

# Stilling, situation og profil

MU Professional Search™

Ejendomsdirektør for Aarhus Ejendomme | Aarhus Kommune/Teknik og Miljø



TEKNIK OG MILJØ  
Aarhus Kommune

MU

Reliable Leadership Advice™

# Stilling, situation og profil

Dette materiale har til formål at sikre det gode match mellem virksomhed og kandidat. Vi ønsker at skabe størst mulig transparens, og derfor har vi samlet de væsentligste informationer om stillingen, organisationen, muligheder og udfordringer. Vi har også beskrevet forventningerne til den ideelle kandidats faglige og ledelsesmæssige erfaringer og kompetencer, så grundlaget for at kunne vurdere matchet – set fra begge sider – er bedst muligt. Vi opfordrer dig til at læse materialet, og ringe til Mercuri Urvals konsulent for en uddybende snak om stillingen.

**Primære MU-konsulenter:** Jesper Lund og Peter Debel Jacobsen

## Overblik

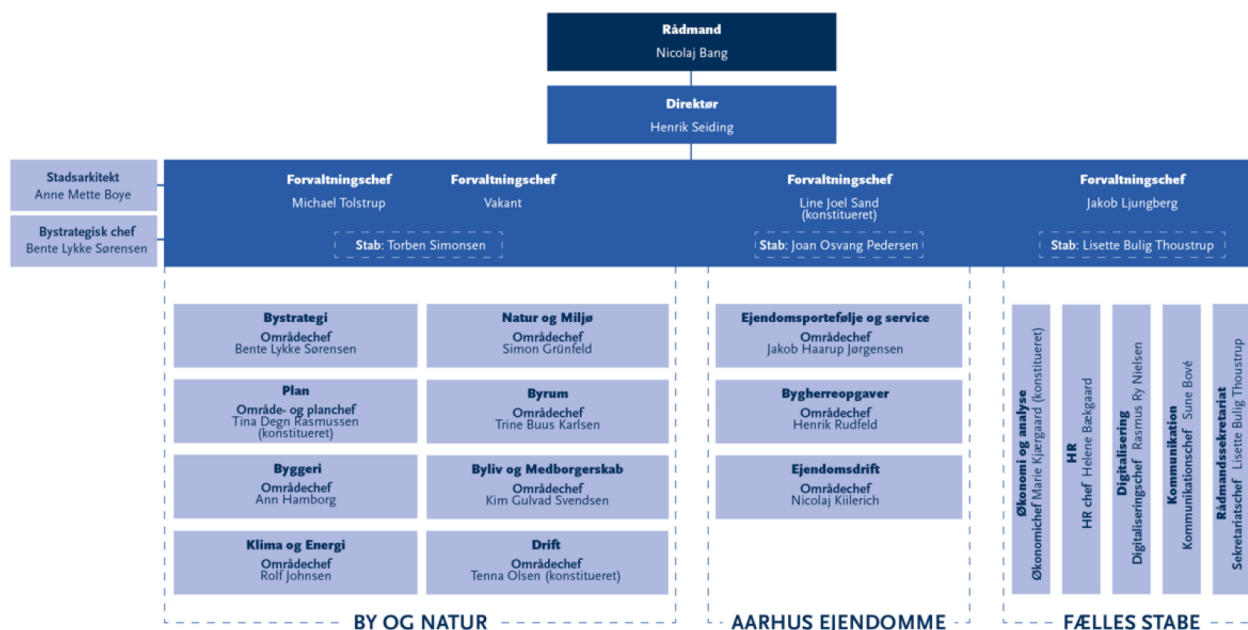
### Baggrund og situation

- Aarhus Ejendomme er en del af Aarhus Kommune og har det overordnede ansvar for kommunens bygninger og ejendomsdrift. Organisationen blev etableret 1. januar 2024 som en samlet enhed under Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø. Før samlingen var bygnings- og ejendomsdrift placeret hos de enkelte magistratsafdelinger.
- Aarhus Ejendomme blev etableret for at samle koncernservice og drift af kommunens ca. 2,6 millioner kvadratmeter fordelt på cirka 1.170 ejendomme (herunder skoler, daginstitutioner og administrative bygninger) for at opnå de klare fordele ved at samle ansvar og opgave, drive stordrift og bringe specialiseringer bedre i spil. Det giver mulighed for at indfri byrådets ambitioner om et ejendomsområde med fokus på en bedre og mere strømlinet ejendomsportefølje, effektiv ejendomsdrift, højere service, lavere klimaaftryk og stærkere kompetencemiljøer. Der er et stort potentiale, og det giver et ledelsesrum, hvor retning, struktur, sammenhæng og fælles forståelse fortsat skal styrkes.
- Aarhus Ejendomme oplever politisk opbakning til organisationens rolle og fortsatte udvikling. Samtidig er der fortsat behov for at konsolidere organisationens fundament og styrke dens gennemslagskraft i praksis - at få en ung organisation til at lande på benene og levere. Forvaltningschefen skal derfor stå i spidsen for en organisation, hvor der både skal skabes sikker drift her og nu og udvikles en stærkere, mere sammenhængende model for den fremtidige opgaveløsning.
- Opstarten af Aarhus Ejendomme har været præget af økonomiske udfordringer. Det er forventningen, at et igangværende politisk forhandlingsforløb genskaber det økonomiske fundament for området. Der vil dog fortsat være brug for målrettet arbejde med effektiviseringer for at imødegå de økonomiske besparelser, som Aarhus Ejendomme blev pålagt i forbindelse med etableringen.
- Konteksten er præget af høje forventninger til kvalitet, økonomisk ansvarlighed og tydelige prioriteringer. Der er et vedvarende behov for at skabe balance mellem opgaver, ressourcer, serviceniveauer og politiske ambitioner. Samtidig skal organisationen fungere i et komplekst tværkommunalt samspil, hvor bygninger, drift og udviklingsprojekter ofte er tæt forbundet med andre magistratsafdelingers mål, tidshorisonter og behov. Eksempelvis kan nævnes opførelse af daginstitutionskapacitet som afgørende for, at Aarhus Kommune kan leve op til kommunens pasningsgaranti, og opførelse af udsatte boliger, således at kommunen kan leve op til sin 80 % målsætning på dette område.

