

MARKEDSDIALOG OM UDVIKLING AF BALLERUP IDRÆTSBY OG NYT IDRÆTSANLÆG

Ballerup Kommune



Bilagsfortegnelse

Bilag 1: Vision 2029

Bilag 2: Politik for Kultur, Idræt og Fritid

Bilag 3: Ballerup Idrætsby, udviklingsplan 2018-2029

Bilag 4: Forslag til Byrums- og Arkitekturpolitik, 2026

Bilag 5: Temakort, Ballerup Idrætsby

Bilag 6: Landskabskort

Bilag 7: Faciliteter i Ballerup Idrætsby

Bilag 8: Kort over Ballerup Idrætsby med bygningsnumre

Bilag 9: Ejerforhold

Bilag 10: Idrætten i Ballerup Kommune

Bilag 11: Spørgeark til brug for skriftlig besvarelse

1.	INDLEDNING	4
2.	OM BALLERUP KOMMUNE OG DET SAMLEDE PROJEKT	5
3.	SÆRLIGT OM IDRÆTSFACILITETERNE.....	11
4.	SAMARBEJDS- OG FINANSIERINGSMODELLER	13
5.	MARKEDSDIALOGENS FORM OG PROCES.....	14
6.	SPØRGSMÅL	17
7.	DEN VIDERE PROCES.....	19
8.	PRAKTISKE OPLYSNINGER	20

1. INDLEDNING

Ballerup Kommune vil sikre bedre rammer for idrætten i kommunen ved at opføre nye idrætsfaciliteter og udvikle Ballerup Idrætsby. Kommunen ønsker med denne markedsdialog at undersøge mulighederne for samarbejde med investorer og idrætsaktører, som kan bidrage med viden, erfaring og finansiering. Samarbejdet kan omfatte opførelse af en ny større idrætsfacilitet med et budget i omegnen af 250 mio. kr. og/eller øvrig udvikling af Ballerup Idrætsby, evt. via et offentligt-privat samarbejde eller anden samarbejdskonstellation. Der er ikke truffet beslutning om format, størrelse, funktionalitet m.m. på nye idrætsfaciliteter, da Ballerup Kommune ønsker en dialog med markedet og brugere herom forinden, jf. afsnit 5.

Ballerup Kommune vil gerne udvikle Ballerup Idrætsby, så den også i fremtiden er et attraktivt samlingspunkt for breddeidræt, eliteidræt og fritidsliv. Det skal ske via udarbejdelse af en ny visions- og udviklingsplan for Ballerup Idrætsby, der sætter en samlet retning for udvikling af faciliteter, udearealer og fællesskaber.

Markedsdialogen omfatter hele Ballerup Idrætsby med undtagelse af Ballerup Super Arena, East Kilbride-badet og sportskollegiet samt private og erhvervsejede arealer og boliger jf. Bilag 5. Arealerne heromkring kan indgå i udviklingen af Ballerup Idrætsby. Udviklingen kan i princippet kombineres med by-, bolig- og erhvervsudvikling i området, da Ballerup Kommune ønsker inspiration til at nytænke idrætsbyen inden for rammerne af den politiske ambition om bedre rammer for idrætten.

1.1 Baggrund for markedsdialogen

Planerne om udarbejdelse af en ny visions- og udviklingsplan udspringer af Kommunalbestyrelsens Aftale om Budget 2025, hvor budgetparterne besluttede at forny udviklingsplanen for Ballerup Idrætsby og igangsætte arbejdet med et nyt idrætsanlæg. Arbejdet med den nye visions- og udviklingsplan for Ballerup Idrætsby fremgår tillige af Budget 2026, hvor budgetparterne tydeliggjorde ambitionen om at fremtidssikre Ballerup Idrætsby.

Formålet med visions- og udviklingsplanen er at skabe en samlet og langsigtet retning for udviklingen af Ballerup Idrætsby. Planen skal understøtte udviklingen af attraktive, tidssvarende og fleksible rammer for idræt, bevægelse og fællesskab gennem en helhedsorienteret udvikling af faciliteter, udearealer og byrum. Udviklingen omfatter hele idrætsbyen med undtagelse af Ballerup Super Arena, East Kilbride-badet og sportskollegiet samt private og erhvervsejede arealer og boliger. Udviklingen kan omfatte både eksisterende og nye faciliteter og funktioner.

Visions- og udviklingsplanen skal sikre, at:

- 1) der kommer mere liv i Ballerup Idrætsby
- 2) Ballerup Idrætsby i endnu højere grad er et attraktivt samlingspunkt for idræt, bevægelse og fællesskab
- 3) udvikling af Ballerup Idrætsby er helhedsorienteret og inkluderer faciliteter, udearealer og byrum.

Det nye idrætsanlæg skal, hvis det realiseres, placeres i Ballerup Idrætsby. Der kan være tale om én stor eller flere mindre idrætsfaciliteter, da Ballerup Idrætsby består af flere delområder med hver deres egne karakteristika. Ambitionen er ikke blot at gennemføre et anlægsprojekt, men at udvikle en levende og fremtidssikret idrætsby.

Som led i arbejdet med at udvikle Ballerup Idrætsby og etablering af ny idrætsfacilitet, ønsker Ballerup Kommune at gå i dialog med virksomheder, investorer, udviklere og øvrige potentielle samarbejdspartnere. Markedsdialogen har til formål at undersøge mulighederne for at etablere nye idrætsfaciliteter for kommunens mange aktive foreninger. Som led heri skal der ses nærmere på mulighederne for samarbejde med private aktører om finansiering, ejerskab og drift af faciliteterne. Input fra markedsdialogen skal sammen med analyser, brugerinddragelse og politiske drøftelser bidrage til at kvalificere den videre udvikling af visions- og udviklingsplanen for Ballerup Idrætsby samt arbejdet med et nyt idrætsanlæg.

Ballerup Kommune tror på, at de bedste løsninger udvikles i samarbejde. Derfor inviteres markedet ind tidligt i processen, før de væsentlige beslutninger er truffet, så markedsdialog, brugerinddragelse og politiske drøftelser gensidigt kan kvalificere hinanden.

Ballerup Kommune ønsker at være en professionel og udviklingsorienteret samarbejdspartner. Udviklingen af Ballerup Idrætsby er politisk prioriteret og understøttes af flere budgetaftaler, hvor der er afsat midler til planlægning, udvikling og modernisering af områdets faciliteter. Kommunen går til opgaven med et langsigtet perspektiv og ønsker en åben dialog med markedet om, hvordan idrætsbyen bedst kan udvikles. Målet er at skabe løsninger, der er bæredygtige – både økonomisk, funktionelt og socialt – og som skaber værdi for borgere, foreninger og samarbejdspartnere.

1.2 Læsevejledning

Dette materiale er udarbejdet til brug for markedsdialogen om udvikling af Ballerup Idrætsby, herunder afdækning af potentielle investorers interesse i at deltage i udviklingen af arealerne og undersøgelse af mulighederne for at etablere et nyt idrætsanlæg, eventuelt i et offentligt-privat samarbejde.

Materialet beskriver projektets baggrund, kommunens ambitioner, det foreliggende vidensgrundlag samt de rammer og spørgsmål, som Ballerup Kommune ønsker dialog med markedet om.

Materialet skal ikke læses som en beskrivelse af et færdigt projekt eller en fastlagt vision, men som et grundlag for dialog. Formålet er at give potentielle samarbejdspartnere et fælles udgangspunkt for at bidrage med viden, erfaringer og perspektiver til det videre arbejde.

2. OM BALLERUP KOMMUNE OG DET SAMLEDE PROJEKT

2.1 Ballerup Kommunes profil og strategiske udgangspunkt

Ballerup Kommune er en del af hovedstadsområdet og ligger blot ca. 15 km fra Københavns centrum. Kommunen har fem S-togsstationer, gode motorvejsforbindelser og kort afstand til Københavns Lufthavn, hvilket giver høj tilgængelighed for både borgere, virksomheder og samarbejdspartnere.

Ballerup Kommune har pr. januar 2026 53.950 indbyggere. Over de næste 10-15 år forventer kommunen en yderligere befolkningsvækst på 15-20 pct. grundet byudvikling og tilflytning.

