

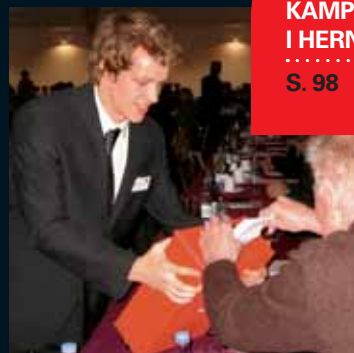
REALDANIA

ÅRSMAGASIN

2009



FREMTIDENS BY-
OG HAVNEUDVIKLING
.....
S. 91



KAMPVALG
I HERNING
.....
S. 98



ET TURBULENT
FINANSÅR
.....
S. 70



REALDANIA SOM
SAMARBEJDSPARTNER
.....
S. 58



MULTIFARVET
BYRUM PÅ
NØRREBRO
.....
S. 19



VESTJYLLANDS
STOLTESTE
HERREGÅRD
.....
S. 38

REALDANIA ÅRSMAGASIN 2009

INDHOLD



04

FINANSKRISEN UDFORDRER FILANTROPIEN

Interview med adm. direktør Flemming Borreskov, der fortæller om finanskrisens betydning for Realdanias arbejde



14

KRYDSFELTER MED ENERGI

OGSÅ I EN KRISETID

Realdanias bestyrelsesformand Jean Brahe sætter ord på de særlige indsatsområder i 2009



BOLIGMARKEDET OG DEN ØKONOMISKE UDVIKLING EN BALANCEGANG

Hvorfor går det op og ned på boligmarkedet?
Overvismand Peter Birch Sørensen giver sit bud på udviklingen

8



ÅRET I GLIMT

Rundtur blandt nogle af de mange projekter, som Realdania har engageret sig i igennem de seneste år

18-55

66 FONDENE SKAL FREM I LYSET

En række store danske fonde har vedtaget syv principper for god fondspraksis

SAMARBEJDE ER NØGLEORDET 58

Med udgangspunkt i fire projekter fortæller projekterne om samarbejdet med Realdania



LANGSIGTET INVESTERINGS- STRATEGI 70

Realdanias forvaltning af investeringerne og årets gang på de finansielle markeder



ET ÅR I FORANDRINGENS TEGN

Realea har fokus på både historiske ejendomme og eksperimenterende nybyggeri

ØGET FOKUS PÅ ENERGI I DE EKSIS- TERENDE BOLIGER

Bolius – boligrådgivning i en tid med boligkrise og klimaproblemer



Realdania Arealudvikling skal fremme kvaliteten i de danske byer, bylivet, byudvikling, planlægning, bybygning og arkitektur

EN HISTORISK CHANCE FOR BYERNES HAVNE



98

EN OVER- RASKENDE

Reportager fra Realdanias valgmoder i Odense og Herning

MANG- FOLDIGHED



Læs mere om
Realdanias inves-
teringsstrategi
på side 70

INVESTERINGERNE SKAL SERVICERE FILANTROPIEN

"I vores virksomhed skal investeringerne servicere filantropien. Men det er naturligvis svært i en tid, hvor renten hopper, aktierne dykker, boligsalget stopper, pensionsmarkedet skrider, realkreditmarkedet bryder sammen og bankerne mister tillid til hinanden. Alligevel er der kun én vej gennem krisen for os. Vi opruster vores investeringsarbejde. Vi ansætter flere medarbejdere til at investere vores midler, så vi fortsat kan konsolidere vores økonomi og sikre grundlaget under det filantropiske arbejde," siger Flemming Borreskov.

FINANSKRISEN UDFORDRER FILANTROPIEN

PROJEKTEJERNE FÅR SVÆRT VED AT FINDE FINANSIERING, OG DERFOR KOMMER DER FÆRRE FLAGSKIBSPROJEKTER I DE KOMMENDE TRE ÅR. SAMTIDIG SÆTTER REALDANIA EKSTRA KRAFT I INVESTERINGERNE OG OPFORDRER TIL SAMMENHOLD.

Af Birgitte Boesen

"Det er en 80-års-storm, der raser." Realdanias adm. direktør Flemming Borreskov leder efter de ord, der bedst kan beskrive situationen på det internationale finansmarked siden den skelsættende septemberdag i 2008, hvor den amerikanske investeringsbank Lehman Brothers pludselig gik konkurs og trak chokbølger gennem verdensøkonomien.

"Vi forudså ikke, hvor voldsomt og lynhurtigt det kom. Men da Lehman Brothers gik ned, fik vi et barsk budskab om, hvad der var i vente. Meget hurtigt udviklede 2008 sig til et fuldkommen rædselsfuldt år, et vaskeægte Annus Horribilis. Lige nu er det umuligt at forudse, hvordan det hele vil udvikle sig," siger han.

Flemming Borreskov mener, at situationens alvor ikke kan understreges kraftigt nok, og han ved godt, at krisen kræver ekstraordinære ledelsesindsatser:

"Der findes desværre ingen drejebog for krisehåndteringer. Vi kan studere de økonomiske teorier og se på erfaringer fra tidligere økonomiske kriseperioder, men vi kan ikke slå op i en "Manual til håndtering af globale finanskriser". Heldigvis ved vi jo, at selv de værste kriser klinger af på et tidspunkt – og det er evnen til at navigere igennem en krise, der afgør om du styrter i afgrunden eller holder balancen og kommer styrket ud på den anden side. Det er i krisetider, du enten forgår eller består," siger han.

Men hvordan reagerer man som ledelse, når man pludselig kan konstatere at astronomiske beløb udvikler sig forkert i rekordfart?

"Først og fremmest skal man erkende, hvor slemt det er. Man skal forstå, at det er den værste finanskris, verden har oplevet i 80 år, og dermed en krise man aldrig havde forestillet sig, at man selv skulle stå overfor i sin karriere. Derefter skal man minde sig selv om sit samfundsansvar og huske på, at samfundet har store forventninger til en virksomhed af Realdanias størrelse og funktion," siger Flemming Borreskov.

Han indrammer situationen i tre nøglebegreber:

"Vi skal punkt 1: være ydmyge overfor krisen, fordi den er så svær at gennemskue, punkt 2: respektere den ekstreme uforudsigelighed som et grundvilkår, og punkt 3: vise stor ansvarlighed i alle vores beslutninger, fordi de afgør om vi kommer helskindet igennem."

Helt konkret fylder den økonomiske verdenskrise på flere måder i Realdanias hverdag:

"Vi har naturligvis sat krisen øverst på dagsordenen i direktion og bestyrelse, ligesom vi drøfter vores planer med repræsentantskabet. Vi vurderer løbende og meget nøje, hvad vi kan forvente af afkast på vores investeringer i de kommende år, og vi holder meget skarpt øje med udviklingen i de igangværende projekters økonomi. Samtidig er vi desværre nødt til at opsiges mange medarbejdere i de dele af virksomheden, hvor vi er afhængige af omsætning, hvilket vil sige dataterselskaber som Bolius og partnerskaber som Dansk Arkitektur Center," siger Flemming Borreskov.

TIDEN KALDER PÅ KONSOLIDERING

Selvom Realdania har en solid økonomi, vil aktivitetsniveauet inden for hele det filantropiske område falde i de kommende år. Den verdensomspændende finanskris betyder nemlig, at mange partnere og projektere får nej af finansieringskilderne, når de søger om lån, og derfor bliver det vanskeligere at finansiere f.eks. udviklingsopgaver inden for byggeri og anlæg til restaureringer, bevaringer m.m.

Det forudser Flemming Borreskov, der dog understreger, at Realdania hverken kommer til at opleve problemer med soliditet eller likviditet.

"Selvom vi bliver dobbelthård ramt af nedskrivningen af Danske Banks aktiekurs og det generelle kursfald på aktier og obligationer, så har vi selv hverken soliditetskriser eller likviditetskriser. Vores økonomi er yderst →

solid, men vores råderum til filantropiske uddelinger er naturligvis en hel del mindre end før finanskrisen,” siger han.

Det betyder altså en forventet nedgang i Realdanias filantropiske arbejde. Når projekterne får problemer med at skaffe finansiering, vil antallet af kvalificerede ansøgninger blive mindre, og omfanget af uddelinger vil helt naturligt dale.

Flemming Borreskov understreger, at der ikke vil blive ændret på selve strategien, men at håndteringen af den vil blive anderledes. Han regner med, at de almindelige projekter vil fortsætte på nogenlunde samme niveau som hidtil i det omfang, der er råd til det, og planen er som altid at komme bredt rundt i landet med støtten. Derimod vil de store flagskibsprojekter blive ramt af finanskrisen:

”Tiden kalder på konsolidering af eksisterende projekter frem for igangsætning af nye. Derfor vil vi fokusere på det, som allerede er i gang, og som uventet kan få problemer med finansieringen, fordi en investor måske kommer i krise eller trækker sig. Vi vil først og fremmest fokusere på at bringe flåden i land, frem for at sætte nye skibe i søen,” siger han og peger på to mindre eksempler:

Han Herred Havbåde og Spinderierne i Vejle. Spinderiernes bygherre, Vejle Kommune, stod pludselig overfor en lang række udfordringer, da et murerfirma, der indgik som en del af projektets store entrepri- se, gik konkurs. Og i Han Herred måtte flere fonde træde til efter at EBH Banks fond måtte melde fra som følge af bankens betalingsstandsning i efteråret.

“Vi holder os altid for øje, at Realdanias mission er at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø, og i år tager vi begrebet livskvalitet meget bogstaveligt, fordi vi gerne vil vise, hvordan arkitektur og byindretning kan gavne folkesundheden, både fysisk og psykisk.

– *siger adm. direktør Flemming Borreskov*

Flemming Borreskov vil dog ikke afvise, at Realdania kan være med til at redde værdier, der er kommet i havsnød:

”Vi vil stadig overveje, om vi inden for vores filantropiske strategi kan gøre en indsats for nye, mindre projekter,” siger han.

INVESTERINGERNE SKAL SERVICERE FILANTROPIEN

I en tid med uforudsigelig finanskriser kan Realdanias investeringsperformance ikke undgå at blive ramt. Men hvis ikke investeringerne giver gode afkast, får det konsekvenser for projektstøtten.

”I vores virksomhed skal investeringerne servicere filantropien. Men det er naturligvis svært i en tid, hvor renten hopper, aktierne dykker, boligsalget stopper, pensionsmarkedet skrider, og bankerne mister tillid til hinanden. Alligevel er der kun én vej gennem krisen for os. Vi opruster vores investeringsarbejde. Vi ansætter flere medarbejdere til at investere vores midler, så vi fortsat kan konsolidere vores økonomi og sikre grundlaget for det filantropiske arbejde,” siger Flemming Borreskov.

Han peger på, at den finansielle usikkerhed kan vise sig at blive langvarig, og opfordrer derfor til gode, gamle dyder som sammenhold

og solidaritet blandt alle, der beskæftiger sig med byggeri, anlæg og andre opgaver inden for det byggede miljø:

”Det er meget tydeligt, at långivere og investorer i dag går mere og mere op i projekternes langsigtede forretningsplaner, end de gjorde tidligere. Man vil sikre sig, at det hele hænger sammen, og der stilles skrappe krav til risikostyring og ledelse. Det er kun godt, for vi har været gennem en tid, hvor det næsten var for ”nemt” at skaffe penge. Men de problemer, finanskrisen fører med sig, betyder samtidig, at der opstår en stærk ansvarsfølelse omkring bordet, hvor alle viser vilje til at finde løsninger gennem samarbejde og solidaritet. Man rykker så at sige sammen, og samfundsmæssigt er det godt.”

DEN SAMFUNDSMÆSSIGE VÆRDI

I 2009 vil det vise sig, hvilken indflydelse finanskrisen får på beskæftigelsen og dermed på den videre udvikling og færdiggørelse af igangværende opgaver:

”Vi har som sagt besluttet at prioritere sikringen af igangværende projekter, men derudover skal vi også overveje, om vi kan være med til at hjælpe ud over vores egen næsetip,” siger Flemming Borreskov.

Han vil gerne overveje, om Realdania kan hjælpe med at finde løsninger, deltage i nye udbud eller lignende og være med til at sikre projekter med stor samfundsmæssig værdi.

”Vi har stor erfaring med at styre projekter, og vi er i stand til at rykke hurtigt ud som en slags ambulancetjeneste for projekter, der er kommet i problemer. Men det betyder naturligvis ikke, at vi nedprioriterer det langsigtede arbejde, der altid har kendetegnet os,” siger han.

Hvert år fokuserer Realdania på en række indsatsområder, som repræsentantskab, bestyrelse og direktion tillægger særlig samfundsmæssig betydning. I samarbejde og partnerskaber med myndigheder, andre fonde m.fl. får projekter inden for tre hovedområder særlig prioritet, og i 2009 kommer det til at handle om sundhed, bæredygtighed og forstædernes forvandling:

”Vi holder os altid for øje, at Realdanias mission er at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø, og i år tager vi begrebet livskvalitet meget bogstaveligt, fordi vi gerne vil vise, hvordan arkitektur og byindretning kan gavne folkesundheden, både fysisk og psykisk. Vi lægger al energi i at håndtere de økonomiske og finansielle udfordringer, men vi har stadig overskud til at tænke fremad og sætte de projekter i gang nu, som skal skabe samfundsresultater i fremtiden. Lige nu raser 80-års-stormen ganske vist, og vi tager den yderst alvorligt og lærer undervejs, men samtidig indstiller vi os på den dag, hvor verdensøkonomien kommer ind i mere afdæmpede vindforhold,” siger Flemming Borreskov. ■

EXPO 2010 I SHANGHAI

Verdensudstillingen i Shanghai, EXPO 2010, sætter fokus på byernes udvikling og de nye økonomiske, sociale og miljømæssige udfordringer, som byerne står over for. Realdania er hovedsponsor for det danske bidrag.

Læs mere
på side 42

**DET GODE HOSPICE**

Realdania vil med kampagnen Det Gode Hospice undersøge og vise, hvordan arkitekturen og de fysiske rammer kan spille sammen med hospicefunktionen og dermed være med til at understøtte den menneskelige omsorg i en svær tid.

Læs mere
på side 32
og side 62



Læs mere
på side 43

**MULIGHEDERNES LAND**

Danmarkskortet er under forandring.

Storbyerne vokser, og småbyerne i de danske yderområder bliver affolket. I samarbejde med Lolland Kommune, Thisted Kommune og Bornholm Kommune sætter Realdania med Mulighedernes Land fokus på nye, bæredygtige veje til en positiv udvikling i landdistrikterne og landsbyerne i Danmarks yderområder.

SÅ MEGET PLADS HAR VI

I 2008 havde vi Danmark
310.867.000 m2 boligareal.

Det giver et gen-
snit på 56,5 m2
bolig pr. dansker.

**PARCELHUSE PÅ STØRRELSE
MED 25.000 FODBOLDBANER**

Parcelhuse fylder godt i land-
skabet. Ud af de 310,8 mio. m2
boligareal, vi havde i Danmark
i 2008, udgjorde parcelhusene
160,6 mio. m2.

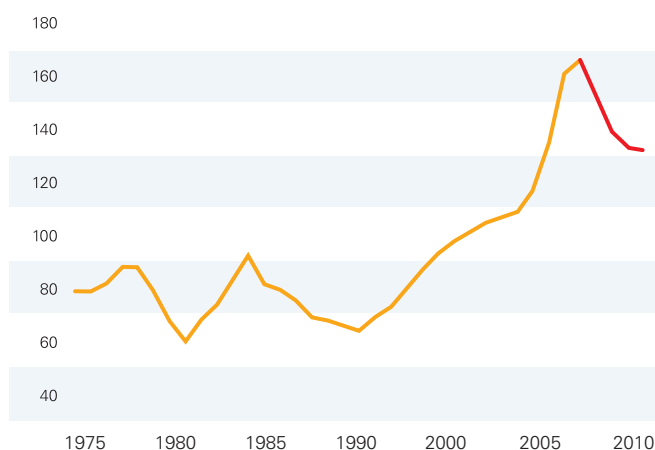
Eller sagt på en
anden måde: parcel-
husenes samlede areal
svarer til 25.089 fodbold-
baner!

BOLIGMARKEDET OG DEN ØKONOMISKE UDVIKLING EN BALANCEGANG

Af overvismand Peter Birch Sørensen

Den reale kontantpris på ejerboliger har været stigende fra 1993 og frem til 2007. I samme periode er ledigheden reduceret fra 11,4 pct. af arbejdsstyrken til 2,6 pct. Der er således en klar tendens til boligprisstigninger, når det går godt med makroøkonomien. Efter nogle år med markante stigninger i kontantprisen fra 2005 til 2007 er boligpriserne nu faldende, og Det Økonomiske Råd forventer et fortsat fald i kontantprisen for de kommende år. Faldet i boligpriserne kommer samtidig med forventninger om en tilbagegang i makroøkonomien. Der er altså også en sammenhæng mellem makroøkonomi og boligpriser, når der er tilbageslag i økonomien. Samtidig er der tendens til, at boligpriserne udviser betydelige udsving i forbindelse med skift i den makroøkonomiske udvikling.

Den reale boligprisudvikling
2000=100



Udviklingen for 2008-2011 stammer fra prognosen i den seneste vismandsrapport, Dansk Økonomi, efterår 2008. Kilde: SMECs databank

Hvordan er sammenhængen mellem boligpriserne og den generelle økonomiske udvikling?

Hvad er en boligboble egentlig?

Og hvordan bør fremtidens boligbeskatning skrues sammen?

Overvismand Peter Birch Sørensen giver her svaret på disse og en lang række andre spørgsmål med relation til boligmarkedet.

1 BOLIGPRIS AFSPEJLER FORVENTNINGER

Prisen på en ejerbolig afhænger af de forventede omkostninger ved at bebo ejerboligen. Omkostningerne bestemmes bl.a. af renten, boligbeskatningen og låneformen. Men herudover afhænger boligprisen af den forventede indkomstudvikling og af købernes vurdering af risikoen for indkomstbortfald f.eks. som følge af perioder med ledighed. Positive forventninger til den fremtidige udvikling i økonomien betyder, at køberne forventer at have råd til højere boligudgifter. Det medfører alt andet lige et løft i boligpriserne. Omvendt betyder en forventning om lavere indkomstfremgang og øget ledighedsrisiko, at boligpriserne får tendens til at falde eller i hvert fald stiger langsommere.

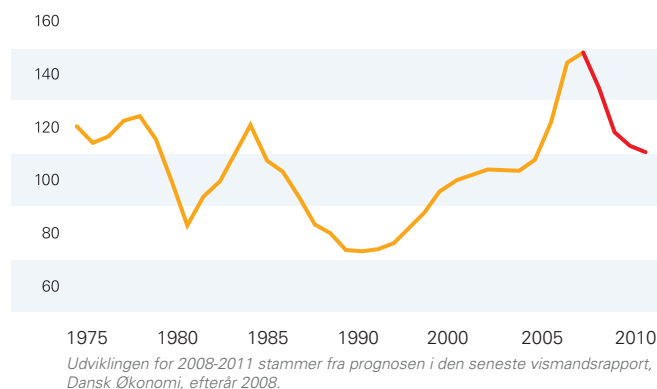
Mens en stigning i boligprisen er en merindtægt for den, som sælger sit hus, er det naturligvis en merudgift for den, der køber huset. Umiddelbart er der derfor ikke grund til, at højere boligpriser skulle give højere samlet forbrug for de to parter, der er involveret i hushandlen. Imidlertid opnår alle eksisterende boligejere en stigning i værdien af deres bolig som følge af de højere priser på de omsatte boliger. Det er således kun de relativt få nye husejere, som oplever højere boligomkostninger ved en stigning i boligprisen, mens det er samtlige boligejere, som opnår gevinsten ved de højere boligværdier. Dermed får boligprisstigningen den private sektors samlede formue til at stige, hvilket skaber basis for et højere privat forbrug. Samtidig betyder de højere priser på eksisterende boliger, at det bedre kan betale sig at bygge nye boliger, således at også boliginvesteringerne stiger. Samlet giver højere boligpriser altså anledning til en øget aktivitet i økonomien.

Boligmarkedet er således en mekanisme, som skaber en sammenhæng mellem forventningerne til fremtiden og det aktuelle aktivitetsniveau i økonomien. Da forventningerne i høj grad dannes ud fra den aktuelle situation, bliver der tale om et komplekst samspil mellem boligmarkedet og den samlede aktivitet i økonomien, hvor boligpriser og økonomisk aktivitet har en tendens til at forstærke hinanden.

2 BOLIGPRISER OG OMKOSTNINGERNE VED AT BO

Boligpriserne er imidlertid steget betydeligt mere end indkomsterne siden 1993, jf. figur 2. Dette hænger især sammen med udviklingen i prisen på at bebo boligen. For det første der sket et betydeligt fald i realrenten, dvs. renten korregeret for inflation. Dette fald skyldes til dels den danske politik med at holde en fast valutakurs, som gradvist har sænket forskellen mellem den danske og den udenlandske rente. Herudover er det internationale renteniveau faldet, bl.a. fordi nationalbankerne i de toneangivende lande har forfulgt en målsætning om at holde inflationen på et fast lavt niveau. Denne politik har bidraget til at stabilisere inflationen i verden på et lavt niveau og har derfor reduceret det risikotillæg til realrenten, som en svingende inflation giver anledning til. Den lavere rente fører til lavere boligomkostninger ved en given boligpris og giver dermed køberne råd til en dyrere bolig. Da dette gælder alle købere, vil det føre til en stigning i boligpriserne.

Udviklingen i forholdet mellem boligpris og indkomst
2000=100



For det andet har skatteskattestoppet siden 2001 betydet, at ejendomsværdiskatten på den enkelte bolig målt i kroner og øre er fastholdt på niveauet i 2001. Kombinationen af skattestop og de betydelige boligprisstigninger indebærer, at den reelle ejendomsværdiskatteprocent gradvist er sat ned, og skatten er dermed kommet til at betyde stadig mindre for de boligudgifter, en ny ejer af boligen står overfor. Når skatten i modsætning til indkomsterne ikke forventes at stige, kan boligkøberen tillade sig at en højere aktuel boligudgift ved købet, →

fordi den reale udgift til skattebetalinger vil blive mindre over tid. I en situation med stigende boligpriser vil dette føre til, at prisstigningen bliver større end ellers. Tilsvarende vil skattestoppet betyde, at et boligprisfald vil blive større end ellers, fordi skattebetalingerne ikke reduceres i takt med, at boligen falder i pris.

For det tredje er der sket en gradvis lempelse i låneadgangen for boligkøberne, først som følge af afskaffelsen af de såkaldte mixlån, hvilket betød en reduktion i afdragene i de første år af lånets løbetid, og efterfølgende ved indførelse af afdragsfrie lån. Dette har ikke i sig selv reduceret udgifterne ved at bebo boligen, men via reduktionen i husejerens (tvungne) opsparing har de mere fleksible låneformer reduceret det beløb, som det er nødvendigt at nedsætte det resterende forbrug med.

Det fjerde mulige element til at forklare, at boligpriserne er steget så meget mere end indkomsten – er stigningen selv. Dette fænomen kaldes en boble i boligprisen. Bobler opstår, hvis der er forventninger om, at prisen til næste år er væsentlig højere end prisen i år (målt i forhold til indkomsten). Hvis det er tilfældet, kan det betale sig at købe en bolig for at sælge den efter nogle få år, hvor man så evt. kan anvende det tjente beløb til at købe en endnu større/dyrere bolig. Hvis der er den

slags forventninger i markedet, vil prisen på boliger stige betydeligt, fordi efterspørgslen går op på grund af det spekulationsbetingede element. De store prisstigninger kan fortsætte så længe, der er forventninger om, at priserne næste år bliver endnu højere. Det er imidlertid klart, at der på et tidspunkt opstår en situation, hvor priserne er kommet så højt op, at fortsatte prisstigninger, der ligger over indkomststigningerne, ikke længere forventes. På dette tidspunkt brister boblen, og de personer, der har købt boliger med henblik på videresalg, kan ikke komme af med dem. Det betyder, at udbuddet af boliger bliver større end efterspørgslen, og boligprisen giver sig til at falde.

I det omfang, det seneste års boligprisfald er udtryk for, at der har været en boble i boligpriserne, er det i sig selv et sundhedstegn, at der sker en korrektion af prisen. Tendensen til prisfald kommer imidlertid med en vis forsinkelse og indebærer derfor, at nogle husejere har svært ved at sælge deres bolig, fordi der ingen købere er til den udbudte pris. Denne træghed og de meget få handlere giver anledning til et samfundsmæssigt tab, fordi mobiliteten på boligmarkedet – og dermed også på arbejdsmarkedet – bliver begrænset. Denne situation kan bidrage til at forstærke eventuelle tendenser til højere ledighed.

3 BOLIGBESKATNING

Boligbeskatningen påvirker efterspørgslen efter ejerboliger og dermed prisen på disse. Et naturligt udgangspunkt for beskatningen af boliger er neutralitetsprincippet, der sikrer, at valget mellem en boliginvestering og en anden placering af opsparingen ikke påvirkes af beskatningen. Med de nuværende skatteregler er beskatningen af ejerboliger lavere end beskatningen af andre former for kapitalafkast. Det giver en tilskyndelse til at placere en for stor del af den samlede nationale formue i boliger, og skattesystemet bidrager dermed til at øge antallet af ejerboliger. En samfundsmæssigt mere hensigtsmæssig indretning af skattesystemet vil indebære, at boligbeskatningen på lang sigt skal være højere end i dag.

Ændringer i boligbeskatningen bør dog afpasses efter udviklingen i boligpriserne. I en opgangskonjunktur kan en stigning i beskatningen af boliger bidrage til at stabilisere boligpriserne og samfundsøkonomien, hvorimod den kan skubbe til en uheldig udvikling, der allerede er i gang, hvis den introduceres i en nedgangskonjunktur. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt at øge boligbeskatningen på det korte sigt, hvis forventningen om fortsatte boligprisfald frem til 2010 bliver realiseret.

Imidlertid er en reform af skattesystemet påtrængende, og det er vigtigt, at skattesystemet indrettes med henblik på at give økonomiske tilskyndelser, som er samfundsmæssigt hensigtsmæssige. En omlægning af skattesystemet, som øger tilskyndelsen til at arbejde, er nødvendig for at styrke dansk økonomi på lang sigt. Det Økonomiske Råds rapport fra efteråret 2008 indeholder derfor et forslag til ændret bolig-

beskatning, som kan være med til at finansiere en lavere skat på arbejdsindkomst. Forslaget har to dele. For det første genindføres sammenhængen mellem ejendomsværdibeskatningen og den aktuelle boligpris (vurderingen), men den samlede skattebetaling fastholdes på det nuværende niveau. Den gennemsnitlige husejer vil således ikke opleve en stigning i ejendomsværdiskatten som følge af omlægningen. Hvis forventningen om faldende huspriser går i opfyldelse, vil ejendomsværdiskatten tværtimod falde i de nærmest kommende år, fordi skatten følger boligværdien. Dette kan i sig selv være med til at dæmpe den økonomiske nedtur, vi er inde i.