### Organisation

- Aarhus Ejendomme er Aarhus Kommunes centrale ejendomsfunktion med ansvar for en stor og kompleks bygningsmasse, der sætter de rammer, hvor velfærden leveres til aarhusianerne. Organisationens rolle i forhold til både den daglige drift, vedligeholdelse, udvikling, prioritering og den langsigtede anvendelse af kommunens bygninger.
- Ejendomsdirektøren indgår som forvaltningschef i Aarhus Kommunes tværgående, strategiske chefgruppe og skal forvente jævnlig kontakt med Aarhus Kommunes tværgående direktørgruppe mv.
- Ejendomsdirektøren indgår sammen med de øvrige 3 forvaltningschefer samt direktøren i direktionen i Teknik og Miljø og vil sidde for bordenden af en chefgruppe i Aarhus Ejendomme. Ejendomsdirektøren vil have direkte personaleansvar for tre områdechefer og kontorchefen for forvaltningsstaben.

- Aarhus Ejendomme består af 3 områder (se organisationsdiagrammet nedenfor) og har ca. 600 medarbejdere, som er fordelt på dels hoveddomicilet på Bautavej, dels i 4 lokale distrikter i Ejendomsdrift.



## Stillingen

### Ansvarsområder og hovedopgaver

- Stillingen som ejendomsdirektør for Aarhus Ejendomme rummer både betydelig organisatorisk og politisk kompleksitet. Opgaven rækker på én gang ind i stabil drift, økonomisk styring, politisk betjening, strategisk udvikling og tværgående koordinering. Ejendomsdirektøren har en central betydning for, hvordan kommunen omsætter sine ambitioner til velfungerende fysiske rammer for borgere, medarbejdere og institutioner.
- Det særlige ved Aarhus Ejendomme er kombinationen af skala, omfattende samfundsmæssig betydning og organisatorisk kompleksitet. Ejendomsdirektøren har berøring med næsten hele Aarhus Kommune og med store kommunale dagsordener som byudvikling, klima, bæredygtighed, velfærdsdrift og prioritering af fysiske rammer. For den rette kandidat er det en usædvanligt central mulighed for at præge retningen, professionalisere en vigtig kommunal funktion og skabe langsigtet værdi i Danmarks næststørste kommune.
- Mere konkret er nedenstående ansvarsområder og opgaver særligt centrale. Du skal...
  - Prioritere og planlægge, så den strategiske retning for Aarhus Ejendomme videreudvikles.
  - Styrke organisationen som en professionel serviceorganisation med brugerne i centrum.
  - Opbygge og videreudvikle det konstruktive samspil på ejendomsområdet på tværs af Aarhus Kommune.
  - Bidrage til økonomisk overblik og fremdrift i arbejdet med balance mellem opgaver, ressourcer og ambitionsniveau.
  - Sikre, at anlægsprojekter gennemføres til aftalt tid, kvalitet og økonomi.
  - Videreudvikle Aarhus Ejendomme som en stærk og professionel bygherreorganisation.
  - Navigere i komplekse politiske beslutningsprocesser og skabe opbakning til forandringer.
  - Synliggøre værdien af en samlet og koordineret indsats på ejendomsområdet over for direktion, magistrat og øvrige interessenter.
  - Gennemføre vedtagne effektiviserings- og udviklingsinitiativer.
  - Drive arbejdet med arealoptimering og reduktion af kommunens bygningsmasse.
  - Repræsentere og positionere organisationen tydeligt – også i perioder med modstridende interesser eller pres.