Ballerup Kommune er også en erhvervskommune i vækst med 54.729 arbejdspladser. Ballerup Kommune rummer et stærkt erhvervsliv, et aktivt foreningsliv og markante idrætsfaciliteter som fx Ballerup Super Arena og Topdanmark Hallen. Dette giver et særligt potentiale for at skabe synergier mellem idræt, fritidsliv, erhverv og byudvikling. Ballerup Kommune har en solid økonomi og et langsigtet perspektiv på investeringer i den fysiske udvikling. Kommunen arbejder løbende med større byudviklings- og anlægsprojekter, herunder udviklingen af Kildedal By, udviklingen af Lautrup Erhvervspark, bymidteprojekter samt investeringer i kommunale ejendomme og idrætsfaciliteter. Udviklingen af Ballerup Idrætsby indgår som et strategisk prioriteret projekt i denne langsigtede udvikling og understøttes af flere budgetaftaler, hvor der er afsat midler til både planlægning, modernisering og udvikling af områdets faciliteter.

Arbejdet med Ballerup Idrætsby og Nyt Idrætsanlæg tager afsæt i Ballerup Kommunes Vision 2029 (bilag 1), Kultur-, Idræts- og Fritidspolitik fra 2025 (bilag 2) samt Udviklingsplan for Ballerup Idrætsby 2018-2029 (bilag 3).

Ballerup Kommunes Vision 2029 sætter en overordnet retning for kommunens udvikling med fokus på gode rammer for fællesskaber, trivsel, sundhed og et aktivt hverdagsliv. Visionen har blandt andet fokus på at styrke sammenhængen mellem by, natur og fritidsliv samt skabe attraktive steder at opholde sig og mødes.

Vision 2029 understøtter ambitionen om at udvikle Ballerup Idrætsby til et mere sammenhængende og tilgængeligt sted, der i højere grad er sammenvævet med de omkringliggende byområder og landskaber som et mødested og en destination for både organiserede og selvorganiserede aktiviteter.

2.1.1 Gode rammer for fællesskaber og idræt

Et centralt strategisk mål for Ballerup Kommune er at skabe gode rammer for fællesskaber. Ballerup Kommune ønsker, at alle borgere skal have mulighed for at være en del af kultur-, idræts- og fritidslivet og opleve fællesskaber, der skaber tilhørsforhold, engagement og mulighed for deltagelse. Ballerup Kommune ønsker at understøtte både de store og små fællesskaber, de organiserede og de mere uformelle fællesskaber samt at skabe bedre muligheder for de borgere, som i dag står uden for fællesskabet. Fællesskaberne skal have gode rammer, mulighed for medindflydelse og mulighed for at udvikle sig i samarbejde med andre. Dette afspejles også i Ballerup Kommunes tilgang til udviklingen af Ballerup Idrætsby, hvor brugere, foreninger og øvrige interessenter inddrages i arbejdet.

Ballerup Kommune ser fællesskaber som en vigtig forudsætning for trivsel, sundhed og livskvalitet uanset livsfase. På den baggrund har Ballerup Kommune et særligt fokus på, at borgerne skal have mulighed for at opleve, deltage og udvikle sig gennem kultur-, idræts- og fritidslivet fra en tidlig alder.

Ballerup Kommune ønsker samtidig at skabe gode rammer for både bredde-, talent- og eliteidræt. Bredden udgør fundamentet for kultur-, idræts- og fritidslivet, mens talent- og elitemiljøer bidrager med inspiration, ambitioner og stærke faglige fællesskaber. Ambitionen er derfor både at understøtte de mange borgere, som deltager i kultur-, idræts- og fritidslivet i hverdagen, og at skabe rammer for udvikling af talenter samt stærke elite- og oplevelsesmiljøer.

De fysiske rammer er centrale for at realisere ovenstående ambitioner. Ballerup Kommune ønsker at udvikle attraktive, fleksible og tilgængelige faciliteter, der kan anvendes af mange forskellige brugergrupper og understøtte både organiserede og selvorganiserede aktiviteter. Faciliteter og byrum skal ikke alene skabe rammer om aktiviteter, men også fungere som mødesteder, der fremmer fællesskaber, ophold og hverdagsliv.

2.1.2 Idræt for alle i Ballerup Idrætsby

Udviklingen af Ballerup Idrætsby bygger videre på ambitionerne i Udviklingsplan for Ballerup Idrætsby 2018-2029 (bilag 3). Et centralt princip er ambitionen om "Idræt for alle", hvor idrætsbyen skal være et sted, der inviterer både organiserede og selvorganiserede brugere til aktivitet, ophold og fællesskab.

Ballerup Idrætsby skal udvikles som et attraktivt og sammenhængende område, hvor faciliteter, byrum, natur og landskab understøtter hinanden. Der skal skabes gode forbindelser mellem områdets forskellige funktioner og til de omkringliggende byområder, så det bliver lettere og mere attraktivt at bevæge sig til, fra og rundt i området. Samtidig skal udviklingen styrke mulighederne for aktivitet og bevægelse i hverdagen og skabe mødesteder, hvor mennesker kan samles på tværs af alder, interesser og aktivitetsformer. Faciliteter og udearealer skal kunne anvendes af mange forskellige brugergrupper og understøtte både idrætslige, rekreative og sociale formål.

Natur, landskab og grønne kvaliteter udgør ligeledes et vigtigt strategisk udgangspunkt. Udviklingen af Ballerup Idrætsby skal understøtte Vision 2029's ambition om at være de nære naturoplevelsers by med sunde og grønne rammer for kultur, fritid og idræt. Derfor skal samspejlet mellem bygninger, byrum, bevægelse, ophold og natur tænkes aktivt ind i den fremtidige udvikling af området.

2.1.3 En erhvervskommune, der er åben for nye løsninger

Ballerup Kommune er en førende erhvervskommune i vækst med flere arbejdspladser end borgere. Ballerup Kommunes erhvervsprofil er kendetegnet ved vidensstærke virksomheder inden for it, teknologi, finans, forskning og life science.

Derudover er et af Ballerup Kommunes strategiske temaer at være åbne over for nye idéer i relation til samarbejde med erhvervslivet, foreninger og organisationer. Det gælder også arbejdet med Ballerup Idrætsby og Ny Idrætsfacilitet. Ballerup Kommune ønsker at udforske nye muligheder og samarbejdsformer og ser dialog med borgere, foreninger, virksomheder, investorer og øvrige aktører som en vigtig forudsætning for at skabe de bedst mulige løsninger.

Samtidig ønsker Ballerup Kommune at understøtte en bæredygtig udvikling af bydelene i Ballerup Kommune og ser et potentiale i at skabe synergier mellem idræt, fritidsliv, erhverv, sundhed og events. Ambitionen er at tænke på tværs af sektorer og skabe løsninger, der bidrager til flere formål samtidig.

Markedsdialogen er et konkret udtryk for denne tilgang og skal bidrage til at kvalificere udviklingen af Ballerup Idrætsby og undersøgelsen af mulighederne for et nyt idrætsanlæg.

2.2 Vision for Idrætsbyen

I 2018 blev der udarbejdet og vedtaget en udviklingsplan for Ballerup Idrætsby 2018-2029, og mange af de konkrete tiltag, som planen foreslog, er i dag etableret. Nu ønsker kommunen en ny udviklingsplan for udviklingen af den fremtidige Ballerup Idrætsby. Visionen for den fremtidige Ballerup Idrætsby er på nuværende tidspunkt *ikke* udarbejdet. Visionen skal udvikles fra efteråret 2026 og frem som en del af arbejdet med udviklingen af en visions- og udviklingsplan og vil bygge på analyser, brugerinddragelse og denne markedsdialog. Hele Ballerup Idrætsby indgår i grundlaget for den nye visions- og udviklingsplan med undtagelse af Ballerup Super Arena, East Kilbride-badet og sportskollegiet samt private og erhvervsejede arealer og boliger jf. Bilag 5. Arealerne heromkring kan dog indgå i udviklingen af Ballerup Idrætsby.

Arbejdet tager derfor afsæt i de politiske ambitioner fremsat i budget 2025 og 2026, jf. nedenfor, og det foreliggende vidensgrundlag.