Genindførelsen af sammenhængen mellem ejendomsværdiskatten og den aktuelle ejendomsvurdering vil altså ikke øge den reelle beskatning af boliger i forhold til i dag, men den vil forhindre en yderligere udhuling af ejendomsværdiskatten i takt med den almindelige prisudvikling. For at mindske den skattemæssige begunstiggelse af ejerboligerne foreslås derfor for det andet, at der indføres en beskatning af kapitalgevinster på boliger. Beskatningen udløses dog først, når boligejeren forlader ejerboligmarkedet. Dette sikrer, at skattebetalingen ikke mindsker mobiliteten på arbejdsmarkedet. Samtidig betyder det, at den løbende boligudgift for eksisterende husejere ikke påvirkes af beskatningen. Det må derfor forventes, at denne skat kun har et meget begrænset gennemslag på den aktuelle boligpris, fordi den først skal betales om mange år for de fleste boligejeres vedkommende (flytter man i lejlighed, kan man ligeledes udskyde beskatningen, hvis man lader sin gevinst stå på en særlig opsparingskonto). På længere sigt vil der imidlertid fremkomme øgede offentlige indtægter, som f.eks. kan anvendes til at reducere marginalskatterne på arbejdskraft ■

EJER ELLER LEJER?

I 2008 var 52,2% af boligerne beboet af ejer selv, mens 47,8% af boligerne var lejerboliger.

BOLIGEN ER DANMARKS FORMUE

I 2007 mente 6% af medlemmerne af de danske husholdninger, at boligudgiften var en "tung byrde", mens 22% mente, at det var "noget af en byrde".

ER BOLIGEN EN BYRDE?

I 2007 mente 6% af medlemmerne af de danske husholdninger, at boligudgiften var en "tung byrde", mens 22% mente, at det var "noget af en byrde".

BOLIG-TAL FRA DANMARKS STATISTIK

Alle tal i ovenstående faktabokse stammer fra Danmarks Statistik.



DEN BLÅ PLANET

Arkitekterne i 3XN har ladet sig inspirere af havets mikroskopiske hvirvelfigurer til bygningsformen for Den Blå Planet - Nordeuropas største og mest moderne akvarium, der efter planen åbner i 2013. Med Den Blå Planet får Danmarks Akvarium - der siden 1930'erne har ligget i Charlottenlund - en helt unik placering direkte til Øresund, som giver mulighed for at udvide med alt fra pingvinanlæg og sumpområde for krokodiller til mangrove og en lagune for havskildpadder.

Læs mere på
www.denblaa-planet.dk



KRYDSFELTER MED

ET GODT ÅR FOR FILANTROPIEN

Realdania har altid haft mennesker, miljø og livskvalitet for øje, og selvom den sidste del af 2008 kom til at stå i finanskrisens tegn, var årets filantropiske arbejde i høj grad også præget af en lang række ambitiøse, visionære og farverige projekter, der på hver deres måde bidrager til Danmark som et godt sted at leve.

Læs mere om
Realdanias mange
projekter på side 18



En af Realdanias styrker, i de otte år virksomheden har eksisteret, er viljen og evnen til at tænke frem og sætte gang i aktiviteter, der har et langsigtet perspektiv. I de kommende år tager vi fat på tre nye indsatsområder – sundhed, bæredygtighed og forstædernes forvaltning – i samspil med de tre faste B'er: Byen, Bygningerne og Bygningsarven. I de ni krydsfelter, der hermed skabes, vil mange nye projekter og initiativer opstå og blive realiseret.

Af Ole Brandt

Den globale økonomiske og finansielle situation har ramt Realdania hårdt, erkender bestyrelsesformand Jean Brahe. De voldsomme kursfald ikke mindst på aktier over hele verden har betydet, at Realdanias formue på papiret er blevet halveret i 2008.

“Foreløbig er der ikke tale om realiserede tab, og derfor kan vi med rimelighed formode, at tabet udlignes, når aktiviteten vender tilbage til verdenssamfundet. Men indtil de økonomiske konjunkturer igen peger opad, har vi også i Realdania et mere begrænset råderum, end vi har haft de foregående otte år,” konstaterer Jean Brahe og tilføjer: “Heldigvis behandlede, besluttede og bevilgede vi støtte til en lang række spændende projekter før finanskrisen begyndte at kaste sine

lange skygger over landet. De projekter vil blive realiseret i de kommende år til gavn og glæde for beskæftigelsen.”

Realdanias formand vurderer sammen med direktion og bestyrelse hele tiden udviklingen på de finansielle markeder for at styre virksomhedens mange investeringer og projekter bedst muligt gennem krisen. Samtidig lægger han vægt på at tænke fremad:

“Vi skal både tænke på akutte løsninger og på langsigtede strategier, og mens vi retter al nødvendig fokus på den finansielle krise, må vi ikke glemme at der også i fremtiden er brug for vores erfaringer og ideer indenfor samspillet mellem det byggede miljø og vores livskvalitet,” siger han.

ENERGI OGSÅ I EN KRISETID

TRE NYE INDSATSOMRÅDER

På lidt længere sigt vil tre nye indsatsområder nyde særlig opmærksomhed i Realdania. De er blevet til i et samarbejde mellem repræsentantskab, bestyrelse og direktion og vil foreløbig være gældende i fire år med en årlig revision i bestyrelsen.

De tre områder er:

1. Sundhed gennem det byggede miljø
2. Bæredygtig udvikling i det byggede miljø
3. Forstædernes forvandling

”Det betyder ikke, at vores tre B’er: Byen, Bygningerne og Bygningsarven er lagt på hylden. Men det betyder, at vi vil interessere os meget for, hvad der sker i krydsfelterne mellem de tre nye indsatsområder og de tre B’er. Vi vil se på Byen, Bygningerne og Bygningsarven i forbindelse med både sundhed, bæredygtighed og forstædernes forvandling. Altså i alt ni krydsfelter,” forklarer Jean Brahe, og fortsætter:

”I lyset af den aktuelle situation, hvor vi gerne vil yde vores bidrag til beskæftigelsen ikke mindst i bygge- og ejendomssektoren, er de områder, som vi hurtigst kan tage fat på, Bygningerne og Bygningsarven. Dermed har jeg ikke sagt, at vi lægger alt andet på hylden indtil videre. Absolut ikke. På de andre områder kan vi fortsætte med forsknings- og udviklingsarbejdet, så der er konkrete projekter klar til realisering om nogle få år, når vi forhåbentlig har lagt den finansielle krise bag os. Lige nu tager vi fat på at høste de lavthængende frugter.

Men lad os for eksemplets skyld lige se på et krydsfelt, nemlig Byen og sundhed.

BYERNE SKAL FREMELSKE FYSISK AKTIVITET

Vi ved, at mangel på fysisk aktivitet er et stort og stigende problem for folkesundheden. Det øger risikoen for fedme og flere kroniske sygdomme herunder hjertekarsygdomme, sukkersyge og visse former for kræft, med de store menneskelige og samfundsmæssige omkostninger, det fører med sig.

Derfor skal vi gøre noget for at indrette vores byer, så de appellerer til og dermed fremmer den fysiske aktivitet. Det har noget at gøre med trafikplanlægningen, men også f.eks. med bygningen og indretningen af boligområder. Vi skal tænke sundhed med ind i byplanlægningen. Det er det længere sigt. Også i det kortsigtede perspektiv, kan en indsats på området sundhed skabe aktivitet. Det kan være byggerier eller ombygninger, der er med til at lette tilgængeligheden for handicappede, eller at vi i byerne og andre steder går i gang med at fjerne de barrierer, som hæmmer mobiliteten og dermed livskvaliteten for handicappede.

HVORDAN FORHØJER VI LIVSKVALITETEN?

Vi kan også tage fat på arbejdet med at undersøge, om en bygnings udformning og indretning med lys, farver – design – og beliggenhed, kan være med til at gøre livet lettere for mennesker med psykiske lidelser.

Uden sammenligning i øvrigt, høstede vi en del erfaringer med hensyn til det psykiske indeklima, og hvad det er for faktorer, der spiller en stor rolle, i forbindelse med programmet for Det Gode Hospice. Det påviste hvilket potentiale, der ligger i at arbejde bevidst med beliggenhed, udformningen af de fysiske rammer, farver, lys og indretning, så disse fungerer som aktive elementer, der er med til at forhøje livskvaliteten,” siger Jean Brahe.

De socialt udsatte er en anden gruppe, hvis behov, Realdania vil tage op bl.a. ved nærmere at undersøge, hvordan vi får dem placeret i byen, så de selv føler, at de har mulighed for at blive en mere integreret del af samfundet?

Indeklima er et andet oplagt område at tage fat på, når det gælder mange menneskers daglige livskvalitet. Et dårligt indeklima påvirker koncentrationsevnen negativt, ligesom det kan hæmme indlæringssevnen og menneskers produktivitet. Undersøgelser dokumenterer også, at der er en tæt sammenhæng mellem et dårligt indeklima og det forhold, at flere rammes af astma og allergi. Derfor er det en direkte trussel mod livskvaliteten, når sundhedsskadelige materialer og kemikalier stadig bruges i nybyggerier, og når ejendomme bliver så tætte, at der skabes fugtproblemer der f.eks. fører til angreb af skimmelsvamp.

EN OPLAGT KLIMAOPGAVE

”Men der ligger også klart en klimaaftale i forbindelse med nybyggeri og renovering af den eksisterende bygningsmasse – både det almenlystige og private etagebyggeri og parcelhusene. Det er vigtigt, at vi skaber en bæredygtig udvikling i det byggede miljø,” understreger Realdanias bestyrelsesformand.

I Danmark tegner bygninger sig for omkring halvdelen af det samlede energiforbrug. Hvis vi skal formindske den del af klimaforandringerne, som vi mennesker er med til at skabe, er det afgørende, at energiforbruget i det byggede miljø bliver bragt ned på et meget lavere niveau. Og selvom mange ældre bygninger er blevet renoveret, er der stadig rigtig mange tilbage – og dermed et stort potentiale for at nedbringe forbruget af energi.

Tre ud af fire bygninger i Danmark er opført før der i 1979 for første gang blev indført isoleringskrav. Derfor er det uden tvivl i den eksisterende bygningsmasse, at vi kan opnå den største effekt.

”I Realdania har vi et konkret mål om at sætte fart under indsatsen med energirenovering. Det gælder i høj grad også af fredede og →

bevaringsværdige bygninger, hvor det er os meget magtpåliggende, at der – når det gælder Bygningsarven – bliver taget et stort hensyn til bygningernes værdi og arkitektoniske kvaliteter,” siger Jean Brahe.

”Det at bevare det formmæssige udtryk – for det er her, fortælle-værdien i Bygningsarven ligger – og kombinere det med en højere grad af bæredygtighed rummer en udfordring på mange planer. Hvis vi på dette område kan udvikle nye produkter og nye måder at gøre tingene på som vel at mærke opfylder de krav til udseende, som Kulturarvsstyrelsen legitimt vil stille, vil det i sig selv give meget arbejde til mange håndværkere.

Realdanias rolle er at være med i udviklingsprocessen, når denne lykkes og måske giver resultater, der kan kommercialiseres, trækker vi os tilbage og overlader den del til andre. Vi stiller vores resultater til rådighed kvit og frit. Vores rolle er at skabe muligheder for idéudvikling, igangsætning, læring og formidling ikke at medvirke i en eventuel senere kommercialisering.

“Det er vigtigt, at vi konstant tænker i udvikling, fornyelse og forbedringer. Både af materialer, metoder og processer. Men det er ikke nok, at resultaterne ender i velgennemarbejdede rapporter.

– siger bestyrelsesformand Jean Brahe

”Vi har drøftet, om vi skulle gøre noget særligt i forbindelse med Klimatopmødet i København i december, men konkluderede, at der allerede var mange projekter, og at flere sandsynligvis kommer til. Derfor satser vi ikke specielt på dette område, men koncentrerer os om det lange seje træk – og med den opgave, vi i Danmark står overfor på dette område, er der et stort behov for nogen, der er vedholdende.

DEN SOCIALE DIMENSION

I vores tolkning af begrebet bæredygtighed ligger der også en social dimension. Et eksempel er den selvejende institution Sjakket, der arbejder med vanskeligt stillede unge i Nordvest-kvarteret i København. Her var vi med til at renovere en gammel faldefærdig industribygning, som fik en dynamisk og farverig fremtoning, der både passer fint til Sjakkets ånd og til de unge brugeres kulturelle ønsker og behov. Målet med renoveringen var at skabe et projekt, der kunne understøtte Sjakkets særlige rolle i bydelen. Et sted, der både er åbent for lokalområdet og samtidig i en vis forstand lukket som en god base for Sjakket og de unge.

Men behovet for et samlings- og aktivitetssted er jo ikke et, der er afgrænset til København NV. Det eksisterer mange steder i landet – også i mange mindre bysamfund, savner unge – og såmænd også ældre – nogle rammer i nærsamfundet, hvor man kan mødes uden for hjemmet. Eksistensen af sådanne samlingssteder vil formentlig i mange tilfælde også kunne forebygge, at unge finder sammen i grupper, hvor de kreative udfoldelser ikke altid holder sig strikt inden for lovens rammer,” konstaterer Jean Brahe.

FORSTÆDERNES FORVANDLING

I forbindelse med forstædernes forvandling skal vi se på, om og i givet fald hvordan, vi på den mest hensigtsmæssigt måde kan bryde med den traditionelle opdeling, hvor bolig, erhverv, fritid og uddannelse ligger som satellitter, hvor man skal transportere sig – og ofte ganske langt – for at komme fra det ene til det andet. Men der kan også være ”forstæder i byerne,” som vi skal se nærmere på. Altså områder, hvor der f.eks. alene er boliger, som ligger stort set tomme hen det meste af dagen. Hvordan får vi udviklet bymæssige koncentrationer af denne slags, så der er liv hele tiden?

Vi skal konstant spørge os selv: Kan tingene løses på en anden og bedre måde? Kan man udvikle en by, så den kommer til at bestå af landsbyer – altså at vi bringer den nærhed, der findes i landsbymiljøet med os ind i byen. Og dette har intet med Morten Koch film og stokroseidyl at gøre. Det handler om at finde en form, hvor vi i højere grad kan integrere bolig, kultur, sport og andre fritidsinteresser, undervisning op til et vist niveau og de arbejdspladser, som naturligt kan indgå i bomiljøet.

Det handler om at have liv i nærmiljøet døgnet rundt, om nærhed, men bestemt også miljø, når det ikke kræver to biler at klare familiens daglige aktiviteter.

Det er klart, at der er tale om et meget, meget langt perspektiv, både når vi taler Byen og forstædernes forandring. Det er jo etablerede enheder, som man ikke lige går ind og ændrer fra den ene dag til den næste.

Derfor vil vores indsats i krydsfelterne Bæredygtighed og Sundhed med Byerne og forstæderne primært være koncentreret om udvikling. Altså nogle konkrete bud på, hvordan man på sigt kan skabe og omforme den måde vi bor og lever på, så vi bevæger os i retning af større bæredygtighed og øget sundhed.

Det er klart, at det er kommunerne, der tilrettelægger og beslutter, men vi kan inspirere og tilbyde dem nogle værktøjer, hvormed de kan fremme en byudvikling i denne retning. Det er et langsigtet projekt, men måske er der en kommune, der kan tænke sig at gå ind i et partnerskab med os, så vi kunne begynde at arbejde med et pilotprojekt,” siger Jean Brahe.

TEORIEN SKAL GØRES VIRKELIG

”Det er vigtigt, at vi konstant tænker i udvikling, fornyelse og forbedringer. Både af materialer, metoder og processer. Men det er ikke nok, at resultaterne ender i velgennemarbejdede rapporter.

En af mine store kæpheste er demonstrationsprojekter. Det du kan se og tage at føle på, det du kan opleve ved selvsyn og tredimensionalt, det projekt du kan betragte og se, hvordan løsningerne er udført i praksis, det der giver dig en ahaoplevelse med hjem: ”Nå, det er sådan, det kan/skal gøres.” Og det er det, der giver den bredere debat om fordele og ulemper frem for den mere akademiske debat for den snævre kreds.

Det er så nemt at skrive en rapport, forsyne den med huller i venstre side, sætte arkene i et ringbind og placere dem på hylder rundt omkring på hundredvis af kontorer. Men der gør de meget lidt og formentlig alene sporadisk gavn. Primært samler de støv. Det, der virkelig tæller – og i særlig grad for mange af de udførende, fordi de er praktiske folk – er når vi formår at bygge broen mellem skrivebordet og den praktiske virkelighed – kan vi gøre det, er vi lysår fremme i den praktiske implementering.

Når vi støtter forskning og udvikling, skulle slutresultatet for mig at se gerne blive et konkret demonstrationsprojekt i størrelsesforholdet 1:1. Kan vi på den måde omsætte det skrevne ord til virkelighed vil vi i højere grad kunne påvirke handlinger og ændre adfærd i den rigtige retning. Cirkulærer flytter meget lidt sammenlignet med det praktiske eksempel,” mener Jean Brahe, som samtidig nøgternt konstaterer, at Realdania, som så mange andre, står overfor nogle vanskelige år, fordi man er blevet hårdt ramt på ”pengepungen”.

”Vi håber og satser på, at der bliver tale om en relativt kort periode i krisens skygge, og glæder os samtidig over, at vi i løbet af de første otte års virke samlet har bidraget med 10 mia. kr. til over 1.000 forskellige projekter, mens vi samtidig har betalt to milliarder i skat. Og mange af de projekter, vi senest har støttet, skal enten sættes i gang i år eller gøres færdige i løbet af de kommende år. Aktivitetsniveauet vil derfor fortsat være ganske højt,” siger Realdanias bestyrelsesformand. ■

INDSAT SOMRÅDER 2009

SUNDHED Gennem DET BYGGEDE MILJØ

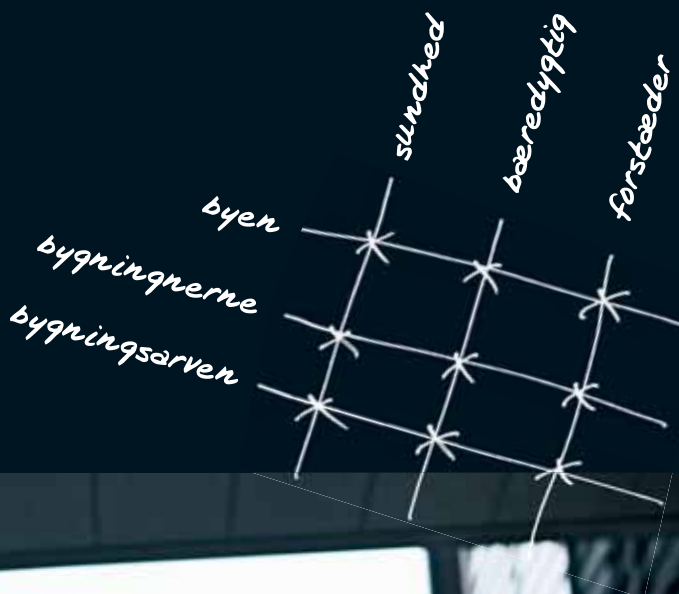
Vi rører os for lidt, spiser for meget – og øger dermed risikoen for hjertekarsygdomme, sukkersyge og visse former for kræft. Designet af det byggede miljø kan enten opmuntre til eller modvirke fysisk aktivitet. Hvordan kan vi indrette byerne, vi bevæger os mere, og sunde valg bliver en nem og attraktiv del af vores dagligdag? Hvad betyder dårligt indeklima – fugtophobning og sundhedsskadelige materialer og kemikalier i byggeriet – for koncentration, indlæringssevne og menneskers produktivitet og livskvaliteten? Og hvordan kan farver, lyde og lys modvirke stress, depression og udbændthed og bidrage til vores psykiske sundhed?

BÆREDYGTIG UDVIKLING I DET BYGGEDE MILJØ

I Danmark står bygninger for op mod halvdelen af det samlede energiforbrug. Hvis de menneskeskabte klimaforandringer skal bremses, skal energi- og ressourceforbruget i det byggede miljø begrænses. Miljø og klima bør være et naturligt element, der fremmer sociale og sundhedsmæssige kvaliteter i alle dele af det byggede miljø, og derfor bør det være økonomisk fordelagtigt og realistisk at gennemføre. Det kræver, at alle samfundsgrupper ser en god mening i at leve i et miljø- og klimavenligt bygget miljø, som er sundt, attraktivt og sikre plads til alle – samtidig med at det sikrer en bæredygtig, økonomisk vækst. Så spørgsmålet lyder: Hvordan kan disse hensyn gå hånd i hånd og tænkes i en helhed, som sikrer livskvalitet for alle grupper i samfundet?

FORSTÆDERNE I FORVANDLING

Den tunge industri forlader mange erhvervsområder og der opstår nye muligheder for arealudvikling og integration af de tidligere adskilte områder. Mere end halvdelen af den danske befolkning bor i forstadsbebyggelser der er baseret på funktionsopdeling af tilværelsen i arbejde, fritid og søvn. Boligområder med indkøbsmuligheder og børneinstitutioner blev placeret for sig, kultur- og fritidsaktiviteter for sig og arbejdslivets kontor- og fabriksområder for sig, klart adskilt af grønne områder. På den måde blev boligområderne beskyttet mod røg, støj, tung trafik og andre gener. Men den skarpe funktionsopdeling i forstæderne passer ikke til et moderne og nutidigt byliv og målsætningen om en bæredygtig udvikling, da forudsætningen for forstadslivet er et betydeligt energiforbrug til transport. Så hvordan udvikler vi forstæderne?



ENERGIEN LIGGER I KRYDSFELTERNE

“Vi vil se på Byen, Bygningerne og Bygningssærven i forbindelse med både sundhed, bæredygtighed og forstædernes forvandling. Altså i alt ni krydsfelter,” siger Jean Brahe



ÅRET I GLIMT

MED ÅRET I GLIMT PRÆSENTERER VI NOGLE AF DE MANGE
AKTIVITETER OG PROJEKTER, SOM REALDANIA HAR ENGAGERET
SIG I OG STØTTET ØKONOMISK GENNEM DE SENESTE ÅR.
Hvis du får lyst til at vide mere om vores mange projekter, så klik ind på www.realdania.dk,
hvor du kan læse projektbeskrivelser, downloade rapporter, læse pressemeddelelser
og nyheder eller se flere billeder, illustrationer og film.

BYENS UDVIKLING – VORES UDVIKLING

Ens livsstil i ens boliger – det skaber stereotype byer. Men en blanding af boliger, erhverv og kultur, sameksistens mellem forskellige levemåder og et samspil mellem byens rum, gader, pladser, torve og parker – det skaber en dynamisk og mangfoldig by. Intelligent byudvikling er et spørgsmål om at samtænke det byggede miljø med den overordnede regionale planlægning på en måde, der styrker byen som et fysisk, socialt, sundt og innovativt omdrejningspunkt for menneskers liv og virke.

HAVNENS *sjæl* SKAL FØLGE MED



Allinge Havn Vinderforslaget fra EBDBNA Arkitekter ApS udpeger det unikke ved hver enkelt af de fire bornholmske havne. Det illustrerer samtidig, hvor lidt der skal til – men gjort med stor omhu – for at skabe en platform for en bæredygtig udvikling.

Få steder i Danmark er så unikke og karakterfulde som Bornholm, og det er derfor vigtigt at tage varsomt fat nu, hvor øens særlige havne skal have en kærlig hånd.

Derfor valgte dommerkomiteen bag Region Bornholms åbne idékonkurrence om fire havne på klippeøen at prioritere forslag, der argumenterer for, at havnenes udvikling bør

ske relativt langsomt. Med en langsigtet planlægningsstrategi kan havnenes sjæl og atmosfære så at sige følge med, og det gavner både den æstetiske, den kulturelle og den økonomiske bæredygtighed.

Mange havne i Danmark og resten af Europa er under markant forandring, fordi produktion og handel viger pladsen for byudvikling og

turisme. Men de fire bornholmske havne, Allinge Havn, Halse Havn, Nørrekås Lystbådehavn og Årdsdale Havn, der var omfattet af konkurrencen, er alle karakterfulde steder, hvor fiskeriet stadig er delvist bevaret. Med dét in mente har vinderforslaget fra EBDBNA Arkitekter ApS taget udgangspunkt i det unikke ved alle fire havne og skabt en platform for udvikling af hver enkelt.

GREVE VISER VEJ TIL FREMTIDENS FORSTAD

Greve Midtby er ikke det, navnet ellers antyder. Her er ingen bykerne med liv og væresteder, hvor folk kan slå sig ned. Derimod er der masser af opholdsplads til bilerne på de store parkeringspladser, der spreder sig mellem bygningerne. Greve Midtby ligner altså mange andre klassiske forstadsbycentre, der blev anlagt i 1960'erne og 1970'erne. Men nu skal det være slut...

Greve Kommune vil skifte det kedelige og livløse ud med en dynamisk bymidte. Nu skal bygningerne ikke længere vende ryggen til, men åbne sig mod hinanden og skabe en variation, hvor arkitektonisk kvalitet, attraktive



Greve Midtby Pladsen foran Greve Gymnasium og rådhuset bliver ikke brugt til meget andet end trafik og parkering. Greve Kommune har sammen med Realdania udskrevet en arkitekt-konkurrence, der skal give et bud på, hvordan der kan udvikles et tættere og mere urbant forstadscentrum.

pladser, levende gadestrøg med gode indkøbsmuligheder, nye boliger og kulturelle aktiviteter kan trække folk til. Bymidten skal både være en magnet for Greve og en naturlig og glidende overgang til kysten med den gode badestrand i Køge Bugt kun 600 meter væk. Frem til sommeren 2009 inviterer kommunen til borgerdialog om helhedsplanen for Greve

Bymidte, og der udskrives og gennemføres en arkitektkonkurrence om en midtbyplan, der kan udgøre grundlaget for en konkret udviklingsstrategi og plangrundlaget for fremtidens Greve Midtby.

Læs mere på <http://grevemidtby.greve.dk>

.....



Superkilen I den grønne zone bliver der plads til leg. Alle tre zoner bliver møbleret med globale genstande, hentet i de lande, som er repræsenteret blandt beboerne i Mimersgadekvarteret.

NØRREBRO I RØD, GRØN OG SORT

På Nørrebro er alt, som det plejer at være – her holder gode gamle lønarbejdere til side om side med studerende, autonome og indvandrerfamilier fra alverdens lande. Det berømte hood er som altid et mangfoldigt miks af stilarter og stemninger, men i løbet af de kommende år bliver et af yderkvartererne omskabt til tre opsigtsvækkende og attraktive zoner, der åbner helt nye muligheder for det aktive byliv.