## Succeskriterier

### Kortsigtede

- Skabe tydelig retning, ro og fællesskab i organisationen i en periode præget af fortsat udvikling og forandring.
- Styrke transparens om og tillid til organisationens leveranceevne ved at etablere og videreudvikle effektive processer, styring og samarbejdsformer.
- Understøtte en mere sammenhængende og konstruktiv tværgående opgaveløsning i kommunen
- Bidrage til økonomisk overblik og fremdrift i arbejdet med balance mellem opgaver, ressourcer og ambitionsniveau
- Udvikle et tæt og velfungerende makkerskab med egen direktør og skabe en sikker kobling mellem politisk, strategisk og driftsmæssig ledelse

### Langsigtede

- Konsolidere Aarhus Ejendomme som en professionel, effektiv og velanset ejendoms- og servicefunktion i kommunen, der skaber en helt særlig værdi for den aarhusianske velfærd.
- Skabe en organisation med klar retning, stærkere ledelseskraft og tydeligere fælles identitet.
- Sikre en robust sammenhæng mellem strategi, økonomi, serviceniveauer, prioritering og operativ gennemførelse.
- Sikre, at den nye strategi bliver operationel på alle niveauer i organisationen.
- Udvikle en kultur, hvor samarbejde, helhedsforståelse og professionel eksekvering er tydelige kendetegn – medarbejdere har blik for brugernes behov og deres oplevelse af, at de bygningsmæssige rammer understøtter kommunens ydelser og samspil med borgerne.

## Kultur og værdier

- Være en synlig og troværdig frontfigur, der kan samle, motivere og skabe stolthed om organisationens rolle samt styrke oplevelsen af én fælles organisation.
- Være rollemodel for en samarbejdsorienteret og serviceminded tilgang med blik for både brugere, samarbejdspartnere og den samlede kommunale opgave.
- Udvide empati og organisatorisk forståelse, så forandringer ledes med respekt for både mennesker, opgaver og kontekst.
- Bidrage med pragmatisme, relationsstyrke og evnen til at finde holdbare kompromisser i komplekse samarbejdsrum.

# Profil

## Den efterspurgte baggrund

Krav	Beskrivelse
<p>Uddannelse</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Relevant videregående uddannelse. Det kan både være med en generalistprofil, f.eks. cand.scient.pol eller cand.oecon, eller en mere specialiseret profil med kompetencer indenfor facility management, byggeri eller lign. f.eks. med ingeniørbaggrund.</li> </ul>
<p>Faglig erfaring</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Solid erfaring med ledelse og styring af en kompleks organisation, med ledelse af ledere og med ansvaret for både drift og udvikling.</li> <li>▪ Erfaring med at omsætte strategiske og politiske mål til konkrete processer, beslutninger og leverancer.</li> <li>▪ Erfaring med at drive forandringer og opbygge organisationer ved at skabe systematik, klare roller, tydelige processer og holdbare samarbejdsmodeller.</li> <li>▪ Erfaring med at skabe transparens og tillid gennem tydelig ledelse, systematik og opfølgning.</li> </ul>
<p>Branche/sektorerfaring</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erfaring fra en politisk styret organisation – særligt gerne fra større kommuner eller fra roller tæt på teknik, miljø, økonomi, drift eller tværgående servicefunktioner.</li> <li>▪ Solid erfaring med interessenthåndtering og evne til at skabe alliancer, kompromisser og fælles retning på tværs af organisatoriske og faglige skel.</li> <li>▪ Veludviklet politisk tæft og evne til at agere i med- og modspil, så det skaber konstruktiv fremdrift.</li> <li>▪ Evt. erfaring med ledelse inden for ejendomme, byggeri, drift, facility management, porteføljestyling eller beslægtede områder.</li> </ul>
<p>Stillingsmæssig erfaring</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erfaring med at kommunikere og repræsentere et område over for direktion, politisk niveau og øvrige centrale interessenter.</li> <li>▪ Erfaring med økonomisk styring, prioritering og opfølgning.</li> <li>▪ Erfaring med større anlægsprojekter, serviceniveauer, governance, planlægning eller analysefunktioner.</li> <li>▪ Erfaring fra koncernfælles eller tværgående servicefunktioner, der betjener mange enheder med forskellige behov, vil være en fordel.</li> <li>▪ Vist evne til at stå fast i vanskelige prioriteringer og samtidig bevare relationer, troværdighed og følgeskab.</li> </ul>

