

Sammen kan vi mere

Samarbejdspartnere
skaber ringe i vandet
side 6

Ildsjælens bedste ven
er Trine fra kommunen
side 20

Borgmesteren fortæller
om hovedbystrategi
side 26

Vi er en forening – vil du være med?

Som medlem af Realdania får du mulighed for at komme helt tæt på nogle af vores projekter. Vi inviterer til spændende foredrag og arrangementer, hvor du får mere viden og gode oplevelser. Du kan også opnå rabat på entrebilletten til en række museer og andre oplevelsessteder.

Vi har omkring 150.000 medlemmer. Medlemskab er gratis, og alle, der ejer fast ejendom i Danmark, kan være med. Du kan melde dig ind på realdania.dk/vær-med





Livskvalitet for nu og for fremtiden

Skolebørnene. Nutidens og fremtidens seniorer. De, der bor i yderområderne. De socialt udsatte på Kofoeds Skole. De er blandt dem, som i sidste ende skal kunne mærke resultaterne af nogle af de projekter, vi har valgt at sætte fokus på i Realdanias årsmagasin 2018.

På Kofoeds Skole er målet at skabe større interaktion mellem skolens socialt udsatte elever og det omkringliggende bykvarter. Som Knud Brynjar Trøjgaard, der er elev på skolen, udtrykker det: "Jeg synes, det er fantastisk, at der er plads til os alle. Det er sådan, det skal være."

Realdania er lige præcis til for alle. Vi er en filantropisk forening, og vi støtter projekter i det byggede miljø, der skaber livskvalitet for både nuværende og fremtidige generationer – i hele Danmark. Vores bidrag skal være til inspiration for andre, så effekten bliver større end vores egen indsats.

Det gælder både, når vi sætter fokus på skolerens indeklima, når vi sammen med markedets parter forsøger at kickstarte byggeriet af seniorbofællesskaber, og når vi sammen med en række kommuner prioriterer at styrke hovedbyerne som dynamoer i de danske yderområder.

I Frederikshavn Kommune arbejder man allerede strategisk med fokus på de tre byer Sæby, Skagen og Frederikshavn. Borgmester Birgit S. Hansen fortæller om kommunens strategi i et interview om udfordringer og konkrete modsvar som f.eks. omdannelsen af Danyard-værftet til erhvervspark for mindre virksomheder.

"Vi er en kommune med et stort opland, men der, hvor vi skal investere og lave byudvikling sammen med erhvervslivet, det er i de tre byer. Og det har alle 29 byrådsmedlemmer været enige om," lyder det fra borgmesteren.

Erhvervsminister Brian Mikkelsen fremhæver et andet sted i magasinet vigtigheden af, at der kommer både midler og nytænkning fra andre steder end de offentlige kasser.

"Det sikrer, at der i samfundet bliver tænkt anderledes," siger han. Ministeren peger på det positive i, at en del filantropiske aktører ligesom Realdania har forskelligartede indsatser og både støtter enkeltstående projekter og arbejder problemdrevet med strategiske indsatser.

De mange typer af indsatser kan du i tekst og billeder få et indtryk af her i årsmagasinet. Med fokus på udvalgte aktuelle projekter fortæller vi om Realdanias filantropiske arbejde og tankegang – og håber, at det kan være til nytte og inspiration for andre.

God læselyst.

Michael Brockenhuus-Schack
Bestyrelsesformand i Realdania

indhold



side 6

AKTIVE FILANTROPER

Interview med erhvervsminister Brian Mikkelsen om filantropiens nye samfundsrolle.

side 18



ILDSJÆLEFANGER

Kommunen kan være en vigtig partner i ildsjæleprojekter. Det ved de bl.a. i Faaborg-Midtfyn Kommune.

side 20



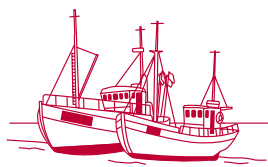
SAMARBEJDER

Adm. direktør Jesper Nygård fortæller om kunsten at skabe ringe i vandet gennem partnerskaber.

Realdania støtter projekter

Vi støtter projekter, der typisk opstår
lokalt – og som skaber livskvalitet
lokalt, regionalt og nationalt ...

Eksempler på projekter:



Lokalt. Han Herred
Havbåde

Regionalt.
Vendsyssel
Teater i Hjørring



Nationalt. Nyborg Slot





HOVEDBYER

Realdanias nye hovedby-kampagne sætter fokus på større byer som dynamo for udvikling i yderområderne. Frederikshavns borgmester, Birgit S. Hansen, fortæller om kommunens hovedbystrategi.



FREDNING FOR FREMTIDEN

Hvorfor freder vi bygninger? Bygningsfredningsloven fylder 100 år. To eksperter fortæller, hvorfor den er vigtig.



EN STORBYLANDSBY

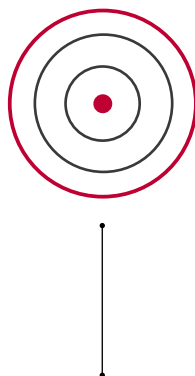
Reportage fra Kofoeds Skole på Amager. Her restaureres og bygges om, så skolen og eleverne kan blive omdrejningspunkt for social sammenhængskraft i området.

i hele Danmark

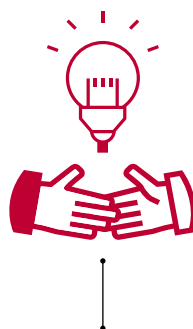
... og vi tager selv initiativ til projekter, der skaber livskvalitet, ved at finde nye løsninger på fælles udfordringer.



Vi lokaliserer og analyserer udfordringen.



Vi afgrænser målene for det filantropiske arbejde.



Vi vælger samarbejdspartnere. Og sammen udvikler og gennemfører vi indsatsen på en måde, der kan skabe ringe i vandet.



Sidst evaluerer vi indsatsen og formidler vores viden og resultater. Derved kan andre gentage eller videreudvikle vores ideer og løsninger.



Kunsten at vælge samarbejds- partner

Et godt samarbejde skaber fælles løsninger, der kan sprede sig som ringe i vandet. Realdanias adm. direktør Jesper Nygård fortæller her om at arbejde for skolernes indeklime og etablering af seniorbofællesskaber, og hvorfor partnere med særinteresser kan være en fordel.

Af **Steen Breiner**

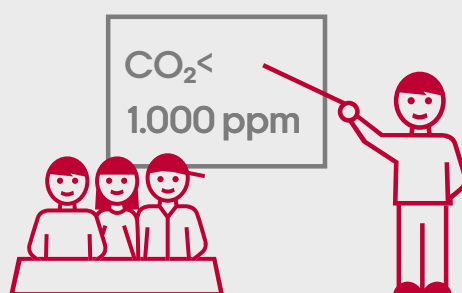




**"Vores projekter
skal være så
gode, at andre
tager ideen eller
løsningen til sig."**

“Ringe i vandet er det, der sker, når vores initiativer lever videre, også efter vi ikke længere er en del af dem.”

Sammen om det gode indeklima



Samarbejdspartnere i kampagnen Skolernes indeklima

KOMMUNER SKOLER LÆRERE OG ELEVER FORSKERE PRODUCENTER AF INDEKLIMALØSNINGER RÅDGIVERE

REALDANIAS INDSATS HAR TRE SPOR

Udvikling af 360-graders skoleovervejsplaner med øget fokus på indeklima

Øge viden hos lærere og elever om, hvad de selv kan gøre for et bedre indeklima

Innovation og produktudvikling af nye indeklimaløsninger



Udfordringen

Skolebørn undervises i klasselokaler, hvor indeklimaet er dårligt. Bl.a. er CO₂-niveauet i 47 % af brugstiden over de 1.000 ppm, som myndighederne anbefaler. Det går ud over børnenes sundhed og indlæring. Børn klarer sig 9 % dårligere i tests, hvis de opholder sig i klasselokaler med dårligt indeklima. Det svarer til, at elever med et godt indeklima kan være et år foran i pensum, når de når 9. klasse.



Målet

Vi vil styrke indlæringsevnen og fremme sundheden hos børn i grundskolen ved at gøre det nemmere for kommunerne at prioritere gode indeklimaløsninger.



Der bliver hoppet, løbet og larmet på gangen, hvor eleverne har frikvarter.

"Det er jo godt at se, at de har god energi. Det er den, vi arbejder på, at de skal have hele dagen, særligt når de sidder til undervisning," siger Jesper Nygård, adm. direktør i Realdania.

Eleverne spørger nysgerrigt til, hvorfor vi er på deres skole, og hvorfor vi tager billeder. Da Jesper Nygård lægger an til at forklare om skolers indeklima og dårlig luft i klasselokalerne, taber eleverne imidlertid hurtigt interessen og løber videre.

Sagen er dog, at indeklimaet på mange af landets skoler ikke har det godt. I 47 % af brugstiden har klasselokalerne højere CO₂-niveau, end myndighederne anbefaler. Det fremgår af en undersøgelse, som DTU har lavet for Realdania. DTU har også regnet sig frem til, at børn klarer sig 9 % dårligere i tests, hvis der er dårligt indeklima, hvor de undervises. Det svarer populært sagt til, at elever med et godt indeklima kan være et år foran pensum, når de kommer til 9. klasse.

"Dét siger jo en del om, hvorfor det er et væsentligt samfundsproblem at løse," konstaterer Jesper Nygård.

Det er også et meget komplekst problem. Der er nemlig mange indgange til at gøre noget ved indeklimaet, men ikke alle er lige effektive. Og dermed er vi fremme ved det, som dette interview egentlig skal handle om – nemlig hvordan det rigtige partnerskab skal sikre den størst mulige effekt. Vi mødes på en skole, fordi Realdanias nye kampagne Skolernes indeklima er velegnet til at understrege den pointe, at valget af samarbejdspartner er afgørende for, at løsningerne får mulighed for at sprede sig videre ud i samfundet og løse tilsvarende problemer andre steder.

"Vores projekter skal helst være så gode, at andre tager ideen eller løsningen til sig," siger Jesper Nygård.

Mere strategisk

Der er sådan set ikke noget nyt i, at Realdania arbejder i partnerskaber. Men det har de senere år fået et stærkere fokus.

"Tidligere indgik vi samarbejder først og fremmest for at skabe et bæredygtigt økonomisk grundlag for et projekt. Og for at sikre at projektet havde forankring de rigtige steder. I dag har samarbejder fået et endnu mere strategisk sigte," forklarer Jesper Nygård.

Det handler om at identificere den samarbejdspartner, der kan sikre den største udbredelse af løsningen. Så når Realdania igangsætter en indsats for at forbedre skolernes indeklima, falder valget af primær samarbejdspartner på kommunerne, som ejer størstedelen af skolebygningerne i Danmark.

"Ved at have kommunerne med som partner sikrer vi, at de løsninger, vi udvikler, er både effektive og økonomisk og praktisk anvendelige set fra deres side. På den måde er der en langt større sandsynlighed for, at de bliver udbredt," siger Jesper Nygård.

Et af målene for Realdanias kampagne er at udvikle en såkaldt 360-graders renoveringsplan, som skal sikre, at hensynet til indeklima bliver prioriteret, når kommunerne renoverer deres skoler.

"I mange kommuner er der allerede planlagt renoveringsindsatser på skolerne for de kommende år. Det er netop midt i sådan en proces, at vi i Realdania har mulighed for at byde ind med ekstra midler til udvikling og ekstra viden og ressourcer til innovative tværgående samarbejder. Vi vil gerne gøre det nemmere at prioritere indeklimaet i skolerne, og her er kommunerne en nøglespiller," siger Jesper Nygård.

Også lærerne og eleverne, bygningsrådgivere og producenter af indeklimaløsninger er centrale samarbejdspartnere. Men det er især kommunerne, der kan bidrage til, at det ikke kun er en, to, tre skoler, der får gavn af løsningerne. Pointen er, at kommunerne selv har en interesse i at sprede løsningerne. I første omgang til de andre skoler i kommunen. Og derfra – håber Realdania – ideelt set til hele landet.

"De bedste partnerskaber er dem, hvor det er muligt at forene særinteresser med almennyttige interesser," konstaterer Jesper Nygård med et smil.

Fra skoler til seniorbofællesskaber

Med et aldersspring væk fra de løbende børn omkring os uddyber Jesper Nygård pointen omkring sær- →



28 mio. kr.

Realdania har afsat 28 mio. kr. til kampagnen, som udvikles i tæt samarbejde med kommunerne. I første omgang er fokus på at øge opmærksomheden på indeklima, når skolerne renoverer.

Skolebyggeriets danmarkshistorie



Skolebyggeri har udviklet sig meget de seneste 100 år, ofte som følge af ændrede pædagogiske strømninger. Skiftende måder at bygge på betyder forskellige materialevalg, og at klasselokalerne indrettes forskelligt. Alt sammen noget, der har indflydelse på kvaliteten af indeklimaet. Og derfor er det heller ikke de samme indeklimaløsninger, der kan bruges på alle skoler.



Etageskolen [1880-1930 og 1945-1960] – 272 stk.

Vester Skole i Middelfart er en af 272 etageskoler i Danmark. Den er opført i 1898 og efterfølgende renoveret og udbygget i 1908 og 1956. Etageskoler har typisk en centralt placeret hovedindgang, hvorfra en hovedtrappe fører til bygningens forskellige etager.

Kilde: DTU og Alecia, 2016



Aulaskolen [1930-1945] – 40 stk.

Skolen ved Sundet ligger på Amager i København. Den er fra 1938 og er – ligesom andre aulaskoler – kendetegnet ved den aula, der ligger midt i hovedbygningen. Typisk er også store vinduer i klasselokalerne, som trækker lys ind i den kompakte bygning, samt en klar opdeling af skolernes faciliteter.



548.616

elever

I 2017 var der indskrevet 548.616 elever i den danske folkeskole. De var fordelt på i alt 1.276 folkeskoler.

Kilde:
Undervisningsministeriet

interesser med et andet eksempel – nemlig foreningens arbejde med at opføre seniorbofællesskaber.

Realdania påbegyndte i 2016 en indsats for at forebygge og afhjælpe ensomhed blandt ældre. Undersøgelser viste, at mennesker, der bor i bofællesskab, oplever stærkere nabofællesskab, højere livskvalitet og føler sig mindre ensomme.

Samtidig var markedet for seniorbofællesskaber stort set gået i stå, til trods for at Realdanias undersøgelser viste, at mange seniorer ønsker at bo på denne måde. Der var med andre ord en god businesscase, som måske bare ikke var helt tydelig for de rigtige aktører.

Med det afsæt henvendte Realdania sig til en række pensionskasser for at foreslå et samarbejde om at udvikle og bygge en række eksempler på fremtidens seniorbofællesskaber.

”Undersøgelserne gjorde klart for os, at vi også måtte søge samarbejdspartnere uden for vores mest vantede cirkler. Oftest er vi som filantropisk aktør involveret i projekter, hvor samarbejdspartnere er myndigheder eller non profit-organisationer. Men her havde vi tydeligt behov for nogle, der også kunne se den økonomiske forretningside i at være med,” siger Jesper Nygård.

”Som store aktører på ejendomsmarkedet kan pensionskasserne sikre, at der bliver bygget flere seniorbofællesskaber, men de gør det jo kun, hvis der er en efterspørgsel. Og den har ikke været tydelig, før vi lavede vores analyser,” siger Jesper Nygård, der med tilfredshed konstaterer, at parterne er blevet bestormet med henvendelser fra nuværende og kommende seniorer, efter de har offentliggjort planerne om at bygge seniorbofællesskaber.



Kamskolen (1960-1970) – 213 stk.

I Søllerød ligger Vangeboskolen fra 1961, hvor den er et godt eksempel på en såkaldt kamskole. Det hedder byggestilen, fordi den set oppefra ligner en kam. Formen skaber tæt forbindelse mellem klasselokalerne og det grønne udenfor. En kamskole er som regel i ét plan, og faglokalerne er ofte placeret i hovedbygningen, mens klasselokalerne er placeret ude i forgreningerne.



Åbenplanskolen (1970-1980) – 241 stk.

Der blev bygget mange skoler i 1970'erne, bl.a. Kvaglundskolen i Esbjerg, der er fra 1973. Byggestilen kaldes åbenplan og er egentlig en videreudvikling af kamskolen med fokus på at involvere eleverne i projektorienteret undervisning. Derfor er rummene tilrettelagt på en måde, så eleverne har ekstra god plads til at mødes og lave gruppearbejde.



Projektarbejdsskolen (1990-2013) – 51 stk.

Hadsund Skole i Mariagerfjord åbnede i 2005. Det er en af de nyeste skoletyper, kaldet projektarbejdsskolen. Projektarbejdsskolerne er ofte ret forskellige, men fælles for dem er, at der er lagt vægt på den lige relation mellem børn og lærere, hvor rummene er designet under lige hensyn til begges behov.

Risikovillig filantropisk kapital

Som filantropisk forening ser Realdania-direktøren det som en hovedopgave at identificere problemer, der ikke bliver løst, eller udviklingspotentialer, der ikke bliver udnyttet, og derefter samle de rigtige parter om opgaven.

”Vi lægger til og fylder på, og filantropiske fonde og foreninger er på den måde en væsentlig del af den tredje sektor. Vi skal ikke overtage opgaver, som staten, kommunerne og markedet kan løfte uden vores hjælp. Men vi kan hjælpe med at igangsætte og kickstarte en udvikling på et område, hvor initiativer mangler, eller hvor der er behov for fornyet udvikling,” siger han.

”Man kan sige, at vi stiller den risikovillige filantropiske kapital til rådighed. Vores penge går ofte til at udvikle den del, der ikke er prøvet før. Det er sværere →

“Vi kan hjælpe med at kickstarte en udvikling på et område.”



SENIORBOFÆLLESSKABER

2016-2017



- Analyser og indsamling af data om ensomhed blandt seniorer.

2017-2018



- Indgåelse af partnerskaber med pensionselskaber og almene boligselskaber om byggeri af syv seniorbofællesskaber (PKA, Pension Danmark, PFA, Himmerland Boligforening, FSB og KAB).



- Byggeprojekter sættes i gang i henholdsvis København, Horsens, Ry, Aalborg, Køge og Albertslund.



- Realdania By & By igangsætter byggeri af seniorbofællesskab i Ringkøbing.

2018-2022



- Første seniorbofællesskab står færdigt april 2018. Det sidste ventes indflytningsklar i 2022.



- Evaluering med fokus på beboernes oplevede ensomhed og livskvalitet. Og offentliggørelse af resultater.



→

for en kommune eller et pensionsselskab, der af økonomiske hensyn ofte ser sig nødt til at satse på det sikre og velkendte. Så hvis vi vil have dem overbevist om at gøre noget andet, må vi også vise, at der er en anden vej. Og derfor er det ofte det, vores midler bruges til," siger Jesper Nygård.

"Vi kan f.eks. ikke forvente, at en investor som et pensionsselskab vil bruge penge udelukkende på at gøre seniorer mindre ensomme og give dem bedre livskvalitet, som jo faktisk er Realdanias egentlige mål med kampagnen. Det er der ikke penge i for

dem, og det er nu engang en investors primære fokus. Men hvis vi i et partnerskab kan vise, at vi får glade og trygtere seniorer, samtidig med at det er en god investering, så har vi alle opnået det, vi gerne vil," tilføjer han.

Jesper Nygård understreger, at risikovilligheden altid står oven på et grundigt forarbejde.