Fra hovedpulsåren Nørrebrogade til Tagensvej, der markerer Nørrebros ydergrænse, løber en cykel- og gangsti i et smalt bælte med grønne rabatter. Her skal Superkilen forvandle det noget anonyme område til et aktivitetsstrøg med tre zoner, der med hver sin farvekode rummer helt særlige tilbud:

Den Røde Plads støder op til Nørrebrohallen, der hver dag lægger gulv til boldspil og badminton. Som en forlængelse af hallens liv vil pladsen byde på forskellige former for sportsbaner, hvor man til hver en tid kan mødes til f.eks. hyggehockey, uformel fodbold eller anden citysport. Nørrebrohallen gøres til Fremtidens Idræts- og Kulturhus ved en omfattende istandsættelse og udvikling. Nørrebrohallen kommer til at summe af liv og gennemstrømning af sport, fritid og kultur og hallen lukkes op mod Superkilen.

Den Grønne Park indrettes som et socialt mødested, hvor man kan samles i sol og i sne. Her vil de bløde bakker fungere som "udestuer" for børnehaver på udflugt og familier på picnic. Om aftenen vil de unge måske mødes ved

kyssebænkene, imens pensionisterne mødes i den særlige aktivitetspark for ældre. Det naturfattede Nørrebro bliver en grøn oase rigere.

Den Sorte Plads vil folk strømme til i weekenderne for at snuse til Nørrebros nye uden-dørsmarked, hvor de handlende tilbyder fristende varer fra hele verden. Til hverdag er zonen rammen om alt fra udstillinger og festivaler til improviseret samvær ved skakborde og læsehjørner.

Superkilen er skabt af tegnestuen BIG i samarbejde med Superflex, Heine Petersen, HELP Kommunikation og tyske Topotek1. Projektet gennemføres af Partnerskabet, der blev dannet af Københavns Kommune og Realdania i 2004. Partnerskabet samarbejder med Områdefornyelsen i Mimersgadekvarteret.

DET GODE NABOSKAB

Hvornår har du sidst lånt din nabo en kop sukker? Hvornår har du sidst været på apoteket for enken med rollator i stueetagen? Eller hvornår har du sidst taget initiativ til en gårdfest for hele opgangen?

Godt naboskab kan ikke gøres op i penge, og Frederiksberg Forenede Boligselskaber ønsker nu at finde ud af, hvordan et boligom-

råde kan virke som en magnet på socialt velfungerende naboer, der kan stimulere en dynamisk udvikling af kvarteret. Hvem er de "ideelle" beboere – og hvad skal der til for at tiltrække netop dem?

Den tyske arkitekt Thomas Herzog har gennem mange år arbejdet med social bæredygtighed, arkitektonisk kvalitet og produktudvikling i byggeriet. Han er derfor blevet inviteret til at udarbejde et designkoncept for det almene boligbyggeri i et samarbejde mellem boligselskabet, Statens Byggeforskningsinstitut og Kunstakademiets Arkitektskole.

Udgangspunktet for Magnetboligprojektet er opførelsen af 40 nye almennyttige boliger på Flintholm Allé på Frederiksberg. Boligerne indgår i udviklingen af et stort areal, der tidligere har ligget hen som en aflukket genbrugsstation. Men nu skyder både plejeboliger, kollegier, børneinstitutioner, kultur, idræt, butikker og almene boliger op i området som en helt ny bydel i kommunen.

Det er meningen, at magnetmetoden skal kunne bruges som inspiration ved andre almene byggeprojekter, så beboersammensætningen sikrer social trivsel.

FRA BOLVÆRK TIL BIBLIOTEK OG BYRUM



Inderhavnen i Århus Med projektet dannes et nyt aktivt byrum ved byens kant, hvor det urbane byrum vil skabe liv og mangfoldighed. Her bliver mulighed for fysisk udfoldelse, interaktionsmuligheder og rekreativt ophold, og på en bastion opføres Multimediehuset som et ikon for Århus som videnby.

Smilet bliver endnu bredere i Århus, når byen om føje år kaster industrihavnens larm og forurening af sig og til gengæld får en attraktiv og gavmild åbning mod bugten. Det bliver et farvel og tak for mange års tro tjeneste til containere og bolværk og et goddag og varmt velkommen til kultur og byliv.

De danske havne er under hastig udvikling, og Århus er et skoleeksempel. I de kommende år vil havnefronten blive forandret til uigenkendelig. Dels vil nye byrum skyde op sammen med Århus' nye Multimediehus, hvor det nye hovedbibliotek og kommunens borgerservice skal holde til på en nyanlagt bastion ved Euro-

plads. Dels vil der blive en ny central havnefront med attraktive urbane byrum ned til vandet.

I marts 2009 blev arkitektfirmaet Schmidt, Hammer, Lassen architects og Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue udpeget som vinder af konkurrencen om at tegne multimediehuset og det nye centrale havnebyrum. Med Multimediehusets fremskudte position ved åens udløb bliver biblioteket det markante visuelle omdrejningspunkt for Århus' nye byrum. Det er en løsning, der naturligt binder midtbyen og vandet sammen og åbner for en mangfoldighed af muligheder. Planen har potentiale til at ændre byens bevægelsesmønstre og åbne for en ny byudvikling.

Det nye rekreative område strækker sig fra den åbnede Århus Å, via den sydlige bastion til havnepladsen foran Domkirken og Bispetorv for til sidst at slutte ved Nørreport. Dermed forlænges promenaden langs med åen inde fra midtbyen, fører rundt om og ind under Multimediehuset og videre ud på de nye pladsdan- nelser. Pladserne får karakter af store "trap- peanlæg", der giver mulighed for at gøre ophold eller aktivt bruge pladserne til en mangfoldighed af rekreative formål på alle tider af året.

Multimediehuset forventes at stå færdigt ultimo 2014 og Havnepladsen ultimo 2015.

BÆREDYGTIGHED FOR FREMTIDEN

Midt i miljøet placerer menneskene deres bygninger. Og bygningerne er omsluttet af miljø. Derfor er det vigtigt, at vores boliger, institutioner, virksomheder m.m. dels tager højde for naturens behov, dels evner at stå imod de påvirkninger, der kommer fra vejr og vind. I den bæredygtige by bliver energi, affald og forurening håndteret på en fornuftig og forsvarlig måde, der både tager hensyn til naturen og skaber sunde levevilkår med fremtidsperspektiv.

FRA FORURENENDE KULMØLLE TIL CO NEUTRAL KULTURMØLLE

I Albertslund vest for hovedstaden står en tom bygning af armeret beton. Engang husede den et teknisk kulfyringsanlæg, men nu er nye og forureningsfri tider på vej. Væk med kul, ind med kultur.

Sammen med Kulmøllefonden har Albertslund Kommune besluttet at omskabe det gamle anlæg til et miljørigtigt midtpunkt. Ambitionen er at skabe et CO₂ neutralt hus i overensstemmelse med de retningslinjer, der gælder for det såkaldte dogme-kommunesamarbejde, hvor en række kommuner er gået sammen om at skabe miljørigtigt byggeri. Projektet er også en del af et stort EU-program for integreret energidesign. Det betyder, at så meget som muligt af det gamle anlæg bevares og genanvendes, og at alle nye materialer lever op til den nyeste viden om fornuftig brug af ressourcer, effektiv energiteknik, sundt indeklima med miljørigtig belysning, opvarmning, ventilation m.m.

Når den nye kulmølle står færdig, vil den være Danmarks første CO₂ neutrale kulturhus – og som sådan vil byggeriet være en inspirerende rollemodel for andre projekter, der også stræber efter løsninger, der gavner miljø og klima.

Det gamle fjernvarmeværk bliver en multihal, hvor ikke mindst Albertslunds unge kan boltre sig – både i det organiserede foreningsliv og de mere uformelle og spontane aktiviteter, der skaber meningsfuld fritid. På den måde vil det gamle værk hjælpe byens i forvejen aktive liv til at knopskyde med nye aktiviteter inden for idrætten, kulturen og det sociale liv.

BÆREDYGTIG UDVIKLING I KOMPAKT CITY



Kompakte bebyggelsestyper Modelstudier for bykvaliteter i en mere koncentreret og bæredygtig byudvikling.

Sidste år tog Center for Strategisk Byforskning (et femårigt forskningsprogram under Realania Forskning) initiativ til en undersøgelse af, hvordan de danske byer kunne udvikle sig med mere gennemtænkte og bæredygtige bebyggelsestyper. I en tid, hvor byerne vokser over hele verden og flertallet af klodens beboere nu bor i byerne, er der stort behov for at finde nye bæredygtige løsninger. Derfor ville centeret finde veje til at begrænse byernes ressourceforbrug uden at sætte boligmiljøernes kvaliteter over styr. Nu foreligger resultaterne, og Center for Strategisk Byforskning konkluderer bl.a., at det er muligt at bygge tættere, end man plejer, uden at det går ud over de basale kvaliteter i bebyggelserne. Projektet er bl.a. kommet frem til følgende:

- Kompakte bebyggelsestyper giver store arealbesparelser.
- En forøget bebyggelsesprocent betyder ikke nødvendigvis dårligere lysforhold.

Ved høje bebyggelsesprocenter er det nødvendigt at nytænke friarealernes placering, evt. også på forskellige etager oppe i bebyggelsen. Kompakte bebyggelsestyper giver ikke nødvendigvis dårligere vindklima. Høj bebyggelsesprocent betyder lavt energiforbrug.

Læs mere på www.byforskning.dk

HVAD SIGER LOVEN OM LEJEBOLIGER OG ENERGIBESPARELSER?

Hvilke juridiske problemer og barrierer findes der for energirigtig renovering af udlejningsbyggeri? Og hvordan ser den enkelte beboers retsstilling ud? Og hvad kan man gøre ved det paradoksale i, at udlejer skal afholde udgiften til de energirigtige renoveringer, mens det er lejer, som opnår besparelserne på det efterfølgende reducerede energiforbrug?

De spørgsmål har jurist og ph.d. Jakob Juul-Sandberg fra Syddansk

Universitet sat sig for at belyse i en bog om den lejeretlige lovgivning, som regulerer forholdet mellem lejer og udlejer, når der skal gennemføres forbedringer i ejendommen. Samtidig ser han på, hvad loven siger om udlejerens pligt til at gennemføre ændringer, der skal spare på energien og gavne klimaet. Projektet afsluttes med en konference i løbet af sommeren/efteråret 2009.

I 2006 iværksatte Grundejernes Investeringsfond og Realdania partnerskabsprojektet Renovering 2010 for at forbedre kvaliteten, effektiviteten og økonomien i dansk bygningsrenovering. Gennem en række udviklingsprojekter er det målet at udvikle nye metoder, som forbedrer kvalitet, effektivitet og økonomi til gavn for branchen og borgerne.

Flere af udviklingsprojekterne har netop fokus på energi og bæredygtighed – det gælder eksempelvis projektet Energikoncept.dk. I Danmark står den eksisterende bygningsmasse for minimum 40% af det samlede energiforbrug. Derfor er der en økonomisk gevinst i vente, hvis forbruget kan bringes ned, særligt i ældre ejendomme. Energikoncept.dk skal derfor medvirke til udvikling af helhedsløsninger og metoder, der kan optimere/reducere energiforbruget i eksisterende ejendomme og boliger. Projektet vil munde ud i et digitalt web-værktøj, som gør det nemt at beregne og vurdere konsekvenser af arkitektoniske og byggetekniske valg. Hvad betyder valget af installationer og materialer for indeklima, brugsværdi, totaløkonomi og energiforbrug?

Men hvad sker der med bygningernes udseende, når de skal renoveres under hensyntagen til de fremtidige krav til energiforbrug i bygningsreglementet? En væsentlig reduktion af energiforbruget i ejendommene kan kun opnås ved yvendige tiltag, som ofte vil være omsiggribende og ændre bygningernes udseende

Et andet projekt under Renovering 2010 – Byens Nye Ansigt – ønsker at sætte disse synlige konsekvenser for bymiljøet og bygningskulturen til debat, herunder hvorledes energibevindte tiltag i form af arkitektonisk bearbejdede løsninger vil kunne understøtte en reduktion af det nationale CO₂-fodafttryk.

Læs mere på www.renovering2010.dk

FOKUS PÅ DEN

EKSISTERENDE BYGNINGSMASSE



Byens nye ansigt Hvordan kan energireducerende tiltag og det arkitektoniske udtryk i vores eksisterende bygninger gå op i en højere enhed? Måske er svaret levende grønne facader, der selv bidrager positivt i CO₂-regnskabet.

SPAR ENERGI PÅ KONTORET

Over hele landet er der store miljøbesparelser at hente, hvis kontorbygninger bliver mere energieffektive – og det er ikke kun et spørgsmål om, at vi skal huske at slukke arktektlampen eller skifte til bærbare computere. Derfor er Slots- og Ejendomsstyrelsen, Albertslund Kommune og DATEA Ejendomsadministration med støtte fra Realdania gået sammen om et projekt, der skal formidle rentable energibesparende løsninger med udgangspunkt i kontorbygningernes arkitektur. Meningen er, at alle forvaltere af kontorejendomme på den måde kan få konkret og målrettet hjælp til at spare på energien.

Projektet tager fat på kontorejendomme fra seks forskellige byggeperioder fra 1900 til 2006. For hver gruppe udarbejdes tre ambitionsniveauer for energioptimering, og for hvert niveau bliver der udformet en teknisk pakkedesign, der viser, hvordan man kan nedbringe forbruget af varme og el i de forskellige typer af ejendomme.

LAVENERGI FOR KLIMA OG KOMFORT

Tiden råber på energibesparelser – og i den lille by Skibet vest for Vejle gør man noget alvorligt ved det. Her er Danmarks første større gruppe af såkaldt passivhuse nemlig skudt op i et naturskønt område i ådalen. Passivhuse er tætte og velisolerede lavenergihuse, der kan varmes op af solen og den varme, som husets beboere selv skaber. Samtidig har husene et ventilationssystem, der skaber et sundere indeklima end normalt.

De ti enfamiliehuse i Skibet går under navnet Komforthusene, og netop komforten er i centrum. Derfor har gruppen bag husene – isoleringsvirksomheden Saint-Grobain ISOVER a/s, Zeta-Invest og Middelfarts Sparekasse i samarbejde med en række arkitektkonsortier – indledt et forskningssamarbejde med Aalborg Universitet, hvor en ekspertgruppe undersøger husene, både teknisk og sociologisk. Hvordan er energiforbrug og indeklima? Og hvordan

vurderer beboerne selv, at deres livskvalitet er blevet påvirket efter, at de er flyttet ind i et komforthus?

Realdania støtter dette forskningsprojekt, hvis resultater løbende vil blive formidlet, så erfaringer med passivhusene i Vejle kan komme andre bygherrer med klimaambitioner til gode.

Læs mere på www.komforthusene.dk

Vores by forandrer sig konstant: vi flytter om på møblerne, bygger ud, lægger til og trækker fra, og byens rum tilpasser sig hele tiden nye idéer og nye behov. Men hvilke metoder udvikler samspillet mellem den overordnede planlægning og bygningsarkitekturen? Velkommen til de åbne pladser, de rekreative oaser, de kulturelle oplevelsessteder, de genemtænkte forbindelseslinjer. Velkommen til byens dagligstue, drømmescene, demonstrationsplads....

**PLADS
TIL ALLE**

KULTUR- STRATEGIEN VISER VEJ



Odense Kulturstrategi Stjerneskipets gamle fabriksbygning har fået et helt nyt udtryk. Det nye innovationshus' funktion som et dynamisk kontor- og vækstfællesskab for iværksættere falder fint i tråd med Odense Kommunes kultursatsning.

I 2004 besluttede Odense Kommune at udvikle en kulturstrategi. Planen var, at byen skulle skabe en skarpere profil af sig selv som Danmarks kreative by, bl.a. ved at skabe bedre sammenhæng mellem byens kulturinstitutioner, bruge byens pladser aktivt og skabe let adgang til kultur for byens borgere og gæster. Strategien skal gøre Odense til en attraktiv og toneangivende kulturby. Realania har indgået partnerskab med Odense Kommune og bidrager til fire projekter under kulturstrategien, nemlig:

Kulturmaskinen – en ny "bydagligstue" med koncerter, teater og kreative værksteder inden for f.eks. IT, smykker, keramik, tekstil og billedkunst m.m. Projektet omfatter bl.a. en ombygning af det gamle Dæhnfeldts Pakhus

ved Brandts Klædefabrik og en scene til koncert og teater i Magasinet med plads til 800 gæster. Samtidig skal området i særlig grad arbejde med festivaler, idéer og projekter, hvor kendte genrer blandes og udvikles på nye måder.

Stjerneskipet (daglig tale for Innovationens Hus) – et kontorfællesskab, hvor Odenses kreative kulturiværksættere arbejder under sloganet "flyvefærdig forretningsudvikling". Huset er bl.a. udvendigt udsmykket med en markant og profilskabende facade, hvor 15 karnapper stritter i hver sin retning. Lyskunstneren Viera Collaro har med det permanente lysværk Interdependence givet huset et tydeligt, karakteristisk og dynamisk udtryk.

Grønnegade – i januar 2009 vandt den nystartede tegnestue MA-SU Planning den åbne

internationale projektkonkurrence om omlægningen af Grønnegade i Odense. Vinderforslaget giver Brandts en værdig ankomstplads og opfylder samtidig Odense Kommunes ønske om at etablere et moderne byrum til aktiviteter og ophold.

Gråbrødre Plads – den historiske plads vil efter renovering fremstå som en attraktiv opholdsplads i byen, bl.a. møbleret med bassin, brombærbed, klatresten og en række skulpturelle elementer, der samler det diffuse rum. Her lægges både op til afslapning i sommersolen på den nye langbænk langs klostermuren og til herresving på vinterens skøjteanlæg.

Læs mere på www.odense.dk

FRA KEDELIGT BYRUM TIL VÆRDIG DOMKIRKEPLADS I RIBE



I 1100-tallet blev den første sten lagt til Ribe Domkirke, og den dag i dag mærker man historiens swung i det markante bygningsværk, der har sin egen særlige plads i danmarkshistorien. Men desværre er kirken og kirkepladsen skæmmet af en byudvikling, som har tilgodeset bilerne på domkirkens bekostning, så den i dag ligger som en klemte elefantgrav omgivet af trafik.

Sammen med Esbjerg Kommune og Ribe Domsogns Menighedsråd bringer Realdania nu nye tider til kirkepladsen. Pladsen skal omskabes til et nærmest bilfrit byrum, som letter presset på den monumentale domkirke, der atter kan komme til ære og værdighed i stilfulde rammer. En ny byrumsanalyse viser, at fortidens forandringer og bilismens fylde har fjernet domkirkepladsens betydning og storhed, men det skal der rettes op med en udvikling af pladsens historiske identitet og sammenhæng med Ribes andre historiske attraktioner.

Sideløbende finansierer Realdania arkæologiske undersøgelser på grunden Torvet 13-15, som Realea har købt. Her håber arkæologerne fra Kulturarvsstyrelsen at finde spor fra Ansgars første kirke i Danmark.

Ribe Domkirkeplads Fremtidens Domkirkeplads skal fungere som levende byrum, give Ribe Domkirke en værdig ramme og skabe større sammenhæng til byens øvrige historiske attraktioner.

SAMMENHÆNGENDE BYRUM GENNEM BYEN

I Nykøbing Mors strækker gågaden sig fra det historiske Dueholm Kloster i den ene ende til det fredede rådhus og de industrihistoriske bygninger fra Morsø Jernstøberi (hvor der i dag er bibliotek) i den anden ende. Hele dette område skal omskabes til en bymæssig helhed, hvor Rådhuset og Støbe-ritorvet er i centrum.

Realdania støtter Morsø Kommunes intention om at skabe et levende byrum på Rådhuset, hvor en ny belægning i granitsten skal understrege de allerede eksisterende ganglinjer i gågadenforløbet.

HOLSTEBRO OG STOREÅ ANSIGT TIL ANSIGT

Holstebro - BYRUM - Å - KULTUR Landskabsarkitekterne Schul & Co. og OKRA Landschafts-architecten har i samarbejde med lys- og teaterkonsulent Åsa Frankenberg og Galleri Nicolai Wallner skabt et byrum, der giver byens borgere og kulturliv en helt ny mulighed for at opholde sig tæt på Storå.

Holstebro gør klar til forårsfest 2009. Efter flere år med byggerod er det utilgængelige område omkring åen nu endelig klar til at blive taget i brug som byens attraktive og gæstfri område for kultur.

Hvad stiller man op med Storeå, der løber gennem byen uden at være i kontakt med hverken bygningerne eller borgerne? Det spurgte man sig selv om i Holstebro i 2000, og siden har kommunen sammen med Real-
dania arbejdet på en meget ambitiøs omlæg-

ning af forskellige inaktive byrum, der nu er klar til at genopstå som levende og inspirerende dele af byens mangfoldige kulturliv.

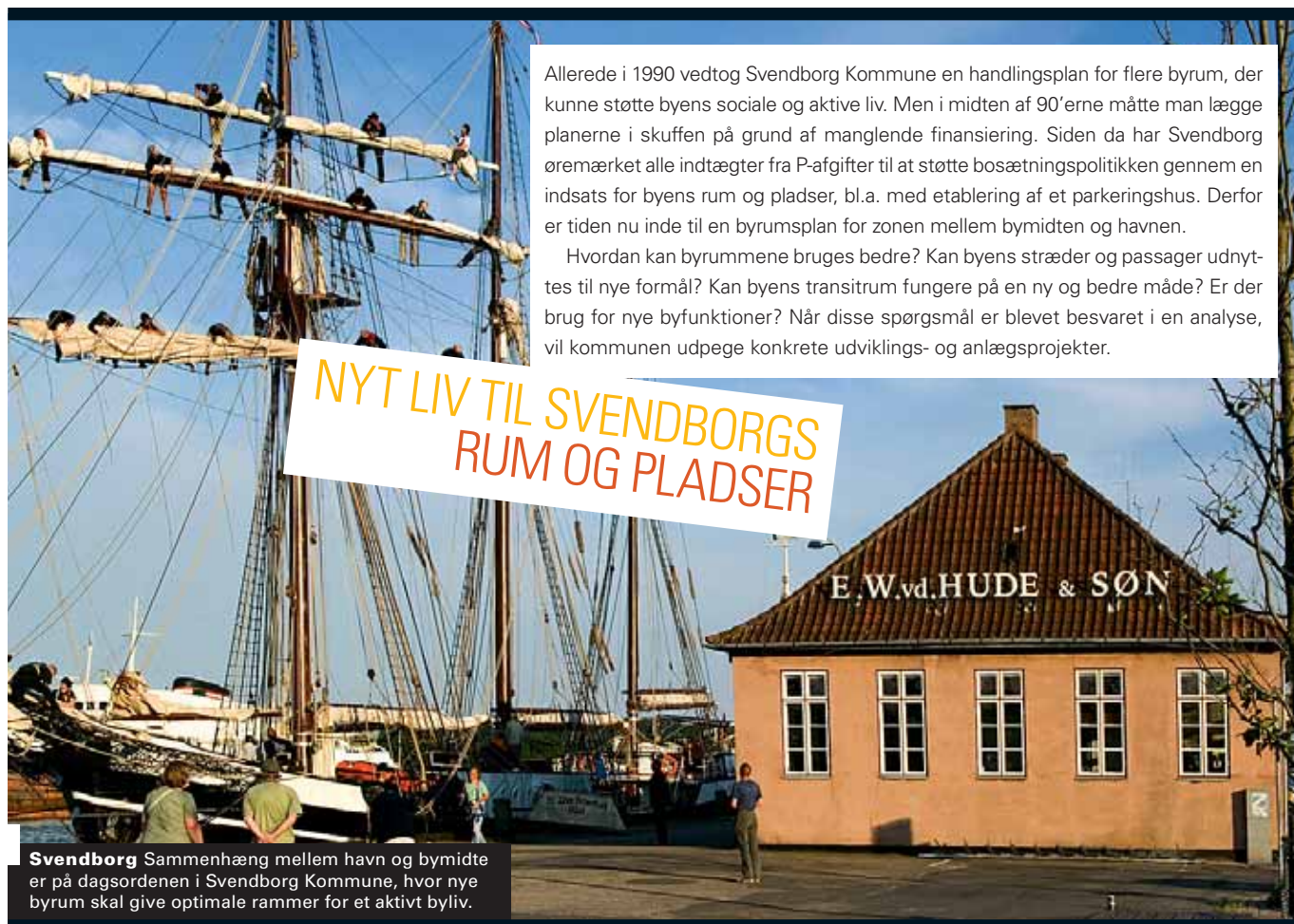
Nu vender åen og byen ansigterne mod hinanden, og de mange nye pladsdannelser, opholdsrum, afskærmninger og kunstneriske udsmykninger skaber tilsammen en helt ny og meget bedre by. Her er bl.a. en ny teaterplads med udendørs siddetrapper og spejlbasin, en ny bro med "gulv" af træ, ny landskabsarkitektur og belysning, stenbånd med grov

overflade som ledelinje for blinde m.m.

Tilsammen udgør omlægningen af området ned til Storeå en ny integration af bynaturen, byrummet og de kulturelle scener, der i forvejen giver byen identitet og indhold, bl.a. Holstebro Musikteater.

Læs mere på www.holstebro.dk

.....



Allerede i 1990 vedtog Svendborg Kommune en handlingsplan for flere byrum, der kunne støtte byens sociale og aktive liv. Men i midten af 90'erne måtte man lægge planerne i skuffen på grund af manglende finansiering. Siden da har Svendborg øremærket alle indtægter fra P-afgifter til at støtte bosætningspolitikken gennem en indsats for byens rum og pladser, bl.a. med etablering af et parkeringshus. Derfor er tiden nu inde til en byrumsplan for zonen mellem bymidten og havnen.

Hvordan kan byrummene bruges bedre? Kan byens stræder og passager udnyttes til nye formål? Kan byens transitrum fungere på en ny og bedre måde? Er der brug for nye byfunktioner? Når disse spørgsmål er blevet besvaret i en analyse, vil kommunen udpege konkrete udviklings- og anlægsprojekter.

**NYT LIV TIL SVENDBORGS
RUM OG PLADSER**

Svendborg Sammenhæng mellem havn og bymidte er på dagsordenen i Svendborg Kommune, hvor nye byrum skal give optimale rammer for et aktivt byliv.



Måløv Inspirationen til Smeltevandsdalen er hentet i det omgivende karakteristiske morænelandskab, der er formet af isens forskellige påvirkninger under sidste istid.

Da forstadsbyen Måløv i Ballerup Kommune på den københavnske vestegn knopskød med det nye boligområde Søndergård, opstod der et behov for at skabe bedre og mere trygge forbindelsesveje mellem de to bydele. Derfor udskrev kommunen en arkitektkonkurrence om et samlende byrum, og i efteråret 2008 blev vinderen fundet, nemlig arkitektfirmaet Adept i samarbejde med landskabsarkitekt

MAA MDL Lisbeth Westergaard, LiW Planning, der står bag Smeltevandsdalen.

Det anonyme og ikke videre trygge sti-net fra Måløv til Søndergård skal nu transformeres til en lys og venlig "dal" med mange muligheder og aktiviteter, bl.a. uformel bydræt. Samtidig giver projektet stationsbyen et markant æstetisk løft – bl.a. med et lyshav fra to store "isklumper", der illuminerer og skaber

tryghed i et ellers utrygt område. Smeltevandsdalen løser dermed det barriereproblem, der holdt de to bydele adskilt fra hinanden, og med Lisbeth Westergaards egne ord forandrer dalen et ingenmandsland af ligegyldighed og ængstelighed til et allemandsland, der integrerer Måløv og bebyggelserne i Søndergård.