## Efterspurgt adfærd

### Forandringsledelse

- At kunne formulere en tydelig retning for en organisation, der fortsat er under modning, og hvor opgaven kræver fælles prioritering og klar sammenhæng mellem strategi, drift og økonomi. Det indebærer at kunne oversætte politiske og administrative forventninger til konkrete mål, rammer og valg for organisationen.
- At kunne videreudvikle organisationens struktur, ledelseskraft, processer og samarbejdsformer. Det handler både om at modne organisationen som helhed og om at justere, styrke og tilpasse organisering og kompetencer i takt med, at opgaven udvikler sig.
- At kunne skabe følgeskab i en organisation med forskellige fagligheder, historikker og perspektiver. Det kræver synlig ledelse, troværdig kommunikation og evnen til at samle ledere og medarbejdere om et fælles formål og en fælles forståelse af, hvordan organisationen skaber værdi.

### Opgaveledelse

- At sætte fokus på leverancer, fremdrift og sammenhæng mellem kvalitet, økonomi og prioritering. At kunne fastholde et tydeligt blik for, hvad der skal lykkes på både kort og længere sigt, og sikre, at organisationen leverer stabil drift og mærkbare forbedringer.
- At kunne lede gennem ledere og skabe tydelige rammer for ansvar og beslutningskraft. Det er vigtigt at kunne fordele ansvar på en måde, der styrker ejerskab, faglig kvalitet og handlekraft, uden at skabe uklarhed om retning og mandat.
- At kunne skabe systematik og konsekvens i opfølgningen på økonomi, leverancer, processer og beslutninger. Det indebærer at etablere en tydelig ledelse og sikre, at aftaler, prioriteringer og udviklingsspor bliver fulgt til dørs.

### Relationsledelse

- At kunne forstå brugernes virkelighed, organisationens historik og de forskellige hensyn, der præger opgaven. Empati er her ikke et blødt supplement, men en ledelsesmæssig forudsætning for at kunne skabe tillid, træffe holdbare beslutninger og lede mennesker gennem forandringer.
- At afstemme forventninger, serviceniveauer, prioriteringer og ansvar på tværs af organisatoriske niveauer og samarbejdsflader. At kunne skabe realistiske fælles billeder af opgaven og sikre, at beslutninger og ambitioner hænger sammen med ressourcer og kapacitet. At arbejde systematisk for at understøtte og vedligeholde den interne sammenhængskraft i forvaltningen.
- At kunne skabe relationer både formelt og uformelt. Det indebærer at opbygge tillid, skabe alliancer og udvikle samarbejdsrum på tværs af den kommunale organisation, så Aarhus Ejendomme står stærkere som en professionel, værdiskabende og samlende funktion.

## Vilkår

- Stillingen aflønnes som forvaltningschef iht. KL's Aftale om aflønning af chefer. Endelig lønfastsættelse sker efter aftale med den faglige organisation.

#### Arbejdssted og rejseaktivitet

- Arbejdsstedet er Bautavej. Der vil forekomme besøg på tværs af Aarhus Kommunes matrikler og projekter.
- Det øvrige Teknik og Miljø er primært placeret på Blixens i Gellerup.

#### Interessenter

- Har tæt kontakt til rådmænd, direktører og forvaltningschefer. Vil desuden være i dialog med brugere, områdechefer, eksterne samarbejdspartnere m.v.