"Vi skal tænke os godt om, og vi skal stå på så sikkert et grundlag, vi overhovedet kan. Men vi skal også turde, selv om der er ting, vi ikke ved. Den chance tør vi godt tage," siger han.

→


92%

92 % af beboere i seniorbofællesskaber oplever øget livskvalitet.

Kilde: Methods og Max Pedersen

Det er især fællesområderne, der er fokus på i de seniorbofællesskaber, Realdania er med til at udvikle. Gode fællesområder skal styrke de sociale relationer mellem beboerne og derved modvirke ensomhed.

"For os handler det ikke om at løse et enkeltstående problem et enkelt sted, men om at skabe en forandring til gavn for hele samfundet."



Ingen enkel opskrift

Som i så mange andre af livets forhold, er der ingen enkel opskrift på, hvordan en filantropisk aktør finder sammen med de rigtige partnere. Men blandt kriterierne skal være et fælles ønske om at ville løse nogle grundlæggende samfundsproblemer og en ambitiøs tilgang til det at arbejde sammen.

"Vi er ekstremt eksplicite, når vi taler med partnere, for det er vigtigt for os, at de ved, hvad vores rolle er. Vi har eksempelvis holdninger til arkitektur og indretning, men også til formidling og udvikling," siger han.

Et vilkår i samarbejdet med Realdania er, at viden og løsninger lægges åbent frem. Det skal partnerne

være indstillet på, også selv om det kan betyde, at konkurrenter kan snuppe løsningen og selv føre den ud i livet. Til gengæld kan man få fordelene ved at være first-mover.

"Al viden, vi får, stiller vi til rådighed og giver videre til andre. Som open source, hvor alle kan bruge de gode ideer og løsninger. For os handler det ikke om at løse et enkeltstående problem et enkelt sted, men om at skabe en forandring så mange steder som muligt til gavn for hele samfundet," siger Jesper Nygård. ●

Sammen om seniorbofællesskaber



Samarbejdspartnere i kampagnen Seniorbofællesskaber

PENSIONSSKABER

ALMENE BOLIGORGANISATIONER

KOMMUNER

REALDANIAS INDSATS HAR FIRE SPOR

Etablering af viden-grundlag gennem undersøgelser og analyser.

Byggeri af seniorbofællesskaber i Ringkøbing i regi af Realdania By & Byg med fokus på udvikling af nye rum for fællesskaber.

Samarbejde med pensionsskaber og den almene boligsektor om konkrete byggerier.

Oplysningskampagnen Tredjealder.dk, der skal få folk til i god tid at tage stilling til, hvordan de vil bo, når de bliver ældre.



Udfordringen

104.000 ældre føler sig ufrivilligt ensomme, og tallet vokser. Beboere i seniorbofællesskaber oplever øget livskvalitet, og efterspørgslen på den type boliger stiger. Men markedet er gået i stå.



Målet

At reducere antallet af ensomme ældre ved at få flere til at opføre seniorbofællesskaber. Og ved at få folk til at tage stilling til, hvordan de vil bo, når seniorlivet står for døren

"Få rammerne på plads hurtigt."

I samarbejdet med Realdania har det for PKA's adm. direktør, Peter Damgaard Jensen, været vigtigt at gøre sig klart, hvad en **filantropisk samarbejdspartner** er god til. Og samtidig sende klare budskaber om, hvad han som investor prioriterer.

Af **Steen Breiner**

PKA har udlejningsejendomme i Danmark for et sted mellem 17 og 18 mia. kr., men ingen af dem er seniorbofællesskaber. Dels har medlemmerne af pensionskassen ikke historisk efterspurgt den type boliger, dels har PKA indtil for få år siden kun bygget få ejendomme om året.

"Der har vi nok bare gjort, som vi plejer, nemlig bygget nogle gode lejligheder primært til de yngre familier. Og ungdomsboliger, som vi har bygget en del af de senere år," siger adm. direktør Peter Damgaard Jensen.

Men nu er det første seniorbofællesskab på vej. I bydelen Grøntorvet i udkanten af København, hvor pensionselskabet sammen med en developer er ved at opføre en helt ny bydel. Det opføres i samarbejde med Realdania og skal fungere som eksempelbyggeri for andre seniorbofællesskaber.

"Når vi i PKA bygger, er vi en ret smal organisation. Vi finder en grund, en arkitekt og sikrer, at kvaliteten lever op til vores krav, men ellers kører byggeriet," siger Peter Damgaard Jensen.

Derfor har en af de store forskelle ved at arbejde sammen med en filantrop været, at planlægningsfasen har været mere omfattende. I et seniorbofællesskab er der flere elementer, der skal tænkes ind, ikke mindst fællesområderne.

Bliv konkret

"Her har Realdania kunnet stille med nogle ressourcer, både i form af viden og økonomi, som har gjort, at vi har fået udviklet et projekt med vægt på fællesskabet. Fællesområderne er helt afgørende, for det er jo her, det egentlige beboerfællesskab skal udvikle sig og trives. Men det har vi ikke stor erfaring med i PKA, så det havde vi ikke kunnet gøre alene," siger Peter Damgaard Jensen.

Han indrømmer gerne, at han var nervøs for, at der ville gå for mange møder og for meget planlægning i den i samarbejdet med en filantrop.

"Man skal gøre sig klart, hvad filantropen er god til, og sende klare budskaber om, hvad vi som investorer prioriterer, så rammerne er på plads. Og så skal man så hurtigt som muligt komme frem til noget helt konkret at realisere, for ellers dør det i planlægning uden projekt. Vi kunne gå i 'konkret-mode' tidligt i processen, fordi vi havde en grund og var klar til at bygge," siger han.

De filantropiske penge, der kun udgør en lille del af den samlede byggesum, går til udviklingen af

fællesområderne. Ved at bygge større fællesområder kan 10 % af de cirka 50 lejligheder bygges som mindre boliger, der kan betales af beboere med mindre indtægter.

"Kvadratmeterprisen i byggeriet kan vi jo ikke ændre på, men netop fordi vi får lavet gode fællesområder, kan selve boligerne godt have færre kvadratmeter. Det gør, at også folk uden en stor pensionsopsparing har råd til dem," siger han.

Overvældende interesse

Særligt Realdanias viden omkring ældre og ensomhed og analyse af behovet for flere seniorbofællesskaber overbevise PKA om, at det var et attraktivt marked at gå ind i. Alligevel er PKA-direktøren overrasket over, hvor mange der har vist interesse. Pensionskassen er nærmest blevet bestormet med henvendelser fra medlemmer, der gerne vil have en af boligerne i Valby. Og fra resten af landet har der også været stor interesse for, om – og i givet fald hvornår – PKA vil bygge netop dér.

"Interessen har været så overvældende, at vi godt kan risikere, at nogle i første omgang bliver skuffede. Men det er jo en god anledning til at tænke over, hvordan vi kan sætte skub i mere. Uden det her projekt og vores samarbejde med Realdania var seniorbofællesskaber ikke kommet ind i vores investeringsstrategi, men det er det nu," siger Peter Damgaard Jensen. ●



80.000

Efterspørgslen på seniorbofællesskaber vokser. 80.000 overvejer at flytte i seniorbofællesskab inden for de næste fem år. Og der er i dag kun omkring 7.000 boliger.

Kilde: SFI



PKA er et af Danmarks største pensionselskaber med omkring 300.000 medlemmer. På deres vegne investerer selskabet for omkring 250 mia. kr. Før samarbejdet med Realdania havde PKA ingen investeringer i seniorbofællesskaber.

Peter Damgaard Jensen har været adm. direktør for PKA siden 2001.



KOKKEDAL Klimatilpasning Kokkedal er et godt eksempel på, hvordan man kan vende et akut problem med oversvømmelser til en mulighed for at skabe en mere attraktiv bydel. Projektet blev færdigt i 2017 og er et af de største og mest komplekse klimatilpasningsprojekter, der er blevet gennemført i Danmark.

SAMARBEJDSPARTNERE Fredensborg Kommune, Boligselskabet Ab Hørsholm v/ Boligkontoret Danmark, Boligforeningen 3B, Lokale og Anlægsfonden, Landsbyggefonden, Fredensborg Forsyning A/S og Statens Kunstfond

A photograph showing children playing in a large, shallow water feature on a rooftop terrace. In the foreground, a child in a bright yellow safety vest and a pink hooded raincoat is jumping into the water, creating a large splash. To the right, a woman in a black and white striped jacket is sitting on the edge of the water feature, looking towards the children. In the background, other children are visible, some with umbrellas, and a modern white building with many windows is in the distance. The sky is overcast.

**for barnlige sjæle
for vandet fra oven
for klimatilpasning**

Erhvervsministeren er glad for filantropiske fonde og foreningers mere aktive del i samfundsudviklingen. Men det stiller nye krav til både politikere og civilsamfund, siger han.

Af **Steen Breiner**

"Aktive fonde kræver politikere, der ved, hvad de vil prioritere."

Filantropiske fonde og foreninger arbejder i dag langt mere samfundsorienteret og med en forståelse for, at selv en slagkraftig donation skal tænkes ind i en helhed. Det mener erhvervsminister Brian Mikkelsen (K), der i sin nuværende position og fra sin tid som kulturminister har arbejdet med fondene på tættest hold.

"De arbejder mere strategisk end tidligere, og samtidig ser vi, at de store fonde nu samarbejder i langt højere grad. Det var der ikke ret meget tradition for, hvis vi ser bare ti år tilbage. Det betyder, at de kan skabe en langt større forandring for deres midler," siger Brian Mikkelsen.

Det er en udvikling, Brian Mikkelsen bifalder, da fondene på den måde er mere aktive aktører i udviklingen af det danske samfund.

"Man skal jo også huske på, at en stor del af fondenes midler er skatteyderfinansierede, da de ofte har nogle unikke skattebegunstigelser. Det giver et ansvar. Noget de bl.a. løfter gennem et mere aktivt samfundsengagement," siger han.

Men er der også en risiko ved, at de filantropiske fonde og foreninger med deres økonomiske muskler kan sætte dagsordenen for, hvilken udvikling der kan ske?

"Det er klart, at det kræver politikere, der ved, hvad de gerne vil prioritere. Men filantropiske fonde og foreninger har de senere år stået bag indsatser inden for eksempelvis sociale projekter i bl.a. almene boligområder og et børnehospital. Det er ikke penge,

Derfor har vi talt med ministeren

Brian Mikkelsen har som erhvervsminister det øverste politiske myndighedsansvar for erhvervsdrivende fonde og filantropiske foreninger. Dermed har han en særlig interesse i den udvikling, nogle af de største filantropiske aktører gennemgår i disse år, hvor der ud over en markant stigning i de filantropiske donationer også er et ønske om at påtage sig en mere aktiv rolle i udviklingen af det danske samfund.

som det offentlige havde. Men det er penge, vi kan skabe et samspil med. Jeg oplever det sådan, at fondene ser meget på, hvad det betyder for samfundet, når de laver et projekt."

Erhvervsministeren oplever ikke, at det offentlige så at sige læner sig tilbage og lader fondene tage sig af opgaver, som egentlig er et offentligt anliggende. Han mener heller ikke, at det ville være bedre, hvis fondenes penge lå i samfundets kasse, der så fordelte dem.

"Jeg er – selv som politiker – mere tryk ved, at fondene selv står for at fordele pengene. Det er jo deres penge, og det sikrer, at der i samfundet bliver tænkt anderledes. Hvis pengene kommer ind i den store, fælles kasse, er det langt fra sikkert, at det ville ske. Det er så op til os politikere at vurdere, om vi synes, det er relevant at lægge midler til det, som fondene støtter og arbejder for. Heldigvis er mange af fondenes initiativer ikke ukendte emner i den offentlige debat. Vi politikere har bare ikke mulighed for at gøre noget ved dem alle. Så er det godt, at fondene gør det."

Er der grænser for, hvad fonde skal gå ind i?

"Nej, det må de selv finde ud af. Det væsentlige for mig er, at der er transparens. Det var derfor noget af det, vi lagde vægt på i den nye fondslov fra 2014, hvor der er taget højde for, at man så at sige ikke kan sidde og dele penge ud til sig selv," siger Brian Mikkelsen.

"Det er vigtigt, at de filantropiske fonde og foreninger kan prøve nye veje af. De har en mulighed for



at være risikovillige og innovative, og det er en gevinst for samfundet. Det er positivt, at flere også retter fokus mod det private marked som samarbejdspartner i konkrete indsatser. Sådan som Realdania gør med f.eks. innovations- og væksthub'en BLOX-HUB, hvor også Københavns Kommune og Erhvervsministeriet er involveret. Eller i samarbejdet med bl.a. pensionselskaber om at få gang i byggeriet af nye seniorbofællesskaber."

Er I som politikere gode nok til at invitere fondene med ind i de tanker og initiativer, I har?

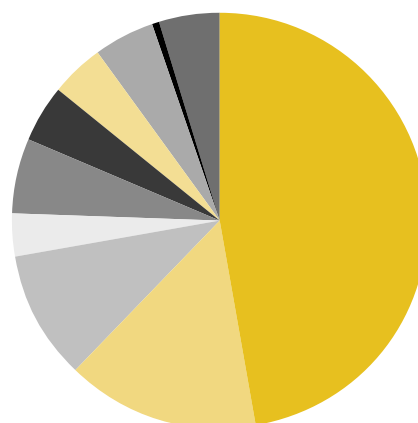
"Vi arbejder meget med civilsamfundsstrategi i Erhvervsministeriet, men der kan være områder, hvor vi glemmer det. Og vi skal helt sikkert også blive bedre til at orientere os mod de initiativer, der opstår her. Jeg har eksempelvis nedsat et landsbyudvalg, fordi vi er optaget af, at der også i fremtiden er levedygtige landsbyer. Her var vi måske ikke på forhånd nok opmærksomme på noget af det arbejde, som fonde og civilsamfund allerede har lavet på området. Det burde vi have set. Så fra statens side skal vi være bedre til at bruge fondene og samtænke projekter, dog med respekt for, at fondene ikke skal fedtes ind i politiske beslutninger."

Står det til erhvervsministeren, ser han gerne, at stat, kommuner og de filantropiske fonde og foreninger "fletter endnu mere fingre" i de kommende år, og at fondene fortsætter udviklingen med at arbejde sammen om større projekter med udgangs-

punkt i samfundets behov. "Og der er plads til flere medspillere, herunder også det private erhvervsliv," siger Brian Mikkelsen.

"Jo mere crossborder-samarbejde, jo bedre. Også fordi vi har den unikke struktur i Danmark, hvor civilsamfundet løser mange opgaver for samfundet. Der kan jeg godt se for mig, at økonomisk stærke civilsamsfundsaktører som bl.a. fonde og pensionskasser går mere med i langsigtede projekter," siger han. ●

Der var ifølge Danmarks Statistik **10.257** uddelende fonde og foreninger i Danmark i 2016.



Kilde: Danmarks Statistik

I 2016 bevilligede de i alt

16,7 mia. kr.

Bevillingerne fordelte sig på følgende formål: (mio. kr.)

● Videnskabelige	7.915
● Kulturelle	2.470
● Sociale	1.709
● Natur og miljø	540
● Sundhed og motion	955
● Uddannelse og folkeoplysning	754
● Erhvervs- og regional	708
● Internationale humanitære	786
● Religiøse	66
● Andre	781

Ildsjælenes *bedste* ven ...



... er Trine fra kommunen

Hvor der før blev lavet skosåler, dyrkes der i dag bl.a. crossfit. Fabrikken Polymeren i Årslev er nu kulturelt mødested for borgerne. Projektleder Trine Hedegård Jensen er bindeleddet mellem ildsjælene og Faaborg-Midtfyn Kommune.

Realдания støtter mange ildsjæleprojekter hvert år. En vigtig erfaring fra de mange projekter er, at kommunerne kan spille en helt central rolle. Det nikker man genkendende til i Faaborg-Midtfyn Kommune. Projektleder Trine Hedegård Jensen fortæller, hvad det er, kommunen kan.

Af **Steen Breiner**



Strengt taget er Trine Hedegård Jensen projektleder i byplanafdelingen i Faaborg-Midtfyn Kommune. Men i virkeligheden er hun, med egne ord, ildsjælefanger. Forstået sådan, at hun i sine projekter bevidst arbejder med at involvere ildsjæle, allerede inden projekterne tager form.

Derfor er det heller ikke på rådhuset, vi mødes, men på den nedlagte fabrik Polymeren midt i Årslev. Fabrikken på 10.000 m² var engang byens stolthed med 200 ansatte, der bl.a. producerede skosåler, men for omkring ti år siden var det slut. Konkurrencen fra Østeuropa blev for hård.

”Da vi i 2014 skulle lave byudvikling i Årslev kunne vi se, at fabrikken havde potentiale, selv om den var forfaldet, efter produktionen var stoppet,” fortæller Trine Hedegård Jensen.

Kommunen overvejede at købe fabrikken, men inden da inviterede man Årslevs 3.700 borgere til Drømmefabrik-dag. Målet var at finde ud af, hvad borgerne selv havde lyst til at bruge området til. Små 400 borgere tog imod invitationen.

”Vi startede med en brainstorm, og kort efter hang der plancher over det hele på fabriksvæggene. Inden dagen var slut, var der nedsat fem arbejdsgrupper med lokale ildsjæle. Det var fantastisk at se, hvordan

Flere end 100 brugere fylder hver dag Polymerens haller med alt fra at stå på skateboard til at dyrke crossfit og renovere veteranbiler.

de overtog processen,” siger Trine Hedegård Jensen, der dog ikke kun kiggede efter folk med gode, kreative ideer.

”Man skal sørge for at finde gedigne håndværkere, der vil deres by. Det er godt med nogen, der kan tænke ud af boksen, men det bliver ikke til noget uden dem, der kan føre det ud i livet.”

Den kommunale ildsjælefanger erkender, at processen med at involvere borgerne er mere omfattende, end hvis kommunen blot selv udviklede en ide. Alligevel mener hun, at det er besværet værd, for involvering giver ejerskab.

”Alle, der arbejder med byplanlægning, -udvikling og -omdannelse, har prøvet at stå med ideer på papir, som borgerne ikke ønskede. Og den slags går i stå, så snart kommunen trækker sig,” siger hun.

Ét er at involvere ildsjælene. Noget andet er, om deres ideer kan realiseres. Trine Hedegård Jensen indrømmer, at det nogle gange kan være vanskeligt og kræver, at den kommunale administration finder muligheder i stedet for begrænsninger i lovgivningen.

”Jeg kan gå til mine kollegaer på rådhuset og tale muligheder med dem. Vi går aldrig på kompromis med ting som sikkerhed og brandkrav, men stort set alt andet er vi parate til at se, om vi kan finde pragma-



REALDANIA OG ILDSJÆLE

Samarbejdet med frivillige og ildsjæle har altid været vigtigt for Realdania. Det begyndte med støtte til enkeltstående projekter og er i dag et målrettet indsatsområde.



DE FØRSTE ERFARINGER med ildsjæleprojekter kom fra projekter som Jollmands Gaard på Als. Her støttede Realdania restaurering af en af de såkaldte kroggårde, der kaldes sådan, fordi grundplanen har form som en fiskekrog. Jollmands Gård kan dateres tilbage til 1700-tallet, og Realdania støttede restaureringen sammen med en række andre fonde, så den i dag står som en unik turistattraktion og et samlingspunkt for landsbyen.