Læs mere på www.ballerup.dk/malov-aksen

MELDAHLS RÅDHUS I FREDERICA

ET ARKITEKTONISK LØFT TIL DEN GAMLE RÅDHUSPLADS



Bülows Plads Det er tanken, at omlægningen af Bülows Plads og Vendersgade skal fungere som en prototype for fremtidige omlægninger af torve og gaderum i de bevaringsværdige dele af Fredericia midtby.

Realdanias datterselskab, Realea, købte i 2004 den gamle råd-, ting- og arresthusbygning Meldahls Rådhus i Fredericia, og i forlængelse af den gennemgribende restaurering og istandsættelse af bygningen har Realdania opfordret kommunen til et samarbejde om omlægning og istandsættelse af Bülows Plads og det tilstødende gadeforløb.

Kvarterets bygninger byder både på historie og arkitektur af stor værdi, bl.a. selve rådhuset, Michaelis Kirke og Bülows monument. Desværre er Bülows Plads præget af uigennemtænkte løsninger, og fremstår derfor som en grim og rodet P-plads, hvor bilerne dækker for udsynet til de historiske bygninger og monumenter.

Ambitionen med projektet er at skabe en multifunktionel plads med bedre tilgængelighed og sammenhæng mellem pladsen, fortov, gaderum og byens gågadenet – ja, faktisk ønsker kommunen at skabe et af landets flotteste og mest oplevelsesrige byrum og gågademiljøer. Målet er, at bygningerne og pladsen skal have et arkitektonisk løft, der kan fungere som forplads og ankomstareal for Meldahls Rådhus, der i dag rummer Fredericias erhvervsråd og turistkontor samt repræsentative lokaler.

ERHVERV OG FORSKNING I FORENING

De studerende kommer ud af deres universitetsmiljø og byggesektoren får en akademisk saltvandsindsprøjtning, når unge erhvervs-phd'er gennemfører deres forskning i et samarbejde mellem universitetet og en virksomhed. Projekterne – som er knyttet til virksomhedernes udviklingsarbejde – fungerer i et samspil mellem forskning og praksis, der dels sikrer ny viden til byggesektoren, dels giver forskningsverdenen ny indsigt i erhvervslivet.

RELATIONER SKABER VÆRDI



Mette Vedel

// Det Gode og tætte relationer betyder meget for værdien i sidste ende. For de betyder, at sælger og køber har en tillid til hinanden, som gør det nemmere for dem at finde de rigtige produkter...

– siger Mette Vedel

De fleste kender selv fornemmelsen. Når vi handler hos den lokale bager eller slagter frem for supermarkedet, er det meget nemmere at få købt de helt rigtige varer – for slagteren eller bageren kender os og ved, hvad vi kan lide. Og vi har tillid til kvaliteten af de varer, vi køber hos ham.

Det samme gør sig gældende i byggebranchen. For også entreprenører og håndværksmestre har behov for gode og tætte relationer til deres leverandører, når de køber ind til deres byggeprojekter.

Det mener i hvert fald Mette Vedel. Hun er i gang med et ph.d.-projekt, der undersøger, hvad relationerne mellem sælger og køber betyder

for værdiskabelsen, når der handles ordreproducerede varer i byggebranchen, f.eks. døre, vinduer eller skabe.

”Gode og tætte relationer betyder meget for værdien i sidste ende. For de betyder, at sælger og køber har en tillid til hinanden, som gør det nemmere for dem at finde de rigtige produkter, at løse eventuelle problemer undervejs og bidrage til at køberne kan servicere deres slutkunder bedre,” siger hun.

En stor del af de ordreproducerede byggevarer bliver handlet gennem mellemhåndlere – f.eks. trælast- eller tømmerhandlere. De bidrager dermed til at skabe værdi for kunden. Men ofte er producenterne af byggevarerne også dybt involveret i dialogen med kunden, fortæller Mette Vedel:

”Det er i virkeligheden et samspil, hvor alle tre – producenten, mellemhandleren og køberen – samarbejder om at opfylde kundens behov. Det er ikke bare et salg, der går fra hånd til hånd, men en proces hvor alle tre parter er involveret i at skabe værdi for den enkelte håndværksmester, der køber ind til sine projekter. Derfor er det vigtigt at have fokus på dette samspil,” siger Mette Vedel, som også har taget dette udgangspunkt i sin forskning:

”Jeg har interviewet en række entreprenørvirksomheder og er derfra gået videre til de personer i trælasten, som de arbejder sammen med. Og bagefter har jeg så interviewet den konkrete person hos producenten, som interviewpersonerne i trælasthandlen, arbejder sammen med. Det er den aktuelle, konkrete relation, jeg har taget udgangspunkt i.”

PhD-projektet er en del af et større forskningsprojekt med titlen ”Sourcing og markedsdrevet innovation”, som er realiseret med støtte fra en række fonde og virksomheder. Det er udviklet i samarbejde mellem Udviklingscenter for Møbler og Træ og Center for Applied Market Science (CAMS) på CBS, hvor Mette Vedel er ansat. Inspirationen til at fokusere på samspillet mellem producent, trælast og køber bygger på et samarbejde med to af de involverede virksomheder: JELD-WEN Door Solutions og Inwido Danmark. Mette Vedel forventer at afslutte sin del af projektet 1. januar 2010.

LEDELSE KAN FJERNE SNUBLESTEN



Casper Schultz Larsen

// Nogle gange er man nødt til at stoppe op og se på, hvordan man egentlig kunne gribe opgaven an og udnytte den viden man har til at undgå fejl. Det kan mit projekt blandt andet bidrage med.

– siger Casper Schultz Larsen

”De enkelte byggeprojekter ude på byggepladserne fungerer typisk meget selvstændigt og er ofte afkoblet fra resten af entreprenørvirksomheden. På de fleste projekter løser man helst problemerne her og nu i stedet for at stoppe op og spørge sig selv, om ikke man kan køre projektet på en smartere måde. Man har ikke den tradition og måske heller ikke tid og mulighed for det. Men nogle gange er man nødt til at stoppe op og se på, hvordan man egentlig kunne gribe opgaven an og udnytte den viden man har til at undgå fejl. Det kan mit projekt blandt andet bidrage med,” siger Casper Schultz Larsen.

”Skal vi undgå fejl, skal vi også have de ledelsesmæssige og kulturelle faktorer i spil – f.eks. skal vi måske se på, hvilke incitamenter ledelsen kan stille op for at forebygge de her fejl. Min analyse kommer til at sige noget om, hvilke ting der virker, og hvilke der ikke gør – og hvordan man som ledelse i entreprenørvirksomhederne kan styre projekterne for at udnytte den viden, man allerede har.”

Der er mursten og tagsten – og så er der snublesten. De fleste håndværksvirksomheder kender desværre kun alt for godt de fejl, som meget ofte forsinker byggeprojekterne og koster entreprenøren en masse penge.

I 2006 gik Casper Schultz Larsen i samarbejde med Danmarks Tekniske Universitet og entreprenørvirksomheden NCC i gang med at undersøge, hvorfor de irriterende og kostbare snublesten bliver ved med at dukke op – og hvordan de kan undgås. Han indså hurtigt, at årsagerne skal findes andre steder end i de enkelte fejl: ”Der

var i forvejen en masse viden om, hvorfor de forskellige fejl opstår, men alligevel blev de ved med at ske. Derfor kom mit projekt mere til at handle om, hvorfor vi bliver ved at begå de her fejl, når vi i virkeligheden godt ved, hvordan vi skal håndtere dem,” siger han.

I stedet for blot at søge efter fejlenes årsager og løsninger, handler det altså i langt højere grad om at forstå kulturen og ledelsen i organisationerne og på de enkelte byggeprojekter. Det har der været tradition for at se på i byggebranchen.

PhD-projektet gennemføres i samarbejde med DTU og entreprenørvirksomheden NCC og har titlen ”Svigt i Byggeriet”. Projektet gik i gang 1. april 2006 og bliver afsluttet om medio 2009. Det er finansieret af Videnskabsministeriet, NCC, BYG-DTU og Realdania.



Michael Jørgensen

Jakob Strømmand Andersen

SAMARBEJDE OM BÆREDYGTIGT BYGGERI

rer dagslyset og derved indeklimaet og energiforbruget for det gymnasium, der ligger ved siden af. I praksis er der alt for mange eksempler på, at man kun optimerer på den enkelte bygning og ikke de bygninger, der står ved siden af,” siger han.

Selv om Michael Jørgensen og Jakob Strømmand-Andersen først begyndte deres samarbejde i efteråret 2008, bruger de allerede deres viden aktivt i konkrete projekter i samarbejde med Henning Larsens arkitekter. Og erfaringerne har indtil videre været gode: ”Arkitekterne har været meget villige til at indarbejde vores forslag tidligt i deres løsninger. Det har været et større problem at få de eksterne samarbejdspartnere på byggeprojekterne, f.eks. rådgivende ingeniører, til at arbejde med. De er mere vant til at de bare skal føre arkitekternes løsninger ud i livet. Men hvis vi skal forberede løsningerne, kræver det, at ingeniørerne kommer tidligt ind i projekterne, og er med til at udfordre arkitekterne,” siger Michael Jørgensen.

Han mener, at det tætte samarbejde mellem arkitekter og ingeniører er afgørende for, at man kan imødekomme fremtidens skrappe krav om et lavt energiforbrug og godt indeklima uden at gå på kompromis med arkitekturen. ”Det er fantastisk at vi har fået denne mulighed for at udvikle fremtidens samarbejde i fælleskab med Henning Larsen Architects,” fastslår han.

Hvordan skal vi designe fremtidens store bygninger, så vi både kan få rummelige og funktionelle boliger og arbejdspladser – og tage højde for fremtidens klimaudfordringer? Det spørgsmål prøver de to erhvervsPhD-studerende Michael Jørgensen og Jakob Strømmand-Andersen at besvare i to projekter, som de skriver i samarbejde med Henning Larsen Architects og DTU Byg.

”Ingeniører ser som oftest på, hvilke komponenter og systemer man kan udstyre bygningerne med for at optimere energiforbruget, f.eks. solfangere, ventilationssystemer og facadeisolering. Men vores tilgang er lidt anderledes. Sammen med arkitekterne på Henning Larsens tegnestue ser vi mere på, hvordan vi designer bygningerne og byrummene energivenligt. Vi prøver altså at tænke energioptimering helt ind i den måde, arkitekterne udformer bygningerne på,” siger Michael Jørgensen.

Sammen arbejder de to studerende på at udvikle et computerprogram, der kan vurdere de energimæssige konsekvenser af forskellige arkitektoniske strategier. Det handler om nemt og hurtigt at kunne afprøve, hvilke konsekvenser forskellige valg har for energiforbruget.

”Vi laver et program, der kan regne hurtigt, men som måske ikke er så præcist. Det, vi har brug for, er først og fremmest nogle hurtige indikationer på, hvilke konsekvenser en løsning har, så vi kan vurdere forskellige muligheder op mod hinanden. Det er vigtigere end meget præcise beregninger, hvis det skal blive et arbejdsredskab, arkitekterne kan bruge i deres daglige arbejde,” forklarer Jakob Strømmand-Andersen.

Selv om de arbejder frem mod den samme løsning, har de to projekter hvert deres fokus: Hvor Michael Jørgensen primært ser på, hvordan man kan designe de enkelte rum i bygningerne energivenligt – f.eks. ved at optimere dagslys, indeklima og materialer – ser Jakob Strømmand-Andersen på omgivelserne: Hvordan designer vi hele bydele mest hensigtsmæssigt i forhold til, hvor højt og tæt, vi bygger o.lign.

”Når vi bygger midt i den eksisterende by – og det gør vi jo for det meste – er det jo også vigtigt, at vi ikke forværrer klimaet i de eksisterende bebyggelser. Det nytter ikke noget, at vi laver en skole ude i Ørestaden som i sig selv måske er energieffektiv, men som forvær-

Michael Jørgensens PhD-projekt har titlen ”Integreret energidesign af større bygninger,” og skal udvikle en metode, der hurtigt kan analysere en given geometri for en bygning og vurdere det forventede energiforbrug. Projektet gik i gang 1. September 2008, og afsluttes 3 år efter. Jakob Strømmand-Andersens PhD-projekt har titlen ”Integreret energidesign i masterplanning,” og skal

udvikle redskaber til at vurdere, hvordan man i planlægningen af byer og bygninger kan optimere det fremtidige energiforbrug. Projektet gik i gang i oktober 2008, og afsluttes tre år efter. Begge projekter skrives i samarbejde med DTU Byg og Henning Larsen Architects. Projekterne er finansieret af Henning Larsen A/S, Forsknings- og Innovationsstyrelsen og Realdania.

ET SAMFUND I BALANCE

Et samfunds sociale kvalitet genkendes ikke mindst på befolkningens sundhed og gensidige respekt. Derfor er der brug for at byerne inviterer og inspirerer os til at leve et aktivt liv til gavn for vores fysiske og psykiske helbred. Vi har brug for byer, der bevæger os. Og vi har brug for at være os selv – sammen med dem, vi deler livsstil og værdier med. Det kalder på rummelige byer, der værdsætter medmenneskelig mangfoldighed, fantasi og kreative normbrud.

DER SKAL TO TIL **GODT** **NABOSKAB** – MINDST

Vi deler repos eller raftehegn – men hvad deler vi mere med vores naboer? Og betyder det i det hele taget noget for hverdagen i boligområdet, om vi har et godt og aktivt naboskab?

Ja, her er forskning vel overflødig, for alle kan se værdien i en nabo, som man kan snakke godt med, og som kan give en hånd i en snæver vending, f.eks. ved at opbevare en ekstra nøgle eller fjerne lokalavisen fra dørmåtten, når man er på ferie. Og nu har alle nabolag landet over fået en hjælpende hånd, der kan bringe forholdet mellem beboerne i den rigtige retning.

Alle kan gøre brug af hjemmesiden naboskabet.dk, der er en metode til at måle og udvikle kvaliteten af den daglige kontakt mellem folk i en opgang, et kvarter eller et helt boligområde. Naboskabet.dk måler dels det indbyrdes nabokendskab, beboernes kontakter

udenfor deres eget kvarter, dels boligområdets fysiske miljø, tryghed og ressourcer og dels beboernes tilfredshed og accept af forskelligheden i boligområdet.

Redskabet – som f.eks. kan bruges af bestyrelsen i en boligforening – rummer spørgeskemaer på syv sprog til børn, unge og voksne. Når beboerne har udfyldt spørgeskemaerne, får bestyrelsen fuldt overblik over nabolagets sociale kapital.



Boligselskabet KAB og rådgivningsfirmaet NRO Rådgivende Sociologer har udarbejdet naboskabet.dk, og bolden er dermed givet op til fri afbenyttelse for alle, for der skal jo to til godt naboskab – mindst.

Læs mere på www.naboskabet.dk

NYT CENTER SKAL FORSKE I SUNDE BOLIGER

Hvad betyder boligbyggeriets design, konstruktion og materialevalg for udviklingen af store folkesygdomme som astma og allergi? Hvad betyder indeklimaet for hjerte-kar-sygdomme og kræft?

I de kommende fem år – fra 2009 til 2013 – skal det nydannede Center for Indeklima og Sundhed i Boliger under Realdania Forskning kaste nyt lys over byggeteknikkens, ventilationens,

kemiens, biologiens og materialernes betydning for boligernes kvalitet og beboernes helbred. Centeret skal bl.a. forske i luftforurening, træk, fugt og kemiske og mikrobiologiske påvirkninger. Den nye viden skal bruges til at planlægge boliger med et godt indeklima til gavn for folkesundheden.

Center for Indeklima og Sundhed i Boliger, i daglig tale CISBO, er et netværkssamarbejde mellem de fem store forskningsinstitutioner i Danmark, der har forstand på indeklima: Institut for Folkesundhed på Århus Universitet, Institut for Byggeri og Anlæg (Danmarks Tekniske Universitet), Statens Byggeforskningsinstitut (Aalborg Universitet), Institut for Folkesundhedsvidenskab (Københavns Universitet) og Det Nationale Forskningscenter for Arbejdsmiljø.

NU SKAL FOLKESKOLER, DAGINSTITUTIONER OG PLEJEBOLIGER NYTÆNKES

Blebørnene på Mariehønen, teenagerne i 6.B, og de gamle på Granbakken fortjener bedre legepladser, toiletter og opholdsrum. Derfor lægger regeringens kvalitetsreform op til renovering og nybygning af skoler, daginstitutioner og plejehjem m.v. gennem statslig medfinansiering på 22 mia. kr. i perioden 2009-2018.

Realdania vil gerne være med til at nytænke hele område og er derfor gået i partnerskab med Erhvervs- og Byggestyrelsen om at sikre kommunerne og private bygherrer det bedst mulige beslutningsgrundlag for de store samfundsmæssige investeringer i det byggede miljø. Det sker gennem et projekt for modelprogrammer, konsortiekoncurrencer, opførelse af demonstrationsprojekter og formidling af *best practice*.

PROJEKTET HAR TRE HOVEDELEMENTER:

- Udvikling af modelprogram for hhv. skole, daginstitution og plejebolig.
- Gennemførelse af arkitektkonkurrencer med udgangspunkt i konkrete kommunale projekter.
- Formidling af viden, evaluering og forankring.

De enkelte modelprogrammer, der danner grundlag for arkitektkonkurrencerne, skal udbydes til konsortier med kompetencer inden for byggeteknik, energi, miljø, arkitektur, brugerreven innovation og viden om institutioner, skoler og plejehjem.

Projektets organisering er endnu ikke fastlagt i detaljer, men kommer foruden partnerskabet mellem Realdania og Erhvervs- og Byggestyrelsen til at omfatte samarbejdet med flere ministerier, forskningsinstitutioner, Kommunernes Landsforening, interesseorganisationer, faglige eksperter o.a.

"Fremtidens folkeskoler, daginstitutioner og plejeboliger" ligger metodisk i forlængelse af projekter som Almenet og Det Gode Hospice, men denne gang er det dog ikke tanken, at Realdania skal være med til at realisere konkrete byggerier.

KURCENTER TRÆKKER PSORIASIS- PATIENTER TIL LÆSØ



Læsø Kur Kirketårnet på den nedlagte Vesterø Havnekirke er bevaret, mens resten af kirkebygningen er erstattet af en ny bygning, der afspejler det omgivende klitlandskab mod stranden.

Mange steder i Danmark står gabende tomme kirker og kigger langt efter menneskeligt selskab, og sådan kunne det også være gået på Læsø, hvor den sidste gudstjeneste i Vesterø Havnekirke fandt sted i 2003. Men heldigvis havde Læsøboerne en god idé og en stor ambition. Derfor genopstod kirken i sommeren 2008 som et behandlings- og kurcenter, og siden er især psoriasispatienter fra hele landet rejst til Læsø for at blive behandlet med øens mineralholdige salt.

Vesterø Havnekirke er ikke specielt gammel, men da den blev opført i 1950'erne, valgte man at bygge den i middelalderstil. Da kirken et par og halvtreds år senere blev taget ud af brug, blev selve kirkeskibet erstattet med en nybygning, der afspejler det omgivende klitlandskab, mens selve kirketårnet er bevaret som vartegn for den gamle kirke og det nye center.

Det er ikke muligt at bo på centeret, men de mange kurgæster kan nemt leje sig ind i øens mange sommerhuse og ferielejligheder, og på den måde er det ikke kun de forventede 30.000 patienterne, men også Læsø som helhed, der med Læsø Kur har fået en ordentlig saltvandsindsprøjtning. Læs mere om Læsø Kur på side 60

Læs mere på www.saltkur.dk

Hospice Søndergård Hospice Søndergård bliver endnu et eksempel på, hvordan arkitekturen kan være med til at tilføje hospice-arbejdet en ekstra kvalitet. Der er hentet inspiration i "Program for Det Gode Hospice i Danmark" og fra Hospice Djursland,

TRE NYE HOSPICER PÅ VEJ

Af Rikke Just

Filadelfia Hospice "Et sted, der udstråler tryghed, hjemlighed og en samhørighed med den omgivende natur." Sådan skrev bedømmelsesudvalget i sin dommerbetænkning om vinderforslaget til Filadelfia Hospice i Dianalund. Her ses hospicet i en 3D-illustration ved nattetide.





Svanevig Hospice Det første spadestik til Svanevig Hospice blev taget i februar 2009. Hospicets gode udsigt bliver udnyttet optimalt, så alle patientstuerne får mest mulig havudsigt. Beboerstuerne ligger forskudt, hvilket skaber små lommer, der er med til at give bygningen en intimitet.

I 2005 lancerede Realdania kampagnen Det Gode Hospice, der skal vise, hvordan arkitektur og de fysiske rammer kan understøtte den menneskelige omsorg for døende på landets hospicer. I efteråret 2007 åbnede Hospice Djursland, opført efter design-principperne i Program for Det Gode Hospice i Danmark. Og i takt med at en række nye hospicer i de kommende år skyder op, bliver kampagnens anbefalinger til virkelighed.

Hospice Søndergård åbner i 2010 i Måløv. Hospicet ligger smukt ved en lille sø, og er bygget som en traditionel gård, dog med knækkede længer som skaber opholdsniche med overdækkede terrasser, indre gårdhaver m.m. De 14 beboerværelser vender ud mod søen, og rummene er lydisolerede så al trafikstøj holdes ude. Alle rummene er indrettet med træ som gennemgående materialer,

hvilket er med til at give et varmt og rart lys. Hospice Søndergaard er skabt i et samarbejde mellem entreprenørerne AH Byg, Henning Larsen Architects og Henrik Larsen Rådgivende Ingeniørfirma, Anders Christensen Rådgivende Ingeniører og cand.psych. Maria Damsholdt.

Svanevig Hospice åbner i 2010 i Bandholm på Lolland. Hospicet ligger smukt ved vandet, og alle 12 beboerstuer har derfor havudsigt. Stuerne ligger forskudt og er forbundet af gang med en række opholdszoner, som giver små intime lommer i bygningen. Hospicet får både multisal, refleksionsrum og en sansehøve. Svanevig Hospice er skabt af totalentreprenør Jönsson A/S, CUBO Arkitekter og ingeniørvirksomheden Alecia.

Filadelfia Hospice åbner i 2010 i Dianalund. Hospicet, der er en moderne fortolkning af

den trelængede gård, åbner sig mod en park, og i midten ligger en sanse- og terapihave, som man kan komme direkte ud i fra fællesarealerne og hver af de 12 beboerstuer, der også har privat terrasse. Filadelfia Hospice bliver opført i tilknytning til institutionen Filadelfia, der i mere end 100 år har bidraget med løsninger til sundheds- og socialsektoren og bl.a. står bag et epilepsihospital, et rehabiliteringscenter for hjerneskadede, en specialskole og et psykiatrihospital. Hospicet bliver opført i et samarbejde mellem Lars Mouritsen A/S, Mangor & Nagel A/S, Arkos Arkitekter MAA og Dines Jørgensen & Co. A/S. Læs mere på side 62.

Læs mere på www.hospicestorstrom.dk

Læs mere på www.filadelfiahospice.dk

.....

PATIENTER BLIVER HURTIGERE RASKE I GODE OMGIVELSER

I de kommende 10-15 år skal der investeres i nyt hospitalsbyggeri for 100 mia. kr. i Danmark, og Realdania søsætter nu et projekt, der kan gøre politikere, rådgivere, ingeniører og arkitekter klogere på, hvordan arkitektur og design kan bidrage til at gøre et hospital godt. Flere undersøgelser viser nemlig, at de fysiske omgivelser har betydning for hvor hurtigt patienterne kommer sig. Og Danske Regioner har formuleret en række overordnede principper for god praksis for sygehusbyggeri, som kan læses på www.godtsygehusbyggeri.dk.

Jo mere man ved om arkitekturens betydning for hospitalspatienternes restitution, jo bedre er mulighederne for at skabe fysiske rammer, der bidrager til at gøre indlæggelsen kortere.

Dermed kommer arkitekturen til at spille en afgørende rolle for patienternes livskvalitet.

"Fremtidens hospital skal være et fysisk rum, der skaber optimal mulighed for behandling. Det kræver en sammensmeltning af de funktionelle krav, indretningen og de sanselige indtryk," siger arkitekt Michael Mullins, der er institutleder for Arkitektur og Design på Aalborg Universitet og leder af et nyt forskningsprojekt, som skal undersøge hvordan kunst, dagslys, kunstigt lys, farve, akustik og materialer kan understøtte livskvaliteten for både patienter og medarbejdere.

Forskningsprojektet vil bl.a. munde ud i et inspirationskatalog med beskrivelser af arkitektoniske virkemidler i fremtidens sygehusbyggeri.

Læs mere på www.aod.aau.dk

Læs mere på www.godtsygehusbyggeri.dk

.....

STORHED I FORTID OG FREMTID

Strøet med mild hånd ud over det danske landskab finder vi herregårde af stor arkitektonisk skønhed. De smukke bygninger og de imponerende haveanlæg kan fortælle talrige historier om de privilegeredes liv gennem århundreder – men de er også vidnesbyrd om, at tidens tand er magtfuld. Herregårdene fortjener en fremtid, fordi de udgør en vigtig del af vores historie, bidrager med talrige æstetiske herlighedsværdier og kan være med til at tiltrække nyt liv til egnen.

FREMTIDENS HERREGÅRDE SOM LOKAL DYNAMO

Af Dorte Bülow



Billeskov Herregård Den fynske herregård stammer fra 1500-tallet, og nu skal et udviklings- og forskningscenter for husdyr på friland føre herregården ind i fremtiden. Planen er bl.a. at tilbyde børnefamilier en række nære og autentiske oplevelser, der gør op med bymenneskets fremmedgjorte forhold til det kød, vi spiser.

Spredt med gavmild hånd ligger de skønneste herregårde i alle egne af landet – men mange steder er fortidens storhed afløst af en fremtid med truende forfald, hvis ikke der bliver gjort en massiv indsats for at skabe nyt liv på herregårdene. Derfor har Realdania taget initiativ til et femårigt projekt, som gennemføres i samarbejde med herregårdenes ejere. Fremtidens Herregårde skal munde ud i realiserbare forslag og idéer til, hvordan herregårdene kan blive forvandlet til dynamoer for deres egn,

så de bevarer den store lokal- og kulturhistoriske betydning.

I efteråret 2008 blev 20 herregårde udvalgt som vindere af den indledende idékonkurrence. Ti herregårde med ønske om at gennemføre konceptudviklingsprojekter modtog hver op til 500.000 kr. til udvikling af et projekt, der afdækker både de forretningsmæssige og bygningsmæssige muligheder for at virkeliggøre nye aktiviteter på herregårdene. Ti herregårde med konkrete byggeplaner går videre i en dialog,

som skal afklare Realdanias samarbejds muligheder med hver enkelt projektejer. Som støtte til gennemførelse af realiseringsprojekterne har Realdania afsat en pulje på op til 65 mio. kr.