#### Referencelinjer

- I direkte reference til direktøren for Teknik og Miljø
- Indgår i direktionskollegie med de øvrige forvaltningschefer i Teknik og Miljø.

## Tiltrækning af kandidater

#### Relevante brancher/sektorer

- Kommuner
- Offentlige institutioner eller virksomheder med større ejendomsporteføljer, driftsmiljøer eller komplekse servicefunktioner
- Rådgiverbranchen

#### Relevante stillinger eller funktioner

- Direktør
- Forvaltningschef
- Chef for relevante områder – f.eks. ejendomme, byggeri, facility management eller lign.

#### Lokation

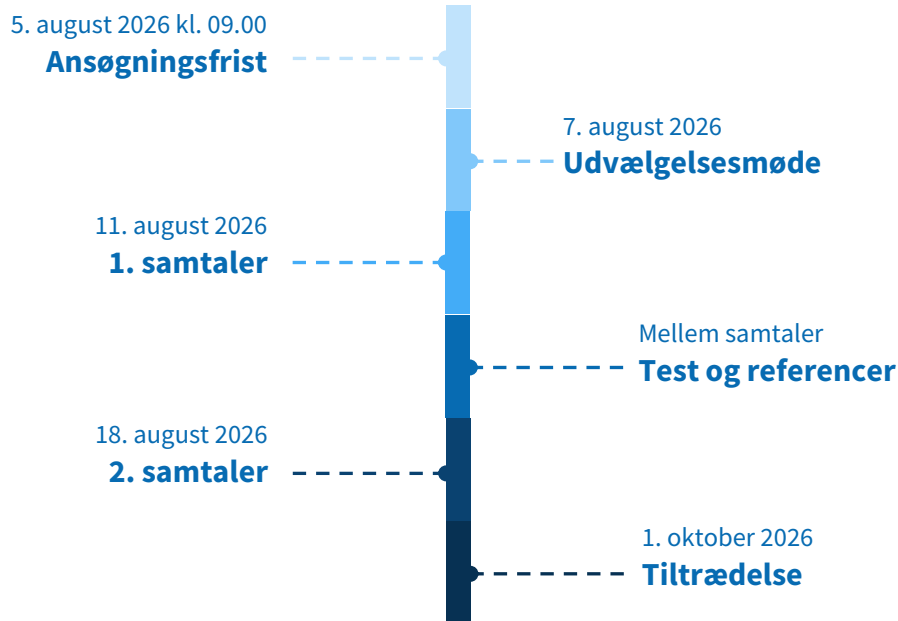
- Søgningen gennemføres landsdækkende.

#### Budskab til kandidater

En mulighed for at...

- Stå i spidsen for en af den kommunale sektors mest komplekse og strategiske ledelsesopgaver.
- Opbygge og udvikle en professionel ejendomsorganisation med stor samfundsmæssig betydning.
- Skabe synlige resultater gennem effektivisering og forandring.
- Få en central rolle med samarbejde på tværs af hele Aarhus Kommune, herunder med direktion og magistrat om strategiske beslutninger.
- Få et stort ledelsesrum med høj grad af selvstændighed.
- Blive en del af en stærk direktion med tæt sparring og samarbejde.

## Tidsplan



## Ansættelsesudvalg

Direktør for Teknik og Miljø (formand)  
Henrik Seiding

Direktør for Børn og Unge  
Tanja Nyborg

Forvaltningschef, Teknik og Miljø  
Jakob Ljungberg

Områdechef, Ejendomsdrift  
Nicolaj Kiilerich

Afdelingsleder, Ejendomsdrift  
Mike Winge

Medlem udpeget af FMU  
[Navn tilkommer]

Medlem HMU (TL)  
Mads Ole Madsen

AMR, Forvaltningsstaben  
Line Fristrup Andreasen

## Kontaktinformation

### Henrik Seiding

Direktør for Teknik og Miljø [Email](mailto:seiding@aarhus.dk) - seiding@aarhus.dk +45 4184 8654

### Jesper Lund

Partner og direktør [Email](mailto:jesper.lund@mercuriurval.com) - jesper.lund@mercuriurval.com +45 40453435

### Peter Debel Jacobsen

Konsulent [Email](mailto:peter.jacobsen@mercuriurval.com) - peter.jacobsen@mercuriurval.com +45 5076 1200

### Nanna Beuschau

Projektkoordinator [Email](mailto:nanna.beuschau@mercuriurval.com) - nanna.beuschau@mercuriurval.com +45 5076 1262