- I Aftale om Budget 2025 besluttede budgetparterne at forny udviklingsplanen for Ballerup Idrætsby og igangsætte arbejdet med et nyt idrætsanlæg, evt. som et offentligt-privat samarbejde om finansiering, ejerskab og drift af nye faciliteter. Kommunen afsatte 250 mio. kr. til projektet.
- I Budget 2026 blev arbejdet videreført med beslutningen om at udarbejde en ny visions- og udviklingsplan for Ballerup Idrætsby. Visions- og udviklingsplanen skal skabe en samlet retning for udviklingen af faciliteter, udearealer og fællesskaber og sikre, at idrætsbyen også fremover er et attraktivt samlingspunkt for breddeidræt, eliteidræt og fritidsliv.

Arbejdet bygger desuden videre på ambitionerne i Udviklingsplan for Ballerup Idrætsby 2018-2029, herunder ambitionen om "Idræt for alle", hvor området skal understøtte både organiserede og selvorganiserede aktiviteter og skabe rammer for fællesskab, bevægelse og ophold.

2.3 Sammenhæng med Nyt Idrætsanlæg

Arbejdet med et nyt idrætsanlæg i Ballerup Idrætsby er tæt forbundet med udviklingen af Ballerup Idrætsby, da et nyt idrætsanlæg potentielt kan bidrage til at realisere ambitionerne for området ved at tilføje nye funktioner, aktiviteter og udviklingsmuligheder til Ballerup Idrætsby.

Det er en forudsætning for arbejdet, at et eventuelt nyt idrætsanlæg placeres i Ballerup Idrætsby og understøtter den samlede udvikling af området. Samtidig skal anlægget ses i sammenhæng med de eksisterende faciliteter, idet hele området med undtagelse af Ballerup Super Arena, East Kilbride-badet og sportskollegiet samt private og erhvervsejede arealer og boliger er i spil for udvikling.

Der er på nuværende tidspunkt ikke truffet beslutning om anlæggets placering, størrelse, funktioner eller facilitetsindhold. Anlægget kan bestå af flere enheder fordelt i Ballerup Idrætsby.

Ligeledes er der ikke taget stilling til modeller for finansiering, ejerskab eller drift. Disse spørgsmål indgår i det videre arbejde og skal blandt andet kvalificeres gennem analyser, brugerinddragelse, markedsdialog og politiske drøftelser.

Visions- og udviklingsplanen for Ballerup Idrætsby og undersøgelsen af mulighederne for et nyt idrætsanlæg udvikles derfor parallelt. Formålet er at sikre, at eventuelle investeringer i nye faciliteter bidrager til den samlede vision og udvikling af Ballerup Idrætsby.

2.4 Politiske målsætninger og prioriteringer på idrætsområdet

Udviklingen af faciliteter i Ballerup Idrætsby skal afspejle og bidrage til realisering af de præsenterede visioner i Ballerup Kommunes Kultur-, Idræts- og Fritidspolitik. Det gælder i særdeleshed visionen om, at alle borgere skal føle sig inkluderet i kultur-, idræts- og fritidslivet, da Ballerup Kommune vurderer, at det vil styrke sammenhængskraften i kommunen, den demokratiske dannelse og borgernes udvikling gennem hele livet.

Ballerup Kommune har en ambition om at være en kommune, der værner om og kan rumme alle typer af fællesskaber inden for kultur-, idræts- og fritidslivet: både små, store, formelle og uformelle fællesskaber.

Lokalt og på landsplan er der en stigende tendens til, at idræt dyrkes på flere forskellige måder og i flere forskellige sammenhænge. Ballerup Kommune har derfor som mål at udvikle bæredygtige faciliteter, der følger med tiden og understøtter borgernes nuværende og fremtidige ønsker og behov for dermed at understøtte, at alle borgere skal have mulighed for at få et godt og aktivt kultur-, idræts- og fritidsliv uanset forudsætninger, interesser, alder og køn.

Flere af de eksisterende faciliteter i Ballerup Idrætsby understøtter i dag visionen om plads til både bredde-, talent- og eliteidrætten. Det ses også blandt idrætsbyens foreningsbrugere, hvor flere har bredde- samt talent- og elitesatsninger. Samtidig er der et behov for at videreudvikle, omdanne eller erstatte faciliteter til bredde- og elitemiljøerne, som kan tiltrække flere brugere, aktiviteter og events til idrætsbyen.

Det er en målsætning i Politik for Kultur, Idræt og Fritid, at faciliteter og uderum skal være tilgængelige og brugbare for alle, herunder arrangementer og aktiviteter. Faciliteterne skal også kunne benyttes af borgere med særlige behov og af dem, der ikke nødvendigvis er en del af en forening eller et formelt fællesskab.

I udviklingen af Ballerup Idrætsby er der et fokus på, at faciliteterne skal udnyttes bedst muligt, så de er til gavn for flest muligt. Dette skal ske via fleksible rammer med mulighed for flerfunktionalitet.

Ud over at løse funktionelle behov ønsker Ballerup Kommune også, at faciliteter har rum eller pladser, der giver anledning til sociale møder.

Yderligere ønsker Ballerup Kommune fortsat at have faciliteter til at tiltrække større events til kommunen, da store begivenheder skaber lokal stolthed, forankring, tilknytning og merværdi for kommunen.

I Ballerup Kommune er der afsat midler til at styrke og udvikle breddeidrætten i foreningslivet igennem partnerskaber med idrætsorganisationer og specialforbund. Intentionen er at styrke foreningernes kapacitet og sikre, at flere borgere, især børn og unge, kan blive en del af et forenings- og idrætsfællesskab.

Ballerup Kommune er en Team Danmark Elitekommune og samarbejder med Team Danmark om at styrke de lokale talent- og elitemiljøer, hvoraf de fleste er tilknyttet faciliteterne i Ballerup Idrætsby, så der er gode muligheder for idrætsudøvere til at udvikle deres talent og sikre sammenhæng i hverdagen som eliteudøver.

2.5 Den kommende byrums- og arkitekturpolitik 2026

I udviklingen af Ballerup Idrætsby og et eventuelt nyt idrætsanlæg vil Ballerup Kommunes forslag til Byrums- og Arkitekturpolitik være rammesættende for, hvordan faciliteter, byrum, landskab og forbindelser skal tænkes sammen i helheder, der understøtter både aktivitet, ophold og fællesskaber. Politikken er vedtaget som forslag i

Kommunalbestyrelsen 26. maj 2026 og sendt i offentlig høring. Endelig vedtagelse forventes at finde sted i Kommunalbestyrelsen 28. september 2026.

Politikken sætter en overordnet retning for udviklingen af byrum, byggeri og bykvalitet i Ballerup Kommune og udgør et strategisk grundlag for både kommunale og private udviklingsprojekter fremadrettet. Politikken skal fungere som et fælles afsæt og dialogværktøj mellem kommunen, bygherrer, rådgivere og borgere om, hvordan fremtidens projekter bidrager til byens udvikling. Den er styrende for Ballerup Kommunes egne projekter og danner grundlag for tidlig dialog med eksterne aktører om ambitionsniveau, kvalitet og løsninger i konkrete udviklingsprojekter.

Byrums- og Arkitekturpolitikken har særligt fokus på tre gennemgående pejlemærker:

- Fællesskaber - Byrum og bygninger skal understøtte sociale møder, tilhørsforhold og fællesskaber.
- Kvalitet - Arkitektur og materialer skal være holdbare og tilføre kvalitet.
- Bæredygtighed - Udvikling skal ske med hensyn til klima, ressourceforbrug og langsigtet, fleksibel anvendelighed.

Forslag til Byrums- og Arkitekturpolitik 2026 er vedlagt som bilag 4.

2.6 Geografisk placering og afgrænsning af området

Ballerup Idrætsby er centralt placeret i Ballerup Kommune og fungerer som et vigtigt knudepunkt for idræts-, fritids- og rekreative aktiviteter. Der henvises til bilag 5, Temakort Ballerup Idrætsby, s. 2.