Målet var at bevare et eksempel på en karakteristisk, egnsbestemt byggeskik og ældre landbokultur. Og projektet gjorde samtidig tydeligt, at ildsjæle i sig selv er en vigtig ressource, man ikke må undervurdere.



"Der er ikke lang vej fra en ildsjæl, der er parat til at bruge alle sine ledige timer, til en ildsjæl, der forlader projektet. De barrierer skal kommunen helst rydde af vejen."



tiske løsninger på," siger hun og opfordrer andre kommuner til at arbejde på samme måde.

"Tænk på hvilken forvaltning, du gerne selv vil møde. En forvaltning, der bærer ildsjælernes projekter ind via én dedikeret medarbejder eller 'indgang', eller en mur af barrierer og mange personer? Der er ikke lang vej fra en ildsjæl, der er parat til at bruge alle sine ledige timer, til en ildsjæl, der forlader projektet. De barrierer skal kommunen helst rydde af vejen."

Faaborg-Midtfyn Kommune endte med at købe Polymeren uden nogle faste planer for, hvad stedet skulle bruges til. Ildsjælene fik at vide, at de havde halvdelen af året til at realisere drømmene. Kommunen kom ikke med penge til hverken drift eller istandsættelse ud over det helt nødvendige. Så aftalen blev, at alle kunne bruge stedet gratis. Til gengæld skulle man give noget igen, enten ved at deltage i rengøring, søge fonde og andre om penge, hjælpe andre initiativer i gang eller noget helt fjerde.

Det er selvfølgelig altid en overvejelse, om folk gider involvere sig, hvis de ikke er helt sikre på, at projektet varer for evigt. Men jeg sagde til dem, at de måtte tro på, at stedets succes ville blive afgørende for, hvad der med tiden fik lov til at fortsætte. Det politiske mod, som kom til udtryk, da kommunalbestyrelsen købte Polyme-

ren og midlertidigt gav stedet til borgerne, var unikt. Det viste stor politisk vilje til samspil med borgerne om stedets udvikling. Et argument, som ildsjælene endte med at tage afsæt i som en vigtig motivationsfaktor for polymerens nye liv," siger Trine Hedegård Jensen.

Polymeren er blevet en succes. Hver dag er flere end 100 personer i alle aldre i gang med alt fra at stå på skateboard til at dyrke crossfit og renovere veteranbiler. Det er også blevet et mødested for krigsveteraner, der kan mødes over aktiviteter og til foredrag. Fra de omliggende byer kommer der nu også brugere. Og håbet er, at aktiviteterne på sigt kan styrke fællesskabet og samarbejdet mellem kommunens forstadsbyer.

Som ildsjælefanger har Trine Hedegård Jensen for længst indset, at hun også er nødt til at investere noget af sig selv. Ofte ligger arbejdstiden uden for normal kontortid, da hun skal være til stede, når borgerne er det. En stor del af arbejdsdagen er heller ikke ved skrivebordet, men ude blandt de frivillige i kommunens projekter. Hun opfatter sig selv som ildsjælernes repræsentant i kommunen, ikke omvendt.

"Man skal nok selv være ildsjæl eller have en virkelig god indføling, for ellers kan man ikke have sådan et arbejde. Man skal være parat til at give meget af sig selv i de projekter, man er involveret i," siger hun. ●



SoMe

Polymeren har modtaget støtte fra Realdania som led i kampagnen Underværker. En af betingelserne for støtte via kampagnen var, at projekterne kunne skabe opbakning via sociale medier. Dermed forsøgte kampagnen at sikre lokal opmærksomhed og forankring af projekterne. En forankring, der er vigtig for projekternes langsigtede levedygtighed.

REALDANIA OG ILDSJÆLE ...



I 2012 igangsatte Realdania kampagnen **DET BYGGEDE MILJØS ILDSJÆLE**. Den træk på de tidligere erfaringer, der især viste to ting: At ildsjæle sætter ting i gang, som ofte ikke opstår ad anden vej. Og at projekterne gerne er båret af en stolthed over og kærlighed til lokalsamfundet.

Kampagnen havde en samlet pulje på 30 mio. kr., som kunne søges af ildsjæle fra hele landet. Restaureringen og ombygningen af det tidligere Knabstrup Teglværk, der i dag drives som kulturcenter af foreningen Makværket, er blandt de projekter, der fik støtte gennem kampagnen.

Den bedste hjælp fik jeg ...

Tre ildsjæle fortæller om et afgørende øjeblik, hvor de fik hjælp til deres projekter.

Samarbejde om finansiering – i Nørre Vorupør



Gode ord og intentioner kan være udmærket. Men nogle gange er det mere håndgribelige ting, der skal til for at få en forandring. Eksempelvis at nogen skaffer den nødvendige finansiering. Så det gjorde lokale borgere i Nørre Vorupør, en lille fiskerby ved Vesterhavet. Byen var efterhånden noget nedslidt, og det var ikke godt for turismen. Derfor gik borgerne, de erhvervsdrivende og kommunen sammen om at finde en løsning.

”Da vi fik tilsagn om støtte – bl.a. fra fonde – blev også kommunen ivrig. Da de så, projektet var økonomisk muligt, var de med. Og det var afgørende, for fondenes tilsagn var jo samtidig betinget af, at Thisted Kommune også kom med nogle penge,” siger Thorkild Sødborg Jensen, lokal ildsjæl og projektleder.

Realdania har som del af kampagnen Stedet Tæller støttet Nørre Vorupør Landingsplads, hvor bådene trækkes op på stranden.

Kommunen klarede papirarbejdet – i Roskilde



Foreningen Orange Makerspace fra Roskilde samler gør-det-selv-folk af alle slags på deres værksted. Socialpsykiatrien i Roskilde så en mulighed for, at foreningen og psykiatrien kunne arbejde sammen om en cafe i værkstedet. Det krævede dog tilladelse fra brandmyndighederne, og den kunne de ikke få. Den gamle hal, foreningen holdt til i, var nemlig ikke sikker nok.

”Men så tog en af medarbejderne i socialpsykiatrien affære og skrev et prospekt, som gjorde, at vi i stedet fik et helt nyt sted, hvor vi kunne bo sammen, foreningen og socialpsykiatrien,” fortæller Mads Højberg, der er næstformand i Orange Makerspace.

Realdania har støttet udvikling af Orange Makerspaces nye rammer som del af kampagnen Underværker.

Ordfører banede vejen – i København



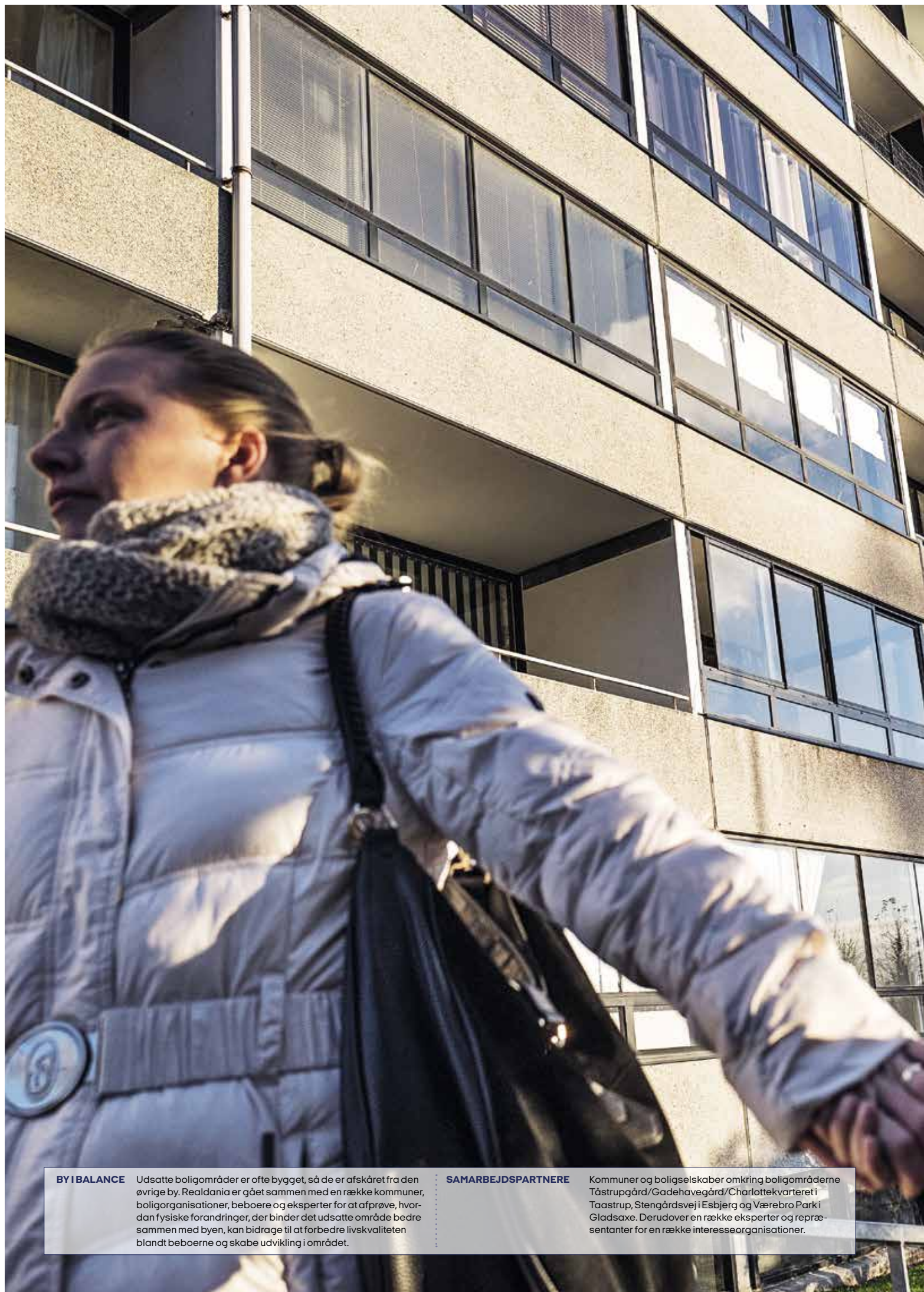
Det var ikke nogen helt let ide, Lars Erik Lyndgaard Schmidt og en flok gode venner besluttede sig for at realisere for snart syv år siden. De ville have lov at omdanne et af Københavns vartegn, et af de to markante, irgrønne tårne på Knippelsbro, til et lille Kulturtårn.

”Det helt afgørende var, da Socialdemokraternes kulturordfører tog ideen med til forhandlingsbordet i Kultur- og Fritidsudvalget. Det betød, at vi fik 500.000 kr. i såkaldte restmidler. Men det betød også, at forvaltningen fik øjnene op for, at vi skulle tages seriøst,” siger Lars Erik Lyndgaard Schmidt, CEO og projektleder på Kulturtårnet.

Realdania har støttet omdannelsen af Knippelsbro til Kulturtårn som del af kampagnen Underværker.



Byggeriets Ildsjæle blev videreført i kampagnen **UNDERVÆRKER**, der blev lanceret i 2015. I Underværker-kampagnen har Realdania sat ekstra fokus på at fjerne nogle af de barrierer, der kan være for at realisere ildsjælenes gode ideer. Derudover styrkes netværkene omkring ildsjælene. Bl.a. gennem workshops og ved brug af sociale medier samt afholdelse af forskellige ildsjælevents rundt omkring i landet. Der er uddelt godt 80 mio. kr. som led i kampagnen. Blandt de mange projekter, der har modtaget støtte, er Godset i Kolding, hvor en gammel godsvogn er omdannet til backstage-område ved et spillested.



BY I BALANCE

Udsatte boligområder er ofte bygget, så de er afskåret fra den øvrige by. Realdania er gået sammen med en række kommuner, boligorganisationer, beboere og eksperter for at afprøve, hvordan fysiske forandringer, der binder det udsatte område bedre sammen med byen, kan bidrage til at forbedre livskvaliteten blandt beboerne og skabe udvikling i området.

SAMARBEJDSPARTNERE

Kommuner og boligselskaber omkring boligområderne Tåstrupgård/Gadehavegård/Charlottetværteret i Taastrup, Stengårdsvej i Esbjerg og Værebro Park i Gladsaxe. Derudover en række eksperter og repræsentanter for en række interesseorganisationer.

**for udsatte boligområder
for lige muligheder
for Værebros Park**





"Vi rejser os ved havet"

På toppen af Danmark ligger Frederikshavn. En by, der har fået nogle tæsk, men som altid rejser sig igen. For at være på forkant med udviklingen, der dræner kommunen for folk i den arbejdsdygtige alder, giver man fuld hammer på byudvikling og havneudvikling.

Af **Jannie Schjødt Kold**

Flåden er det første, man ser, når man kører ind i Frederikshavn. Store, grå fartøjer skulper i vandet, mens store kraner våger over området. Tegner man med en passer, ligger Frederikshavn sådan cirka midt i Skandinavien. Her går færger til Læsø, Larvik, Oslo og Göteborg, og statsvejen, der går hele vejen fra Frederikshavn til Skagen, hedder meget passende Europavej. Det er den, man kører ind i byen ad, og det første, man ser, er havet til højre og byen til venstre. Derfor er det også her, vi møder borgmester i Frederikshavn Kommune, Birgit S. Hansen [S].

"Det er jo det, Frederikshavnerne siger: At når de har været ude i verden og kommer hjem, så er det her, de begynder at slappe af og sænke skuldrene. For der ligger havet, og der ligger flåden."

Frederikshavn er én af tre hovedbyer i Frederikshavn Kommune. Hvor Skagen er international kystby, og Sæby er kendt for de stærke lokale fællesskaber, står Frederikshavn som regionens maritime hovedby. En by, der er udfordret af frarflytning og især gerne vil tiltrække flere unge.

Derfor har Birgit S. Hansen været glad for at være med i kampagnen På forkant, som Realdania har støttet, og som blev gennemført i årene 2014-2017 i et samarbejde med KL og Erhvervsministeriet v/Erhvervsstyrelsen. Kampagnen har resulteret i, at Frederiks-

havn har udarbejdet en såkaldt potentialeplan for udvikling af kommunen frem til 2030. I den plan sætter man især fokus på Sæby, Skagen og Frederikshavn, fordi de som de tre hovedbyer kan være drivkraft for udviklingen i hele kommunen.

I alt 25 kommuner udviklede i forbindelse med kampagnen langsigtede strategiplaner, der ud fra et realistisk blik på kommunernes udfordringer og potentialer skal ruste dem bedre til fremtiden.

"Potentialeplanen har været med til at gøre noget, som vi måske godt vidste i forvejen, mere klart," siger Birgit S. Hansen.

"Vi kommer ikke til at bygge en opera ude i en oplandsby og så tro, at nu er det hele reddet. Vi tør godt stå ved, at vi prioriterer de tre hovedbyer som de byer, hvor vi samler aktivitet. Vi er en kommune med et stort opland, men der, hvor vi skal investere og lave byudvikling sammen med erhvervslivet, det er i de tre byer. Og det har alle 29 byrådsmedlemmer været enige om."

"Move North"

Som borgmester i en kommune, hvor Frederikshavn som den største by har omkring 25.000 indbyggere, og Skagen og Sæby hver har under 10.000, er Birgit S. Hansen erklæret realist.



"Vi er ikke kritisk masse nok til at lave Street Food eller lignende. Vi vil satse på vores tre hovedbyer og så selvfølgelig på havnene, der er vores vækstmotor, både når vi snakker turisme, bosætning, energi og fødevarerindustri."

Borgmesteren har inviteret os til Frederikshavn by for at vise nogle af de ting frem, man satser på, i hvad hun kalder Danmarks maritime hovedstad. Potentialeplanen har hjulpet med at definere et fokus for byens udvikling. Her har man længe talt om, hvorvidt man kan binde by og havn bedre sammen.

"Men jeg tror ikke, vi kommer til at føre trafikken uden om byen, som er den måde, man har gjort det på i andre kommuner. Europavejen går langs havnen, fordi det er en erhvervshavn. Vi skal ikke lede hele byen ned på havnen og drikke caffè latte, for på vores havn, der handler det om at hamre, bore, svejse og arbejde med skrot. Til gengæld vil vi gerne udvikle midtbyen og lave en tange et sted i havnen, hvor man kan gå ud og fiske og sætte sig ned med sin madpakke. Ligesom vi inviterer byen herved til særlige events."

Den største udfordring på sigt bliver at skaffe arbejdskraft. Der dør nemlig flere, end der bliver født i Frederikshavn.

"Og med den udvikling og investering, der sker, så forudser vi sammen med virksomheder og fagbevægelse, at der kan blive mange flere arbejdspladser i byen."

I Frederikshavn giver man derfor "fuld hammer" på en kampagne, der hedder Move North, og går målrettet efter at fiske nyuddannede ingeniører til Frederikshavn.

"Vi viser, hvor mange jobs- og karrieremuligheder, der er her. Og tænk hvis vi fik de nyklækkede ingeniø-



3 x fokus i hovedbyerne

Skagen – International kystby og aktive seniorer. Skal tilbyde attraktive boligkvarterer, tilgængelige kulturmiljøer og fællesskaber.

Sæby – Lokale fællesskaber, styrkelse af havnen som samlingspunkt og mere natur i byen.

Frederikshavn – Danmarks maritime hovedstad med bedre forbindelse mellem by og havn og en samlet bymidte med flere boligområder. Styrkelse af den maritime uddannelsesklynge og udvikling af et særligt ungemiljø.

Birgit S. Hansen (billedet til venstre) gav rundvisning i Frederikshavn. Hun har været borgmester i Frederikshavn Kommune siden 2014.

rer fra DTU herop, inden de får børn," siger borgmesteren, der klart forventer, at kampagnen bærer frugt.

Der er oprettet en CV-bank, hvor der lige nu er 300 jobs. Således at når en maskinmester ringer fra Sønderjylland, kan kommunens tiltrækningskonsulent sige, at han eller hun skal ringe direkte til et skibsværft i Frederikshavn eller Skagen, hvor der er et job. På samme måde arbejder en bosætningskonsulent målrettet på at skaffe jobs til medfølgende ægtefæller.

"Og så er det jo, at der skal være det, vi kalder helårsliv. Altså at der sker noget hele året, og at der også sker noget fra kl. 16 til næste morgen," siger Birgit S. Hansen.

Fra cowboyby til central midtby

På vores tur rundt i midtbyen blæser vinden friskt. En restauratør tænder udendørslys foran spisestedet, og borgmesteren hilser hjemmevant på de folk, vi møder på gågaden. Frederikshavn er lidt en cowboyby, som Birgit S. Hansen siger det. Med det mener hun, at byen mangler noget liv, når først detailhandelsbutikkerne er lukkede, og at skabe mere liv i midtbyen er derfor en afgørende del af fremtidsplanerne, hvis man spørger hende.

"Man har nogle vindblæste gader og få huse. Men i fremtiden regner vi med at byudvikle for omkring 30 millioner. Vi vil have boliger helt nede i midtbyen, så vi samler i stedet for at sprede, og vi kunne godt tænke os, at der bliver en dejlig park, en legeplads, en skaterbane og en sø, der kan fryse til is, så man også kan skøjte. Og når der kommer nogen og siger, at de gerne vil etablere en butik, så – med al respekt for alt det gode, der også findes uden for midtbyen – spørger vi, om de kan søge herved? Vi skal som kommune spille



Bymidten i Frederikshavn by skal udvikles. Der skal være byliv hele året og også efter kl. 16, når butikkerne lukker.



sammen med handelsstandsforeningerne, og vi spørger dem, hvad de investerer i. Og hvor kan vi så supplere?"