Fælles for alle herregårdene er, at de bidrager til at sikre bygningsarven og kulturmiljøet for fremtiden, samtidig med at de skaber dynamik, arbejdspladser og nyt liv i udtjente bygninger.

Læs mere på www.fremtidensherregaard.dk

DE TI REALISERINGS- PROJEKTER

BILLESKOV

Et udviklings- og forskningscenter for husdyr på friland vil tiltrække børnefamilier og andre, der søger interessante naturoplevelser med fokus på dyrevelfærd og frilandsproduktion. Herregården skal restaureres, og hovedparten af de eksisterende bygninger bliver genanvendt.

BORREBY GODS

Det fredede gods nær Skælskør er velbevaret og velegnet til en helt ny funktion, nemlig teater i avlsgården og flere andre bygninger. På den måde kan herregården blive en kulturel dynamo i lokalområdet og bl.a. tiltrække turister og andre gæster.

ENGELHOLM

Det sydsjællandske gods vil efter restaurering genopstå som et fritidsværksted, hvor ildsjæle og entusiaster kan samles om veleranbiler i herregårdens uudnyttede magasinbygning.

GRAM SLOT

I sine velmagtsdage var slottet et sønderjysk vartegn, og i fremtiden vil en nyindretning af bl.a. slottets avlsbygninger til messefaciliteter og den holstenske lade som konferencecenter genskabe stedets tiltrækningskraft for både lokalt kultur- og erhvervsliv.

HØRBYGÅRD

Heste og høstakke er væk fra de gamle lader, og i fremtiden vil personalet i forskellige kontorvirksomheder passe deres opgaver i de historiske omgivelser. På den måde kan de gamle bygninger efter endt restaurering blive et vigtigt tilskud til Vestsjællands erhvervsudvikling.

LINDENBORG

Det nordjyske slot fungerer i dag som udlejning til arrangementer, og dets eksklusive niveau skal fastholdes og udvikles, så slottet i fremtiden kan tiltrække jagtselskaber og være et kulturhistorisk fyrtårn for området.

NØRHOLM

Denne vestjyske herregård har en fredet hovedbygning og en sidefløj, der skal indrettes til turister, som ønsker overnatning i rammer ud over det sædvanlige. Den nye indretning skal respektere sidefløjens karakteristiske rumstruktur, bygningsdetaljer og materialer.

VOERGÅRD

Herregården har i forvejen et turistkoncept, som ejerne nu ønsker at udvikle ved bl.a. at bevare Voergårds Tinghus gennem ny brug. Samtidig skal lokalsamfundet og frivillige foreninger inddrages i et samarbejde, der kombinerer bygningsrestaurering og udvikling af turisme.

KNUTHENLUND

Denne herregård er i gang med at danmarkshistoriens største overgang fra konventionelt landbrug til økologisk, og Knuthenlund ønsker at benytte lejligheden til et projekt, hvor herregården danner rammen for fra-jord-til-bord-koncepter for mejeri, bageri, slagteri, udsalg m.m.

BØRGLUM KLOSTER

Mejeribygningen på denne herregård i Nordjylland skal genanvendes til en helt ny funktion, nemlig et specialmaleri, der kan skabe arbejdspladser, nyt produktionsliv og ny turisme.

DE TI KONCEPT- UDVIKLINGS- PROJEKTER

KLARUPGAARD

Det nordjyske gods springer fra fortid til nutid og fremtid med et hightech projekt om miljørigtig energiproduktion i form af kommerciel algedyrkning, der vil gå godt i spænd med lokale naturressourcer og forskningsmiljøet i Ålborg.

LUNDGAARD

Der ligger en helt ny og interessant forretningsmodel til grund for udviklingsprojektet på denne fynske herregård. Gennem en ny selskabs- og driftsform med udlejning af jord, maskiner og bygninger til økologiske producenter vil Lundsgaard blive en innovativ markedsplads.

ROSENHOLM

De gamle og udtjente magasinbygninger og studestalde får ny energi, når de bliver omskabt til erhvervslejemål, der kommer både slottet selv og de østjyske virksomheder til gavn.

SØLLESTEDGAARD

Her på Lolland ønsker herregårdens ejere at skabe et mødested for både kunstnere og fødevarerproducenter, der skaber kvalitetsprodukter med en bærende kobling mellem stedet og forbrugeren.

TRANEKÆR

Hvis det står til ejerne af den kendte herregård, skal musik og kultur lokkes til Langeland. Nye lydstudier og mulighed for indkvartering skal sammen med faciliteter til konferencer og kulturelle begivenheder udvikle gården og egnen.

VOGNSERUP

Stress, stress, stress... Herregården ved Holbæk skal omdannes til et refugium, der kan forebygge og kurere den nye folkesygdom. Det er meningen, at naturen, kulturmiljøet og arkitekturen skal bruges til at skabe sundhed på en økonomisk bæredygtig måde.

WEDELLSBORG

Her på Fyn findes et enestående kulturmiljø og landskab, der tilsammen udgør en unik herregårdshelhed med landarbejderboliger, gårde, driftsbygninger m.m. – og nu bliver det hele åbnet for offentligheden med cykel- og gangstier, udsigtspunkter og et besøgscenter.

BRAMSTRUP

Herregårdens gamle frugtlager kan blive økologisk ambassade, hvis lageret indrettes til Farmers Market for økologiske produkter kombineret med netbutik, café/restaurant samt et eksperimentarium for økologi og bæredygtighed.

GYLDENSTEEN

Visionen for nordfynske Gyldensteen er at udvikle et biomedicinsk udviklingscenter i de tidligere driftsbygninger til blandt andet laboratoriefaciliteter.

HALSTED KLOSTER

Halsted Kloster på Lolland planlægger at redde det enestående Dronning Sophies Hus ved at "lade tiden stå stille" – det vil sige restaurere huset på en ekstremt konserverende måde og så vidt muligt uden tilføjelse af moderne installationer.

FRA KOSTALD TIL KONFERENCESAL

Med en historie, der går tilbage til Kong Valdemar II's tid i 1200-tallet har Hindsgavl Slot været gennem mange omvæltninger – men udsigten over Lillebælt er skøn som altid. Og nu har det smukt beliggende slot fået tilføjet nye muligheder: kostalden i den fredede avlsgård er blevet omskabt til 23 nye hotelværelser og konferencesal med grupperum, lounge m.m.

Hindsgavl Slot går dermed ind i den sidste fase i den gennemgribende modernisering, der sikrer ejendommen som hotel- og kursusvirksomhed, og senere bliver også den centrale ladebygning og svine-stald inddraget i projektet, der omfatter alt fra etablering af isoleret

undergulv og opbygning af indvendige forsatsvægge, nye vinduer, døre m.m. til fornyelse af kloak, vvs, it og ventilation.

”Der er ikke nogen tvivl om, at restaureringen af Hindsgavl Slot er Realeas største restaureringsprojekt. Og det er selvfølgelig blevet udfordret af, at slottet er i drift, mens håndværkerne arbejder. Men opgaven er lykkedes til fulde, og vi er glade for, at det kan lade sig gøre for offentligheden at følge slottets forvandling tæt på”, siger Peter Cederfeld, direktør i Realea.

Læs mere på www.realea.dk



Broløkke Herregården Broløkke på Sydlangeland er opført i 1758. De fredede hovedbygninger har netop gennemgået en omfattende restaurering og bliver nu centrum for et ferie- og oplevelsescenter. Det giver ikke bare nyt liv på selve herregården, man kan også virke som dynamo for hele lokalområdet

Erhvervsmanden Nils Palmqvist kunne heldigvis se bag om forfaldet, da han i 2004 købte herregården Broløkke på Sydlangeland, og hans ambitioner om at renovere de gamle bygninger og give dem nyt liv er nu ved at være indfriet.

I samarbejde med Realdania er Nils Palmqvist nemlig i færd med at bringe de

gamle fredede bygninger i sådan en stand, at herregårdsanlægget kan fungere som et ferie- og oplevelsescenter, der både kan skabe arbejdspladser og trække turisme til egnen. I 2015 skal der være plads til 100 turister, men allerede nu kan Broløkke tage imod overnatende bed and breakfast-gæster.

”Broløkke er en kultur- og bygningsperle,

der kan komme til at virke som en dynamo for et af de hårdest ramte randområder i Danmark,” siger direktør Hans Peter Svendler, Realdania. På den måde kan restaureringen også tjene som et demonstrationsprojekt, der viser veje til, hvordan gamle herregårde gennem god genanvendelse kan være et lokalt vitamintilskud.

DANSK CENTER FOR HERREGÅRDSFORSKNING

Herregården Gammel Estrup ved Auning er ikke kun hjemsted for Danmarks Herregårdsmuseum. Her holder også Dansk Center for Herregårdsforskning til. Centeret er et samarbejde mellem Aarhus Universitet, Nationalmuseet, Arkitektskolen Aarhus og selve herregårdsmuseet. Centeret har til formål at fremme og koordinere forskning, forskeruddannelse, dokumentation og formidling af herregårdens kulturhistorie.

Med Dansk Center for Herregårdsforskning

har man ønsket at samle forskningen omkring herregårde og herregårdsmiljøer i en central forskningsinstitution. Ud over at fremme og koordinere den danske herregårdsforskning huser centeret forskeruddannelser og formidler ny viden om alle dele af herregårdsmiljøet.

Ambitionen er at sikre bæredygtigheden i den byggede kulturarv, og i forlængelse heraf vil Dansk Center for Herregårdsforskning arbejde på at kvalificere og nuancere den danske debat og undersøge alternative tilgange til

bevaringen af den del af den byggede kulturarv, som udgøres af herregårdene. Gennem oprettelsen af nye forsknings- og formidlingsinitiativer vil centeret forsøge at anvise og udvikle nye veje for anvendelsen af herregårdenes bygningsmasse og kulturelle værdier og derved bidrage til at sikre herregårdenes fremtidige bæredygtighed.

Læs mere på www.herregaardsforskning.dk

.....

Engelsholm Slot På Engelsholm er voldgraven totalt oprenset, stensætningerne sat om, en lang række træer i vandkanten fældet, og skråningerne ryddet for ukrudt og beplantet med bunddækkeplanter. Slottet huser en højskole, og den historiske have er frit tilgængelig for offentligheden.



DE HISTORISKE HAVER PÅ VEJ MOD EN NY FREMTID

I 2006 tilbød Realdania gennem kampagnen "Herregårdshaver – bevaring med fokus på drift og pleje" ni ejere af herregårdshaver et samarbejde, der skal munde ud i en fremtidssikring af de smukke og kulturhistorisk vigtige haver, der ofte døjer med manglende vedligeholdelse.

Alle projekterne er forskellige, fordi behovene og vilkårene varierer fra herregård til herregård – og naturligvis også fordi de ni forskellige landskabsarkitekter, der har udarbejdet helhedsplaner for de ni haver har stået over for vidt forskellige udfordringer. Men

fælles for dem alle er, at de skaber bæredygtige forhold og en fin fremtid for haveanlæg af betydelig kulturhistorisk interesse og værdi.

De første to af de ni haver blev i løbet af 2008 "genindviet", nemlig Bregentved og Engelsholm. På Engelsholm blev der sat fokus på en renovering og nyfortolkning af havens barokelementer. Den gamle monumentale barokakse gennem parken mod syd er blevet genskabt. Fra fløj døren i sydfacaden er trappeanlægget genetableret frem til en ny bro over voldgraven, der er blevet oprenset og har fået sine stensætninger restaureret.

Bregentved valgte at koncentrere kræfterne omkring omrensningen af vandflader og istandsættelse af stensætninger omkring søer og kanaler. Oprensningen viste sig at være en kæmpe opgave – i alt ca. 80.000 m³ siv og slam blev gravet op og kørt væk. Til gengæld skal søerne så ikke oprenses de næste 100 år!

De øvrige haver er – efter en lidt længere opstartsfasen – nu også godt på vej.

Læs mere på www.herregaardshaver.dk

.....

NYT LIV TIL VESTJYLLANDS STOLTESTE HERREGÅRD

Af Peter Hartung

Det var ikke blot et stort øjeblik for hele Vestjylland, da indvielsen af det ombyggede Nørre Vosborg fandt sted i weekenden den 4.-6. april 2008.

Arrangementet tiltrak 15.000 nysgerrige danskere, heriblandt særligt indbudte gæster som H. K. H. Prins Joachim og daværende kulturminister Brian Mikkelsen, som var blandt de første, der vandrede gennem Nørre Vosborgs markante porttårn for at opleve resultaterne af fire års gennemgribende restaurering, nyindretning og nybyggeri. I løbet af weekenden gjorde de mange tusinde private borgere prinsen og kulturministeren følge. De benyttede lejligheden til at kigge indenfor i det restaurerede borganlæg, den nybyggede hotelfløj og Nørre Vosborgs øvrige bygninger.

Realdanias datterselskab Realea har i perioden 2004-2008 stået for den gennemgribende restaurering og nyindretning af herregården, der nu er indrettet som hotel og kulturcenter.

FORNEMSTE HERREGÅRD

Nørre Vosborg ligger ved den lille by Vemb ca. 30 kilometer fra Holstebro. Anlægget har status som Vestjyllands fornemste og stolteste herregård. Det er en af de få og mest velbevarede anlæg, der er tilbage i de vestjyske fjordlandskaber.

Anlæggets historie kan føres tilbage til 1200-tallet og emmer af kulturhistorie – af tidligere tiders storhed og ånd. Herregården er smukt beliggende i et fredet kulturlandskab. Det fredede anlæg består af flere bygninger opført i perioden 1542-2007. Der

er altså næsten 500 års forskel på de ældste og de yngste dele af borganlægget.

Med sine omkransende volde fremstår herregården med fire sammenbyggede bygningskroppe, som omslutter et lukket brolagt gårdanlæg. Restaureringen og ombygningen er foregået i samarbejde mellem Realea samt to tegnestuer, Arkitema og Erik Einar Holms Tegnestue.

FLERE STILPERIODER

For den arkitekturinteresserede gæst er Nørre Vosborg lidt af et slaraffenland med sin blanding af flere århundreders dominerende stilarter. Her kan man opleve Gyldenstjernehuset opført i 1552, Ide Langehuset opført i 1642, De Lindehuset fra 1770 samt Tanghuset fra 1839. Selve "borgen" repræsenterer således på samme tid fire forskellige arkitektoniske stilperioder.

Ladegårdsanlægget er opført 1788. Her markerer Portbygningen på fornem vis ankomsten til herregårdsanlægget. Restaureringsindsatsen har været koncentreret omkring borganlægget, mens nyindretningen primært er sket i det tidligere avlsanlæg.

I det ydre står anlægget som i fordums tid. Men indenfor er der sket store forandringer: Der er etableret en multisal, konference- og koncertsale, køkkener, reception og værelser. Desuden er der med respekt for de historiske rammer bygget en ny hotelfløj med 37 værelser.

LIV TIL HERREGÅRDEN

2008 blev med nyindvielsen kulminationen på næsten fem års målrettet arbejde, som havde til formål at sikre den historiske herregård for fremtiden. Realea overtog Nørre

Vosborg i 2004. Indvielsen i april 2008 var med de mange besøgende et bevis på, at en hel landsdel bakkede op om bestræbelserne.

Herregården summede af liv. De besøgende havde blandt andet mulighed for at vandre gennem stuerne i herregårdshjemmet, nyde udsigten fra riddersalen og se den nye multisal. I den nordlige agerumslade var det muligt at se to udstillinger om Nørre Vosborg.

Udstillingen "Nørre Vosborg: Restaurering & nyindretning" viste den besøgende, hvordan arbejdet med at restaurere Nørre Vosborg var forløbet. Fotograf Janne Klerk stod bag den anden udstilling, som gennem en række stemningsmættede billeder beskrev herregården før restaureringen.

Sent søndag eftermiddag forlod de sidste besøgende herregården. Nørre Vosborg lå igen roligt hen, men kun for en tid.

FREMTIDIG ANVENDELSE

Det er nu driftsfonden Nr. Vosborg, som driver herregården. Fonden er oprettet for at sikre den fremtidige drift og udfylde de historiske rammer på Nørre Vosborg, der med sit levende kultur- og oplevelsescenter med hoteldrift og konferencefaciliteter nu fungerer som et erhvervsmæssigt og kulturelt samlingspunkt i hele regionen.

Læs mere på www.realea.dk

Læs mere på www.nrvosborg.dk



Borgen Den store opgave på Nørre Vosborg har været at bevare det unikke, levende herregårdsmiljø og den nærmest eventyrlige atmosfære. Det er lykkedes ved at koncentrere restaureringsindsatsen på selve herregården, mens nyindretningen primært er sket i de tidligere avlsbygninger.



Den nye hotelfløj Den nye hotelfløj, tegnet af Arkitema, matcher i volumen det eksisterende anlægs største bygninger. Men på trods af sin størrelse og placering, konkurrerer den ikke med det historiske gårdum og hovedaksen i anlægget.

DE NATIONALE RØDDER

Hvem var vi – før vi blev dem, vi er i dag? Interessen for de nationale og historiske rødder vokser stærkt i disse år, det kan man bl.a. aflæse i kulturens kanonprojekter. Ofte taler man om, at vi kan ruste os bedst til globaliseringen ved at kende vores egen historie, rødder og identitet. Og hvor bliver der fortalt synlig national historie bedre end i det byggede miljø? Her bliver danskernes fælles kulturarv formidlet, her bliver vores historiske, sociale, kulturelle baggrund gjort konkret.



Spøttrup Borg Spøttrup Borgmuseum vil med det nye ankomstcenter kunne introducere den besøgende historisk til et besøg på borgen. Centret vil åbne for mange nye muligheder og spændende kulturformidlingstiltag.

SPØTTRUP BORG GØR middelalderen LEVENDE

Hvis mursten kunne tale! Det velbevarede bygningsanlæg, der udgør Spøttrup Borg, har bevidnet danmarkshistorien på nærmeste hold: fra 1500-tallet, over Grevens fejde og reformationen til renæssancen og de seneste århundreder frem til nutiden, hvor Spøttrup holder skansen som landets mest helstøbte borganlæg fra middelalderen – og det er dén omfattende fortælling, som nu skal formidles af et nyt ankomstcenter, der viderefører det arbejde, som skoletjenesten allerede står for.

I 2009 udbyder Spøttrup Borgmuseum i samarbejde med Slots- og Ejendomsstyrelsen

og Realdania en totalentreprisekonkurrence til konsortier af arkitektrådgivere og hovedentreprenører med vægt på høj arkitektonisk kvalitet. Opgaven går dels ud på at forbedre de landskabelige omgivelser, bl.a. ved at etablere en middelalderinspireret læge- og urtehave, dels på at skabe et besøgscenter, der kan styrke formidlingen af de forskellige epoker i danmarkshistorien, som Spøttrup har gennemlevet.

Direktør Hans Peter Svendler, Realdania, lægger vægt på projektets helhedstænkning: "Spøttrup Borg og de landskabelige omgivelser er et enestående velbevaret eksempel

på middelalderens arkitektoniske byggestil, og det nye ankomstcenter skal derfor føje sig til helheden og respektere sin rolle i det historiske helstøbte kulturmiljø. På den måde kan det være med til at formidle stedets unikke bygningsarv og samtidig være et godt demonstrationsprojekt, der viser, hvordan nybygninger kan tage hensyn til og fungere sammen med historiske bygningsværker," siger han.

Læs mere på www.spottrupborgmuseum.dk og www.ses.dk/spottrup

HISTORISKE HUSE

OG FRISKE HONNINGKAGER



Christiansfeld Jagten på en ny honningkagebager er allerede gået ind i Christiansfeld, hvor byens gamle bageriejendom står foran en gennemgribende restaurering. I baggrunden ses Hotellet, der blev restaureret i 2006.

Bykernen i Christiansfeld er et kulturmiljø af international historisk betydning og fortjener at blive vedligeholdt på et højt niveau. I de seneste syv år har Realdania stået bag et omfattende bybevaringsprojekt i partnerskab med Brødrementigheden i Christiansfeld og daværende Christiansfeld Kommune, nu Kolding Kommune.

En lang række bygninger er blevet restaureret, og der er udarbejdet en helhedsplan for den langsigtede bevaring af den historisk vigtige bygningsarv i byen, der blev grundlagt som menighedsby i 1773 af den protestantiske kirkeretning. Endnu i dag kan man tydeligt se, hvordan Christiansfeld er yderst gennemtænkt rent byplanmæssigt i modsætning til datidens ellers tilfældige og uplanlagte byudvikling.

Den sidste fase i det store bybevaringsprojekt fuldender restaureringen af de vigtige bygninger i Christiansfeld, bl.a. med en istandsættelse af den markante bageriejendom, hvor byens berømte honningkager er blevet bagt gennem et par hundrede år. Også ejendommen Lindegade 27 bliver restaureret, og så vil man kigge på en samlet indsats mod den overordnede facadkultur i den historiske bykerne. Endelig indgår en videreførelse af Christiansfeldcentret også som en del af projektet.

Den afsluttende fase i projektet strækker sig frem til 2011. Som en del af partnerskabsaftalen sørger Kolding Kommune også for, at gader, pladser og andre udendørsarealer i den historiske bykerne bliver opgraderet i årene fra 2010-2023.

Læs mere på www.christiansfeldcentret.dk



Kulturhavn Kronborg Kronborgs fæstningsanlæg bliver frilagt, og der anlægges en ny ravelin i havnen. Den nye ravelin er en fortolkning af den gamle Scholtens Ravelin, der blev bygget som en del af Kronborgs ydre fæstningsanlæg omkring 1700.

KULTURHAVNEN VED SLOTTETS FOD

Det var selverkendelsens tid, da finansminister Lars Løkke Rasmussen lagde vejen forbi Helsingør for at tage første spadestik til Kulturhavn Kronborg, hvor borgmester Per Tærnbøl lod tankerne vandre 25 år tilbage i tiden: "Havde det stået til mig i 80'erne, havde vi haft boliger og erhverv her på grunden, og så havde vi måske stået midt i Bilka nu. Ja, sådan tænkte jeg, men miljøministeren fastholdt, at det handlede om Kronborg. Det forstod jeg ikke dengang, men det gør jeg i dag," sagde han.

Selvom Kulturhavn Kronborg har været omdiskuteret, er helsingoranerne nok glade for, at det verdensberømte slot, som bl.a. er på UNESCOs' liste over verdens kulturarv, ikke er nabo til et kæmpe varehus med parkeringsplads. Og nu er arbejdet med den omfattende landskabsplan på den gamle værftsgrund for foden af slottet i fuld gang, samtidig med at selve slottet også bliver renoveret.

I fremtiden kommer Kronborg og Helsingør by til at hænge sammen via et åbent område, der skal fyldes med rekreative og kulturelle

aktiviteter. Det er landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen, der har udarbejdet planen i samarbejde med Helsingør Kommune, Slots- og Ejendomsstyrelsen og Realdania.

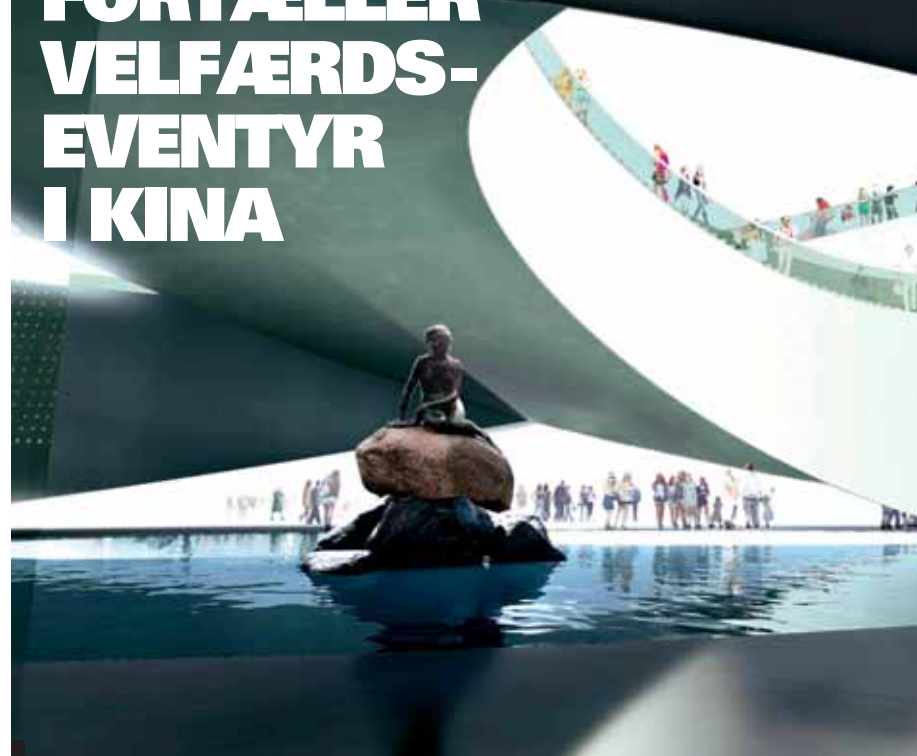
Fundamentet for forandringerne på havnen i Helsingør er Kulturhavn Kronborg. Det er et landskabsprojekt, som fremhæver Kronborgs enestående beliggenhed, styrker de ydre fæstningsværker og moderniserer Helsingør Havn. På havnen forandres de gamle værftsbygninger til Kulturværftet, som bliver kommunens fremtidige kulturcentrum, og i en tidligere tørdok, placeres et moderne søfartsmuseum, mens den berømte nabo, Kronborg, øger fokus på nye oplevelser for slottets gæster.

Læs mere på www.kulturomraade.dk

DYNAMISK SAMARBEJDE PÅ TVÆRS

DANMARK FORTÆLLER VELFÆRDS- EVENTYR I KINA

Samarbejde er en kunst – og en dyd. Hvis man forener kræfter og kompetencer, kommer man naturligvis længere, end hvis man passer sig selv og sin solokarriere. Derfor er dynamiske partnerskaber på tværs af organisationer, kommuner, regioner og staten vejen frem til resultater, når man arbejder med strategisk filantropi. Når forskellige instansers viden og erfaringer får lov til at gå op i en højere enhed, gavner det ikke bare det enkelte projekt, det gavner også almenvellet.



EXPO 2010 Vinderprojektet vil helt håndgribeligt vise, at Danmark i den grad har noget at bidrage med på den internationale scene i forhold til at finde overbevisende løsninger på fremtidens bydesign og byudvikling.

Man skulle næsten tro, at temaet for EXPO Shanghai 2010 er modelleret over Realdanias mission om at skabe bedre livskvalitet gennem det byggede miljø, for verdensudstillingen finder sted under mottoet "Better City, Better Life" – og den danske pavillon tager livskvaliteten meget bogstaveligt, for BIG – Bjarke Ingels Group, der vandt arkitektkonkurrencen, har sat sig for at fortælle velfærdseventyr.