Med sin placering, sin funktionelle koncentration og sine landskabelige kvaliteter har Ballerup Idrætsby potentiale til at udvikle sig til en samlende destination i Ballerup. Området rummer i dag både breddeidræt og eliteaktiviteter og fungerer som samlingssted for foreninger, institutioner og borgere. Idrætsbyen kan med den rette byudvikling forløse et meget stort potentiale til også at favne selvorganiseret, rekreativ brug samt bolig og erhverv.

Området ligger i overgangen mellem Ballerup, Skovlunde og landskabsrummet i Harrestrup Ådal. Idrætsbyen er et samlet område med en høj koncentration af idrætsfaciliteter, rekreative arealer og tilhørende infrastruktur.

Idrætsbyen afgrænses af Motorring 4 mod vest, Ballerup Boulevard mod nord, Kræmmerpladsens åbne landskab mod øst og den naturskønne Harrestrup Ådal mod syd.

Vest for Motorring 4 ligger de store almene boligområder Hedeparken og Magleparken i umiddelbar nærhed, som via tunnelforbindelser og stiforløb er koblet til Idrætsbyen.

Mod nord grænser området op til erhvervsområderne Bilbyen, Ballerup Industripark og længere mod nord erhvervsområdet Lautrup, som udgør en væsentlig del af Ballerup Kommunes erhvervsstruktur og skaber en funktionel overgang mellem idrætsbyen og arbejdspladserne i området. Ballerup Eventcenter er Idrætsbyens nærmeste nabo og er sammen med Ballerup Super Arena en regional driver i området.

Mod syd og øst åbner området sig mod større landskabelige strukturer, herunder naturområderne Harrestrup Ådal og Svanesøen samt golfbanen Hjortespring Syd med ni huller og andre rekreative landskaber, som bidrager til at definere områdets afgrænsning og identitet.

Samlet set er Ballerup Idrætsby kendetegnet ved en placering i spændingsfeltet mellem by, erhverv og landskab, med god adgang for biltrafik fra Motorring 4 og Ballerup Boulevard.

2.7 Landskabelige kvaliteter i Ballerup Idrætsby

Ballerup Idrætsby er kendetegnet ved et samspil mellem idrætsfaciliteter, landskab og natur, som adskiller området fra mange andre idrætsanlæg. Landskabet er ikke blot en ramme om idrætten, men en aktiv del af stedets identitet og oplevelse.

Idrætsbyens landskabelige struktur blev etableret i 1965 med udgangspunkt i en landskabsplan udarbejdet af landskabsarkitekt Arne Levin. Den centrale stadionø "Gryden", de terrasserede fodboldbaner, jordvoldene og poppelrækkerne præger fortsat området karakter og udgør væsentlige kulturhistoriske spor. Landskabet afspejler en planlægningsperiode, hvor terræn, beplantning og idrætsfunktioner blev tænkt som en samlet arkitektonisk helhed.

Samtidig er landskabet under forandring. Beplantning er vokset op, flere af poppelrækkerne nærmer sig afslutningen af deres levetid, og dele af de oprindelige landskabstræk fremstår anderledes end ved anlæggets etablering. Den kommende udvikling giver derfor anledning til at overveje, hvordan området historiske kvaliteter kan videreføres, gentænkes eller transformeres i en nutidig kontekst.

Landskabet omkring idrætsbyen udgør en væsentlig kvalitet i sig selv. Terrænformer, grønne kiler og vandflader omkring Svanesøen og Harrestrup Ådal smelter flere steder sammen med idrætsbyen og skaber en oplevelse af at bevæge sig fra et naturlandskab til et traditionelt idrætsanlæg. Området rummer både organiserede idrætsfaciliteter, rekreative opholdsarealer og naturprægede områder med høj biodiversitet, som anvendes af motionister, hundeluffere og andre besøgende.

Ballerup Kommune ser et stort potentiale i at styrke samspillet mellem landskab, natur og idrætsfaciliteter. Markedsdialogen skal derfor bidrage med idéer til, hvordan området landskabelige kvaliteter kan udvikles som en aktiv del af den fremtidige helhedsplan – gennem nye forbindelser, opholdsrum, funktioner og oplevelser, der bygger videre på stedets særlige identitet.

2.8 Overordnet beskrivelse af eksisterende bygninger og funktioner

Der findes en række forskellige bygninger og lokaliteter i Ballerup Idrætsby med klub- og idrætsfaciliteter for idrætsbyens brugere. Bygningerne, bygningernes funktion samt udendørs idrætsfaciliteter fremgår af bilag 7, Faciliteter i Ballerup Idrætsby.

2.8.1 Beskrivelse af de eksisterende bygningers stand

Idrætsbyen består af et antal bygninger af forskellig udformning, herunder klubhuse, overdækket fodboldbane, svømmehal mv.

Der henvises til bilag 8, Kort over Ballerup Idrætsby med bygningsnumre. Kortet viser placeringen af bygningerne. Under kortet er et skema, der viser bygningernes adresse, kaldenavn og nettoareal. Hver bygning er ligeledes opgivet med et bygningsnummer, der refererer til kortet ovenfor.

2.9 Ejerforhold

Store dele af arealet i Ballerup Idrætsby er ejet af Ballerup Kommune. Det gælder matrikler, bygninger og udearealer, der i dag anvendes til fritids- og idrætsformål, herunder klubfaciliteter for lokale foreninger.

Vejarealer til og fra Idrætsbyen samt interne veje og dele af parkeringsarealerne er i dag også registreret som offentlige vejmatriler. Harrestrup Ådal og tilstødende grønne arealer øst og syd for Ballerup Idrætsby er ligeledes ejet af Ballerup Kommune.

Inden for afgrænsningen af Ballerup Idrætsby er der tre matrikler med privat ejerskab, bestående af rækkehus- og lejlighedskomplekser med privat beboelse samt sportskollegiet med ungdomsboliger mod vest. Omkring den nordlige del af Marbækvej ejer Novafos matrikler. Desuden er der erhverv med hotelvirksomhed, der primært ejes af andre aktører. Det samme gør sig gældende i bygningerne nord for Ballerup Boulevard. Der henvises til bilag 9, Ejerforhold.

2.10 Målgrupper og brugerprofiler

Ballerup Idrætsby henvender sig til en bred og mangfoldig kreds af brugere og samarbejdspartnere og fungerer som et centralt samlingspunkt for både organiseret og selvorganiseret aktivitet. Målgrupperne spænder fra borgere og foreningsliv til erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner og eventaktører. Idrætsbyen rummer allerede et stærkt og varieret forenings- og brugergrundlag med både bredde- og eliteidræt samt specialiserede aktiviteter, og samtidig er der et betydeligt potentiale for yderligere udvikling i samspillet med erhverv, sundhedsaktører og oplevelsesøkonomi.

Centrale målgrupper og brugerprofiler:

- Borgere
 - Idrætsforeninger (bredde og elite) med et stort antal aktive klubber i idrætsbyen
 - Selvorganiserede brugere, der benytter faciliteter som svømmehal, baner, cykellegeplads, cykelspor, OCR- og udendørs fitnessfaciliteter
 - Træningsfællesskaber og motionsgrupper
 - Naboer og lokale beboere
- Foreningsliv
 - Etablerede idrætsforeninger med tilknytning til idrætsbyen (bl.a. fodbold, atletik, svømning, kampsport, senioridræt, skydning m.fl.)
 - Foreninger med interesse i fremtidig anvendelse og udvikling
 - Øvrige foreningstyper (fx skak, banko og specialforeninger)
- Skoler og institutioner
 - Lokale skoler og specialinstitutioner
 - Børnehaver og øvrige daginstitutioner
 - Kommunale sundheds- og forebyggelsestilbud
- Erhvervsliv og kommercielle aktører
 - Virksomheder beliggende i Ballerup Kommune og omegnskommunerne, herunder motionsfællesskaber og medarbejdertilbud
 - Aktører inden for sundhed, behandling og træning
- Events og organisationer
 - Eventarrangører inden for sport, kultur og oplevelser
 - Aktører, der afholder møder, konferencer, generalforsamlinger og andre fællesskabs- og erhvervsrelaterede arrangementer
 - Nationale idrætsforbund og organisationer
 - Samarbejdspartnere inden for sport, bevægelse og sundhed.