Arbejdet med potentialeplanen har især givet én ting.

"Det, jeg lægger mærke til, er den stolthed, det giver. Når vi taler om, hvad Frederikshavn by kan, og hvad Sæby kan, og hvad Skagen kan, så mobiliserer vi en lokal stolthed og en selvtillid, der giver energi. Og lige netop Frederikshavnerne kan godt trænge til at få stivet selvtilliden af, så det glæder mig meget, at potentialeplanen er med til at få vores øjne op for alt det, vi har, og alt det, vi kan."

Det med at rejse sig ved havet er nemlig noget byen er god til, mener borgmesteren.

Arena Nord

Et af de steder i Frederikshavn by, hvor der er masser af liv, er i Arena Nord. Derfor foreslår Birgit S. Hansen, at vi også tager et smut her forbi. Arena Nord er et sports- og kulturcenter, hvor man samler alle mulige aktiviteter fra skoleidræt til koncerter og kongresser. Især i den store hal, hvor Beach Boys, Medina og andre har givet koncert, og som lægger →



→

rum til internationale begivenheder som VM i kvindeholdbold foruden kongresser, messer og seminarer, hvor både Al Gore og Bill Clinton har været på som toptalere. Eller som borgmesteren siger: "Aktiviteter er med til at gøre en by. Vi lever jo ikke af brød alene."

Arena Nord gør sit til at gøre Frederikshavn til eventby, mens koncentrationen af ungdomsuddannelser skal trække unge til kommunen. Frederikshavn huser maritime uddannelser, en række ungdomsuddannelser, en musikskole og en filmskole, hvor unge kan snuse til det at være instruktør, forklarer borgmesteren, som vi skridter rundt i Arena Nords højloftede foyer.

"Vi vil gerne have flere ungdomsuddannelser, og var også med i opløbet om at få Politiskolen herop. Det er vigtigt, at vi ikke bare er en by, man arbejder i. Der skal også være noget andet end at gå i træsko og køre med trailer, som nogle siger om vores område."

At frederikshavnerne hylder deres helte, ser man i Arenaens indgangsparti. En rød fodboldtrøje med ordene Guld-Harald påtrykt er udstillet. En hel montre hylder byens sportslige helt, ligesom pladsen foran Arenaen er navngivet Harald Nielsens Plads. Til navngivningen mødte en stor del af byens borgere op og spurgte, om der var noget, de kunne hjælpe med.

"Vi har sådan et udtryk, der siger, at vi har fået mange tæsk gennem tiderne. Og alligevel er det sådan, at man rykker sammen i bussen og siger: 'Nå, hvad gør vi så?'"

De tæsk, hun henviser til, fik byen, da to skibsværfter lukkede nærmest over en nat, og Man Diesel Turbo holdt op med at producere motorer. Det store skibsværft Danyard forsvandt også, men bygningerne huser i dag i stedet en erhvervspark for mindre virksomheder – Frederikshavns Maritime Erhvervspark. På samme måde med den 55 meter høje Kattegat Silo, der står som et hvidt vartegn i byens horisont og rummer en iværksætterhøjborg med flere end 70 firmaer, der logger ind og arbejder derfra.

"I dag er vi mindre sårbare, fordi der ikke er få store virksomheder på havnen, men mange små. Man kan sige, at Frederikshavn er som sådan en væltekop, babyer drikker af. Den vælter ikke, men den vipper, og der er energi i alle de vip, den tager." ●



Også i Frederikshavn hylder man sine helte, og fodboldhelten Harald Nielsen har lagt navn til pladsen foran Arena Nord. Arenaen trækker folk fra hele oplandet til alt fra koncerter og konferencer til sportsarrangementer.



"Det er vigtigt, at vi ikke bare er en by, man arbejder i. Der skal også være noget andet end at gå i træsko og køre med trailer, som nogle siger om vores område."



Udfordringer er også muligheder

Fællesskaber, stedbundne potentialer og ikke mindst nogle stærke hovedbyer som lokomotiver for udviklingen. Det er vigtige ingredienser, når Realdania arbejder for at udvikle de danske yderområder, siger filantropidirektør Anne Skovbro.

Af **Steen Breiner og Pia Møller Munksgaard**

Anne Skovbro bruger en pæn del af sin arbejdstid på landevejen, og en lang række af rådhusene i landets land- og yderkommuner har været kodet ind i hendes GPS i de seneste par år.

Vejen går gennem kommuner, hvor der er fald i befolkningstal, hvor traditionelle erhverv forsvinder, og hvor boliger står tomme. Men også gennem områder, hvor kommunen – eller i hvert fald hovedbyen – oplever fremgang. Og hvor en satsning på stedbundne potentialer og brede samarbejder har resulteret i en stærkere lokal identitet, flere besøgende og øget omsætning for erhvervsliv og turisme.

"Kommunerne i yderområderne er ikke ens. Nogle oplever tilbagegang i befolkningen, andre stagnation, men nogle får også tilvækst. Vi ved fra forskellige undersøgelser, at yderområderne generelt i de kommende år er udfordret af, at der bliver flere ældre og flere singler. Vi ved også, at vores ændrede indkøbsmønstre har en betydning for områdernes byer, fordi →



butikslivet risikerer at forsvinde enten til nethandel eller til butikcentre uden for byerne,” siger Anne Skovbro og tilføjer:

”Men det er også vigtigt at slå fast, at selv om der er en strømning af mennesker mod byerne – også i provinsen – så viser undersøgelser, at folk, der bor på landet, faktisk oplever lidt højere livskvalitet end de, der bor i byerne. Et realistisk blik på yderområderne er også et nuanceret blik, og det lægger vi vægt på i dialogen med kommunerne.”

Vigtigt med stærke byer

Realдания har gennem en længere årrække samarbejdet helt konkret med en lang række kommuner i yderområderne om både strategiske planer og konkrete fysiske projekter. Fokus har hele tiden været at dyrke de stedbundne potentialer som affyringsrampe for en positiv udvikling og omstilling.

Stedbundne potentialer findes i mange variationer. Nogle steder er det natur, som vandreruten Camønoen på øen Møn, og som nu tiltrækker tusindvis af vandrere. Eller unik bygningsarv som i Ribe, hvor den smukke gamle bymidte er afgørende for turismen. Det kan også være lokale fødevarer, kulturliv eller et særlig stærkt foreningsliv.

Et af de allervigtigste potentialer i yderområderne er robuste byer med aktivitet, kulturtilbud og et levende butiks- og erhvervsliv. Derfor stiller Realдания med en ny kampagne i yderområderne – Hovedbyer på forkant – skarpt på de større byers potentiale som drivere for udviklingen i et område.

”En af udfordringerne lige nu er, at butikslivet nogle steder risikerer at forsvinde fra centrum af byerne. Det kan starte en negativ spiral, og så kan det for alvor gå galt.”



2040 Fremtidens yderområder

En fremskrivning foretaget af Boligøkonomisk Videncenter og forskningsenheden DREAM forudsiger et danmarkskort i 2040, hvor yderområderne ikke får samme andel af befolkningstilvæksten, som de store byer. Til gengæld vokser andelen af ældre og singler.



35-45 % ældre over 65 år

Aldersforskellen mellem by og land bliver mere markant frem mod 2040. I en række yderområdekommuner ventes andelen af borgere på mindst 65 år at ligge på mellem 35 og 45 %.



Flere singler

Andelen af singler ventes at stige markant, også uden for de største byer. I dag er det karakteristisk, at singlerne i yderområderne er væsentlig ældre end i de største byer. Den udvikling forstærkes frem mod 2040.



Nye boligbehov

Flere singler vil øge efterspørgslen på mindre boliger under 100 m². Det stiller nye krav til den strategiske byplanlægning i yderområdekommunerne, hvor der f.eks. vil blive efterspørgsel på lejligheder i byerne.

Kilde: DREAM og BVC, 2017

”Vi kan se, at de kommuner, som har lavet en strategi for at styrke en eller flere hovedbyer som samlingssted, har nogle muligheder og potentialer i forhold til hele egnen. Byen bliver et samlingspunkt og en ramme om det lokale fællesskab, der er identitetsskabende for hele området. Fordi det er her, der er mødesteder, indkøbsmuligheder, kulturtilbud og et aktivt erhvervsliv. Det er rigtig vigtigt, at yderområderne har nogle større byer, der kan fungere som dynamoer for udviklingen,” siger Anne Skovbro.

En række af yderområdernes større byer oplever i disse år, at indbyggertallet vokser, selv om yderområderne som helhed ikke får samme andel i den generelle befolkningstilvækst.

Hold øje med krisetegnene

Med en kampagnepulje på 73 mio. kr. vil Realдания over de kommende år sætte fokus på og undersøge, hvordan man kan understøtte hovedbyerne. En hovedby er i denne sammenhæng defineret som den eller de større byer i en kommune, som kommunen vurderer, kan trække en udvikling i et større område.

”En af udfordringerne lige nu er, at butikslivet nogle steder risikerer at forsvinde fra centrum af byerne. Det kan starte en negativ spiral, og så kan det for alvor gå galt. Hvis butik efter butik i hovedgaden lukker, og selv den gamle bank på det pæne torv bliver til en genbrugsbutik, hvor vi køber tøj af hinanden, er det et krisesignal. Derfor er det vigtigt, at kommunerne, erhvervslivet og foreningslivet samlet set forholder sig til, hvad der skal fylde og skabe aktivitet i bymidterne, hvis butikkerne ikke gør det længere,” siger Anne Skovbro om indsatsen i hovedbyerne.

Anne Skovbro understreger samtidig, hvor vigtigt det er at gøre noget i god tid. Hvis livet i bymidten først er forsvundet, fordi butikkerne og aktiviteterne er væk, er det svært at sætte ny udvikling i gang. Og det er rigtig svært at tiltrække nye borgere. Realдания støtter med Hovedbyer på forkant-kampagnen både strategiske planer og konkrete fysiske projekter. De fysiske projekter skal være strategisk forankret og helst vise nye modeller for samarbejde mellem flere forskellige lokale aktører. Endelig skal alle indsatser tage udgangspunkt i det, som er unikt for lige præcis den konkrete by og området. Altså igen mantraet: Byg oven på de særlige lokale potentialer.

Potentiale i mange former

”Stedbundne potentialer har en forandringskraft, fordi det er med til at give lokal identitet og stolthed og samtidig kan trække andre til området – og det er jo altid interessant. Vores fokus er at styrke sammenhængskraften og vende negative spiraler til positive.

“Vi kan se, at de kommuner, som har lavet en strategi for at styrke en eller flere hovedbyer som samlingssted, har nogle muligheder og potentialer i forhold til hele egnen.”



Og stedbundne potentialer er mange ting. Det behøver ikke nødvendigvis være noget, der findes i bymidten i forvejen, som f.eks. smukke bevaringsværdige bygninger. Det kan også være en ny hal, der placeres strategisk rigtigt,” siger filantropidirektøren.

Hun henviser til Odsherred Kommune i Vestsjælland som et godt eksempel. For at styrke Nykøbing Sjælland har man rykket det lokale teater, der før lå uden for byen, ind i en tom dagligvarebutik lige midt på hovedgaden.

“Det giver liv i bymidten, og det giver fællesskab og aktivitet. Det er godt for teatret, men det er også godt for hovedgaden og byen. Nu kan borgere fra hele området mødes på en cafe eller restaurant i hovedgaden på vej til eller fra en teaterforestilling. Det

er jo ikke alle kommuner, der har et teater. Men så har man måske noget andet: et lægehus, et bibliotek eller en idrætshal, der kan være med til at skabe aktivitet. I bund og grund handler det om at gøre hovedgaden til en ramme for fællesskabet, uanset om midlet så er detailhandel, kultur eller et aktivt foreningsliv.”

Flere singler og ældre

Ud over tendensen til at befolkningen søger mod byerne, vil yderområderne i de næste årtier også skulle forholde sig til, at vi helt generelt i Danmark bliver flere ældre og flere singler. Og singlerne i yderområderne vil generelt være ældre end singlerne i byerne.

“Den udvikling betyder, at det også er nødvendigt med en omstilling af boligmarkedet, hvor der bliver

“Vi kan ikke vende udviklingen i befolkningsmønstrene og erhvervsstrukturerne, men vi skal arbejde konstruktivt ind i den og finde frem til de ting, der kan skabe en positiv udvikling.”



75%
færre dagligvarebutikker

Antallet af dagligvarebutikker er over de seneste 45 år reduceret med 75 %, og dagligvarebutikkerne flytter i stigende grad til udkanten af byen, hvor det er let at komme til med bil.



10 → 20 %

Bymidterne rammes også af voksende e-handel. I 2012 købte danskerne 10 % af deres forbrug af tøj, sko og andre udvalgsvarer på internettet. I 2016 var det vokset til 20 %.

Kilde: Institut for Centerplanlægning



brug for flere mindre boliger og færre parcelhuse og stuehuse. Og gerne boliger tæt på de større byer i yderområderne, hvor det kan forudses, at mange af singlerne gerne vil bo. Teknologien betyder jo egentlig, at man efterhånden kan bo og arbejde alle steder. Det har vi talt om siden 1980'erne, det sker bare ikke for alvor. Bl.a. fordi arbejdsmarkedet i et videnssamfund sker på tværs af mennesker og sektorer, hvor det kan være en fordel at være i nærheden af vores samarbejdspartnere. Men også fordi vi bare gerne vil være omkring andre mennesker. Det er begrænset, hvor mange der ønsker at sidde alene i et stort stuehus og arbejde uden et kollegialt fællesskab.”

Anne Skovbros køreture rundt til kommunerne afspejler tydeligt forskelligheden i yderområderne. Der er en mindre gruppe kommuner, der oplever voldsom befolkningstilbagegang, mens resten enten går lidt tilbage eller har en befolkning, der vokser. På samme måde er både de lokale potentialer og tilgangen fra kommune, erhvervsliv og beboere forskellig fra egn til egn.

”Det er rigtig interessant at opleve og være en del af den samtale. Både udfordringer og muligheder er meget forskellige. Det vigtigste er, at samtalen er præget af en god blanding af realisme og optimisme. Vi skal huske, at der allerede er en høj følelse af livskvalitet, selv om der også er udfordringer. Vi kan ikke vende udviklingen i befolkningsmønstrene og erhvervsstrukturerne, men vi skal arbejde konstruktivt ind i den og finde frem til de ting, der kan skabe en positiv udvikling. Flere ældre og flere singler lyder måske umiddelbart som en udfordring – men det kan også bruges positivt og som en mulighed, hvis man griber det rigtigt an.” •



Realdania og Hovedbyer på forkant

Udfordring



Hovedbyer kan spille en vigtig rolle for udviklingen i yderområderne. Men der er stor risiko for, at hovedbyernes ryggrad – bymidten og de centrale byrum – mister indhold, omsætning og kvalitet. Indkøbscentre i byernes udkanter og øget nethandel sætter bymidten under pres mange steder.

Indsatser

Fysiske realiseringsprojekter i hovedbyer i en række LAG-kommuner. Det kan f.eks. handle om at transformere en tom dagligvarebutik til nyt teater eller løfte et særligt potentiale i byen som f.eks. en central havnefront eller et bevaringsværdigt kulturmiljø.

Samarbejde med LAG-kommuner om udvikling af strategiske udviklingsplaner for hovedbyernes bymidter, hvor det er nødvendigt forud for et konkret projekt. Projekterne skal gerne vise nye veje til udvikling gennem tværgående samarbejder og et løft af de stedbundne potentialer. Projekterne skal tjene som inspiration for hovedbyer over hele landet.



Målet

Realdanias kampagne skal hjælpe til at styrke midtbyen og sikre nyt liv og en stærk identitet i hovedbyen – til gavn for hele lokalområdet. Det handler om at styrke hovedbyerne som motor for udvikling af yderområderne til gavn for dem, der bor, arbejder og besøger byerne.

Samarbejdspartnere



LAG-KOMMUNER

Potentialer i hovedbyer

Når en kommune er udfordret, er det bedste forsvar ofte en strategiplan og modet til at prioritere. Odsherred og Esbjerg kommuner viser to måder at gøre hovedbyerne til en motor for hele kommunens udvikling.



KULTUREN I NYKØBING SJÆLLAND De fleste kender Odsherred for de flere end 26.000 sommerhuse, der gør kommunen til et af Danmarks største ferieområder. Her byder naturen på kyst, strand, skov, marker, moser og smukke enge. Men Odsherred er også midt i en omstilling, hvor der må foretages svære prioriteringer for at fastholde og udvikle hele Odsherred som et attraktivt sted at bo og besøge. På den baggrund har kommunen udviklet en visions- og udviklingsplan frem til 2025. En vision, som byrådsmedlemmerne har givet hinanden politisk håndslag på, og som bl.a. betyder, at man prioriterer at styrke nogle byer over andre.

Man koncentrerer f.eks. aktiviteter og funktioner i en by som Nykøbing Sjælland, der er kommunens 'hovedstad'. Bl.a. har man flyttet Odsherred Teater ind på byens gågade ud fra den forståelse, at det er til gavn for hele oplandet, at hovedbyen fastholder et levende handels- og kulturliv.

Visions- og udviklingsplanen er udviklet som del af kampagnen På forkant, der er var et samarbejde mellem Erhvervsministeriet v/Erhvervsstyrelsen, KL og Realdania.



BYGNINGSKULTUREN I RIBE Danmarks ældste by, Ribe, hører under Esbjerg Kommune. Med smalle gader, bindingsværkshuse og domkirken har byen et enestående kulturmiljø, der virker som en magnet på turister. Og bygningsarven har stor kulturel og historisk værdi, men også økonomisk, hvis man gør det op i antallet af turister, hotelovernatninger, cafebesøg og et levende handelsliv. En analyse foretaget i 2014 viste, at 2/3 af turismen i Ribe skyldes bygningsarven. Det betyder en omsætning på godt 90 mio. kr. årligt – og over 130 jobs som følge af turismen.

Mens Esbjerg by er kommunens moderne by med et stærkt erhvervsliv inden for offshore og energi, er Ribe i stedet kommunens bygningskulturhovedstad. Og som sådan skal den også udvikle sig fremover. At kommunen har fokus på værdien af bygningsarven viser sig bl.a. i de aktuelle planer for den nye bydel Jernstøberiet. Helhedsplanen for det nye område er støttet af Realdania og har fokus på at skabe en tæt sammenhæng mellem det nye kvarter og den gamle bydel, hvor gader og stræder anlægges med tydelig inspiration fra gaderne i middelalderbyen.

BLOX BLOX er en ny bygning og en ny destination på havnefronten i København. Her flytter Dansk Arkitektur Center ind, og det samme gør innovations- og væksthub'en BLOXHUB, der skal bidrage til, at huset bliver et internationalt inspirationsmiljø for bæredygtig byudvikling.

Samtidig skal BLOX også være et nyt samlingspunkt i byen for både københavnere og turister. Dansk Arkitektur Center [DAC]

byder på arkitekturudstillinger, man kan shoppe i boghandlen, lege tagfat på legepladsen, gå i fitnesscenter – og evt. afslutte med en frokost med udeservering på restauranten BLOX EATS, der er et helt nyt restaurantkoncept udviklet til BLOX af Meyers.

BLOX er tegnet af den hollandske tegnestue OMA og indeholder også et fuldautomatisk underjordisk parkeringsanlæg samt 22 lejeboliger.