Wellfairytale hedder det med et ord, der er lige så kreativt konstrueret som den bygning, der skal symbolisere det, der kendetegner Danmark. Vinderprojektet er udformet som et stort dobbelt-spiralformet bånd, der fører gæsterne fra grunden og med to sving op i 20 meters højde. Hele bygningen er forsynet med cykelstier og bycykler til fri afbenyttelse, og centralt i pavillonen er et bassin med vand fra Københavns Havn. Her kan gæsterne tage sig en dukkert, mens de kikker på en attraktion, der er fløjet ind til lejligheden: Den Lille Havfrue.

Det spektakulære bidrag til EXPO Shanghai

2010 blev præsenteret af Kronprins Frederik i september 2008, hvor formanden for dommerkomiteen, departementchef i Økonomi- og Erhvervsministeriet Michael Dithmer, gav projektet disse ord med på vejen:

"Det tager udgangspunkt i relationerne mellem Danmark og Kina og indfanger præcist en række positive elementer, som kineserne forbinder med Danmark. Den danske pavillon kommer til at sætte et markant præg på verdensudstillingen som et enestående udstillingsvindue for bæredygtige danske løsninger på klima- og energiområdet. Samtidig rummer projektet en udstilling, der under navnet Wellfairytale fortæller om danskernes opfattelse af det gode liv."

EXPO Shanghai 2010 finder sted fra den 1. maj til den 31. oktober 2010 og forventes at tiltrække omkring 70 mio. gæster.

Læs mere på www.expoinfo.dk

HAR VI EN PLAN?

I 2009 skal kommunerne fremlægge de første kommuneplaner efter strukturreformen, der tegnede Danmarks kortet om. For at give kommunerne en håndsrekning tog Realdania og By- og Landskabsstyrelsen i 2007 initiativ til et partnerskab – Plan09 – der har arbejdet med udvikling og fornyelse af kommuneplanlægningen og givet kommunerne inspiration gennem gode eksempler.

I en række eksempelprojekter, netværksseminarer med kommunale planlæggere og via den centrale hjemmeside www.plan09.dk har projektet støttet eksempler på planer og planprocesser:

- Byomdannelse i stationszonen i Hillerød
- Haver og højhuse i Køge
- Bynære landskaber i Viborg
- Nye byroller i Ålborg
- Rammer om det gode liv i Svendborg
- Digitale kommuneplaner i et samarbejde mellem 11 kommuner

Læs mere på www.plan09.dk

DER ER SÅ MANGE MULIGHEDER ude på landet

Thisted

Det gode liv ved kysten Thisted har Danmarks bedste surferstrande og helt unikke fiskermiljøer. Det potentiale skal udnyttes til at gøre Thisted endnu mere attraktivt at besøge eller bosætte sig i.

Mange småbyer i udkantsområderne bliver affolket i disse år, og med de tomme bygninger breder rådvildheden sig. Men heldigvis er der altid nogen, der går modstrøms. De spørger sig selv, hvordan de kan erstatte livløshed og modløshed med ny energi, nye idéer og nye initiativer – og partnerskabsprojektet Mulighedernes Land er skabt som en håndsrækning til dem, der arbejder på at fastholde og forbedre landdistrikternes kvaliteter i en tid, hvor byerne trækker.

Realdania har indgået et samarbejde med tre kommuner, der har det til fælles, at de ligger langt fra alfarvej. I Thisted og på Lolland og Bornholm slås man med de samme problemer, og derfor kan man have gavn af hinandens løsninger – og i sidste ende kan alle andre kommuner, som mærker konsekvenserne af afindustrialisering og fraflytning læne sig op ad de tre kommuners erfaringer.

Målet med Mulighedernes Land er ikke at skabe økonomisk vækst, men at understøtte debatten om udkantsområdernes fremtid og værne om alt det, som ikke findes i byerne: natur, god plads og fred og ro. I 2008 definerede de tre kommuner en række projekter, som nu bliver realiseret frem mod 2011:

Bornholms Regionskommune ønsker at udvikle turismen og styrke bosætningen på landet. Derfor arbejdes der med tre projekt-idéer, der skal øge adgangen til de unikke kultur- og naturmiljøer på den indre del af øen. Det gælder eksempelvis et projekt for den nye bymidte som nyt socialt samlingssted i indlandssmåbyerne og dels en forbedring af adgangs- og ankomstforholdene til naturområderne i Almindingen og Ekkodalen.

Lolland Kommune ønsker at styrke bosætningen. Derfor har man defineret fire projekter, der skal gøre øen mere attraktiv. Her sættes fokus på herregårdsskabet og Lollands mange unikke herregårde, der giver øen en position som Danmarks ledende region for de historiske godser. Derudover sættes fokus på dels en nedrivning, omdannelse og istandsættelse af tomme og forfaldne bygninger i landsbyen Birket, dels et samarbejde med Knuthenborg om forbedringer af landsbyerne Hunseby og Bandholm, der skal fungere som Porten til Lolland, og dels en omdannelse af Horslunde til en bæredygtig energilandsby.

Thisted Kommune ønsker at fokusere på bosætning og turisme. Derfor har man udvalgt fire projekter, der dels udvikler nye faciliteter for fiskere, surfere og turister, der gerne vil dyrke vandsport ved kysten året rundt, dels skaber øget sammenhæng og tilgængelighed mellem kommunens landsbyer, natur og kulturattraktioner, og dels udvikler sociale netværker og fællesskaber mellem en række landsbyer, der kan dele et moderne forsamlingshus med mange funktioner og dels omfatter opkøb, nedrivning eller istandsættelse af huse i landsbyerne Todbøl, Frøstrup og Vestervig,

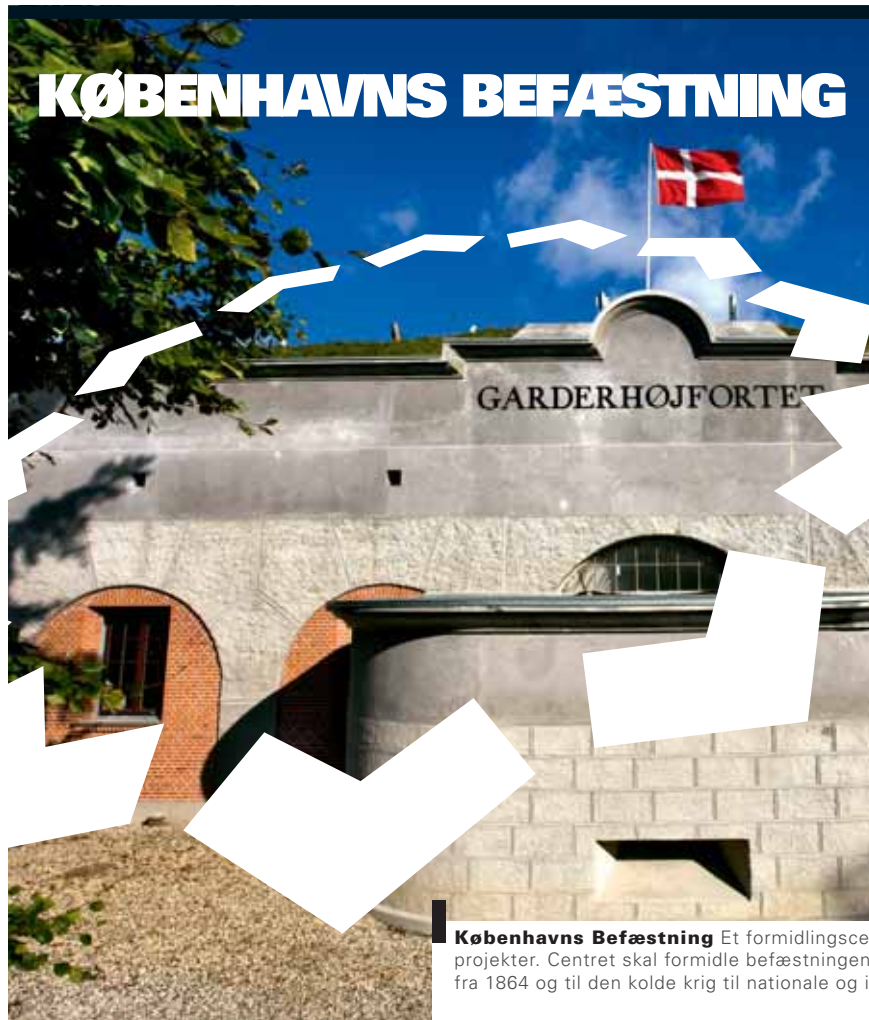
På tværs af kommunernes konkrete initiativer bliver alle erfaringer samlet op i et tværgående spor, hvor rådgivnings- og analysefirmaet Hausenberg står for at sikre, at der gennemføres analyse, metodeudvikling, kortlægning af forskning, studieture, formidling, kommunikation og evaluering. Bag Mulighedernes Land står Realdania i samarbejde med Kommunerne Thisted, Lolland og Bornholm.

Læs mere på www.mulighedernesland.dk



Lolland

Kom til Lolland Landsbyerne Hunseby og Bandholm, der ligger på turisternes vej til Knuthenborg, skal udvikles til at være porte til og fra Lolland og som kulturhistoriske perler tiltrække både turister og tilflyttere.



KØBENHAVNS BEFÆSTNING

FOLDER SIG UD

I 150-året for det indledende arbejde på Københavns Befæstning gjorde Skov- og Naturstyrelsen, Kulturarvsstyrelsen og Realdania i 2008 de første organisatoriske forberedelser til en omfattende revitalisering af de mange anlæg på den langstrakte ring af landbefæstning og søforter. Partnerskabets ambition er at gøre forsvarsanlægget til en attraktion i verdensklasse – hvad enten man interesserer sig for historien eller ønsker udfordrende oplevelser i et overset naturområde midt i storbyen.

I de kommende fem år vil Københavns Befæstning folde sig ud, projekt for projekt. I 2009 vil de første projekter blive sat i arbejde i de respektive kommuner. Samtidig vil der blive sat fokus på den historiske baggrund i en stor formidling af forsvarsværnets politiske og militære fortid og den omtumlede historie frem til i dag, hvor befæstningen for alvor bliver genskabt som en slags folkegave til københavnere og deres mange gæster.

Læs mere på www.befaestningen.dk

Københavns Befæstning Et formidlingscenter på Garderhøjfortet er blandt de planlagte projekter. Centret skal formidle befæstningens historie som en del af den brede militærhistorie fra 1864 og til den kolde krig til nationale og internationale besøgende i alle aldre.

KULTURARVEN SKABER LOKAL STOLTHED

I 2005 viste en undersøgelse fra Realdania og Kulturarvsstyrelsen, at vi danskere faktisk går meget op i den lokale kultur, og at den har betydning for, hvor vi beslutter os til at flytte hen. Hele 70% svarede ja til, at kulturarven har stor betydning for både borgernes og virksomhedernes tilfredshed.

Med den viden i baghånden afsatte de to organisationer i alt fire mio. kr. til konsulent- og rådgiverbistand til kommunernes udvikling af kommuneplaner, formidling og netværkssamarbejde om lokal kulturarv. Det førte til et samarbejde med fire udvalgte kommuner: Ålborg, Hjørring, Haderslev og Hvidovre.

Realdania og Kulturarvsstyrelsen igangsatte i 2008 endnu en runde med kulturarvskommuner – denne gang med fokus på kommunestru-

tegiene. Der var 33 ansøgerkommuner, men kun fire kom igennem nåleøjet og vandt titlen som nye kulturarvskommuner. Kommunerne, der fik støtte til arbejdet for at skabe lokal stolthed og tiltrække turister og nye borgere, har alle udtænkt ambitiøse og inspirerende projekter:

Mariager Fjord Kommune vil udarbejde en samlet fjordprofil, der knytter byerne langs vandet sammen ved at synliggøre områdets kulturmiljøer.

Det Sydfynske Øhav (et samarbejde mellem Faaborg-Midtfyn, Ærø, Langeland og Svendborg Kommuner) ser havet som et fællestræk i de fem kulturhavnes fortællinger, der binder området sammen.

Halsnæs Kommune tager udgangspunkt i industrikulturen og udnytter krudtværkets og stålværkets altafgørende betydning for identiteten.

Vordingborg Kommune vil skabe nyt liv i de gamle købstæder og udvikle landdistrikterne til feriemål for at profilere området som et alternativ til hovedstaden.

ÅRHUS K – GODSBANENS OMDANNELSE SKABER SAMMENHÆNG OG LIV I ÅRHUS

Der er bogstavelig talt tale om et markant sporskifte, når de tidligere godsbanebygninger og det udtjente godsbaneterræn i Århus i de kommende år bliver forvandlet til et knudepunkt for byens kulturliv. Genanvendelsen af det tidligere godsbaneanlæg vil bidrage til at skabe nye kulturelle og arkitektoniske sammenhænge

i byen, hvor en forbedret bymæssig kontakt mellem området omkring Musikhuset og kunstmuseet ARoS via Godsbanen til Ceresbryggeriet, Den Gamle By og Botanisk Have vil revitalisere hele midtbyen gennem en urban helhedstækning for et nyt byområde med både boliger og erhverv.

Da projektet blev lanceret i forsommeren 2008, lagde rådmænd Flemming Knudsen ikke skjul på de store ambitioner: "Vi vil etablere et kulturproduktionscenter for scene- og billedkunst, litteratur m.m. i godsbanebygningerne – et aktivt

sted, hvor byens borgere og kunstnere kan udfolde sig. Stedet bliver en del af Kulturzonen, der forener en lang række af byens væsentlige kulturinstitutioner, og det vil på den måde bidrage væsentligt til Århus' kandidatur som Europæisk Kulturhovedstad 2017."

Århus er kendt som en markant kulturborg, og med udviklingen af godsbanearbejdet vil der opstå nye byrum og samlingspunkter, der understøtter strategien om at give kulturen en markant og identitetsbærende rolle i den jyske hovedstad.

DET STORE I DET SMÅ

Der er mennesker, der arbejder godt og samvittighedsfuldt til fyraften, fordi de er ansat til det. Respekt for dem. Og så er der mennesker, der knokler uden at sanse tid og sted, fordi de brænder for deres sag. Hatten af for dem! Hvad skal vi gøre uden de mennesker, der ser en værdi i det, som mange andre ignorerer, og ved hjælp af knofedt og gode argumenter får reddet vigtige værdier for eftertiden? Hvad skulle vi gøre uden de ildsjæle, der ser det store i det små?

Romantisk

HAVEKUNST I KLITTERNE



Anne Justs Have Den besøgende i haven kan lade sig opsluge af den enorme frodighed og farverne. Haven i Hune er delt op i mange mindre haver med poetiske navne som f.eks. Den Olympiske Have, Irisbakken, Skovbunden og Den Gule Have.

I 1993 begyndte kunstmaleren Anne Just og hendes mand, arkitekt Claus Bonderup, at beplante et område, der hidtil havde ligget hen som én stor klitplantage i Hune, Blokhus. Bid for bid og år for år plantede de til, anlagde bassiner, pergolaer, højbede m.m. og byggede pavillon, lysthus, drivhus, kaffehus og nu også et lille havehotel. I dag fremstår det gamle klitområde som en stor, frodig og utrolig smuk have, hvor gæster strømmer til for at nyde planterne, kaffen og den hjemmebagte kringle.

Anne Justs 6.500 m² store have er udtryk for en nutidig romantisk florissant havekunst, der ikke mindst er blevet kendt, fordi den er blevet skildret i mange udsendelser på DR2, i bøger m.m., og for at fremtidssikre og udbygge haven har Realdania valgt at støtte dette eksempel på moderne dansk havearkitektur.



Lydum Mølle Indretningen af Lydum Mølle til formidlingscenter vil skabe nyt liv og bæredygtige aktiviteter i og omkring en nedlagt, historisk industribygning.

LYDUM MØLLE FORMIDLER INDUSTRIHISTORIE

I 2003 tog en gruppe borgere fra Lydum nord for Varde initiativ til en forening, der skulle sikre et efterliv til den lille bys gamle mølle, hvis oprindelse går så langt tilbage som til 1300-tallet, hvor man begyndte at udnytte vandets kraft til at male korn. Da industrialise-

ringen kom, blev møllen i 1903 omdannet til et elektricitetsværk, og i 1950'erne fandt det sin endelige form som et jævnstrømsværk.

Da mølleanlægget blev taget ud af brug, stod den gamle bygning med de historiske rødder tilbage og i stedet for at overlade den til tiden stand, tog Foreningen Lydum Mølle ansvar for at omdanne møllen til et lille formid-

lingscenter, hvor gæster kan få et indblik i møllens historie som en betydningsfuld strømforsyner gennem mange årtier i den lokale industrihistorie. Når tag og facader på møllebygningen, stuehuset og foderstofbygningen er blevet restaureret, fremstår mølleanlægget som et velegnet udgangspunkt for udflugter i det smukke landskab langs Lydum Å.

SOLEN SYNKER SMUKT OVER NR. LYNGBY

Med Vesterhavet som nabo har Nr. Lyngby 75 husstande førsteparket til de smukkeste solnedgange. Desværre var området mellem den lille by og stranden præget af en ubrugt og forfaldent område, hvor der stod nogle genbrugscontainere – som desværre tiltrak sommerhusgæsternes affald, der flød alle vegne. Men så tog beboerforeningen skeen i den anden hånd, og med opbakning og støtte fra grundejerforeningen, lokale pengeinstitutter og støtte fra Løkken-Vrå Kommune, EU og Realdania lykkedes det at skaffe midler til at anlægge en vaskeægte solnedgangsplads. Arkitekt Jørgen Ussing har tegnet pladsen, som den lokale skulptør Klaus Unger har udsmykket med et solur. På den måde fik lokale ildsjæle forvandlet et ussel overskudsareal til en udsigtssted, hvor mennesker mødes, mens solen synker.



Solnedgangspladsen Pladsen er anlagt med teglklinter og træspån, sådan som det oprindelig sås på Klokketårnet i byen. Projektet er tegnet af arkitekt Jørgen Ussing, der med anvendelsen af de lokale byggematerialer har fået pladsen til at indgå som en helhed i området.

HISTORISK LADE BLIVER TIL KULTURELT SKATKAMMER

Lige uden for Møgeltønder by ligger Sønderhaven på Schackenberg Gods, og tæt knejser den historiske lade Slotfelt med sin stejle og sjældne tagkonstruktion, der næsten får bygningen til at ligne en katedral i det flade marskland. Den monumentale lade bliver ikke længere brugt til sit oprindelige formål, og derfor har H.K.H. Prins Joachim fra Schackenberg Gods, Tønder Kommune og Realdania besluttet at restaurere bygningen og genanvende den til formidling af Møgeltønders unikke historie, som bl.a. omfatter fundene af de legendariske Guldhorn.

Slotfelts grå tagplader bliver erstattet med et stort og smukt stråtag, og indvendig bliver laden indrettet med en slebet og poleret plint, der bliver badet i en blød og afdæmpet lysætning som i et skatkammer. I disse omgivelser bliver der både plads til at formidle lokalhistorie og afholde koncerter og andre kulturelle arrangementer.

”Slotfelt er med sit særlige arkitektoniske formsprog og karakter en helt speciel bygning, der inviterer til fordybelse og indtagelse. Koblelsen mellem bygningskultur, historie, kunst

og formidling er oplagt som en nutidig anvendelse af den ganske særegne lade”, siger Hans Peter Svendler, direktør i Realdania, og ser frem til at følge den gennemgribende restaurering af den stærkt forfaldne lade, som er opført omkring 1870’erne.

Projektet er en del af en større helhedsplan for Schackenberg Gods, der allerede har anlagt ny parkeringsplads, gæstetoiletter og en kiosk i tilknytning til Sønderhaven, hvor Slotfelt fremover vil tilføje en ny dimension til Møgeltønders øvrige attraktioner.

Slotfelt Tanken er, at Slotfelt med sit specielle udtryk skal fungere som krydsfelt mellem kunst, kultur og historie - og formidle viden og oplevelser om Møgeltønders og Guldhornenes historie.



HAN HERRED HAVBÅDE



Han Herred Havbåde Dette syn kunne komme til at høre en svunden tid til, men bliver nu bevaret med etableringen af Kystkulturcentret Han Herred Havbåde.

I tusinde år har beboerne på den jyske vestkyst bygget både til havfiskeri, og mens man i fortiden mest måtte strides med vejrguderne, er man i dag oppe imod en udvikling med privatisering af fiskerikvoter, der har gjort de gamle kystlandingspladser overflødige. Derfor er den sidste rest af flåden af klinkbyggede havbåde ved at forsvinde, men den nydannede lokalforening Han Herred Havbåde mener, at det skal være løgn. De trodser al modstand

og går nu den stik modsatte vej ved at genetablere kystlandingspladserne ved Slettestrand i Jammerbugten. Den store ambition er at bevare kystens bygningskultur ved dels at renovere fiskepakhuset og det forfaldne spilanlæg, dels at etablere et nyt bådebyggeri, der skal bygge egnens typiske både.

Miljøcenter Ålborg har givet dispensation, så det er muligt at indpasse et kvalitetsbyggeri i tråd med den traditionelle bygningskultur

midt i klitfredningszonen. På den måde får området en åben arbejdsplads, hvor gæster kan kikke forbi og følge bådebyggeriet. Fra det nye kystkulturcenter vil turister også kunne komme på fiskeri og sejlture langs kysten.

Læs mere på www.havbaade.dk

FRISK TANG TIL TAGENE

På Læsø har man op gennem historien haft en helt unik byggetradition, der dominerede helt frem til 1930'erne, hvor stort set alle huse havde tage af tang. Læsøboerne samlede efter hver efterårsstorm tang sammen, som blev brugt til at tække huse med, men da en svampesygdom i Kattegats ålegræs fik tangen til at knække, kunne man ikke længere bruge det som materiale til tagene. Derfor eksisterer der i dag kun 50 huse på øen med delvise tangtage, som alle er nedslidte.

Men nu skal et nyt projekt sørge for at vedligeholde den eksisterende viden om oplægning af tangen, så det særlige håndværk ikke dør ud. Og med frisk tang fra sydsjællandske, polske og tyske kyster er der nu mulighed for at tænge nye tangtage på Læsø helt fra bunden.



TEST AF DEN GODE IDÉ

Erfaringen viser det: Det nytter ikke meget at gå om bord i et projekt, hvis ikke man har gjort sit hjemmearbejde omhyggeligt. Det gælder både om at skaffe al den viden, der er tilgængelig og om at designe opgaven, så økonomien er troværdig – også når man når til driftsfasen. Derfor er forundersøgelser ikke bare et fornuftigt og effektivt virkemiddel, men også en nødvendig vej til at minimere ubehagelige overraskelser og kvalitetssikre komplicerede projekter.

Dannerhuset Husets fysiske rammer skal gentænkes, og den grundlæggende udfordring er, at huset skal være et lukket, trygt og sikkert sted for voldsramte kvinder og deres børn – og samtidig skal det være åbent og kunne fungere som ramme for Dannerhusets politiske og kulturelle aktiviteter.



Hirtshals Fyr Hirtshals Fyr har stadig sin store betydning, og i dag er det ikke kun for søfarten. Lokalbefolkningen og de mange turister, der besøger det nordvestlige hjørne af Danmark, benytter i vid udstrækning det 35 meter høje fyrtårn som udflugts- og oplevelsesmål.

UDVIKLING, DIALOG OG VIDEN SKABER BEDRE PROJEKTER

Af Dorte Bülow

Det er ikke altid, at et færdigt projekt stemmer overens med de helt oprindelige idéer – ofte er det blevet meget bedre! Gennem grundige forundersøgelser af projektets bæredygtighed, idégrundlag, koncept, økonomi m.m. får man nemlig en masse udvikling, dialog og ny viden, som giver projektet et betydeligt kvalitetsløft. Her følger nogle eksempler på en række forundersøgelser og i et enkelt tilfælde også projektets realisering, som Realdania har stået bag de seneste par år:

I 2010 bliver Nationalpark Vadehavet etableret. Fanø spiller en vigtig rolle, og kommunen ønsker derfor at udvikle en helhedsplan for, hvordan naturen og den unikke kulturarv kan forenes med de krav, som det moderne samfund stiller. Projektet "By møder natur" er derfor en forundersøgelse, der kan føre til nytænkning inden for byplanlægning og konkrete anlægsprojekter mellem by og natur.

I 150 år har Hirtshals Fyr kastet lys på de nattesorte bølger, og fyret er ikke kun et pejlemærke for de søfarende. Det 35 meter høje tårn tiltrækker en masse besøgende i det nordvestlige hjørne af landet, og for de lokale borgere er det vigtigt at bevare fyrtårnet som en attraktion. Derfor har Realdania i samarbejde med den lokale Hirtshals Fyr Fond sat gang i en arkitektonisk og byggeteknisk vurdering af bygningsanlægget omkring fyret. Bygningskultur Danmark står bag undersøgelsen, der skal komme med bud på, hvordan fyret kan drives videre på økonomisk forsvarlig vis, og hvorledes et samarbejde med Bunker-museet, som allerede er etableret for foden af fyranlægget, muligvis kan iværksættes.

Et af de helt store højskolenavne i Danmark, er Vallekilde. Her blev væve- og sløjdskolens anlagt så tidligt som 1872, og i 1884 tegnede Martin Nyrop og Andreas Bentzen højskolens "øvelseshus" – Danmarks første gymnastiksal! Senere fulgte flere vigtige bygninger med store bygningskulturelle kvaliteter fra Nyrops hånd. Disse fredede bygninger er ikoner i dansk arkitekturhistorie og kan som sådan være til stor inspiration for nutidens byggeri. Professor og arkitekt Christoffer Harlang står derfor i spidsen for en omfattende forundersøgelse, som med studier og analyser af skolens bygninger skal forsøge at beskrive bygningernes bærende værdier, som dermed kan blive en arkitektonisk fremtidsvejviser for de danske højskoler.

De gamle danske mejerier er vigtige monumenter over andelstiden på landet, men vi har kun ganske få intakte mejerier tilbage. Søndebro Andelsmejeri på Langeland er et af dem, og med sin placering på et bakkedrag er bygningsanlægget med den høje skorsten et flot og meget synligt eksempel på et dansk andelsmejeri fra begyndelsen af 1900-tallet. Mejeriproduktionen er for længst nedlagt, og i dag ejes og bebos mejeriet af et privat par, der ønsker at værne bedst muligt om hele bygningsmassen. Nu skal en forundersøgelse hjælpe ejerne med at planlægge vedligeholdelsen og komme med forslag til at styrke bygningernes historiske udtryk og dermed øge stedets fortælleevner.

Hvad stiller man op med et gammelt, udtjent skibsværft? I Ærøskøbing har kommunen og den udviklingsfond, der tager sig af værftet, udarbejdet en række projektidéer, der gennem en grundig forundersøgelse og bæredygtighedsanalyse har sat fokus på økonomi, drift og forretningsplan. Med analysen som udgangspunkt går fonden og kommunen nu videre med projektet og arbejder med at skaffe midler til etablering af et kulturbearbejds- og formidlingscenter, et botilbud til sent udviklede og bogligt svage unge og et øhavscenter med maritim kulturarvsformidling, skønnertkaj m.m., som de sent udviklede unge skal drive.