3. SÆRLIGT OM IDRÆTSFACILITETERNE

3.1 Behovsanalyse og indledende overvejelser om anlæggets forventede funktioner og faciliteter

Ballerup Kommune arbejder med udviklingen af Ballerup Idrætsby og etableringen af et Nyt Idrætsanlæg som led i den samlede udvikling af kommunens idrætsfaciliteter.

De indledende analyser bygger på en undersøgelse af borgernes sports- og motionsvaner, der blev gennemført af Idrættens Analyseinstitut i 2024 - Idrætten i Ballerup Kommune. Undersøgelsen viser blandt andet borgernes aktivitetsvalg, organiseringsformer, barrierer for øget idrætsdeltagelse samt facilitetsdækning. Der henvises til bilag 10, Idrætten i Ballerup Kommune.

Med udgangspunkt i Kultur-, Idræts- og Fritidspolitikken arbejdes der med at øge benyttelsen af kommunens faciliteter, hvilket også indebærer at kigge på mulighederne for øget sambrug.

Analyserne peger på følgende overordnede forhold:

3.1.1 Idrætsvaner og organisering

De mest udbredte aktiviteter blandt børn og unge er fodbold, løb, styrketræning, svømning og gå- og vandreture, og de mest udbredte aktiviteter blandt voksne er gå- og vandreture, styrketræning, løb, svømning og anden fitness- og motionstræning. Blandt både børn, unge og voksne er idræt på egen hånd den mest udbredte måde at dyrke idræt på, hvor den er mest udbredt blandt voksne. Foreningsidrætten er det næstmest udbredte regi at dyrke idræt i og især blandt børn. Idræt i privat/kommercielt regi er det tredjestørste populære regi at dyrke idræt i og er især udbredt blandt de 20-29-årige og 40-60-årige. (IDAN 2024).

Foreningsidrætten udgør fortsat en central del af Ballerup Kommunes idrætsliv. De største organiserede idrætter i kommunen med børn og unge medlemmer i alderen 0-24 år er fodbold, svømning, gymnastik og basketball (DGI-medlemstal 2025). Flere af disse aktiviteter er afhængige af adgang til haller, sale, boldanlæg og andre specialiserede faciliteter.

Samtidig peger nationale og lokale udviklingstendenser på, at borgernes idrætsvaner i stigende grad præges af fleksibilitet, og aktiviteter, der kan tilpasses den enkeltes hverdag. Der ses en tendens til, at borgere kombinerer forskellige organiseringsformer og benytter både foreningsbaserede, kommercielle og selvorganiserede tilbud.

Der ses desuden en stigende efterspørgsel efter faciliteter, der kan anvendes af flere brugergrupper og til forskellige aktiviteter over dagen. Udviklingen peger også på et øget fokus på sundhed, trivsel, fællesskab og livslang deltagelse i idræts- og bevægelsesaktiviteter på tværs af alder og funktionsniveau.

3.1.2 Eksisterende faciliteter

Ballerup Kommune råder i dag over en bred vifte af faciliteter til organiseret idræt, herunder haller, sale, boldanlæg og specialfaciliteter.

Ballerup Idrætsby udgør Ballerup Kommunes største samlede idrætsområde og rummer en række faciliteter til i høj grad organiseret, men også selvorganiseret idræt. Idrætsbyen omfatter blandt andet faciliteten Tapeten, som i dag anvendes til flere forskellige idræts- og fritidsaktiviteter. Der pågår overvejelser om Tapetens fremtidige anvendelse, herunder mulighederne for renovering eller nedrivning. Eventuelle ændringer i Tapetens funktion eller kapacitet kan få betydning for det samlede behov for faciliteter i området og indgår derfor som en relevant rammebetingelse i det videre arbejde.

3.1.3 Pres på faciliteter

Tilgængelige data peger på, at der i de mest attraktive tidsrum på hverdage (kl. 16-20) er et betydeligt pres på Ballerup Kommunes idrætsfaciliteter. Presset er særligt knyttet til aktiviteter for børn og unge samt til faciliteter i blandt andet Ballerup Idrætsby, hvor flere af kommunens største foreninger har deres aktiviteter.

Ballerup Kommune råder ikke over data for den faktiske anvendelse af faciliteterne, og vurderingen bygger derfor på eksisterende bookingdata, medlemsdata og analyser af idrætsvaner.

3.1.4 Temaer til markedsdialogen

Der er på nuværende tidspunkt ikke truffet beslutning om størrelsen på et eventuelt nyt idrætsanlæg eller om anlæggets konkrete faciliteter og funktioner.

Ballerup Kommune ønsker gennem markedsdialogen at få inspiration til den videre udvikling af anlægget med afsæt i de ovenfor beskrevne kendetegn ved den aktuelle situation i Ballerup Kommune.

Forslag og perspektiver bør tage udgangspunkt i de nuværende behov og udfordringer, men samtidig forholde sig til forventede udviklingstendenser og fremtidige behov inden for idræts- og fritidsområdet.

Ballerup Kommune ønsker særligt input til:

- hvordan fremtidige faciliteter kan understøtte forskellige organiseringsformer inden for idrætten
- hvordan faciliteter kan anvendes af flere brugergrupper
- hvordan pres på kommunens idrætsfaciliteter i de mest efterspurgte tidsrum kan løses gennem facilitetsudvikling i idrætsbyen, samt hvordan et nyt idrætsanlæg kan indgå i den samlede udvikling af Ballerup Idrætsby.

Ballerup Kommune ønsker gennem markedsdialogen at indhente erfaringer, idéer og perspektiver fra relevante aktører, som kan bidrage til det videre arbejde med projektet.

4. SAMARBEJDS- OG FINANSIERINGSMODELLER

4.1 Skitsering af mulige modeller for samarbejde

Ballerup Kommune har som led i det forberedende arbejde med udviklingen af Ballerup Idrætsby identificeret tre overordnede modeller for samarbejde med private aktører om etablering af nye projekter, herunder nye idrætsfaciliteter i Ballerup Idrætsby, der umiddelbart kunne være relevante at overveje. Modellerne adskiller sig navnlig med hensyn til ejerskab, finansiering, kommunal kontrol og løbende økonomiske forpligtelser. Nedenfor skitseres de tre modeller. For hver model beskrives (a) modellens grundlæggende kendetegn, (b) kommunens rolle og involvering samt (c) private aktørers mulige roller.

Det er vigtigt at fremhæve, at Ballerup Kommune på nuværende tidspunkt ingen præferencer har for den ene model fremfor den anden. Ballerup Kommune er ligeledes åben over for andre modeller eller kombinationer af modeller. I denne markedsdialog opfordres de private aktører derfor til at give deres holdninger til de forskellige modeller til kende og eventuelt at fremlægge forslag til andre konkrete modeller.

4.2 Model 1: Salg af arealer til privat aktør, der bygger til eget brug

Skitsering af modellen: Kommunen sælger et eller flere arealer i Ballerup Idrætsby til en privat aktør, der for egen regning og risiko opfører idrætsfaciliteter, boliger, hotel, restaurant, fitnesscenter, friplejehjem, ældre- eller ungecenter eller andet med kommercielt eller almennyttigt formål på arealerne. Den private aktør ejer, finansierer og driver faciliteterne til eget brug inden for de rammer, der er fastlagt i den gældende lokalplan og eventuelle vilkår i salgsaftalen. Kommunen har efter salget ingen ejerandel i eller råderet over de opførte bygninger eller faciliteter. Modellen forudsætter, at der er privat efterspørgsel efter arealer til kommercielle eller almennyttige formål, og at den private aktørs anvendelse er forenelig med kommunens overordnede ambitioner for Ballerup Idrætsby.

Kommunens rolle og involvering: Kommunens rolle er begrænset til salget af arealerne og den forudgående tilrettelæggelse heraf, herunder fastsættelse af salgsvilkår og eventuelle krav til arealernes anvendelse (fx anvendelse til idræt, krav om bestemte anlæg, offentlig adgang mv.). Den private aktør bærer samtlige omkostninger til opførelse og drift. Til gengæld afgiver kommunen den fremtidige rådighed over arealerne og faciliteterne. Kommunens indflydelse på faciliteternes konkrete anvendelse er derfor efter salget begrænset til, hvad der følger af lokalplanens bestemmelser og eventuelle vilkår i salgsaftalen.