**for nye oplevelser
for innovation og arkitektur
for hele Danmark**

Ny destination i København



BLOXHUB

Innovations- og væksthub'en BLOXHUB er en forening, hvis medlemmer arbejder inden for bæredygtig byudvikling. Det er bl.a. virksomheder, vidensinstitutioner og kommuner, som ønsker at være del af et internationalt orienteret udviklingsmiljø. Bag etableringen af BLOXHUB står Realdania, Erhvervsministeriet og Københavns Kommune.



Legeplads og restaurant

BLOX er omgivet af bypladser, passager, rekreative områder og legearealer. Restauranten i BLOX er placeret ud mod Bryghuspladsen, der har sol om eftermiddagen og aftenen og udsigt langs havnen til Frederiksholms Kanal.

Lille Langebro

Ved siden af BLOX, i forlængelse af Vester Voldgade, opføres en ny cykel- og gangbro. Broen ligger parallelt med den eksisterende Langebro og har derfor fået navnet Lille Langebro. Den bliver en del af Det Grønne Cykelrutenet og Havneringen, og det forventes, at op mod 3.000 fodgængere og 10.000 cyklister vil benytte broen hver dag.





Dansk Arkitektur Center

Dansk Arkitektur Center (DAC) er en kulturattraktion med plads til store udstillingsoplevelser i internationalt format. DAC skal tiltrække et bredt dansk og internationalt publikum og bidrage til, at BLOX bliver et populært mødested i byen.



Parkering

Under BLOX ligger et fuld-automatisk p-anlæg til 350 biler. Der er ind- og udkørsel til anlægget via en rampe placeret langs med Fæstningens Materialgård ud mod Vester Voldgade.







En historisk grund



1660

Bryghusgrunden ligger på Frederiksholm, en central del af København, der er adskilt fra Slotsholmen af Frederiksholms Kanal. Frederiksholm eksisterede ikke før 1660'erne og blev til gennem gradvise opfyldninger i havnen.

1772

Det oprindelige byggeri fra 1772 var Kongens Bryghus, der i dag lægger navn til Bryghuspladsen.

1923

Fra 1772 og frem til 1923 var Bryghusgrunden hjemsted for Kongens Bryghus. Her er der blevet brygget øl til kongen og til folket i mere end 150 år.

1960

I oktober 1960 brændte de tilbageværende bygninger på Bryghusgrunden. I de efterfølgende 50 år fungerede området som både midlertidig legeplads og parkeringsplads.

2009

Realдания købte Bryghusgrunden i 2009, og valgte efterfølgende den hollandske tegnestue OMA til at tegne BLOX.

2018

MAJ 2018: BLOX åbner – og med det en helt ny destination i København. Nye pladser og broer binder byen sammen på nye måder og skaber forbindelser mellem dele af byen, der før var adskilte.

Bæredygtighed i byudviklingen

Den levende by forandrer sig hele tiden. Boligkvarterer vokser op, byens pladser ændrer sig, og hvor der før var erhvervsbyggeri, industri eller åben mark, skal der nu være skole, cykelsti eller butiksgader. Men en by med vokseværk er ikke automatisk en bæredygtig by.

Der skal være et helhedsgreb i byudviklingen. Og mange forskellige hensyn afgør, om en by har det godt, og om dens borgere har gode rammer for deres liv. Sociale, miljømæssige, sundhedsmæssige og økonomiske hensyn spiller ind.

Her er fem byudviklingsprojekter, hvor Realdania og datterselskabet Realdania By & Byg lige nu sammen med kommuner på forskellige måder arbejder for at udvikle bæredygtige byer.



Thomas B. Thrigesgade i Odense

Omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade i Odense begyndte i 2008. Efter planen er omdannelsen færdig i 2020. Når den sidste brosten er lagt, vil den tidligere firesporede hovedvej være forvandlet til en levende bydel med boliger, butikker, kultur og cafeer. De første beboere og butikker er allerede flyttet ind, og den første del af den store parkeringskælder under den nye bydel taget i brug.

Parkeringskælderen er i sig selv vigtig, for at byen kan udvikle sig bæredygtigt. Ved at rykke bilerne under jorden er der skabt plads til bylivet over jorden. Samtidig er der stadig plads til de biler, som følger med f.eks. turister og familier på indkøb.

Omdannelsen af Thomas B. Thriges Gade sker i et samarbejde mellem Realdania og Odense Kommune.



Kanalbyen i Fredericia

De første beboere i Kanalbyen i Fredericia flyttede ind i sommeren 2017. Det 20 hektar store område mellem Fredericias historiske bykerne og Lillebælt udvikles over de kommende 15-20 år, og vil – når området står helt færdigt – give plads til op mod 2.800 arbejdspladser og 1.200 boliger. Indtil videre er der opført 57 boliger ud til den første af i alt tre kanaler. Yderligere 120 boliger står færdige i løbet af 2019. Et stort kontorhus er også under opførelse.

Ambitionen er, at Kanalbyen skal være en mangfoldig og levende bydel, hvor forskellige boligformer, detailhandel og kulturtilbud blandes. Som et led i byudviklingen er der gennemført en klimatilpasningsløsning, der sikrer Kanalbyen og hele Fredericias historiske bymidte mod fremtidige havvandsstigninger og stormflodshændelser.

Kanalbyen i Fredericia ejes og udvikles af Fredericia Kommune sammen med Realdania By & Byg.



Nærheden i Hedehusene

Ved Hedehusene Station og tæt ved det grønne område Hedeland bliver der over de næste 10-20 år opført en ny bydel kaldet Nærheden. Her er visionen at skabe en helt ny forstadstype, der kombinerer byens tæthed og byliv med forstadens grønne kvaliteter.

Nærheden har fokus på at udvikle rammer, der bidrager til at forbedre den sociale bæredygtighed. Derfor bliver der gjort meget ud af fællesarealer og fællesfaciliteter som f.eks. delebiler, beboerlokaler, kvarterspladser og udekøkken. Desuden bygges Nærheden som klynger af boliger, der bliver en blanding af rækkehuse, byvillaer, bofællesskaber og lejligheder. På den måde kan bydelen tiltrække mange forskellige typer mennesker, som kan bidrage til et varieret byliv.

Nærheden ejes og udvikles af Høje-Taastrup Kommune sammen med Realdania By & Byg.





Køge Kyst

I Køge Kyst omdannes Søndre Havn fra industri til et attraktivt boligområde. Her er bebyggelsestætheden, mangfoldigheden af ejerformer, nærheden til Køge Station og adgangen til hav og natur nogle af de væsentlige tiltag i forhold til miljømæssig, social og sundhedsmæssig bæredygtighed.

Tidligere stoppede bylivet ved stationen, men over de næste 10-15 år skal der på den tidligere industrihavn opføres omkring 1.500 nye boliger. I 2017 åbnede en ny handelsgade med butikker, restauranter, cafeer og biograf i stationsområdet. Handelsgaden gør, at området ved stationen bliver en del af byen. Det styrker Køge som handelsby i regionen. Og måden, kvarteret er anlagt på – med enkeltbutikker langs et bugtet stræde – er tænkt som et alternativ til storcentrene.

Køge Kyst ejes og udvikles af Køge Kommune sammen med Realdania By & Byg.



Naturbydelen i Ringkøbing

De første boliger i Ringkøbings nye bydel – Naturbydelen – står klar til indflytning i foråret 2018. Her er naturen og beliggenheden lige ud til Ringkøbing Fjord det største aktiv og samtidig omdrejningspunkt for et byudviklingsprojekt med fokus på social og sundhedsmæssig bæredygtighed. Det grønne er nemlig ikke bare godt for øjnene. Det kan også danne ramme om fællesskaber for unge og gamle. Man kan løbe lange ture i naturen. Eller man kan tage et roligt øjeblik på en bænk og se på fuglene, der flyver forbi.

I de kommende par år bliver der udviklet 100 ejer- og lejeboliger samt et nyt bud på fremtidens seniorbofællesskab. Naturbydelen skal bidrage til at fastholde og tiltrække unge og ældre beboere i et område uden for de traditionelle vækstcentre og dermed medvirke til at styrke området.

Naturbydelen ejes og udvikles af Ringkøbing-Skjern Kommune sammen med Realdania By & Byg.



"Et fredet hus er ikke en museumsgenstand."

Bygningsfredningsloven fylder 100 år i 2018. Vi har talt med forskerne bag en ny bog, som kaster lys over **bygningsfredningens historie**. De giver deres bud på, hvorfor vi freder, og hvad de fredede bygninger betyder for **fremtiden i byen og på landet**.

Af **Peter Kronsted**

Siden 1918 har staten fredet bygninger. Bygninger, som kyndige arkitekter, kunsthistorikere og historikere vurderer, skal bevares og beskyttes. Så fremtidige generationer også kan glæde sig over det bedste af det bedste, som danske arkitekter og håndværkere kan skabe.

Hvis nogen tror – eller ønsker – at listen med fredede bygninger én gang for alle er ristet i runer, som et urokkeligt billede af Danmarks historie fortalt udelukkende gennem slotte, herregårde og stråtekt bindingsværk, må de tro om igen.

Det fastslår ph.d. Jannie Rosenberg Bendsen og professor Mogens A. Morgen fra Arkitektskolen Aarhus. De to står bag et nyt forsknings- og bogprojekt, der skal kaste lys over bygningsfredningens historie. Projektet, der er støttet af Realdania, udgives i anledning af 100-års fødselsdagen for Bygningsfredningsloven.

De to forskere understreger, at selve fredningsbegrebet er bevægeligt, og at listen er åben for alle typer bygninger – og i særlige tilfælde også for bygninger, der er yngre end 50-års aldersgrænsen for fredninger – hvis de er unikke og har høj arkitektonisk kvalitet.

Cirka 9.000 bygninger er foreløbig med i det fine selskab, som tæller meget mere end herregårde. Her er alle bygningstyper, lige fra et beskedent lokum i en baggård op til en skole, hvor eleverne uan-

fægtet af historien kaster med madpakker i frikvartererne; til store banegårde, hvor rejsende kan dvæle ved arkitekturen, mens de venter på tog til tiden.

De to forskere er enige om, at der er mange gode grunde til at fejre, at vi har en lov, som kan sikre bygningskulturen. Og Jannie Rosenberg Bendsen tilføjer:

"En passende fødselsdagsgave vil være, at der meget snart kommer nogle af velfærdssamfundets fantastiske almene boligbyggerier med på listen over fredede bygninger, selv om der sikkert er nogen, der vil råbe beton-ghetto."

Livet går videre

Og apropos diskussioner om modernismens bygninger, håber forfatterne, at fokus og omtale i anledning af 100-års jubilæet også vil være med til at aflive de værste myter om fredninger.

"Lad os slå fast – igen, og en gang for alle – at det med at frede bygninger ikke handler om at lave museum. Livet går ikke i stå, fordi en bygning bliver fredet," siger Mogens A. Morgen.

"Et fredet hus er ikke en museumsgenstand, som flyttes ind i en samling på et museum. En fredning skal bevare og beskytte de bærende bevaringsværdier der, hvor den er opført, og være med til, at huset fortsat kan fortælle dets egen og stedets historie."

Men en fredning udelukker ikke, at der kan komme en anden form for liv i en bygning, hvis den ikke læn-



Nyborg Slot er opført omkring 1170 og blev fredet i 1918. Samme år Bygningsfredningsloven blev vedtaget.

Ph.d. Jannie Rosenberg Bendsen og professor Mogens A. Morgen har begge arbejdet som fageksperter med fredede bygninger for Slots- og Kulturstyrelsen. I dag underviser og forsker de bl.a. i bygningsarv ved Arkitektskolen Aarhus. Mogens A. Morgen er medlem af Det Særlige Bygningssyn, der træffer afgørelser om fredede bygninger.





Dem freder vi

Bygninger kan fredes, hvis de har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter, der fortæller om betydningsfulde perioder i landets historie, der kan siges at have national betydning.

En fredning gælder hele bygningen – ude som inde. Til forskel for bygninger, der 'kun' udpeges som bevaringsværdige, hvor fredningen alene gælder bygningens ydre.

Mariager Havnekran blev opført af Titan AS i 1930 og blev fredet i 1992.



gere benyttes til det, den oprindelig var bygget til. En tidligere spritfabrik, et tidligere hospital eller en stationsbygning kan virke lidt meningsløse, hvis de bare ligger tomme hen, og ingen har glæde af deres historie og de arkitektoniske kvaliteter, mener de to forskere.

"Derfor må historien genfortælle ved, at der tilføres nye, moderne funktioner. Tilpasset så arkitekturen kan fortælle sin og stedets 'livshistorie' til de nye brugere, som synes, det er fantastisk at have kontorfællesskab, teater, mødregruppe, eller hvad ved jeg, i et hus med historie. På den måde beskytter vi den fredede bygning ved at benytte den. Beskyttelse gennem benyttelse er et godt princip og redskab til at sikre bygningsarven," siger Mogens A. Morgen.

Fredninger kan skabe udvikling

"I disse år ser vi mange gode eksempler på, at en fredet bygning eller et kulturmiljø med flere historiske huse er motor for udvikling i en by eller et landområde, fordi man arbejder bevidst med værdierne og historien. Folk vil gerne bo, leve og arbejde i og omkring bygninger med sjæl og historie, det viser flere studier og undersøgelser," fortæller Mogens A. Morgen og tilføjer, at undersøgelserne burde være pligt-løsning i enhver kommune.

"Kommunerne skal huske, at de fredede bygninger og deres kulturmiljøer har masser af potentiale til at skabe udvikling og bosættelse."

Mogens A. Morgen har gennem mange år arbejdet med fredede bygninger bl.a. som kontorchef i fagafdelingen i Slots- og Kulturstyrelsen, som forvalter de fredede bygninger. Han er udpeget til Det Særlige Bygningssyn, som indstiller eller afviser nye

"Beskyttelse gennem benyttelse er et godt princip og et redskab til at sikre bygningsarven."

Mogens A. Morgen

forslag til fredning af bygninger. Forslag som også kan komme fra den enkelte borger.

Også Jannie Rosenberg Bendsen har arbejdet i styrelsen med sagsbehandling af de fredede bygninger. Sammen har de skrevet forskningsbaserede publikationer om velfærdssamfundets bygningsarv, og begge er dybt involveret i det syv år lange arbejde med den fysiske gennemgang af alle Danmarks 9.000 fredede bygninger, som afsluttes i løbet af 2018.

Alder ingen hindring

Men hvordan er det så med de omtalte fredningsværdier, hvad er god og hvad er dårlig arkitektur og hvad er godt håndværk?

"Synet på, hvad der har værdi, har selvfølgelig ændret sig, siden den første liste med fredede bygninger så dagens lys i 1920," fortæller Jannie Rosenberg Bendsen:

"Men de kloge hoveder, der lavede loven, vidste også, at kvalitetsbegrebet er foranderligt, og derfor lagde de en aldersgrænse ind – dengang 100 år – ud fra tanken om, at det må være værdifuldt, hvis det har stået i 100 år."

"I dag er grænsen på 50 år og heldigvis med mulighed for dispensation. Arkitekturen udvikler sig vildt og hurtigt, og samtidig er der gang i økonomien og byggeriet. Så nogle gange må eksperter og Det Særlige Bygningssyn være lige så hurtige og forsøge at få det unikke indstillet til fredning for at beskytte det.

Den yngste fredede bygning er faktisk ikke mere end omkring 20 år gammel – et unikt murstenskontorbyggeri i Lyngby, og Danmarks Nationalbank var under 50 år, da den blev fredet – og alle var glade."



Priors Hus i Ærøskøbing på Ærø er fra 1690 og blev fredet i 1919. I 2016 købte Realдания By & Byg ejendommen, og den står nu over for grundig istandsættelse og vil efterfølgende blive lejet ud til Arkitektforeningen.



9.000

Omkring 9.000 fredede bygninger beskyttes af staten gennem Bygningsfredningsloven

300.000

Der er derudover anslået 300.000 bevaringsværdige bygninger, som kommunerne kan beskytte gennem lokalplaner, hvis de ønsker det.

Ingen fred om fredninger

"Loven var som udgangspunkt et identitetsprojekt. Danmark var over tid blevet forvandlet fra stormagt til lilleputstat, hvilket blev endelig slået fast med det ydmygende nederlag i 1864. Kort tid efter trak Første Verdenskrig et spor af ødelæggelse over alt og alle. På baggrund af krigen var det indlysende, at staten på flere områder tog ansvar for at sikre nationen, kulturen, historien og bygningsarven. Det betød, at der var stor folkelig opbakning til Folketingets lov om at beskytte og bevare bygningskulturen i almenvellets navn."

"Men også dengang var der debatter om, at fredningerne lægger for mange restriktioner på den enkelte borgers ukrænkelige og private ejendomsret og retten til at gøre, hvad man vil inden for matriklen," siger Jannie Rosenberg Bendsen og konstaterer: "Der er aldrig fred om de fredede huse."

Freder for fremtiden

"Det er svært at sætte arkitektonisk kvalitet på en matematisk ligning, når det handler om fredninger," siger Mogens A. Morgen.

"Det er altid en vurdering af den enkelte bygning og dens muligheder. Et godt princip er selvfølgelig omtanke og afstand i tid, inden der træffes beslutninger, om noget skal af eller på listen."

"Og da de fredede bygninger kun udgør omkring to promille af det samlede antal bygninger i Danmark, skulle vi nok have råd til, at bygningsarven bliver behandlet med respekt og ikke underlægges tilfældighedens luner."

"Det er klart, at ikke alle skal eller kan elske alle de fredede bygninger, der er på listen. Men der er velovervejede grunde til, at de er på den. Det betyder bl.a., at vi rundt om i byen og på landet kan aflæse og forstå, hvorfor noget byggeri i en periode var mere værdsat end andet. Og vi bliver mindet om, at Danmark har en arkitektur og nogle virkelig fantastiske bygninger, som afspejler landets store historie i den lille fortælling om det liv, der blev levet i og uden for bygningerne."

"Det er jo hele ideen bag Bygningsfredningsloven," understreger Mogens A. Morgen med et smil:

"Vi freder for fremtiden." ●

S

Formålet med Bygningsfredningsloven er ifølge lovens §1: "at værne landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger, der belyser bolig-, arbejds-, og produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling."