Det berømte kvindekrisecenter Dannerhuset midt i hovedstaden, har siden det blev opført 1873-76, fungeret som kvindehus – men tidens tand og brug har tæret hårdt på bygningen, ligesom dens rumfordeling, toiletforhold, teknik, varme m.m. slet ikke lever op til nutidens krav. Derfor skal den legendariske fredede bygning gennem en omfattende renovering, så de bevaringsværdige rum igen kommer til værdighed, og Dannerstiftelsen kan genopstå som en tidssvarende og tryk ramme for de mange voldsramte kvinder og deres børn, som hvert år søger ly i huset, hvor der er bolplads til 18 kvinder og deres børn. Forud for den omfattende restaurering er udarbejdet en grundig forundersøgelse, der har afklaret, hvordan det fredede hus kan bevare sin historie, samtidig med at det bliver gjort klar til fremtiden. Realdania har i dette tilfælde – ud over støtte til forundersøgelsen – valgt også at etablere et partnerskab om selve restaureringen med Dannerhuset.

OPLYSNINGSTID

DEBAT

Mennesker og samfund udvikler sig kun, når vi deler vores resultater med hinanden. Den erfaring en forsker høster, får først for alvor værdi, når den bliver tilgængelig for en kollega, der kan kombinere den med sin egen viden. Interesse, nysgerrighed og jagten på nye resultater – det er det, der skaber bedre løsninger indenfor det byggede miljø (og alle andre steder).

Derfor er formidling vigtig, både for branchefolk og for almindeligt nysgerrige. Giv din viden videre!



Realdania Medlemsdebat Landbrugsforum satte fokus på samarbejdet mellem landbrug og kommune i planlægningen af det åbne land. Debatmødet bød på en god og livlig debat om rollefordeling, dialogformer, planlov og nytænkning af strategier i landbruget.

ET FORUM FOR DEBATTEN I DET BYGGEDE MILJØ

Kan dansk landbrug levere både bacon, brød og bioenergi? Kan man både være almen og attraktiv i en tid, hvor sociale og miljømæssige udfordringer banker på døren? Er bæredygtig byudvikling kommet for at blive?? Dette er blot nogle af spørgsmålene som Realdania Medlemsdebat har stillet det seneste års tid.

Realdania ønsker at understøtte interessen for det byggede miljø gennem viden og debat. Det sker bl.a. gennem det faglige netværk Realdania Medlemsdebat, der formidler viden og inspiration til bygherrer, ejendomsjere og

andre, der er mere end almindeligt interesserede i emnet.

Realdania Medlemsdebat består af seks faglige fora opdelt efter de forskellige ejendoms typer: Almen Boligforum, Byudviklingsforum, Ejeboligforum, Erhvervsforum, Landbrugsforum, og Privat Ejeboligforum. Hvert forum afholder to debatmøder årligt, hvor aktuelle problematikker fra det byggede miljø drøftes med samfundsaktuelle oplægsholdere.

På debatmøderne i 2008 var Medlemsdebatten vidt omkring i landet, hvor de seks fora

gæstede så forskellige steder som Nørre Vosborg i Vestjylland over Egeskov Slot på Fyn til det gamle Carlsberg i Valby. Her blev stillet spørgsmål, tænkt nye tanker og flittigt debatteret på baggrund af input fra en bred vifte af oplægsholdere – f.eks. professor og overlæge på Rigshospitalet Bente Klarlund, adm. direktør i DONG Anders Eldrup og Landbrugsrådets præsident Peter Gæmelke. Også i 2009 vil det gennemgående tema for debatten være den miljømæssige, sociale og sundhedsmæssige bæredygtighed.

BOGUD- GIVELSER

Gregers Algreen-Ussing

UNIVERSITETSBIBLIOTEKET I FJOLSTRÆDE

forlag endnu ikke valgt

I 2010 har Universitetsbiblioteket i Fiolstræde i Københavns gamle hjerte 150 års jubilæum. J.D. Herholdts bygning nævnes på linje med internationalt kendte biblioteksbygninger fra midten af 1800-tallet som St. Genevieve i Paris og Trinity College Library i Dublin og betragtes som et hovedværk i dansk arkitektur. Denne bog skildrer – sammen med en ny dokumentar af filminstruktør Nils Vest, der er vedlagt bogen – bl.a. bibliotekets betydning for den arkitektoniske udvikling i dansk byggekunst.

Landskabsarkitekt Anne Marie Lund

DANSK LANDSKABSARKITEKTUR 2003-2008

forlag er endnu ikke valgt

I disse år sker der en masse i dansk landskabsarkitektur – fra den lille gårdhave i byen til de store projekter i det åbne landskab. Denne bog vil beskrive udviklingen fra 2003 til 2008, og derefter skal der udkomme opfølgende bøger hvert tredje år. Bogen analyserer karakteristiske tendenser og fremviser bl.a. 30 nyere realiserede landskabsprojekter gennem planer, fotos og tekst.

Morten Lund

FRA RADIOHUS TIL MUSIKKONSERVATORIUM

Det Kongelige Danske
Musikkonservatorium



Da Danmarks Radio rykkede til Ørestaden, blev det gode, gamle Radiohus i Rosenørns Allé overdraget til Det Kgl. Danske Musikkonservatorium. Arkitekturfotografen Jens Lindhe har fulgt ombygningsarbejdet, som han skildrer i denne bog med billeder fra det skønne hus, der blev opført mellem 1936-56 og er kendt som et lysende eksempel på den særlige nordiske overgang mellem funktionalisme og modernisme.

Peter Olesen

KØBENHAVNS TORVE OG PLADSER

Thaning & Appel

Journalist og forfatter Peter Olesen har gennem mange år formidlet arkitektur og bygningskultur i bog efter bog. Denne gang retter han opmærksomheden mod en række af Københavns og Frederiksbergs pladser og tove, som bliver beskrevet i ord og billeder, der dækker alle fire årstider og dermed giver et portræt af den pladsernes "livscyklus" fra sommerliv til skøtøløb.

Kim Lykke Jensen

DANMARKS VANDTÅRNE

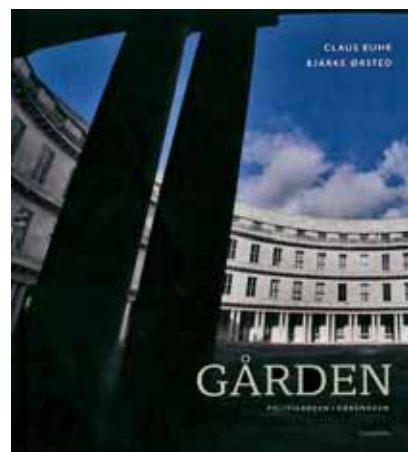
Forlaget Vældgungerne

Landet over står vandtårne som markante biler i landskabet, hvor de dels fortæller kulturhistorie, dels symboliserer den teknologiske udvikling. Men mange steder er vandtårne blevet revet ned for at give plads til byudvikling, og kun få er fredede, selv de rummer store arkitektoniske kvaliteter. I denne bog får vi et samlet overblik over samtlige danske vandtårne, der har varierende særpræg fra landsdel til landsdel.

Claus Buhr – Bjarke Ørsted

GÅRDEN

Gyldendal



Kun de færreste kender Københavns Politigård indefra, men i dette bogværk bliver vi taget med på besøg i et af de mest usædvanlige nyklassicistiske bygningsværker i Europa. Politigården er til hverdag rammen om 700 menneskers arbejde for lov og orden, og bogen giver et indblik i de mange historier, der knytter sig til bygningen, der blev påbegyndt for kun 90 år siden, men allerede er blevet fredet på grund af de indlysende arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

FILM

KØBENHAVNERGLIMT - RUNDT I ALLAN MYLIUS THOMSENS KØBENHAVN

På hovedstadens lokal-tv-station er han kendt som en levende gade fortæller, der guider seerne rundt i sit elskede København, hvor han fortæller stort og småt om byens historie og bygningsværker. Efter de første 32

Københavnerglimt (som endnu kan ses på www.fokus-tv.dk), gør journalist, forfatter og byhistoriker Allan Mylius Thomsen nu klar til at tage seerne med på de sidste 14 rundture, der fortæller om København set ud fra erhvervslivets perspektiv, alt sammen fortalt med ægte københavnernærhed, entusiasme og en hilsen til den elegante hat.



UDSTILLINGER



MUSEER I DET 21. ÅRHUNDREDE

I anledningen af sit 50 års jubilæum viste Louisiana en udstilling om de vigtigste tendenser i den internationale museumsarkitektur. Hvordan har museumsbegrebet udviklet sig, hvordan kommer det til udtryk i arkitekturen – og hvor vil museerne bevæge sig hen i de kommende årtier? Hvordan kan det være, at byer, regioner og lande i stigende grad bruger museer til at profilere sig selv? Og hvad betyder det, at der er byggeboom på museumsområdet i Nordamerika og Europa, mens Kina og andre lande i Asien også er godt på vej? Udstillingen *Museer i det 21. århundrede*: Ideer, projekter, byggerier gav sit bud via scenografi, modeller, fotografier, film, animationer m.m.

Louisiana Louisianas udstillingsrække *Arkitekturens grænser I-IV*, som museet viser i årene fra 2007-2011, belyser nye og alternative arkitekturbevægelser. I 2008 blev udstillingen "*Museer i det 21. århundrede*" præsenteret. I maj 2009 åbner udstillingen "*Future has arrived. Arkitektur i en bæredygtig verden*".

CARLSBERG – VORES (VIRTUELLE) BY



Humlen ved Carlsberg I marts 2009 åbnede hjemmesiden www.humlenvedcarlsberg.dk, hvor man bl.a. helt bogstaveligt kan gå på opdagelse på Carlsbergområdet anno 2008 og høre en lydcollage bestående af tidligere og nuværende ansattes erindringer om deres liv på Carlsberg.

Når bryggeriarbejderne og ølkuskene forsvinder fra den gamle bryggerigrund i Valby, skal Carlsberg-området dels bevares som et industriminde, dels udvikles med boliger, institutioner, kultur og erhverv og dermed genopstå som en helt ny og attraktiv bydel. Ved brug af 3D spilteknologi og sociale portaler på nettet ønsker Utopian City ApS at demokratisere debatten og beslutningen om, hvad der skal ske i området. Gennem online-inddragelse af alle brugere, kan de interesseredes interaktion materialiseres i et fælles virtuelt rum, som giver mulighed for at opleve bygge- og planlægningsprojektet som det kan blive.

DEN FRANSKE FORBINDELSE



Den franske forbindelse Efter en periode på Det Danske Institut i Athen blev udstillingen "*Den franske forbindelse*" vist på Thorvaldsens Museum. Gennem originaltegninger, fotos og tegnegrej formidlede udstillingen historien om det dansk-franske samarbejde i Grækenland.

Gennem de seneste 100 år har danske arkitekter spillet en banebrydende rolle med opmålinger af arkæologiske lokaliteter i Grækenland. Registreringen af oldtidens monumenter begyndte med det arbejde på øen Delos, som Gerhardt Poulsens udførte for Den Franske Arkæologiske Skole i Athen fra 1908 til 1911. Senere fulgte en lang række andre arkitekter i hans fodspor, og deres epokegørende opmålingsarbejde er nu blevet beskrevet i en udstilling af aldrig tidligere viste originaltegninger m.m. Det er professor emeritus Gregers Algreen-Ussing, der står bag *Den franske forbindelse*, der omfatter en udstilling, et katalog og et seminar i både Athen og København.

BRYGHUS- PROJEKTET I KØBENHAVN

Med Bryghusprojektet er det visionen at skabe et byggeri af exceptionel arkitektonisk kvalitet, som kan være med til at styrke kvarteret og forbindelsen mellem byen og havnen.

Aftenbillede fra Bryghuspladsen Skitse af bygningen og den nye plads, sådan som Rem Koolhaas og OMA forestiller sig det levende byrum anno 2013.

BRYGHUSPROJEKTET ET PROJEKT, DER GÅR NYE VEJE

Af Heidi Meier Bach

Byggeriet på Bryghusgrunden handler ikke kun om at opføre et hus. Målet er, at byggeriet skal bidrage til at skabe et levende byrum, som giver plads til aktivitet og udfoldelse og lyst til ophold. Et byrum som kan aktivere havnefronten og være med til at styrke forbindelsen mellem byen og havnen.

Den internationalt anerkendte hollandske arkitekt Rem Koolhaas og hans tegnestue

OMA tegner byggeriet. Bryghusprojektet er i den nuværende fase beskrevet i et såkaldt dispositionsforlag, som i ord, tegninger og modeller viser, hvordan byggeriet på de overordnede linjer kommer til at se ud.

Siden offentliggørelsen af Bryghusprojektet er der taget en lang række dialogskabende initiativer. Der har fra 2006 været afholdt borgermøder, workshops for de daglige brugere af legepladsen på grunden, inter-

viewmøder med samme gruppe, informationsmøder med de omkringliggende kulturinstitutioner, café-møder, rundvisninger og byvandring for alle byinteresserede.

Projektets dispositionsforslag har siden efteråret 2008 været i offentlig høring frem til den endelige vedtagelse af en ny lokalplan for området i Københavns Borgerrepræsentation.

ET VISIONARIUM FOR VIDEN OG Oplevelser

Hvad er arkitektur og hvilken rolle spiller arkitekturen i samfundet? Dansk Arkitektur Center sætter fokus på, hvordan arkitekturen skaber både kulturel og økonomisk værdi for mennesker, virksomheder og samfund – i disse år med særligt øje for, hvordan arkitektur og byudvikling kan bidrage til en bæredygtig samfundsudvikling både i økonomisk, socialt og miljømæssigt perspektiv.

Hvilket socialt og etisk ansvar for verdens udvikling har danske ingeniører, planlæggere og arkitekter? Udstillingen Building Sustainable Communities satte spot på 140 eksempler fra 21 danske virksomheder, der søger at skabe bæredygtige livsbetingelser gennem gode arkitektoniske og byggetekniske løsninger rundt omkring i verden. Udstillingen viste bl.a. Mette Lange Arkitekters projekt, der betyder at indiske børn ikke behøver at transportere sig langt for at komme i skole – fordi skolen simpelthen kommer flydende eller kørende til dem. Skolen er så simpel, at enhver smed og tømrer kan bygge den efter de tegninger, der er frit tilgængelige på Moving Schools' website.

Læs mere på www.movingschool.org

DANSK ARKITEKTUR I UDlandet

Hvilke værdier skal danne grundlag for udviklingen af København som en mangfoldig og socialt bæredygtig by? Hvordan færdes vi i det offentlige rum? Hvordan møder vi hinanden? Er byen for alle? Og hvilken indflydelse kan kunstnere og arkitekter have på grænserne mellem det private, det offentlige og det sociale rum? Dansk Arkitektur Center og fotograferne Kent Klich og Tina Eghoff m.fl. satte med dette projekt fokus på byudviklingens betydning for social ansvarlighed og de socialt udsattes position i byen.

ØRESUNDS- VISIONER 2040

Hvordan skal Øresundsregionen se ud i 2040? Sådan lød den overordnede spørgsmål for den store idékonkurrence for forskere, politikere, studerende, forskellige faggrupper, private virksomheder, som Realdania og Dansk Byplanlaboratorium stod bag, bl.a. med debatmøder og en udstilling.

Formålet med idékonkurrencen var at styrke debatten om byer, om regionalisering i almindelighed og i Øresundsregionen specifikt. Konkurrencens besvarelser repræsenterede en bred vifte af interessante og tankevækkende synspunkter på konkurrencens forskellige temaer: Globalisering, Øresundsregionens kvaliteter og styrker, planlægningsstrategier og former.

Læs mere på www.oresundsvisioner2040.dk

GET LOST



GET LOST GET LOST inviterede en række kunstnere, forfattere, studerende og debattører til at diskutere og udforske, hvordan vi skaber en mangfoldig by, der kan og vil rumme alle.



ECOTOPEDIA: WALK THE TALK

Ectopedia – walk the talk Udstillingen satte fokus på byernes betydning for de globale klimaforandringer gennem 7 overordnede temaer - og ved at præsentere 7 storbyer, 7 interviews med internationale eksperter, 7 globale netværk 'clusters' og 7 globale initiativer.

Hvordan håndterer vi det faktum, at mere end halvdelen af verdens befolkning i dag bor i byer? Hvad betyder det for miljøet og for vel-færdigheden? Og hvilke muligheder for bæredygtige løsninger rummer de voksende byer? Som optakt til klimatopmødet i København i december 2009 har Dansk Arkitektur Center og arkitektvirksomheden CEBRA skabt denne udstilling, der beskriver byernes betydning for de globale klimaudfordringer. Gennem flere end 170 bidrag fra danske virksomheder og organisationer, viser udstillingen eksempler på løsninger, der kan bidrage til CO₂ neutrale bydele. Som en del af udstillingen lancerede DAC databasen Sustainable Cities. Databasen rummer en række danske og udenlandske gode anbefalinger, cases og eksempler på bæredygtig byudvikling.

Læs mere på www.sustainablecities.dk

INSTANT URBANISM

Hvordan skaber vi byer? Hvem skaber vi byer for? Hvad er de sociale konsekvenser af den kraftige urbanisering? Denne udstilling – kurateret af Schweizerisches Architekturmuseum – forsøgte at besvare disse spørgsmål i kobling til GET LOST. Udstillingen kastede et kritisk blik på vores måde at udvikle storbyer, og viste 30 danske og internationale projekter, der tænker byen anderledes, definerer den på ny og skaber plads til mennesker og mellem-menneskelige relationer.



FAKTA

Dansk Arkitektur Center (DAC) er en projektorganisation, som arbejder med udvikling og formidling af arkitektur, byudvikling og byggeri.

DAC tilbyder en bred vifte af faglige og kulturelle aktiviteter, herunder udstillinger, undervisning, guidede ture, faglige og kulturelle arrangementer samt hurtig adgang til viden og nyheder på nettet.

Dansk Arkitektur Center er basisfinansieret af et partnerskab bestående af Realdania, Økonomi- og Erhvervsministeriet, og Kulturministeriet. DACs projekter finansieres gennem projektrelaterede indtægter og tilskud fra ministerier, fonde, spon-sorater og samarbejdsaftaler med erhvervsvirksomheder.

Læs mere www.dac.dk



Læs mere på
www.musikkens-hus.dk

MUSIKKENS HUS I NORDJYLLAND

Det er den østrigske tegnestue Coop Himmelb(l)au, der har tegnet det nye Musikkens Hus i Nordjylland.

De internationalt orienterede arkitekter og designere har også udtænkt helhedsplanen for havnen, der kommer til at hænge harmonisk sammen med resten af byen, når industrien rykker ud og musikken, kulturen, uddannelserne og idrætten rykker ind. Musikkens Hus i Nordjylland får en smuk koncertsal med akustik på højt internationalt niveau, hvor de 1200 gæster kan se frem til musikalske oplevelser på højeste niveau. I det daglige får husets musikere og studerende glæde af moderne øvelokaler, auditorier, kontorer, restaurant m.m. i et dynamisk miljø, der sikrer kunstnerisk og musikalsk vækst og udvikling i hele Nordjylland. Selve byggeriet forventes at gå i gang i 2010.





Læs mere på
[www.kolding.dk/
 sct_nicolai/](http://www.kolding.dk/sct_nicolai/)

NICOLAI I KOLDING

En genfødsel som kulturcenter har gjort de fem bygninger i det historiske skolekompleks til et samlingssted for det kreative Kolding. Projektet har vist, hvordan man på én gang kan revitalisere historien og skabe nyt liv for fremtiden.

SAMARBEJDE ER NØGLEORDET

Af Peter Hartung

FOLKETS KULTURHUS I KOLDING

For ti år siden fremstod Sct. Nicolai Komplekset i Kolding som en samling forladte, forfaldne og forglemte skolebygninger. Bygningerne, opført i perioden 1856-1908, blev ellers regnet som Danmarks største og mest helstøbte historiske skolebygningsanlæg. Det var altså ikke bare en vigtig del af Koldings historie, men også en del af Danmarks kulturarv, der var nedrivningstruet.

Men takket være et tæt samarbejde mellem Kolding Kommune og Realdania kunne skolebygningerne i oktober 2007 slå dørene op til kulturkomplekset Nicolai, der både indholdsmæssigt og arkitektonisk er noget helt særligt.

Nicolai fremstår nu som et 6.000 kvadratmeter stort moderne kulturcenter med oplevelser i fem huse med hver sin profil. Området udgør i dag et kreativt centrum for film, kunst og design, historie, musik og dans samt ikke mindst børnekultur i Kolding.

FOKUS PÅ BORGERNE

Nicolai var et af de allerførste projekter, Realdania kastede sig ud i, da fonden blev stiftet i 2000. Projektperioden strakte sig over fem år, og Realdania bevilgede i alt 34,5 mio. kr. til projektet, mens Kolding Kommune selv betalte 42 mio. kr.

Teknisk direktør Hans-Jørgen Bøgesø, Kolding Kommune, fastslår, at støttemidlerne fra Realdania havde afgørende betydning for, at projektet kunne gennemføres. Han tilføjer samtidig, at Realdania også var en meget krævende projektpartner.

”Jeg oplever, at Realdania stiller store krav til de projekter, fonden involverer sig i. Man skal bestemt ikke regne med, at støttekronerne anbringes passivt. Vi oplevede, at Realdania stillede skrappe krav til kommunens økonomiske bidrag, og desuden var fonden hele tiden fokuseret på at sikre, at Nicolai ville blive et kulturcenter med så bred appeal som muligt.”

”Set i bakspejlet var Realdania klart med til at trække projektet i den rigtige retning. Fonden insisterede på, at der skulle være maksimal borgerinvolvering i projektet. Og det er efter min mening bl.a. Realdanias fortjeneste, at vi har fået et hus, der appellerer til såvel unge som gamle, og som bruges af hele byens befolkning,” siger Hans-Jørgen Bøgesø.



Realdania har siden 2000 bidraget med 10 mia. kr. til det byggede miljø i Danmark. Pengene er fordelt på et meget stort antal projekter, og ved udgangen af 2008 var der næsten 400 igangværende store og små projekter.

Der fokuseres ofte på selve økonomien i de filantropiske projekter. I den sammenhæng er det let at overse, at Realdania ikke bare passivt kommer med en pose penge og overlader resten til projektejerne. "Realdania træder gerne aktivt ind i processen allerede fra idéfasen som sparringspartner og idéudvikler, og dermed håber vi at optimere muligheden for at opnå det ønskede resultat," siger Hans Peter Svendler, direktør i Realdania. Samarbejde og partnerskaber er vigtige parametre,

og Realdania lægger generelt stor vægt på rigtig rådgivning og kvalificering af projekterne i etableringsfasen.

Spørgsmålet er så, hvordan Realdanias mange samarbejdspartnere oplever samarbejdet? Her følger fire projekter, som Realdania har støttet både økonomisk og med rådgivning: Et hospice på Djursland, et kursted på Læsø, et kulturcenter i Kolding samt et projekt, der skal udvikle forståelsen for den danske kulturarv hos de danske kommuner. Fire projekter, som illustrerer bredden i Realdanias arbejde, og som på hver deres måde giver et indtryk af, hvordan projektejerne oplever samarbejdet med Realdania.

PROJEKTET BLEV FORDYRET

Hele Nicolai-projektet var resultatet af opsøgende arbejde fra Realdanias side. Det var Realdania, der selv henvendte sig til kommunen for at høre, om man havde nogle projekter, der manglede midler og ekspertise for at blive gennemført. Og det havde Kolding altså.

"Jeg var som formand for byggestyregruppen med fra starten, og jeg oplevede det som et meget konstruktivt forløb, da kommunen sammen med Realdania brugte et år på at udarbejde projektet. Realdania krævede, at der skulle afvikles en arkitektkonkurrence, og her blev vinderen Dorte Mandrup Arkitekter," forklarer Hans-Jørgen Bøgesø.

Kulturkomplekset Nicolai blev på mange måder en hård fødsel. Undervejs i processen løb projektet ind i mange forhindringer – og måtte undervejs beskæres i forhold til det oprindelige vinderforslag. Konjunkturerne var imod projektet i form af et byggeboom, der førte til stigende priser på byggematerialer samt mangel på håndværkere.

"I 2006 indså vi, at der var brug for at tilføre yderligere midler for at gennemføre projektet. Igen trådte Realdania til med nye midler, og jeg har gennem hele processen oplevet, at fonden har medvirket konstruktivt til at få tingene til at hænge sammen," siger Hans-Jørgen Bøgesø.

EUROPAS BEDSTE BYRUM

Nicolai er endt som en succeshistorie i form af et kulturcenter, der i høj grad tiltrækker borgerne fra Kolding og omegn. Kompleksets værdier rækker desuden ud over det rent bygningsmæssige, idet det omkringliggende byrum også fungerer usædvanligt godt.

Landskabsprojektet ved Nicolai vandt i 2008 den prestigefyldte europæiske landskabspris Rosa Barba. Prisen blev uddelt ved en biennale i Barcelona i september 2008.

Bag landskabsprojektet står Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue, der ligeledes i 2008 blev belønnet med Kolding Kommunes Arkitekturpris for arbejdet med byrummet ved Nicolai ligesom også bygningskomplekset blev tildelt kommunens arkitekturpris.

"Alt i alt har Nicolai-projektet været en meget positiv oplevelse, trods problemerne undervejs. Det vigtigste er, at Kolding har taget kulturcenteret til sig. Realdania lagde fra starten vægt på, at projektet skulle tilføre byen og offentligheden noget nyskabende og attraktivt, og det er i høj grad deres fortjeneste, at det lykkedes," siger Hans-Jørgen Bøgesø. →

LÆSØ KUR

Bassinerne på Læsø Kur er fyldt med det saltholdige vand, der er til særlig gavn for psoriasispatienter. Udfordringen i forbindelse med at ombygge en landsbykirke til en central del af et kur- og behandlingscenter har været at bevare en god balance mellem kirkens monumentale arkitektur, det nye omgivende byggeri og den nøjsomme natur, som Læsø Kur er en del af.

Læs mere på
www.saltkur.dk

FRA KIRKE TIL KURSTED

Frem til 2003 var der stadig gudstjenester i Vesterø Havnekirke på Læsø. Så blev kirken nedlagt – blot for at genopstå i ombygget form i 2008.

I dag fungerer den tidligere kirkebygning som behandlings- og wellness centret Læsø Kur, der udnytter Læsøs mineralholdige salt til gavn for især psoriasispatienter. Der lille øsamfund har dermed fået et nyt trækplaster i form af et kursted, der behandlingsmæssigt kan måle sig med de resultater, som opnås ved behandling i Israel og på Island.

Omdannelsen fra kirke til kursted blev indledt i 2005, da der med støtte fra Realdania blev gennemført en forundersøgelse for et psoriasisprojekt i den nedlagte havnekirke.

Forundersøgelsen resulterede i en forretningsplan med en række mål og forudsætninger for udvikling af Læsø Kur & Helse. Forretningsplanen er baseret på en bæredygtighedsanalyse af projektets koncept med bl.a. gennemførelse af en markeds- og konkurrentanalyse.