Private aktørers mulige roller: Den private aktør indtræder som ejer af arealerne og er ansvarlig for samtlige forhold vedrørende projektering, opførelse, finansiering og efterfølgende drift af bygningerne eller faciliteterne. Den private aktør

bærer den fulde økonomiske risiko i såvel anlægs- som driftsfasen og har til gengæld fuld råderet over bygningernes/faciliteternes anvendelse inden for de rammer, der følger af lokalplanen og salgsaftalen.

4.3 Model 2: Salg af arealer til privat aktør, der bygger med henblik på (delvis) udlejning til kommunen

Skitsering af modellen: Kommunen sælger et eller flere arealer i Ballerup Idrætsby til en privat aktør, der for egen regning og risiko opfører idrætsfaciliteter, boliger, hotel, restaurant, fitnesscenter, friplejehjem, ældre- eller ungecenter eller andet med kommercielt eller almennyttigt formål på arealerne. Den private aktør ejer og finansierer faciliteterne, som helt eller delvist udlejes til kommunen eller til de af kommunen anviste brugere. Kommunen opnår dermed brugsret til faciliteterne gennem en lejeaftale, og den private aktør opnår lejeindtægter til hel eller delvis dækning af sine anlægs- og driftsudgifter.

Kommunens rolle og involvering: Kommunen fastsætter salgsvilkår og eventuelle krav til arealernes anvendelse (fx anvendelse til idræt, krav om bestemte anlæg, offentlig adgang mv). Den private aktør bærer samtlige omkostninger til opførelse og drift som i model 1. I model 2 påtager kommunen sig desuden en løbende lejeforpligtelse. Kommunen har mulighed for at fastlægge krav til faciliteternes indretning og anvendelse i lejeaftalen, herunder vilkår om kommunens eller foreningers adgang til faciliteterne, men ejer ikke faciliteterne og har dermed en mere begrænset indflydelse end ved egen opførelse som i model 3 nedenfor.

Private aktørers mulige roller: Den private aktør indtræder som ejer af arealerne og faciliteterne og er ansvarlig for projektering, opførelse og finansiering. Den private aktør fungerer som udlejer over for kommunen og bærer den økonomiske risiko i anlægsfasen. I driftsfasen modtager den private aktør løbende lejeindtægter fra kommunen. Den private aktør har som ejer af faciliteterne ansvaret for vedligeholdelse og kan have mulighed for at udleje eventuel overskydende kapacitet til andre lejere eller selv at anvende den resterende del af faciliteterne til egne aktiviteter.

4.4 Model 3: Kommunen bygger selv og udbyder OPP-aftale om etablering og drift

Skitsering af modellen: Kommunen opfører selv idrætsfaciliteter mv. på egne arealer i Ballerup Idrætsby. Kommunen er bygherre og bærer samtlige omkostninger til projektering og opførelse. Kommunen ejer faciliteterne og har fuld råderet over deres anvendelse. Kommunen udbyder etablering og drift af faciliteterne i et offentligt-privat partnerskab (OPP). Den private aktør etablerer faciliteterne og varetager den løbende drift og vedligeholdelse mod betaling fra kommunen inden for de rammer, der fastlægges i OPP-aftalen.

Kommunens rolle og involvering: Kommunen er bygherre og bærer den økonomiske risiko i anlægsfasen. Kommunen bevarer fuld kontrol over faciliteternes udformning og indretning i anlægsfasen. I driftsfasen påtager kommunen sig en løbende fast betalingsforpligtelse over for OPP-partneren, der bærer ansvaret for drift og vedligehold af faciliteterne. Kommunen kan i OPP-aftalen fastsætte krav til serviceniveau, vedligeholdelsesstandard og faciliteternes eventuelle øvrige anvendelse.

Private aktørers mulige roller: Den private aktør indtræder som OPP-partner i den udbudte aftale, etablerer faciliteterne på vegne af kommunen og varetager den løbende drift og vedligeholdelse af de kommunalt ejede faciliteter. Den private aktør kan bidrage med specialiserede kompetencer inden for fx energioptimering. OPP-modellen kan åbne op for dobbeltudnyttelse af faciliteterne, hvorved de samme bygninger og anlæg anvendes til flere formål og af flere brugergrupper, herunder både kommunale og kommercielle aktiviteter.

5. MARKEDSDIALOGENS FORM OG PROCES

5.1 Formål med markedsdialogen

Formålet med markedsdialogen er at indhente viden, erfaringer og perspektiver fra markedet samt at undersøge mulighederne for samarbejde, investeringer og medfinansiering.

Dialogen har tre overordnede formål:

1. **Afdække interesse:** At undersøge, om og i hvilken form private investorer, udviklere, idrætsaktører og lokale virksomheder har interesse i at bidrage til at udvikle Ballerup Idrætsby og Nyt Idrætsanlæg.
2. **Indkredse rammer:** At indsamle viden om, hvilke finansieringsmodeller og samarbejdsformer der er realiserbare set fra markedets perspektiv, og dermed bidrage til at afgrænse de rammer, inden for hvilke konkrete projekter kan udvikles.
3. **Indsamle fagligt input:** At hente konkrete erfaringer, idéer og input fra relevante aktører til brug for den videre udvikling af Ballerup Idrætsby og Nyt Idrætsanlæg.

Fokus i denne markedsdialog er på investorer, herunder pensionsselskaber, kapitalforvaltere, ejendomsinvestorer og større lokale virksomheder eller idrætsaktører med konkrete projektideer og forslag til finansiering.

Kommunen har allerede været i dialog med aktører, der har vist interesse for at bidrage til udviklingen af Ballerup Idrætsby. Blandt disse er virksomheden Pantheon, som på vegne af Dansk Tennis Forbund har rettet henvendelse til kommunen om muligheden for at etablere et nationalt tenniscenter i idrætsbyen.

Henvendelsen omfatter etablering af Dansk Tennis Forbunds administrative hovedsæde, nationale faciliteter for talentudvikling samt indendørs og udendørs tennisbaner. Dansk Tennis Forbund vurderer, at Ballerup Idrætsby udgør en attraktiv placering for et nationalt tenniscenter på grund af områdets centrale beliggenhed, gode tilgængelighed og mulighederne for at skabe synergi med de eksisterende idrætsfaciliteter, hotel og sportskollegie. Ifølge henvendelsen kan et nationalt tenniscenter samtidig bidrage til at styrke Ballerup Idrætsby som destination for både breddeidræt, eliteidræt og større idrætsbegivenheder.

Alle aktører, der enten er en virksomhed etableret i Ballerup Kommune eller en investor/privat aktør, der ønsker at **bidrage til finansieringen** af udviklingen af Ballerup Idrætsby opfordres til at deltage i markedsdialogen.

Når Ballerup Kommune er nået længere med udviklingsplanerne for Ballerup Idrætsby, vil kommunen eventuelt holde en anden markedsdialog med entreprenører, arkitekter og lignende aktører, hvor fokus i højere grad er på tekniske løsninger.

5.2 Deltagende parter og kriterier for deltagelse i et af de to spor

Markedsdialogen er tilrettelagt med to separate dialogspor med henblik på at sikre, at dialogen målrettes de respektive aktørers profil og interesser:

- 1) **Investorsporet**, som henvender sig til investorer, herunder pensionsselskaber, kapitalforvaltere, ejendomsinvestorer og andre aktører med interesse i investering i eller medfinansiering af idrætsfaciliteter, boliger, hotel, restaurant, fitnesscenter, friplejehjem, ældre- eller ungecenter eller andet med kommercielt eller almennyttigt formål, der kan bidrage til udviklingen af Ballerup Idrætsby, og
- 2) **Virksomhedssporet**, som henvender sig til større lokale virksomheder eller foreninger mv., der har hjemsted eller væsentlig aktivitet i Ballerup Kommune, og som har interesse i at bidrage til udviklingen af Ballerup Idrætsby eller i at benytte faciliteter, arealer eller øvrige tilbud i idrætsbyen.