Kilde: Slots- og Kulturstyrelsen

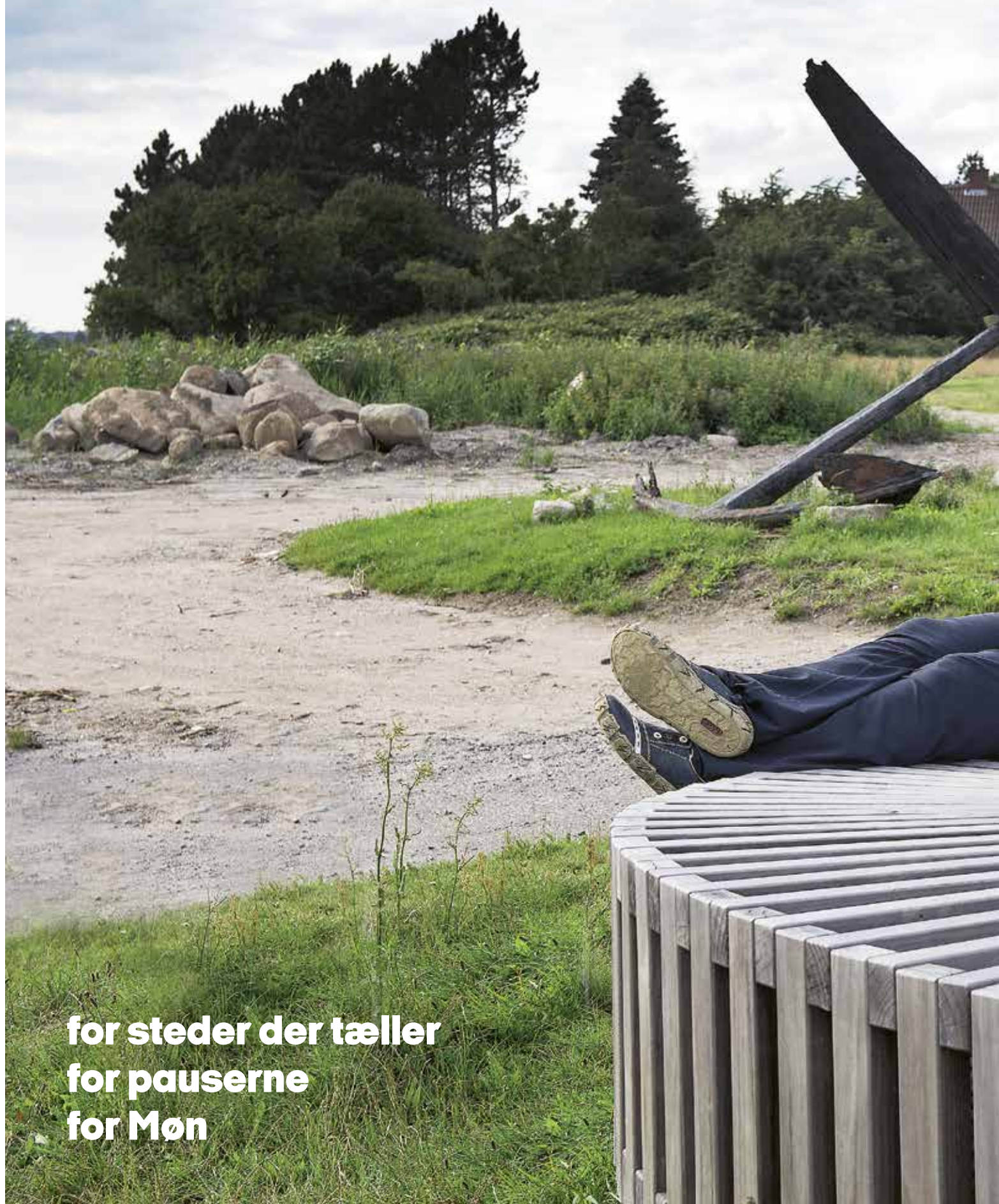
CAMØNOEN

Camønoen er en ny, populær vandrerrute, der strækker sig 175 kilometer over Møn, Bogø og Nyord. Ruten bygger på stedets lokale potentialer – natur og ildsjæle – og har skabt en fælles mission for de lokale beboere. Realdania har støttet ni såkaldte Camønopauser – bænke, hvor man kan hvile benene og nyde udsigten.

SAMARBEJDSPARTNERE

Museum Sydøstdanmark
og Vordingborg Kommune

**for steder der tæller
for pauserne
for Møn**







En storbylandsby *med sjæl*



På Kofoeds Skole på Amager ombygger man i stor stil. Realdania har støttet projektet, der trækker byen ind i skolen og skolen ud i byen. En butiksfacade og en cafe mod Holmbladsgade bliver de nye trækplastre.

Af **Jannie Schjødt Kold**

Elever i orange overtræksbukser og blå handsker deles om arbejdet. Én presser frugterne, én sætter låg på glassene, mens andre klargør de grønne æbler, der afventer deres skæbne i blå kasser. Kofoeds Skole henvender sig til mennesker på kanten af arbejdsmarkedet og samfundet og er et "tilbud for dem, som gerne vil hjælpe sig selv til et bedre liv," som forstander Robert Olsen, formulerer det. Det er et sted, hvor man lærer, og alle, der har deres gang på stedet, er derfor elever. Det handler om at få mulighed for at skabe og tage ansvar for sit eget liv. Hjælp til selvhjælp kaldes det også – og det virker.

Hver dag deltager flere end 600 elever i forskellige aktiviteter på skolens afdelinger i henholdsvis København, Aarhus, Aalborg og Nuuk.

I København er æblemosteri et af de nye tiltag i rækken af aktiviteter, der binder skolen og byen tættere sammen.

Nedfaldsfrugten kommer fra skolens naboer og fra 'frugtdonorer' på hele Amager, der får en flaske

Amagermost som tak. Mosteriet er støttet af Tuborgfondet og spiller godt sammen med den store plan for Kofoeds Skoles udvikling, som Realdania er med i. Realdanias penge går til fornyelse og ombygning af skolens fysiske rammer, så de kan være det omdrejningspunkt for fællesskab og social sammenhængskraft i Holmbladsgadekvarteret, som skolen ønsker. Og æblemosten er et af de socialøkonomiske produkter, der fra 2018 kan sælges fra den til den tid nyetablerede butiksfacade mod Holmbladsgade.

Hjælpsomhed på Holmbladsgade

På Kofoeds Skole har man udført socialt arbejde siden 1928, hvor kordegn Hans Christian Kofoed åbnede sin socialpædagogiske skole, der dengang lå på Christianshavn. I dag ligger skolen på Amager – et område i hastig forandring. Hvor Amager Øst længe har været et industrikvarter på kanten af København, er hele Kofoeds Skole nu omgivet af en bydel med ressourcestærke børnefamilier. Byen vokser, og skolen lægger nye aktiviteter som bistader og æblemosteri til.

Mens byen transformeres, forandres Kofoeds Skole fra at være en social institution med en port, som stort set kun elever og ansatte gik ind og ud af, til at være en storbylandsby. Det er et projekt, der handler om at skabe større forståelse mellem mennesker, der eksempelvis mangler arbejde og bolig, og det omkringliggende samfund. Og dermed styrke den sociale sammenhængskraft i bydelen. Det er sværere at tale om 'dem derovre', hvis skolen i højere grad er en del af byen. →



Selve ideen blev undfanget for tre-fire år siden. Dernæst fulgte en række møder mellem elever, ansatte, bestyrelse, naboer og fagfolk. Sammen udformede de over 100 ideer til fremtidens Kofoeds Skole, der er blevet kogt ned til 25. Den helt overordnede strategi er at få åbnet huset.

"Kofoeds Skole kan virke som et lukket sted. Konkret er der mørkt og lukket om aftenen og i weekendene, og i overført betydning kan det virke som et sted, der lukker sig om sig selv. Det er ikke et sted, man kommer, hvis ikke man har et ærinde her. Det skal der nu laves om på," siger Robert Olsen, der har været forstander for Kofoeds Skole gennem seks år.

Naboskab og fællesskab

Hvor tæt det nye og det gamle Amager er på hinanden, ser man, når man går ud på det, som på Kofoeds Skole kaldes Materialegården. Den grænser direkte op til nyopførte, dyre ejerboliger. I gården er containere til genbrugsting, røde træhuse, et cykelværksted og – når det er sæson – et æblemosteri.

Robert Olsen nævner de naboer, der kommer med deres nedfaldsæbler og får dem mostet, hvilket han ser som et af de gode eksempler på naboskab. Men der er også folk fra den klagekompetente klasse, der giver lyd fra sig, eksempelvis når der øves sambamusik på skolen om aftenen. I de kommende år vil Kofoeds Skole arbejde for at blive en drivkraft for naboskab og fællesskab i nærområdet.

"Vi går i den retning, vi ønsker for skolen. Med åbne døre, værksteder, butikker og cafe," siger Robert Olsen.

"Jeg tror, at når vi når 2019, så er Kofoeds Skole fortsat et sted, der bygger folk op. Det er bare meget mere synligt, at vi gør det, og samtidig bidrager vi aktivt til hele områdets udvikling."

Ud over æblemosteriet driver eleverne på Kofoeds Skole et cykelværksted, en tøjbutik og meget andet. Og ved arbejdet optjener de eksempelvis til et par nye bukser eller en cykel.

Ved at flytte hovedindgangen til Holmbladsgade og åbne socialøkonomiske butikker i gadeplan får



Bygningen, som Kofoeds Skole bor i, blev bygget i begyndelsen af 1970'erne. Den var opført til det, man kaldte lettere industri, men blev pga. oliekrisen aldrig lejet ud og taget i brug. I stedet blev den købt af Kofoeds Skole.



Noget at stå op til



Knud Brynjar Trøjgaard, kaldet 'Knot':

Jeg kommer her flere gange om ugen. Jeg henter varer, og jeg styrer industriopvaske-maskinen med hård hånd. Det er smart, for når jeg arbejder får jeg råd til at blive klippet her på skolen, og måske få et par nye bukser. Hvis jeg arbejder i en uge, kan jeg få en ny cykel fra cykelværkstedet.

Jeg skal til jobsamtale i morgen faktisk, men jeg vil hellere være her. Jeg kommer fra Færøerne, men flyttede til København, da fiskeriet døde her. Så arbejdede jeg i lufthavnen i nogle år, og nu er jeg glad for at komme her. Det giver mig noget at stå op til og nogen at grine sammen med.

Jeg har mange gode venner her fra flere forskellige lande. Jeg synes, det er fantastisk, at der er plads til os alle. Det er sådan, det skal være.

Vi gør byen mere levende



Klaes Sørensen:

Jeg arbejder med teater, jeg er også med i medieværkstedet og i elevrådet. Vi render rundt og informerer eleverne. De vil gerne vide, hvad der sker. Det gælder også den nye ombygning.

Folk er jo altid skeptiske over for forandringer. Det ser meget "pænt" ud på billeder, og herude kan vi godt lide et spraglet udtryk. Men det, jeg godt kan lide ved projektet, er, at man laver en forbindelse til samfundet. At vi ikke bare er en lukket landsby i byen. Jeg synes, det er fint, hvis folk opdager, hvad Kofoeds Skole egentlig er.

Der er masser af talenter her. Folk, der kan alt muligt med deres håndværk, og det styrker selvfølelsen, når man får lov at bidrage med noget.

Jeg er født og opvokset i kvarteret her på Amager, og jeg tror faktisk, at vi er et plus for området, som godt kan være lidt hårdt. Det, at vi lukker op for kvarteret omkring os, vil hjælpe byudviklingen.

"Jeg tror, at når vi når 2019, så er Kofoeds Skole fortsat et sted, der bygger folk op. Det er bare meget mere synligt, at vi gør det. Og samtidig bidrager skolen aktivt til hele områdets udvikling."

Robert Olsen

Forstander på Kofoeds Skole



Realdania og Kofoeds Skole

Udfordring



Kofoeds Skoles fysiske rammer er resultat af mange års knopskydning. Udefra har institutionen i mange år fremstået som lukket om sig selv, og indefra har den været fragmenteret med mange gangforløb, bygninger og byrum. Bygningens rammer understøtter derfor ikke skolens pædagogiske metoder, der handler om at skabe ligeværdige relationer mellem skolens elever og det omkringliggende samfund.

Indsatser

- Fornyelse og ombygning af skolens fysiske rammer, så bygningen kan åbne sig ud mod kvarteret og naboerne.
- Etablering af ny facade ud mod Holmbladsgade, hvor der er plads til f.eks. butikker, cafeområde og cykelværksted.
- Sikring af en bæredygtig drift gennem en konceptmæssigt styrket platform, implementering af bæredygtige løsninger og minimering af driftsomkostninger.

Målet



At Kofoeds Skole bliver et omdrejningspunkt for fællesskab og social sammenhængskraft i Holmbladsgadekvarteret. Skolen skal udvikles til en 'storbylandsby', hvor social og miljømæssig bæredygtighed går hånd i hånd, og hvor det nye og det gamle Amager kan mødes.

Samarbejdspartnere



KOFOEDS SKOLE	A.P. MØLLER FONDEN
KAB	OLE KIRKS FOND
KØBENHAVNS KOMMUNE	TUBORGFONDET





→

man endnu en synergieffekt. Her kan alle købe produkter fra skolen, cykler, møbler og andet, og man synliggør menneskene på Kofoeds Skole og alt det, de kan.

"Butikstræningen giver også rigtig god mening i forhold til at gøre nogle af vores elever mere parate til at finde et arbejde," siger Robert Olsen.

Plads til pauser

Cafeen skal fungere som mødested mellem mennesker fra hele bydelen. I følgegruppen sidder elever fra skolen. Her er det vigtigt, at rummene ikke bliver for "fiseformne". Der skal være plads til alle.

Ligesom socialøkonomiske initiativer er en trend i tiden, som Kofoeds Skole får gavn af, så blæser også mere bæredygtige vinde om stedet. Den A.P. Møllerske Støttefond støtter en renovering, sådan at energiforbruget på skolen bliver bragt ned. Ungdomsboligerne isoleres, der kommer solceller på taget, og alle vinduer bliver skiftet ud. Genbrugspladsen skal i højere grad være grobund for urban farming og haveprojekter i fremtiden. Samtidig skal der stadig være trygge baser, hvor eleverne kan trække sig tilbage. På samme måde er det vigtigt, at skolen rent visuelt bevarer sin spraglighed; at det ikke bliver for pænt. Lige nu er ombygningen i fuld gang. Der er derfor noget larm, især i den del af processen, hvor der betonnenbrydes – en noget uventet aktivitet for eleverne. Nogle søger derfor ro i rygeområdet, som har været et fredet helle i ombygningsprocessen. Respekten for, at eleverne skal føle sig hjemme, mens ombygningen står på, vægtes højt.

I det hele taget tilrettelægger man ombygningen efter de mennesker, der har deres gang på Kofoeds Skole. Som Nelly og Edmund, der arbejder i møbel-

depotet. Lige nu skubber de et gitterbur ind i vare-elevatoren og kører op på 2. sal. Kopper, tekander, sukkerskåle og tallerkener står på hylder, der løber langs begge vægge. Der er skilte på en kasse til gafler, knive og skeer, så alt er let at hive ned og pakke i startpakker til hjemløse, der skal have en ny begyndelse i eget hjem. Hver dag kører fem-seks ud og henter dødsboer og donationer. Hver dag får to hjemløse en startpakke med de mest nødvendige ting. Her er der flow i overskudssamfundet. Edmund på 48 er en af dem, der arbejder på møbeldepotet og samtidig optjener muligheden for selv at få eksempelvis et par nye sko, et par bukser eller måske en cykel. For ham er tonen i værkstedet vigtig.

"Vi har ingen diagnoser, vi er bare lidt sjove, og alle kan lide at hjælpe," siger han med et lidt skævt smil.

Det bedste ved Kofoeds Skole er, synes han, at der er et fladt hierarki. Der er næsten ingen forskel på at være elev og ansat.

"Derfor er det så vigtigt, at vi alle er med, når der sker forandringer, og at det med butikkerne ikke bliver for stift, for så forsvinder sjælen. Der skal være plads til pauser," siger Edmund.

Butikkerne er de socialøkonomiske boder, der åbner ud mod Holmbladsgade. Cykelværkstedet og tøjsalget er nogle af dem. I fremtiden skal møbeldepotet ligge i kælderens med kikk til gården, så flere vil få øjnene op for de gemte skatte og for det sociale bæredygtige hjælpearbejde, der udføres her.

Eller som 26-årige Nelly siger:

"Jeg synes, det er fint, hvis Kofoeds Skole kan have butikker på gadeplan, hvor vi viser nogle af vores ting frem og fortæller noget om Kofoeds Skole. Det er et sted, jeg er stolt af." ●

Kofoeds Skole er et læringssted, og elever i møbelbutikken får bl.a. erfaring med kundebehandling. De, der arbejder med transport, får erfaringer som chauffør, chaufførmedhjælper og flytteemand.

Rammer for fællesskaber

Det betyder noget, hvordan vi bygger. Ikke mindst når vi vil sikre, at vores fysiske rammer ikke skaber skel mellem socialt og fysisk udsatte og det øvrige samfund. Med en række projekter sætter Realdania fokus på, hvordan vi skaber rammer for fællesskaber.



Skovsgård Hotel Det 100-årige Skovsgård Hotel i Jammerbugt Kommune drives i dag som socialøkonomisk virksomhed og fungerer som lokalt samlingspunkt. Efter et par konkurser stod bygningen ved begyndelsen af 1990'erne tom og ubrugt hen. Men kun indtil en flok engagerede borgere slog sig sammen i en andelsforening med den mission at drive hotellet videre på nye vilkår. Nu med fokus på inklusion, medborgerskab og et levende lokalsamfund.

Realdania støtter sammen med Den A.P. Møllerske Støttefond og TrygFonden et udviklingsprojekt, så Skovsgård Hotel kan renoveres og udvides med flere værelser. Samtidig skal der være flere muligheder for arrangementer og bedre arbejdsforhold for de medarbejdere, der er ansat på særlige vilkår. Forud for udviklingsprojektet har Realdania også støttet en foranalyse, der understøtter en bæredygtig forretningsmodel, så hotellet kan eksistere i mange år fremover. Udviklingsprojektet ventes at gå i gang i 2019, når den sidste finansiering er på plads.



Danner Dannerhusets historie går helt tilbage til 1873, hvor huset blev opført som kvindehjem af Grevinde Danner. De ikoniske kvindetegn i husets vinduer stammer dog fra 1979, hvor 300 kvinder besatte, og siden købte, huset og grundlagde det kvindekrisecenter, som bygningen også huser i dag.

I perioden 2008 til 2012 blev det fredede hus totalrenoveret og nyindrettet, så det blev mere tids-svarende. Med respekt for husets arkitektur og historie blev der skabt en bedre harmoni mellem på den ene side husets funktion som trygt krisecenter for voldsudsatte kvinder og deres børn, og på den anden side funktionen som udadvendt virksomhed med et åbent og aktivt videntcenter. Som led i restaureringen fik alle lejligheder også eget bad og toilet samt et køkken. Og der blev anlagt en terapihave og en skolebygning i haven.



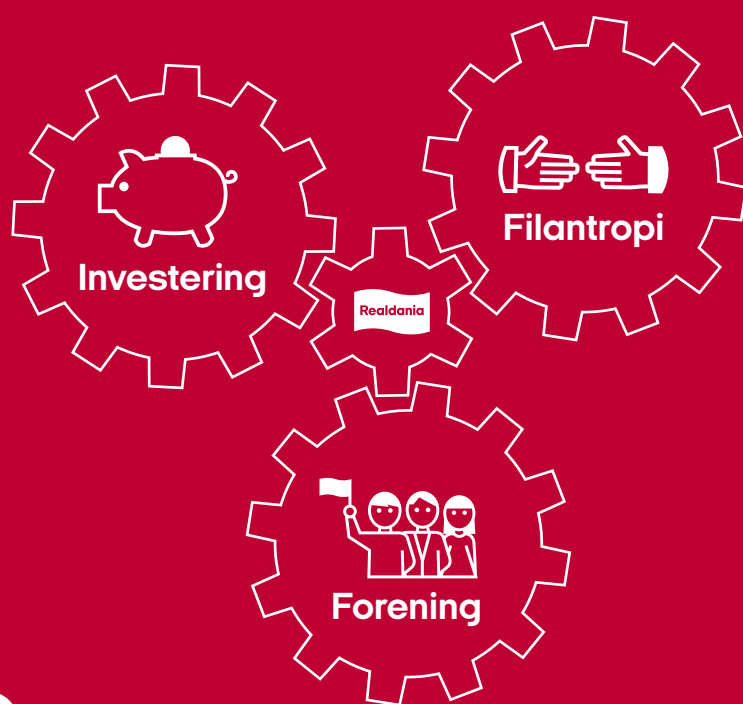
Troldhedestien Troldhedestien ved Kolding udbygges de kommende år med en række mødesteder og nye fysiske rammer for friluftaktiviteter. Over en strækning på knap 10 km skal Troldhedestien danne ramme om tilbud til alle borgere – også bevægelseshæmmede, svagtseende, psykisk sårbare og socialt udsatte, der ikke bruger området særlig meget i dag. Dermed skal Troldhedestien bidrage til at styrke de inkluderende fællesskaber i kommunen.

Oven i de nye fysiske rammer styrkes også formidlingen og historiefortællingen langs stien, ligesom der ansættes et korps af skovløbere, der kan understøtte aktiviteter og fællesskaber.



By i balance Udsatte boligområder i Danmark lukker sig ofte om sig selv. Mentalt, fordi mange beboere føler sig uden for det øvrige samfund. Og fysisk, fordi boligområderne tit er bygget sådan, at de er afskåret fra den øvrige by.

Sammen med en række boligorganisationer, kommuner, beboere og eksperter arbejder Realdania for at fremme udviklingen i udsatte boligområder, så de udvikles i sammenhæng med den omgivende by. Initiativerne skal bl.a. skabe fornyet debat og viden om, hvordan en fysisk indsats kan vende udviklingen og forbedre livskvaliteten i de udsatte områder. Så de dermed også bliver bedre rustet over for de sociale og kulturelle udfordringer.



Om Realdania

I Danmark bor godt 5,7 mio. mennesker. De omkring 1.400 byer og flere end 4 mio. bygninger udgør rammerne om vores hverdag. Det er her, vi bor, arbejder, går i skole, dyrker vores fritid og lever vores liv. Og det er her, Realdania gør en forskel.

Realdania er en filantropisk forening med omkring 150.000 medlemmer, som driver filantropi på basis af afkastet af vores investeringsformue. Foreningen er reguleret gennem lov om visse erhvervsdrivende virksomheder.

Vi støtter store og små projekter, der bidrager til at nå vores filantropiske mål, og vi ønsker **at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.**

Realdanias virkefelt er det byggede miljø. Det vil sige både store byer, små byer og landsbyer samt byrum, parker, bygninger og bygningsarv og de tilknyttede aktiviteter og forandringsprocesser – f.eks. bygge-ri, arkitektur, landskabsarkitektur, restaurering, byudvikling og fysisk planlægning på landet og i byen.

Realdania skaber livskvalitet ved at understøtte og have fokus på, hvordan det byggede miljø påvirker vores hverdag, relationer mellem mennesker og menneskers sundhed og liv.

Tre fælles foreningsmål

Realdania er en almenyttig og almenvælgørende forening. Vi er til for alle og støtter projekter, som samlet set gavner alle i Danmark.

Vi vil med vores samlede ressourcer i form af foreningsaktiviteterne, afkastet af vores investeringsformue og det filantropiske virke skabe bedre livskvalitet inden for vores virkefelt.

Ved at udnytte vores uafhængighed og vores langsigtede perspektiv arbejder vi problemorienteret og dagsordensættende og ønsker i partnerskab med andre at bidrage til at løse samfundsudfordringer ved at udvikle og forandre det byggede miljø.

Gennem medlemsdemokratiet og de dagsordener, vi arbejder med, vil vi engagere vores medlemmer.

Vi har tre overordnede og strategiske mål for den samlede forening:

- **Vi er her for nuværende og fremtidige generationer**
- **Vi fremmer en bæredygtig udvikling**
- **Vi fremmer ny viden og innovation**

Vi lægger i alle vores aktiviteter stor vægt på åbenhed og transparens. Vi arbejder ambitiøst for at nå vores mål og er kompetente, troværdige, respektfulde og imødekommende. Herudover vil vi i det filantropiske arbejde i partnerskab med andre aktører udvikle og forandre gennem nytænkning, samarbejde og med den nødvendige risikovillighed. Netværk, samskabelse og gensidig inspiration er med til at sikre, at de filantropiske aktiviteter er forankrede i det hverdags- og arbejdsliv, hvor vi skaber værdi.

Realdania arbejder på baggrund af tre strategier, der sætter retning for hvert aktivitetsområde i foreningen: De kommercielle investeringer, forenings- og med-

lemsaktiviteterne og det filantropiske arbejde. Strategierne bygger på Realdanias vedtægter og det grundlag for Realdanias virke, som er fastlagt af bestyrelsen.

Vores filantropiske tilgang

Realdanias filantropiske indsatser har som mål at skabe øget livskvalitet og forbedre rammerne for hverdagen i Danmark. Vi ønsker at gøre en forskel over hele landet. Det kan være med initiativer, der udspringer af en større satsning fra Realdanias side, eller større og mindre projekter, der udspringer af et lokalt engagement.

De filantropiske uddelinger omfatter derfor både økonomisk støtte til små, lokale og ildsjælebårne projekter samt til markante, fysiske demonstrationsprojekter og større initiativer, som f.eks. en indsats i de udsatte boligområder. Endvidere dækker de filantropiske uddelinger over brug af forskellige redskaber som udredninger, kampagner, netværk, forskning og formidling.

Fælles for alle vores filantropiske indsatser er, at de skal understøtte den filantropiske strategi, og der skal være en klar filantropisk opgave, f.eks. en opgave, som markedet eller det offentlige ikke løfter.

Vi samarbejder og deler viden

Samarbejde er en central del af Realdanias filantropiske arbejdsform. Vi tror på, at partnerskaber med de rigtige aktører omkring et problem giver de bedste, mest forankrede og mest effektfulde løsninger. Vores samarbejdspartnere er f.eks. staten, kommunerne, fonde, foreninger, det private erhvervsliv og lokale, frivillige ildsjæle. Vi mener, at det er en vigtig rolle for en filantropisk forening at kunne samle alle relevante parter omkring de projekter, vi går ind i.

Vi ser det også som en vigtig opgave at dele den viden og de erfaringer, vi opnår gennem vores arbejde. Derfor er videndeling i både faglige miljøer og i bredere kredse til f.eks. offentligheden og til vores medlemmer en central del af vores strategi. Vi mener, at det er med til at skabe større effekt af vores filantropiske indsatser, fordi den kan inspirere og være til nytte for andre.

Samfundsansvar

Realdania ønsker at tage ansvar for en god og bæredygtig udvikling i vores filantropiske arbejde, i vores investeringsvirksomhed og i vores virke i øvrigt. Realdanias arbejde med samfundsansvar er inspireret af FN's ti Global Compact-principper, vi tiltrådte som civilsamfundsaktør i 2011. Principperne bygger på internationalt anerkendte konventioner om menneskerettigheder, arbejdstagerrettigheder, miljø og antikorrupsion.

Vi arbejder med samfundsansvar tæt på vores kerneaktiviteter, fordi vi tror, at den samlede effekt på den måde bliver større. Derfor forholder vi os til samfundsansvar i vores samlede virke – både når vi arbejder filantropisk, når vi investerer, når vi er bygherre og i vores daglige drift.



Hvor kommer pengene fra?

Foreningen Realdania har rødder i realkreditvirksomhed. Grundlaget for Realdania er skabt gennem mere end 150 år af danske boligejere og virksomheder, baseret på finansiering af fast ejendom.

Realdania overgik den 2. oktober 2000 fra at være en finansiel forening til at være en filantropisk forening, da den daværende forening RealDanmark solgte sine realkredit- og bankaktiviteter til Danske Bank.

Egenkapitalen udgjorde 10,5 mia. kr. og kunne ifølge realkreditloven og vedtægterne ikke udbetales til medlemmerne. Derfor blev det besluttet, at pengene skulle gå til almenyttige formål inden for det byggede miljø, og at foreningen skulle fortsætte – nu bare med et filantropisk formål og med navnet Realdania.



22,6 mia. kr.

Realdanias egenkapital udgør 22,6 mia. kr. pr. den 31/12-2017.

Det er afkastet fra investeringen af Realdanias formue, der danner grundlag for, at der hvert år uddeles penge til store og små indsatser inden for det byggede miljø.

Medlemsdemokratiet



“Medlemsdemokratiet er centralt i Realdania, og det er vigtigt for os at møde de mange engagerede og interesserede medlemmer over hele landet. Det gør vi både ved de årlige valgmøder til vores repræsentantskab, og når vi løbende inviterer til arrangementer, hvor medlemmerne kan høre om de mange projekter.”

Michael Brockenhuus-Schack
Bestyrelsesformand i Realdania



150.000
medlemmer

Vi har omkring 150.000 medlemmer. Medlemskab er gratis, og alle, der ejer fast ejendom i Danmark, kan være med. Meld dig ind på realdania.dk/vær-med

7.000
nye medlemmer

Over 7.000 nye medlemmer meldte sig ind i Realdania i 2017.

Følg med!

Du kan som medlem følge med i Realdanias aktiviteter via nyhedsbrevet Mit Realdania – som også indeholder invitationer til særlige medlemsarrangementer. Alle kan følge vores arbejde på realdania.dk og på Facebook, Twitter og LinkedIn. Mange af vores projekter kan ses i vores projekt-app. Og i 2017 udgav Politikens Forlag 'Turen går til Realdania', der viser vej til flere hundrede af Realdanias projekter rundt om i hele landet. Udgivelsen kan downloades som e-bog på realdania.dk



Repræsentantskabet og bestyrelsen

Se en oversigt og præsentation af medlemmerne af repræsentantskabet og bestyrelsen på realdania.dk

Realdania er en forening med omkring 150.000 medlemmer. Det, at vi er en medlemsbaseret forening, giver os et særligt ansvar og er samtidig et stærkt fundament.

Det er Realdanias medlemmer, der vælger repræsentantskabet, som er foreningens øverste myndighed. Det sker på de geografiske og faglige valgmøder, vi afholder hvert år.

Det er repræsentantskabet, der vælger bestyrelsen, som så ansætter direktionen – og på den måde står Realdanias ledelse i sidste ende til ansvar over for medlemmerne. Det system giver vores aktiviteter en både folkelig og faglig forankring.

Hvordan bliver man medlem?

Alle, der ejer fast ejendom i Danmark, kan blive medlem af Realdania. Det gælder enten, hvis man selv ejer ejendom. Eller hvis man er udpeget af en juridisk person, f.eks. er repræsentant for en almen boligorganisation, en andelsboligforening, en virksomhed eller tilsvarende, der ejer fast ejendom.

Det koster ikke noget at blive medlem af Realdania. Et medlemskab giver mulighed for at følge løbende med i Realdanias projekter og på den måde være en del af og give sin opbakning til Realdanias mission om at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø.

Repræsentantskabet

Repræsentantskabet består af 109 medlemmer, der vælges på valgmøderne. Repræsentantskabsmedlemmerne vælges for en periode på fire år. Det er repræsentantskabet, der er Realdanias øverste myndighed, og det er dem, der bl.a. vælger bestyrelsen, godkender vedtægter, årsrapport og vælger revision. Det er vigtigt, at repræsentantskabet har en bred sammensætning, der repræsenterer det netværk og den faglige viden, Realdania har brug for.

Bestyrelsen

Bestyrelsen varetager den overordnede strategiske ledelse af Realdania.

Bestyrelsen ansætter direktionen og fører tilsyn med denne, herunder kontrollerer bogføring og formueforvaltning. Bestyrelsen godkender budget og udformer og godkender foreningens strategier.

Direktionen

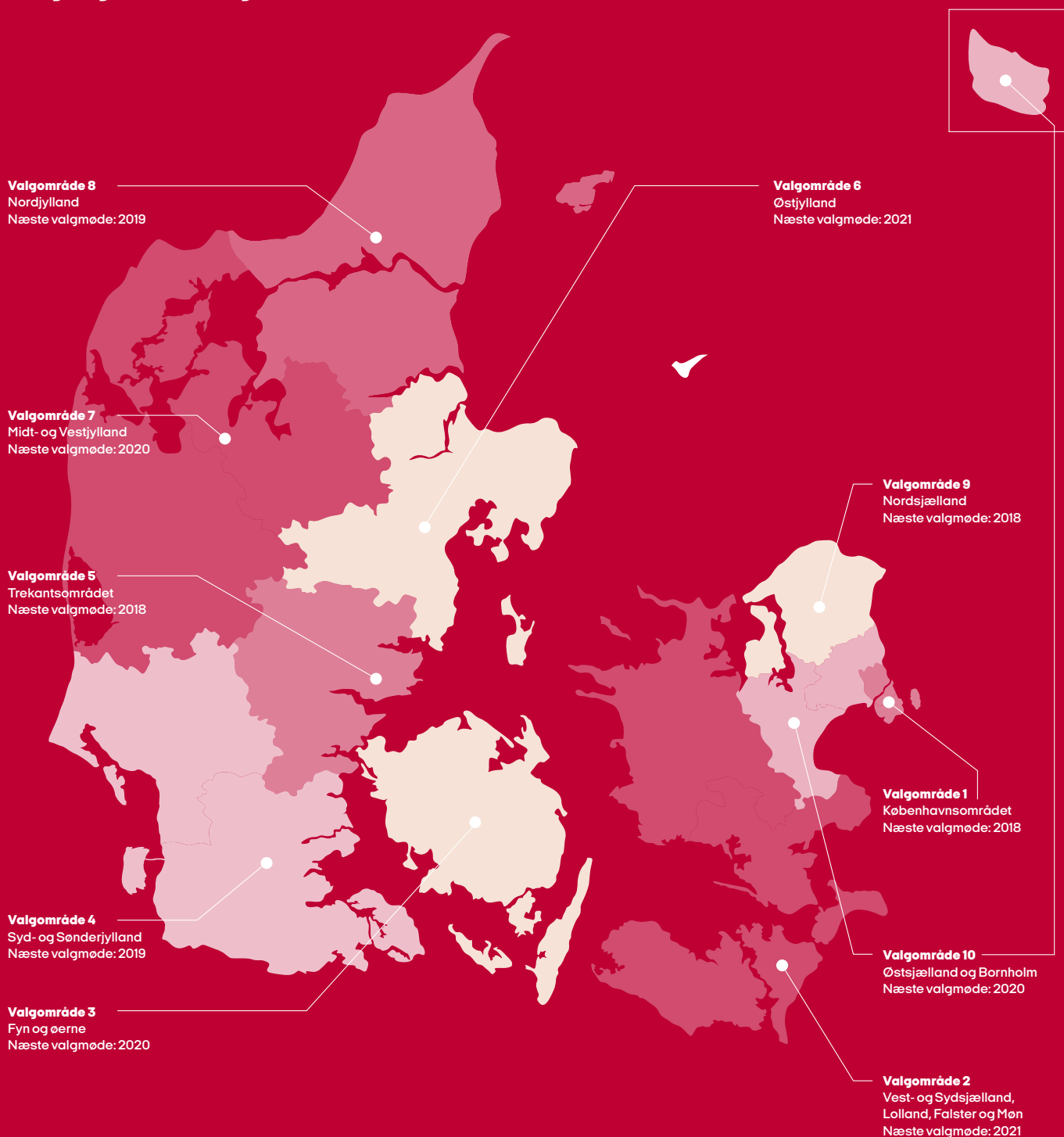
Direktionen består af en administrerende direktør, en filantropidirektør og en investeringsdirektør, der i fællesskab har ansvaret for den daglige ledelse af Realdania.

Medlemmer

Ledelse



De geografiske valgområder



De faglige valggrupper

Valggruppen for byudvikling:

Kommuner
Næste valgmode: 2018

Valggruppen for almene boliger:

Almene boligorganisationer
Næste valgmode: 2020

Valggruppen for landbrug:

Ejere af landbrugsejendomme
Næste valgmode: 2019

Valggruppen for privat boligudlejning:

Private andelsboligforeninger og ejere af private udlejningsejendomme
Næste valgmode: 2021

Valggruppen for ejerboliger:

Ejere af ejerboliger, herunder ejerlejligheder
Næste valgmode: 2021

Valggruppen for erhverv:

Ejere af erhvervsejendomme
Næste valgmode: 2019

Seks mål for den filantropiske indsats

Realdania arbejder for at ...



... fremme stedbundne potentialer over hele landet

Realdania vil bidrage til, at det skal være attraktivt at bo, arbejde og besøge områderne uden for de største byer. Derfor arbejder vi for at tilpasse, styrke og forny de områder, der er udfordret af samfundsudviklingen, med udgangspunkt i de lokale stedbundne potentialer.



... fremme bæredygtige byer

Realdania vil medvirke til udviklingen af mere bæredygtige byer, så de bliver en attraktiv ramme for menneskers liv og trivsel.



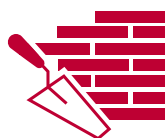
... fremme nye rammer for fællesskaber

Realdania vil styrke de fysiske rammer for fælles mødesteder, der fremmer sociale relationer og inkluderende og ligeværdige fællesskaber.



... fremme bedre boligmiljøer

Realdania vil fremme bedre boliger og boligmiljøer gennem udvikling af eksisterende og nye boformer, bedre fysiske rammer og formidling af viden om boligforhold.



... fremme en levende bygningskultur

Realdania vil bidrage til en levende bygningskultur gennem gode eksempler inden for arkitektur, bevaring og udvikling af bygningsarven og engagerende formidling af viden om bygningskulturen.



... fremme sundt, effektivt og bæredygtigt byggeri

Realdania vil udvikle, demonstrere og formidle innovative løsninger i byggeriet med det formål at skabe en mere effektiv og værdiskabende byggesektor og mere miljørigtige og sunde bygninger som rammen om vores hverdag.



Download Realdanias årsrapport på realdania.dk. Her finder du flere nøgletal fra investering og filantropi.



3.350 projekter

Realdania har eksisteret siden 2000 og har igangsat og støttet over 3.350 små og store projekter over hele landet.



22,6 mia. kr. siden 2000

Siden 2000 har Realdania støttet filantropiske projekter for i alt 18,2 mia. kr. Og har over samme periode derudover betalt 4,4 mia. kr. i skat.

Filantropiske nøgletal

Årets nye projektbevillinger

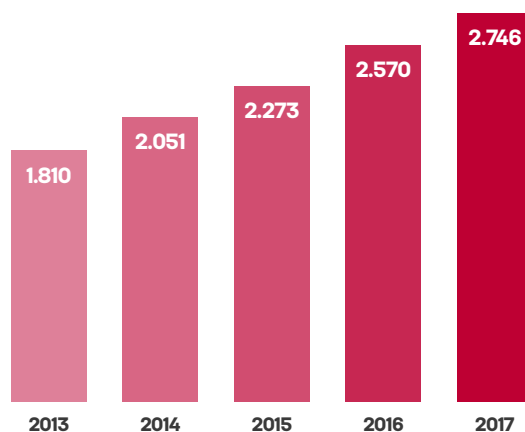
Der er i 2017 bevilget 1.012 mio. kr. til filantropiske uddelinger og filantropiske investeringer. De nye projekter og bevillinger er fordelt på følgende filantropiske projektyper.

* Delprojekter er projekter, der gennemføres under et hovedprojekt (f.eks. et byudviklingsprojekt med flere elementer) eller en kampagne.