Markedsdialogen gennemføres som følger:

Interesserede aktører tilmelder sig markedsdialogen og indsender samtidig en skriftlig besvarelse af spørgsmålene i afsnit 6 ved brug af spørgegarket i bilag 11. Nærmere oplysninger om tilmelding til markedsdialogen fremgår af afsnit 8.2.

På baggrund af de modtagne interessetilkendegivelser og de skriftlige besvarelser vil Ballerup Kommune udvælge op til fem (5) investorer til deltagelse i investorsporet. Alle virksomheder mv., der passer på den ovenfor under pkt. 2) anførte beskrivelse, vil blive inviteret til deltagelse i virksomhedssporet.

For så vidt angår investorsporet vil Ballerup Kommune ved udvælgelsen navnlig lægge vægt på aktørens relevante erfaring og kompetencer samt aktørens forventede evne til at bidrage med konkrete og kvalificerede perspektiver til markedsdialogen. Ballerup Kommune kan således ikke garantere, at alle, der ønsker at deltage, får mulighed herfor, idet dette vil afhænge af det samlede antal modtagne interessetilkendegivelser.

Dernæst vil Ballerup Kommune på baggrund af de modtagne skriftlige besvarelser og under hensyntagen til besvarelsernes indhold og relevans indkalde til mundtlige dialogmøder. For investorsporet vil sådanne møder blive afholdt som individuelle møder med den enkelte investor eller aktør, mens der for virksomhedssporet vil blive afholdt ét fælles møde for de deltagende virksomheder, jf. nærmere herom i afsnit 5.4 og 5.5.

Ved de mundtlige møder vil de skriftlige besvarelser og de spørgsmål og perspektiver, der er fremkommet, i relevant omfang blive inddraget i dialogen. Inden for hvert spor vil dialogmøderne blive afholdt på samme grundlag, således at alle deltagende aktører inden for det pågældende spor behandles på lige vilkår. Den vejledende tidsplan for markedsdialogen, herunder forventede tidspunkter for de mundtlige møder, fremgår af afsnit 5.3.

Der udbetales ikke honorar fra Ballerup Kommune for aktørernes deltagelse i markedsdialogen. Markedsaktørens eventuelle omkostninger forbundet med anmodning om deltagelse i markedsdialogen samt aktørernes omkostninger forbundet med selve gennemførelsen af markedsdialogen er således Ballerup Kommune uvedkommende.

5.3 Tidsplan

Nedenstående tidsplan angiver de overordnede milepæle i markedsdialogen. Alle datoer er vejledende og kan justeres. Eventuelle ændringer vil blive offentliggjort på kommunens hjemmeside og meddelt direkte til tilmeldte aktører.

Aktivitet	Forventet tidspunkt
Offentliggørelse af markedsdialogmateriale	30. juni 2026
Frist for tilmelding til markedsdialogen/indsendelse af skriftlige besvarelser (bilag 11)	28. august 2026
Udvælgelse af deltagere i dialogen	Uge 36 (forventet)
Individuelle møder (investorsporet)	Uge 38 - 39 (forventet)
Fælles dialog og informationsmøde (virksomhedssporet)	Uge 39 (forventet)
Opsamling og bearbejdning af input	Oktober
Offentliggørelse af sammenfatning af markedsdialogen	Primo oktober

5.4 Format for individuelle møder (investorsporet)

Ballerup Kommune vil afholde de mundtlige møder i investorsporet som individuelle møder.

Formålet med de individuelle møder er at skabe et fortroligt rum, hvor investorer kan uddybe og supplere deres skriftlige besvarelser samt dele erfaringer, finansielle forventninger og vurderinger åbent med kommunen uden risiko for at forretningsmæssigt følsomme oplysninger bliver delt til konkurrenter, jf. nærmere om fortrolighed og håndtering af oplysninger i afsnit 5.6.

De skriftlige besvarelser vil danne udgangspunkt for drøftelserne under mødet, og investoren vil have mulighed for at uddybe, nuancere eller supplere sine skriftlige svar. Det er ikke et krav at medbringe præsentationer eller yderligere skriftligt materiale. Der udarbejdes referater fra møderne.

5.5 Format for fælles møde (virksomhedssporet)

Ballerup Kommune vil afholde det mundtlige møde i virksomhedssporet som et fælles møde for virksomhederne.

Formålet med det fælles møde er at samle de deltagende virksomheder og aktører til en åben dialog om behov, muligheder og perspektiver i relation til Ballerup Idrætsby og et Nyt Idrætsanlæg.

De skriftlige besvarelser vil danne udgangspunkt for drøftelserne under mødet. Det er ikke et krav at medbringe præsentationer eller yderligere skriftligt materiale. Der udarbejdes referat fra mødet.

Hvis en virksomhed i sin besvarelse af spørgeskemaet har givet udtryk for at ville bidrage med konkret finansiering, kan denne virksomhed i stedet blive indkaldt til et investormøde, jf. afsnit 5.4.

5.6 Fortrolighed og håndtering af oplysninger

Ballerup Kommune behandler alle oplysninger, der modtages som led i markedsdialogen, fortroligt og med respekt for de deltagende aktørers forretningsmæssige interesser.

Følgende principper gælder:

- **Fortrolighed og tavshedspligt:** Oplysninger, som en aktør udtrykkeligt betegner som fortrolige eller forretningsmæssigt følsomme, vil ikke blive videregivet til andre dialogdeltagere. Ballerup Kommune vil samtidig sikre, at markedsdialogen gennemføres på et ikke-diskriminerende grundlag, herunder at oplysninger af generel relevans for en eventuel efterfølgende salgs- eller udbudsprocedure deles i overensstemmelse hermed. Ballerup Kommunes medarbejdere er underlagt tavshedspligt i henhold til forvaltningslovens regler.
- **Dokumentation:** Der udarbejdes referater fra alle mundtlige møder. Referaterne forelægges de deltagende aktører til godkendelse, inden de indgår i kommunens videre bearbejdning, jf. afsnit 7.1.
- **Ingen binding:** Markedsdialogen udgør ikke en salgs- eller udbudsprocedure og indebærer ingen forpligtelse for Ballerup Kommune til at igangsætte et salg eller udbud. Deltagelse i markedsdialogen giver ikke fortrinsret, begunstiging eller anden konkurrencemæssig fordel ved en eventuel fremtidig salgs- eller udbudsprocedure.

6. SPØRGSMÅL

Nedenstående spørgsmål er udarbejdet med henblik på at strukturere dialogen med henholdsvis potentielle investorer (investorsporet, jf. afsnit 6.1) og virksomheder i Ballerup Kommune (virksomhedssporet, jf. afsnit 6.2). Aktørerne anmodes om at besvare de for det relevante spor gældende spørgsmål skriftligt ved brug af spørgegarket i bilag 11.

6.1 Spørgsmål til potentielle investorer

Finansieringsinteresse og investeringskapacitet	
Spørgsmål 1	Har jeres organisation interesse i at investere i eller medfinansiere udviklingen af Ballerup Idrætsby og/eller et nyt Idrætsanlæg – og i givet fald inden for hvilke arealer og hvilken type projekter (idrætsfaciliteter, boliger, hotel, restaurant, fitnesscenter, friplejehjem, ældre- eller ungecenter eller andet)?
Spørgsmål 2	Hvilke finansielle, kontraktuelle og juridiske forudsætninger skal være opfyldt, for at en investering er relevant, herunder krav til projektets størrelse, afkast, kontraktlængde, risikodeling og kommunal medfinansiering?