	Antal nye projekter	Ny- og mer-bevillinger mio. kr.	Samlet projektsum
Uddelinger	116	1.059	1.625
Tilbageførte uddelinger fra tidligere år	-	-74	-
Filantropisk investerings-element	4	27	62
I alt	120	1.012	1.686
Delprojekter*	79	-	-
I alt tilgang	199	1.012	1.686

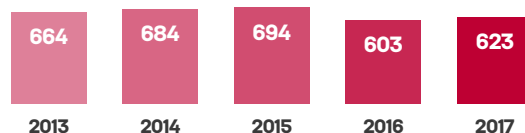
Antal afsluttede projekter

Pr. den 31/12-2017 har vi afsluttet i alt 2.746 projekter og delprojekter, siden Realdania blev etableret i 2000.



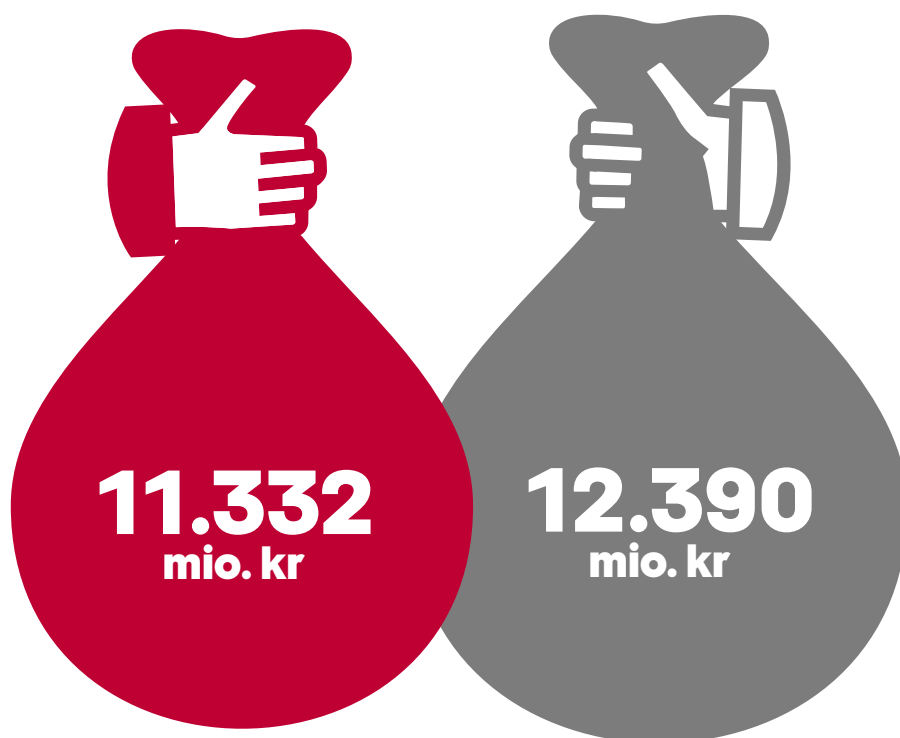
Antal igangværende projekter

Pr. den 31/12-2017 har vi 623 igangværende projekter.



Den samlede filantropiske projektportefølje pr. den 31/12-2017

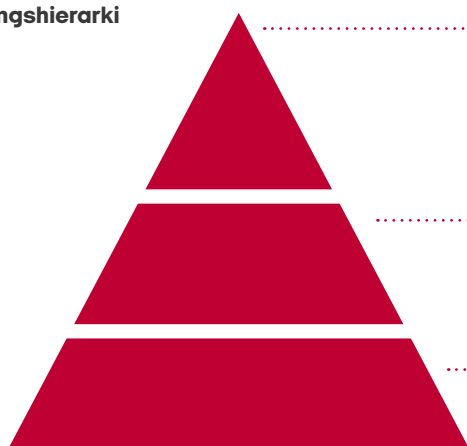
Den samlede værdi af de projekter, vi var involveret i pr. den 31/12-2017, var på 23.722 mio. kr. Heraf bidrager Realdania med godt 47% af projekternes økonomi.



47% Realdanias andel er godt 47% = 11.332 mio. kr.

53% De øvrige samarbejdspartners andel er knap 53% = 12.390 mio. kr.

Beslutningshierarki



Bestyrelsen

- Filantropistrategi inkl. mål
- Godkendelse af kommissorium for evaluering og behandling af evaluering
- Nye initiativer eller justering af initiativer
- Generelle bevillingsbeføjelser for filantropi
- Beslutninger vedr. filantropiske bevillinger efter indstilling fra direktionen
- Den beregnede bevillingskapacitet

Direktionen

- Rammer og retningslinjer for filantropi
- Gennemførelse af evaluering af strategi baseret på bestyrelsens kommissorium
- Beslutninger vedr. filantropiske bevillinger inden for direktionens beføjelser
- Beslutningsstruktur som forberedelse til bestyrelsens godkendelser

Filantropi

- Implementering af bestyrelsens og direktionens beslutninger
- Administrativ håndtering af ansøgninger, bevillinger, ledelsesrapporteringer herunder til og fra datterselskaber
- Forvaltning af projektportefølje og koordination med datterselskaber

Investeringsnøgletal

Værdi pr. den 31/12-2017

22.836 mio. kr.

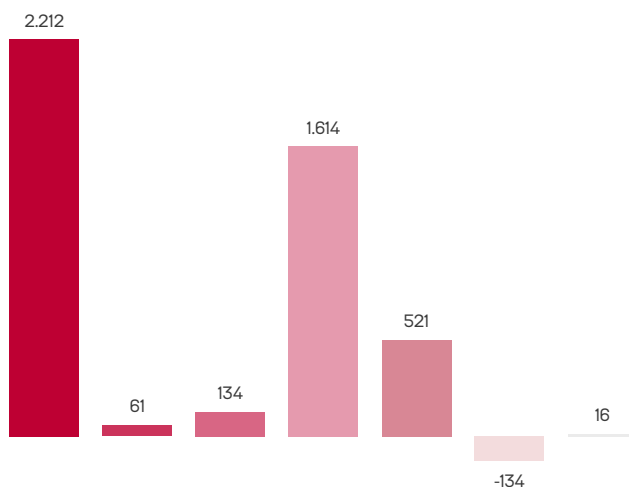
Afkast i 2017

2.212 mio. kr.

Afkast i %

= 10,3 %

Investeringsformuens afkast i 2017 (mio. kr.)

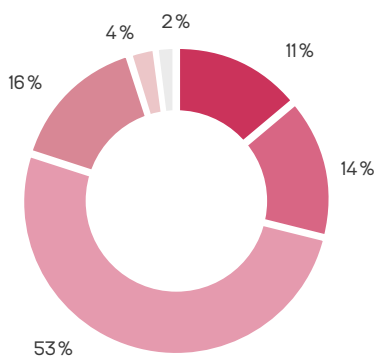


- Total
- Fixed Income IG
- Fixed Income Non-IG
- Equities
- Private Equity
- Alternative Inv.
- Real Estate

Investeringsaktiviteter fordelt på hovedaktivklasser i %

Realdanias kommercielle investeringsformue er investeret i forskellige aktiver grupperet under seks hovedaktivklasser.

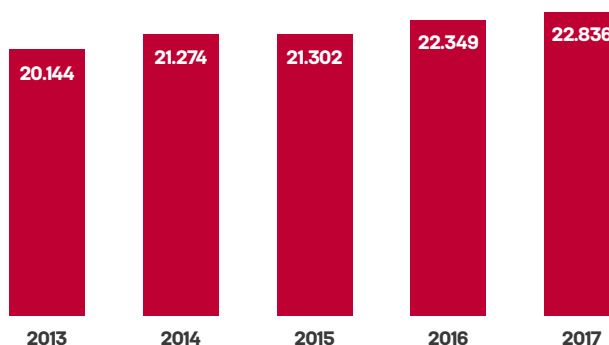
Figuren viser investeringernes fordeling på hovedaktivklasser pr. den 31/12-2017.



- Fixed Income IG
- Fixed Income Non-IG
- Equities
- Private Equity
- Alternative Inv.
- Real Estate

Udviklingen i den kommercielle investeringsformue (mio. kr.)

Den kommercielle investeringsformue har udviklet sig stabilt over de seneste fem år. Det skyldes bl.a. stabile investeringsafkast og langsigtet budgettering af det filantropiske uddelingsniveau.



“Realdania er her for både nuværende og kommende generationer, og det afspejler sig i vores investeringsstrategi. Vi ønsker at skabe det højeste mulige afkast til brug for filantropien, men har samtidig en tæt styring af risikoen for at beskytte foreningens egenkapital mod kurstab.”

Peter Johansen
Investeringsdirektør i Realdania



Realdanias investeringsstrategi

I investeringsstrategien udpeges målsætningerne for Realdanias investeringsarbejde med henblik på at sikre egenkapitalen, uddelingskapaciteten og ambitionen om, at Realdania også er her for de næste generationer.

Realdanias aktuelle investeringsstrategi 2016-2019 har fokus på at skabe et solidt datafundament, hvor investeringsbeslutninger underbygges af faste processer og grundige analyser. Strategien definerer nogle specifikke mål og rammer for værdiskabelsen i de kommercielle investeringsaktiviteter. Der er desuden fokus på risikostyring og sammenhængen mellem den kommercielle investeringsformues markedsrisiko og det forventede afkast.

Governancestruktur

Bag investeringsaktiviteterne ligger en entydig governancestruktur, hvor beslutningskompetencen mellem henholdsvis det strategiske, det taktiske og det operationelle niveau er fordelt mellem bestyrelsen, direktionen og investeringsafdelingen.

Investeringsstrategiens ambition og strategiske målsætninger

Investeringsstrategiens ambition er todelte: Strategien skal skabe størst muligt afkast af den kommercielle investeringsformue med en kalkuleret risiko. Samtidig skal strategien sikre udvikling, implementering og vedligeholdelse af planer, som øger beskyttelsen af Realdanias egenkapital.

De strategiske målsætninger er hjørnestenene i Realdanias investeringsstrategi

- 1 Realdanias langsigtede strategiske målsætning for markedsrisiko er 75 % af markedsrisikoen på globale aktier.
- 2 Realdanias strategiske målsætning for det langsigtede afkast er afkastet på globale aktier.
- 3 I strategiperioden etablerer og udvikler Realdania konkrete beredskabsplaner med udgangspunkt i modellen for styring af egenkapitaludviklingen.

Evaluering af investeringsstrategien

Investeringsstrategien evalueres løbende i forhold til de taktiske og operationelle erfaringer. Og hvert fjerde år foretager bestyrelsen en samlet evaluering med henblik på udarbejdelse af en revideret strategi.

Samfundsansvarlige investeringer

Realdania vedtog i 2016 en opdateret politik for samfundsansvarlige investeringer gældende fra den 1/1 2017, som udstikker konkrete rammer for de kommercielle investeringsaktiviteter. Politikken baserer sig på gældende konventioner og lovgivning og implementeres løbende. Realdania vil som samfundsansvarlig og aktiv investor bidrage til at forandre forhold, som er i strid med rammerne for samfundsansvarlige investeringer. Realdania vil derfor sammen med andre investorer søge at påvirke virksomheders tilgang til lovgivning, arbejdstagerrettigheder, miljø, kontroversielle våben og god selskabsledelse.

Beslutningshierarki



Bestyrelsen

Bestyrelsen træffer bl.a. beslutning om nye investeringsstrategier og aktivklasser samt om årligt mandat til direktionen om investeringsstrategiske mål og rammer. Til bestyrelsen er der tilknyttet en investeringskomite, der varetager en række forberedende opgaver.

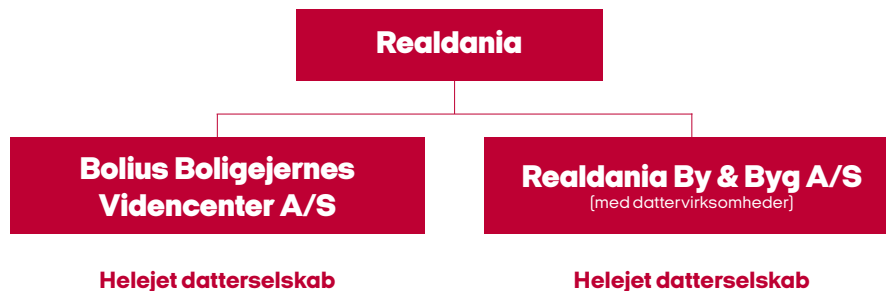
Direktionen

Direktionen varetager implementering af bestyrelsens strategiske beslutninger og træffer taktiske beslutninger inden for rammerne af bestyrelsens mandat i direktionen.

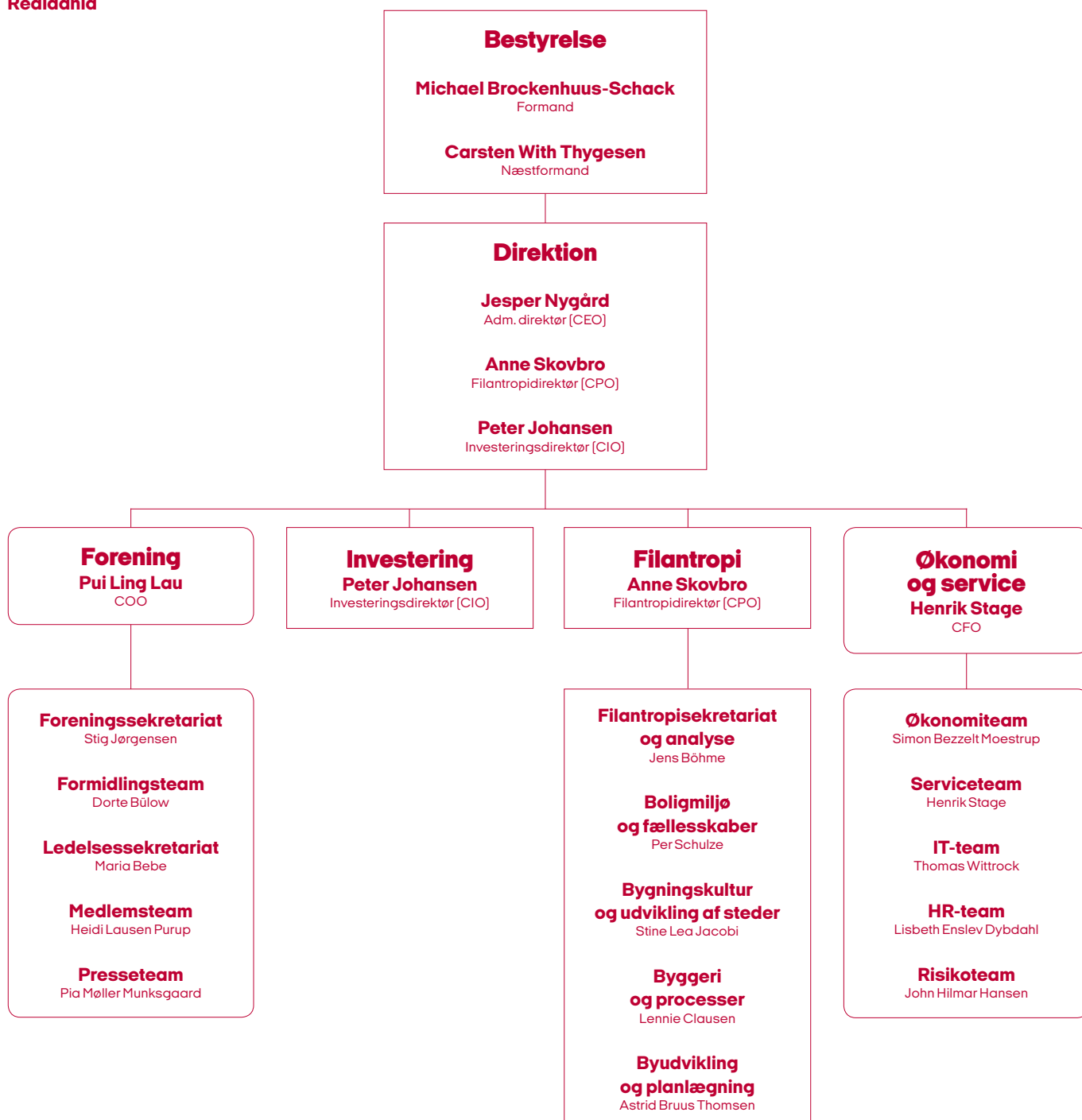
Investeringsteamet

Investeringsteamet varetager det operationelle ansvar for implementering af alle beslutninger.

Koncernen



Realdania



Redaktion

Realdania Presseteam

Design og illustration

Datagraf Communications

Typografi

Italian Plate No2 Expanded

Italian Plate No4 Expanded

Tryk

Dystan og Rosenberg

Fotokreditering

Forsiden	Leif Tuxen
Inderside af forsiden	Claus Bjørn Larsen
3	Niels Hougaard
4 v.	Niels Hougaard
4 h.ø.	Leif Tuxen
4 h.n.	Steffen Stamp
5 v.	Lars Horn/Baghuset
5 h.ø.	Roberto Fortuna
5 h.n.	Leif Tuxen
6-9	Niels Hougaard
10 v.	Steffen Stamp
10 h.	Leif Tuxen
11 v.	Leif Tuxen
11 m.	Steffen Stamp
11 h.	Claus Bjørn Larsen
11 n.	Niels Hougaard
12	Astrid Dalum
13	Carsten Ingemann
15	Leif Tuxen
16-17	Carsten Ingemann
19	Leif Tuxen
20	Steffen Stamp
21 ø.	Steffen Stamp
21 n.	Leif Tuxen
22 ø.	Steffen Stamp
22 n.	Dansk Bygningsarv
23 ø.v.	Claus Bjørn Larsen
23 ø.m.	Leif Tuxen
23 ø.h.	Gustaf von Arbin
23 n.	Steffen Stamp
24-25	Claus Bjørn Larsen
26-27	Lars Horn/Baghuset
28	Claus Bjørn Larsen
29 ø.	Lars Horn/Baghuset
29 n.	Claus Bjørn Larsen
30	Lars Horn/Baghuset
31-33	Niels Hougaard
35 ø.	Leif Tuxen
35 n.	Steffen Stamp
Portfals - udvendig	COAST Studio
Portfals - indvendig - ø.v.	Claus Bjørn Larsen
Portfals - indvendig - ø.h.	OMA
Portfals - indvendig - midt	COAST Studio
Portfals - indvendig - n.v.	Team BuroHappold
Portfals - indvendig - n.h.	COAST Studio
Portfals - indvendig - stort billede	COAST Studio
Portfals - indvendig - højre	Islands Brygges Lokalkativ
38 ø.	Christina Wendelboe/Fra Gade til By
38 n.	Kirstine Mengel
39 ø.	Claus Bjørn Larsen
39 m.	Claus Bjørn Larsen
39 n.	NærHeden/Louise Jonsson
40 ø.v. + ø.h.	Martin Haakon/CoverGanda.dk
40 m.	Astrid Dalum
40 n.	Ralf Andersen
41 ø.	Roberto Fortuna
41 n.	Niels Hougaard
42	Foreningen Havnens Venner
43	Realdania By & Byg
44-50	Leif Tuxen
50.1	Emilie Koefoed
50.2	Leif Tuxen
50.3	Kolding Kommune
50.4	Leif Tuxen
54	Niels Hougaard
61	Niels Hougaard
Bagsiden	Bjorn Pierri Enevoldsen