Samarbejdsmodeller og rollefordeling	
Spørgsmål 3	Hvilken samarbejdsmodel (model 1, model 2 eller model 3 i afsnit 4) finder I mest hensigtsmæssig for de projekter, der kan have jeres interesse, og hvilke forudsætninger skal være opfyldt fra kommunens side?
Spørgsmål 4	Er der andre modeller eller kombinationer af de tre oplyste modeller, som I finder mere hensigtsmæssige for de projekter, der kan have jeres interesse?
Spørgsmål 5	Hvordan bør ansvar og risiko fordeles mellem kommunen og private investorer/aktører, herunder i relation til drift og vedligeholdelse af bygninger og arealer?
Spørgsmål 6	Hvis der indgås en aftale, hvor kommunen sælger arealer/og eller bygninger til private aktører, hvilke forventninger har I så til de centrale salgsvilkår?
Spørgsmål 7	Hvis der indgås en lejeaftale, hvor kommunen helt eller delvist lejer bygninger eller faciliteter, som den private aktør har etableret, hvilke forventninger har I så til de centrale lejevilkår?
Spørgsmål 8	Har I erfaringer med OPP eller andre former for partnerskaber med kommuner om etablering af bygninger eller anlæg til delvis kommerciel og delvis kommunal anvendelse, og hvad er de vigtigste læringspunkter i forhold til samarbejdsform, risikodeling og drift?
Løsninger og erfaringer	
Spørgsmål 9	Har I erfaringer med eller anbefalinger til, hvordan byudviklingsprojekter kan designes, så de understøtter forskellige idrætsformer og brugergrupper, herunder organiseret og selvorganiseret idræt, bredde- og eliteidræt, events og rekreativ anvendelse?
Spørgsmål 10	Har I erfaringer med eller anbefalinger til, hvordan projekterne kan designes, så de understøtter effektiv udnyttelse af bygninger og anlæg til såvel kommunale som kommercielle formål, og hvilke løsninger har vist sig mest effektive i sammenlignelige projekter?
Spørgsmål 11	Hvilke overvejelser bør kommunen gøre sig om sammenhængen mellem et nyt idrætsanlæg og de eksisterende faciliteter i Ballerup Idrætsby?

6.2 Spørgsmål til virksomheder i Ballerup Kommune

Interesse og relevans	
Spørgsmål 1	Har jeres virksomhed interesse i at anvende idrætsfaciliteter, boliger, hotel, restaurant, fitnesscenter, rekreative arealer eller andet med kommercielt eller almennyttigt formål i Ballerup Idrætsby – fx til medarbejderidræt, sundhedstilbud, firmaarrangementer eller kundeaktiviteter?
Spørgsmål 2	Hvad skal der til, for at idrætsbyen bliver en attraktiv ressource for jeres virksomhed, herunder hvilke konkrete behov har I til faciliteternes indhold og tilgængelighed, og ser I synergier mellem faciliteterne og jeres kerneaktiviteter?

Spørgsmål 3	Ser I muligheder for at indgå i et samarbejde med Ballerup Kommune om brug, medfinansiering eller anden tilknytning til faciliteterne i Ballerup Idrætsby, og i hvilken form?
Spørgsmål 4	Har I som potentiel bruger en præference for, om faciliteterne ejes og drives af kommunen eller af en privat aktør?
Facilitetsindhold og tekniske løsninger	
Spørgsmål 5	Hvilke behov inden for sundhed, bevægelse eller erhvervsrelaterede arrangementer er i dag ikke dækket af de eksisterende faciliteter i kommunen?
Spørgsmål 6	Har I erfaringer fra andre samarbejder med kommuner om idræts- eller sundhedsfaciliteter, og hvad har fungeret henholdsvis godt og mindre godt?
Spørgsmål 7	Hvilke hensyn til tilgængelighed og fleksibel anvendelse bør prioriteres ved indretning af nye faciliteter?

7. DEN VIDERE PROCES

7.1 Opsamling og bearbejdning af input fra markedsdialogen

Efter afslutning af markedsdialogen foretager Ballerup Kommune en systematisk opsamling og bearbejdning af de modtagne input fra de skriftlige besvarelser og de evt. afholdte møder. Opsamlingen danner grundlag for sammenfatningen beskrevet i afsnit 7.2.

7.2 Offentliggørelse af konklusioner

Ballerup Kommune offentliggør en sammenfatning af markedsdialogen. Sammenfatningen beskriver de overordnede temaer, perspektiver og anbefalinger uden at røbe enkelte aktørers fortrolige oplysninger eller forretningshemmeligheder. Alle interesserede aktører – uanset om de har deltaget i markedsdialogen – gives dermed adgang til de samme oplysninger om markedsdialogens resultater.

Sammenfatningen offentliggøres på Ballerup Kommunes hjemmeside og/eller på den relevante udbudsplatform. Tilmeldte aktører vil blive orienteret direkte, når sammenfatningen er tilgængelig.

7.3 Næste faser

Efter markedsdialogen vil den videre proces afhænge af de konkrete valg, som Ballerup Kommune træffer på baggrund af blandt andet markedsdialogens resultater, herunder hvilke arealer der eventuelt ønskes solgt, hvilke arealer der skal indgå i en eventuel arkitektkonkurrence, og hvilke arealer kommunen eventuelt selv ønsker at bebygge. Ballerup Kommune er ikke forpligtet til at igangsætte salgs- eller udbudsprocesser eller i øvrigt foretage sig yderligere på baggrund af markedsdialogen. Det er derfor ikke muligt på nuværende tidspunkt at fastlægge en detaljeret tidsplan for den samlede udvikling af Ballerup Idrætsby. I det omfang Ballerup Kommune beslutter at gå videre, forventes de næste faser overordnet at forløbe som følger:

Trin 1 – Strategiske valg og overblik

På baggrund af markedsdialogens konklusioner tilvejebringes et samlet overblik over, hvilke og hvor mange delprojekter der skal indgå i udviklingen af Ballerup Idrætsby, og hvad disse projekter nærmere skal omfatte. Efter afslutningen af markedsdialogen påbegyndes forberedelsen af en politisk workshop, herunder udarbejdelse af et scenarienotat baseret på markedsdialogens udbytte, som danner grundlag for de videre strategiske drøftelser og beslutninger.

Trin 2 – Forberedelse og politisk godkendelse

Der udarbejdes på baggrund af resultaterne fra Trin 1 eventuelt en udbudsstrategi og salgsmateriale for enkelte delprojekter, som forelægges til politisk godkendelse. Der træffes herefter politisk beslutning om, hvilke delprojekter der realiseres, i hvilken rækkefølge og med hvilken model for finansiering, ejerskab og drift.

Trin 3 – Salgs- og udbudsproces

Procestypen tilpasses det konkrete delprojekt. Både udbudsprocesser og salgsprocesser kan tilrettelægges på flere forskellige måder og være af varierende varighed.

Trin 4 – Realisering

Afhængigt af kommunens ressourcer og de konkrete delprojekters karakter kan projekterne tilrettelægges parallelt eller i forlængelse af hinanden. Den konkrete tidsplan for projektering og udførelse af de enkelte delprojekter fastlægges, når delprojekternes omfang, rækkefølge og indbyrdes sammenhæng er endeligt besluttet.

8. PRAKTISKE OPLYSNINGER

8.1 Kontaktperson hos kommunen

Spørgsmål vedrørende markedsdialogen og nærværende materiale kan rettes til følgende kontaktperson hos Ballerup Kommune:

Sigga Birkvad, Projektleder,
Ballerup Kommune, Center for By og Miljø,
E-mail: SIBI@balk.dk,
Telefon: 2894 7378

Der kan ikke forventes svar i perioden 6. juli 2026 – 8. august 2026 på grund af sommerferie.

8.2 Tilmelding til markedsdialogen og afgivelse af svar

Aktører, der ønsker at deltage i markedsdialogen, bedes tilmelde sig senest 28. august 2026 ved at sende en e-mail til Ballerup Kommunes rådgiver, HortenDahl på tld@hortendahl.dk med angivelse af nedenstående oplysninger samt vedlæggelse af den skriftlige besvarelse af dialogspørgsmålene, jf. spørgemarket i bilag 11:

- Virksomhedens/organisationens navn og CVR-nummer (eller tilsvarende registreringsnummer for udenlandske aktører)
- Kontaktpersonens navn, stilling, e-mail og telefonnummer
- Angivelse af om aktøren ønsker at deltage i **investorsporet** eller **virksomhedssporet**, jf. afsnit 5.2
- En kort beskrivelse af aktørens relevante baggrund og interesse i projektet (maks. ½ side).

Aktørerne opfordres til at besvare dialogspørgsmålene skriftligt ved brug af spørgemarket i bilag 11. Skriftlige svar bedes fremsendt til tld@hortendahl.dk sammen med tilmeldingen i henhold til tidsplanen i afsnit 5.3. Aktøren bedes tydeligt markere, hvilke oplysninger der ønskes behandlet som fortrolige.