Realdania har bidraget med 20 mio. kr. til projektet, der desuden er finansieret af Indenrigsministeriet, EU, Det Obelske Familiefond i samarbejde med Læsø Kommune, der er Danmarks mindste af sin slags med cirka 2.000 indbyggere.

EN VIGTIG MEDSPILLER

Vesterø Havnekirke blev oprindelig opført i 1950'erne, og kirketårnet kendes af øens besøgende som det første pejlemærke, der dukker op i horisonten på færgeturen fra Frederikshavn.

Sådan er det også efter ombygningen, der er skabt af arkitektfirmaet Friis og Moltke A/S, entreprenørfirmaet Trigon og ingeniørfirmaet COWI A/S. Det er første gang i Danmark, at en kirke bliver bygget om til et verdsligt formål. Kirketårnet står der stadig, men resten af kirken har på afgørende vis ændret karakter og falder nu nærmest sammen med landskabet.

Borgmesteren på Læsø, Olav Juul Garn Larsen, kunne sammen med Realdania glæde sig over resultatet, da Læsø Kur blev indviet midt i juni 2008.

”Hele processen har strakt sig over næsten fem år, og Realdania var allerede inde i processen, længe inden den endelige ansøgning om projektet blev afleveret. Fonden var medvirkende til, at vi fik lavet nogle meget grundige forundersøgelser, hvori bl.a. indgik bæredygtighedsbetragtninger. Som et lille øsamfund var det afgørende for os og projektets succes, at vi fra starten sikrede os en stor og kompetent medspiller som Realdania,” fastslår borgmesteren.

ANDET END PENGENE

Den store sum penge, som Realdania har ydet i støtte til projektet, har ifølge Olav Juul Garn Larsen været en hel afgørende forudsætning for, at den ombyggede kirke fik en fysisk udformning, der af den besøgende opleves som nyskabende og overraskende.

”Jeg oplever, at når Realdania går ind og støtter et projekt, så kommer man med meget mere og andet end den økonomiske støtte. I vores tilfælde har fonden afgjort levet op til sit formål. Man har aktivt præget projektet og medvirket til at skabe noget nyt og anderledes. Realdania har været projektets garant for, at vi fik skabt noget virkelig anderledes,” siger borgmesteren.

”Jeg tror egentlig godt, vi havde kunnet gennemføre en ombygning fra kirke til kursted uden Realdania. Men resultatet ville være blevet et helt andet og mere traditionelt. Vi har nu skabt et kursted med væsentligt flere tilbud, og vi har fået et arkitektonisk set helt unikt kursted i nordisk stil. Arkitekterne har tonet det ydre ned, så centeret passer til omgivelserne, og samtidig er centerets indre også blevet helt fantastisk smukt. Mange har brugt ordet mesterværk om centeret.”

Læsø Kur er forankret i den erhvervsdrivende Læsø Fond med Læsøs borgmester som formand. Fonden er også ejer af Læsø Saltsyderi.

KULTURARVEN SOM RESSOURCE

En omfattende undersøgelse, iværksat af Kulturarvsstyrelsen og Realdania, viste i 2005, at 70% af borgerne og virksomhederne mener, at kulturarven er vigtig. Agenda Kulturarv er et godt eksempel på det strategiske samarbejde mellem Kulturarvsstyrelsen og Realdania.

**KULTURARVEN ER ET STORT AKTIV FOR KOMMUNERNE**

Ansvar for at forvalte en stor del af den danske kulturarv befinder sig efter strukturreformen hos landets kommuner, som har fået til opgave at udarbejde retningslinjer for de kulturhistoriske og landskabelige bevaringsværdier.

Kulturarvsstyrelsen og Realdania sætter med det fælles projekt Agenda Kulturarv fokus på, hvordan kommunerne kan inddrage kulturarven i deres kommuneplaner og kulturpolitikker, så de bruger kulturarven som en løftestang til at udvikle deres profil og tiltrække borgere, erhverv og turisme.

Projektet bygger videre på det mangeårige samarbejde mellem Realdania og Kulturarvsstyrelsen, der bl.a. også omfatter arbejdet med at sikre Københavns Befæstning for fremtiden. Et projekt, som Realdania bidrager til med et støttebeløb på 100 mio. kr.

Det samlede projekt vil bestå af en række enkeltstående projekter, der samlet set har til formål at øge opmærksomheden på befæstningens helhed. Desuden er der fokus på restaurering og formidling af anlæggets bygninger og volde.

VIGTIG SPARRINGSPARTNER

Med strukturreformen er kommunerne samlet set blevet den største forvalter af den danske kulturarv – med det store ansvar og den forpligtelse, der følger med opgaven.

“Derfor er det vigtigt, at kommunerne bringer kulturarven i spil. De nye rammer skal udnyttes til at se på vores kulturarv, herunder fortidsminder og fredede bygninger, som en ressource. Det handler om udvikling og ikke bare om bevarelse. Kulturarven skal ses som et aktiv og ikke som noget passivt, der bare skal forvaltes,” siger direktør Steen Hvass, Kulturarvsstyrelsen.

“Da jeg kontaktede Realdania forud for første del af projektet, tænkte jeg ikke primært på penge. Jeg kom med en idé, og jeg vidste, at jeg kunne bruge Realdania til at spille bold med. For mig er Realdania en vigtig sparringspartner. De er gode at lege med, og de er især vigtige, når idéerne skal udvikles til færdige projekter. Nogle gange kan vi tage et møde helt uden en egentlig dagsorden, hvor vi snakker os frem til noget brugbart.”

Steen Hvass tilføjer, at han “oplever en meget stor lydhørhed” over for nye projekter og nye tanker hos Realdania.

PROJEKTER PEGER FREMAD

Realdania har også medvirket til at modernisere og udvikle Kulturarvsstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Den blev i 2006 tilgængelig på internettet i en ny version.

Databasen er et redskab, som skal give myndigheder, private firmaer, interesseorganisationer og borgere overblik over bevaringsværdierne i den danske bygningsmasse.

“Samarbejdet mellem Kulturarvsstyrelsen og Realdania omfatter især strategiske projekter, der peger fremad. Selvfølgelig betyder økonomien også noget, men for os er det ikke den afgørende del af samarbejdet med fonden. Det er langt vigtigere, at det via samarbejdet er lykkedes os at gøre kulturarven til et politisk projekt, som i projektet om kulturarvskommuner,” siger Steen Hvass.

“Realdania bidrager ikke blot med penge samt hjælp til idéudviklingen. De er også aktive undervejs i selve projektet. Det kræver, at begge parter er på nogenlunde samme, høje faglige niveau. Jeg oplever, at Realdania er meget stærke i projektfasen. Og så har vi en løbende dialog om, hvordan vi får afsluttet projektet.”

“Vi kunne godt have gennemført projekterne uden Realdanias hjælp. Men så ville jeg savne samspejlet i idéudviklingsfasen og alt det spændende, der opstår i den. Realdania medvirker til, at projekterne er nyskabende. De tilfører noget ekstra, vi ellers ikke havde fået med.” →



BEDRE RAMMER OM EN VÆRDIG DØD

Det er altid trist, når nogen skal tage afsked med livet, familien og vennerne på grund af uhelbredelig sygdom. De fysiske rammer kan medvirke til at fjerne fokus fra det triste – så den sidste tid bliver lidt lettere at komme igennem for såvel patient som pårørende.

Modelprogrammet Det Gode Hospice er blevet til på baggrund af en omfattende rapport udarbejdet af SIGNAL Arkitekter i samarbejde med en interessentbaseret styregruppe for projektet om forholdene på allerede eksisterende danske hospicer og på udenlandske idealmodeller.

Projektet kulminerede i starten af november 2007, da dørene blev slået op til en helt ny form for hospice i udkanten af Rønne, beliggende i smukke omgivelser ud til Kalø Vig.

Byggeriet af Hospice Djursland, der har plads til 15 patienter, blev sat i gang i 2005. Bygningen er tegnet af arkitektfirmaet C.F. Møller og beklædt med lameller af egetræ og kobber. Fra alle de 15 patientstuer er der udsigt over Kalø Vig og Følle Bund samt adgang til egen terrasse.

Hospicet har 42 ansatte, der bl.a. omfatter et stort antal sygeplejersker samt psykolog, musikterapeut og præst. Derudover er det palliative team på Randers Sygehus fast tilknyttet hospicet, hvor der lægges vægt på en sund og velsmagende kost.

NYE DESIGN PRINCIPPER

Hospice Djursland er – med støtte fra Realdania – opført efter designprincipperne i "Programmet for Det Gode Hospice i Danmark". Programmet viser, hvordan arkitektur kan spille sammen med hospice-tanken og skabe de bedst mulige fysiske rammer omkring den sidste svære tid.

Lederen af patientstøtteafdelingen i Kræftens Bekæmpelse, Anne Nissen, er formand for den styregruppe, der har været med til at udarbejde programmet. Hun er meget tilfreds med det første fysiske resultat af udviklingsprogrammet.

"Resultatet er blevet nogle helt anderledes moderne rammer. Hospice Djursland er resultatet af en helt ny tankegang, og jeg er sikker på, de kommende hospice-byggerier også vil være præget af de nye tanker, der præger programmet," siger Anne Nissen.

"Vi ved fra brugerne, at de synes, det er nogle helt fantastiske rammer, de møder her, til trods for de triste omstændigheder. Medarbejderne udtrykker også, at de har fået langt bedre arbejdsforhold og et bedre arbejdsmiljø. Den afgørende forskel er, at de fysiske rammer på en helt anden måde går ind og understøtter bygningens egentlige formål."



Læs mere på
side 32

HOSPICE DJURSLAND

På Hospice Djursland er der ingen lange, lige eller grå hospitalsgange. Hospicet er bygget efter designprincipperne i "Program for Det Gode Hospice i Danmark". Visionen har været at skabe et meget humant hus.

Det vil sige et hus, som ikke er en institution, men et hjem, hvor der både fysisk og mentalt er skabt rum til dem, der bor der i deres sidste tid, de pårørende og personalet.

KAMPAGNEN DET GODE HOSPICE

Realdania har iværksat kampagnen med ønsket om at skabe fornyelse i det danske institutionsbyggeri. Målet er – gennem en række demonstrationsprojekter – at vise hvordan rammer, indhold og behov kan smelte sammen i en enhed, som både menneskeligt, fagligt og arkitektonisk støtter op om de mennesker, der skal bruge hospice, dvs. patienter, pårørende, frivillige og personale.

UNDERSTØTTER PROCESSEN

I april 2008 offentliggjorde Realdania navnene på yderligere tre nye hospicer, der skal realiseres og kvalificeres efter designprincipperne i modelprogrammet: Hospice Filadelfia, Svanevig Hospice og Hospice Søndergård. I alt har Realdania afsat 46 mio. kr. i støtte til projektet.

"Uden Realdania havde vi næppe kunnet realisere projektet. Fonden har dels bidraget økonomisk, dels sat sit store præg på selve processen i udarbejdelsen af programmet. Realdania har sikret, at vi har bevaret fokus – med henblik på at skabe resultater. De er dygtige til at sikre, at de nu også får noget for støttemidlerne, og at projektet bliver til noget," siger Anne Nissen.

"Jeg oplever, at Realdania har optrådt i en slags projektlederrolle, hvor de hele tiden har sikret, at vi fokuserede på det rigtige. De har medvirket til at sætte faggrupper, der normalt ikke arbejder sammen, ind i en ny samarbejdssituation. Som en sidegevinst har vi skabt en række interessante samarbejdsmønstre, som jeg tror, vil række ud over selve projektet. Jeg har oplevet en del faglige barrierer falde undervejs i processen, og det får vi glæde af fremover."

OGSÅ LIDT BESVÆRLIGE

"Ind imellem kan Realdania også opleves som lidt besværlige at samarbejde med. Det skyldes, at fonden jo også stiller nogle betingelser op – på godt og ondt – når de går ind og støtter et projekt. Sådan er det også, når Kræftens Bekæmpelse selv bevilger penge, så jeg kender godt den rolle, som fonden spiller i sådanne projekter," siger Anne Nissen.

"Jeg har således oplevet, at Realdania har nogle klare holdninger til, hvordan pengene skal gøre gavn. De er gode til at holde fast og skære igennem" siger Anne Nissen og fortsætter: "Der er ingen tvivl om, at Realdania trækker projekterne i retning af det nyskabende og innovative, så man får skabt noget, man ellers ikke ville have fået. Det er absolut tilfældet med Hospice Djursland, hvor specielt bygningens samspil med naturen er helt enestående. Teknikken er skjult, og det hele minder mere om et hjem end om en institution. Præcis som det var tanken."



INDERHAVNEN I ÅRHUS

Arkitektfirmaet Schmidt, Hammer, Lassen architects og Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue har vundet konkurrencen om at tegne multimediehus og nyt centralt havnebyrum i Århus. Byudviklingsprojektet omfatter bastionsopbygning med etablering af parkeringsfaciliteter, opførelsen af Multimediehuset, den afsluttende å-åbning, etableringen af en ny havneplads samt løsning af en række infrastrukturelle udfordringer i området. Multimediehuset forventes at stå færdigt ultimo 2014 og Havnepladsen ultimo 2015.

Læs mere
på side 20



FONDENE SKAL FREM I LYSET

EN RÆKKE STORE DANSKE FONDE HAR VEDTAGET SYV PRINCIPPER FOR GOD FONDSPRAKSIS

Af Dorte Bülow

I Danmark bliver mange initiativer inden for kultur, undervisning, forskning, sundhed, miljø, det sociale m.m. ofte støttet af almennyttige fonde, og gennem de senere år er også mange prestigefyldte byggeprojekter kommet til – ofte med stor kritisk interesse fra presse og borgere. Det rejser et helt naturligt behov for, at fondene åbner sig mere mod offentligheden.

”Vi vil gerne fremme åbenhed og bedre information fra den danske fondsverden og synliggøre de almennyttige fondes betydning for samfundsudviklingen og dermed også øge bevidstheden om den vigtige rolle, fondssektoren spiller,” siger Bente Groth.

Hun har tidligere været direktør i Egmont Fonden og koordinerer nu elleve almennyttige fondes arbejde med at udarbejde og kommunikere en række principper for god fondspraksis. Fondene er en del af et netværk, der mellem 2005 og 2008 har diskuteret fondsroller og udarbejdet de syv grundprincipper, som alle andre almennyttige fonde er velkommen til at tilslutte sig.

Fondene er uafhængige og har derfor en særlig mulighed for at engagere sig i samfundsudviklingen på en langsigtet måde. Derfor skal vi også tænke langsigtet, når det handler om vores egen relation til samfundet, og jeg synes, at vi har en moralsk pligt til at fremlægge klare principper for vores arbejde.

Arbejdet med Danske Fonde & Fondspraksis har fået husly hos Realdania, der er blandt initiativtagerne til de principper, der koncentrerer sig om de almennyttige fondes uddelingsvirksomhed.

”Fondene er uafhængige og har derfor en særlig mulighed for at engagere sig i samfundsudviklingen på en langsigtet måde. Derfor skal vi også tænke langsigtet, når det handler om vores egen relation til samfundet, og jeg synes, at vi har en moralsk pligt til at fremlægge klare principper for vores arbejde,” siger adm. direktør i Realdania, Flemming Borreskov.

For 20 år siden blev der oprettet en europæisk fondssammenslutning, European Foundation Centre, som har styrket de deltagende fonde og øget samfundets forståelse for fondenes kvaliteter, og det er den situation, initiativtagerne ønsker i Danmark:

”Vi ønsker dels en positiv udvikling af fondenes position og muligheder, dels en øget forståelse for det, vi kan bidrage med, og den måde, vi arbejder på. Mere synlighed og bedre kommunikation er både i vores egen og offentlighedens interesse,” siger Bente Groth.

Blandt de fonde, der har tilsluttet sig principperne for god fondspraksis, er Bitten og Mads Clausens Fond. Fondens adm. direktør Per Have hilser de nye principper velkommen og siger: ”Uanset om man er en lille fond eller en stor fond, en ny eller en gammel veletableret fond, og uanset om man beskæftiger sig med kunst eller litteratur, med byudvikling eller lægevidenskab, så har vi alle en sammenfaldende interesse i at fortælle om vores arbejde og arbejdsmetoder samt om den samfundsmæssige værdi af dette. Udformningen af et fælles sæt leveregler for fonde falder i tråd

med udviklingen i samfundet både i Danmark samt de fleste lande omkring os. Allerede i dag gælder der principper for good governance inden for det erhvervsmæssige og institutionelle område.”

FØRSTE SKRIDT I EN LANG PROCES

Da initiativet blev offentliggjort i august 2008, havde elleve almennyttige fonde skrevet under, men en del af de inviterede fonde valgte at stå udenfor, bl.a. søsterfondene Bikubenfonden og BG Fonden, hvor direktør Michael Metz Mørch ellers deltog i den sidste fase, hvor principperne blev udarbejdet. Han siger:

”Den danske fondsverden er fantastisk mangefarvet. Der er store fonde, små fonde, kloge fonde, mindre kloge fonde, fonde med familietraditioner, fonde med virksomhedsinteresser, ja, fonde i alle varianter. Derfor er det godt med samarbejde og åbenhed, men af samme grund er det svært at skabe fælles fodslag, og udarbejdelsen af et etisk kodeks vil altid være et spørgsmål om det muliges kunst. I vores fonde mente vi trods alt ikke, at tiden var moden til, at vi skulle melde os under principperne, men det er ikke et spørgsmål om, at vi har valgt fondsprincipperne fra, vi har bare ikke meldt os til endnu.”

Michael Metz Mørch mener, at fondsprincipperne har sat gode ting i gang i den danske fondsverden, men han peger på, at det for mange fonde kræver en lang modning, før man kan beslutte at indgå i et formaliseret samarbejde.

”Der er ingen splittelse om substansen,” siger han. ”Vi går også selv langt for at skabe åbenhed om vores arbejde og uddelinger, men vi vil gerne sikre os vores frihedsgrader samtidig.”

Også Nordea Danmark Fonden har valgt at stå udenfor Danske Fonde. Adm. direktør Torben Klein forklarer det kort og godt på denne måde: ”Vi har valgt at stå udenfor, fordi vi ikke kan se at fondsnetværket fører noget til vores måde at arbejde på og til vores fondsetiske praksis.” I Danske Fonde og Fondspraksis forstår Bente Groth udmærket, at nogle fonde har brug for tid og overvejelser: ”Det er naturligvis altid den enkelte fonds eget valg, om den vil tilslutte sig principperne eller ej, men jeg håber, at flere vil være med, fordi det gavner fondssektoren. Derfor afholder vores fondsforum også arrangementer to gange om året, hvor vi diskuterer faglige emner, og i foråret 2009 holder vi et symposium med internationale oplægsholdere, der taler om krav, udfordringer og forventninger til fondene i en foranderlig verden,” siger hun.

Realdanias adm. direktør, der er blandt initiativtagerne til fondsprincipperne, mener, at oprettelsen af Danske Fonde og Fondspraksis er første skridt i en lang proces, og at fondene løbende skal udvikle principperne gennem dialog:

”Fondene bør løbende tilpasse sig samfundets udvikling både herhjemme og internationalt, hvis de vil styrke deres image og generelle omdømme i offentligheden,” siger han.

Han peger på, at fondssektoren ændrer sig på mange måder, f.eks. i størrelser, roller og partnerskaber på tværs af landegrænser.

”Vi må spørge os selv, hvilken virkelighed fondene skal agere i, ikke mindst nu med en global finansiell krise. Hvilke konsekvenser får den for fondenes fortsatte vækst og udfordringer? Som præsidenten for Council of Foundations, Steve Gunderson, har sagt, er dette et udfordrende øjeblik i verdenshistorien. Det er ikke en rejse, vi havde håbet på, men en tur, vi er nødt til at tage. Spørgsmålet er, om vi blot forsøger at overleve eller om vi kan gøre reelle fremskridt.”

BAGGRUNDEN FOR ARBEJDET MED PRINCIPPERNE FOR GOD FONDSPRAKSIS

Siden de første danske fonde så dagens lys i middelalderen, har de gennem deres virke bidraget til, at samfundet ser ud, som det gør i dag. Fondene er en integreret del af samfundet, og deres bidrag og aktiviteter vil også i fremtiden have stor og måske ligefrem voksende betydning for samfundets udvikling.

Fondene agerer frit i forhold til særinteresser som følge af deres status som uafhængige aktører, og de har dermed en helt særlig mulighed for at bidrage til en langsigtet udvikling af samfundet såvel i Danmark som globalt, idet fondene kan udvikle og initiere forandringer samt fremme innovative løsninger inden for deres respektive områder.

For at imødekomme ønsket om gennemsigtighed - og samtidig sikre fondenes fortsatte bidrag til samfundsudviklingen - er det afgørende, at fondene fastholder deres legitimitet, uafhængighed og integritet.

Det er endvidere vigtigt at understrege, at almenyttige, uddelende danske fonde er meget forskellige – ikke blot har de forskel-

lige formål, strukturer, kulturer og aktiviteter, de har også forskellige interesser og synspunkter. Uanset forskelligheden har fondene dog en række fælles karakteristika og interesser. Det er disse fælles interesser, som omhandler åbenhed og gennemsigtighed, der er formuleret i "Principper for god fondspraksis".

Principperne omfatter derfor alene fondenes uddelende aktiviteter til almenyttige og almenvelgørende formål samt de afledte aktiviteter, f.eks. investeringer og kapitalplaceringer, som gennemføres til almenyttige formål.

Med andre ord omfatter principperne ikke de rene erhvervsmæssige aktiviteter, som en fond f.eks. har i forbindelse med udøvelse af en vedtægtsbestemt kontrol af en erhvervsvirksomhed. Disse aktiviteter er dækket af andre regelsæt, f.eks. Nørbyudvalgets rapport om god selskabsledelse for børsnoterede selskaber.

SYV PRINCIPPER

Hvert af de følgende syv punkter beskriver et overordnet princip for god fondspraksis. Sammen sætter de rammen for den gode praksis, som de fonde, der har tilsluttet sig principperne, vil arbejde hen imod. Principperne vil ikke være anvendelige eller relevante for alle fonde – og nogle fonde vil opnå formålet på en anden facon. Selvom principperne er af betydning for alle fonde, vil graden af opnåelse være afhængig af fondens størrelse, indkomst, kompleksitet og aktiviteter samt ikke mindst de bindinger, der påhviler fonden fra vedtægterne og hensynet til stifterens ønsker. Overholdelse af lovgivningen er en integreret del af god fondspraksis, og nedenstående er ikke en angivelse af lovgivningsmæssige krav.

DE SYV PRINCIPPER FOR GOD FONDSPRAKSIS HANDLER OM

- Åbenhed, kommunikation og information
- Faglighed, kompetence, professionalisme
- Samarbejde med ansøgere, bevillingsmodtagere og andre interessenter
- Evaluering af uddelingsvirksomhed
- Regnskab
- Bestyrelsen
- Administration, daglig ledelse

FONDENE BAG

DE 11 FONDE BAG PRINCIPPERNE FOR GOD FONDSPRAKSIS

- Beckett-Fonden
- Bitten og Mads Clausens Fond
- Boligfonden Kuben
- Familien Hede Nielsens Fond
- Foreningen Energi Horsens
- Grundejernes Investeringsfond
- Lokale- og Anlægsfonden
- Margot og Thorvald Dreyers Fond
- Realdania
- Sygekassernes Helsefond
- Aage V. Jensens Naturfond

Du kan læse mere om arbejdet med god fondspraksis, og se en uddybning af alle principperne på www.danskefonde.info

Læs om European Foundation Centre på www.efc.be



Læs mere på
[www.stenomuseet.
dk/væksthusene](http://www.stenomuseet.dk/væksthusene)

VÆKSTHUSET I BOTANISK HAVE I ÅRHUS

Det har længe været et stort ønske for Det Naturvidenskabelige Fakultet ved Aarhus Universitet, at få væksthuskomplekset i Botanisk Have løftet op i den europæiske sværvægtsklasse med bl.a. et nyt botanisk formidlingscenter. I januar 2009 blev Arkitektfirmaet C. F. Møller i samarbejde med Søren Jensen A/S udpeget som vinder af projektkonkurrencen om et nyt væksthus. Det nye væksthus integrerer botanik, nye teknologier og energibevidst formgivning i et stærkt og arkitektonisk markant udtryk. Det eksisterende væksthuskompleks, der renoveres og nyindrettes samtidig med nybyggeriet, er også opført af Arkitektfirmaet C.F. Møller – og dermed mødes fortid og fremtid i Botanisk Have i Århus.



LANGSIGTET INVESTERINGSSTRATEGI

REALDANIAS INVESTERINGSAKTIVER VAR VED UDGANGEN AF 2008 PÅ 15,0 MIA. KR.

Af Gert Poulsen

SAMLET AFKAST

Afkastet af Realdanias investeringsaktiver er i 2008 præget af den globale finansielle uro i specielt sidste halvdel af 2008. Den finansielle uro har ført til store aktiekursfald, hvorunder især finansielle aktier er blevet ramt. Det samlede afkast af finansieringsaktiverne blev på -13,5 mia. kr., svarende til -45,3%, og er specielt påvirket af et afkast af Danske Bank på -11,5 mia. kr. Aktieposten i Danske Bank er historisk betinget.

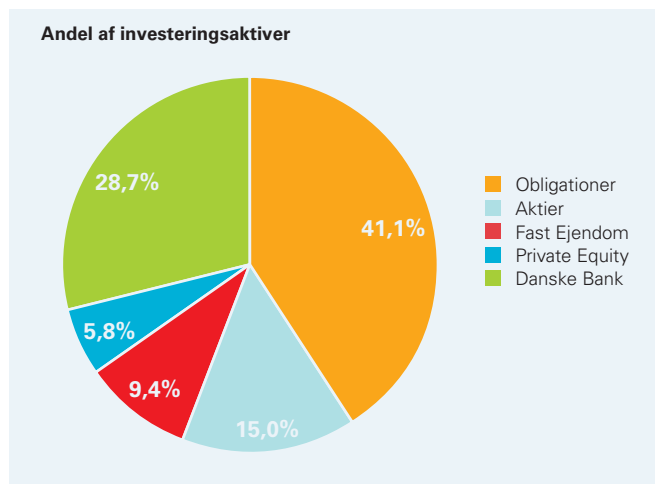
I mio. kr. DKK	Værdi pr. 31/12-2008	Afkast 2008	Afkast 2008 %
Investeringer i alt	14.963,2	-13.465,0	-45,3

I 5-års perioden fra 2004 til udgangen af 2008 har udsvinget i afkastet varieret mellem 28,1% til -45,3%.

AKTIVERNES FORDELING

Realdanias investeringsaktiver udgjorde ved udgangen af 2008 15,0 mia. kr. Investeringerne er placeret i aktier, obligationer, Fast Ejendom og Private Equity fonde. Formålet med placeringen på forskellige typer af aktiver er at maksimere den langsigtede gennemsnitlige forrentning af egenkapitalen under hensyntagen til lav risiko for permanente tab.

Porteføljerne opdelt på de forskellige typer af aktiver fordeler sig således:



MARKEDERNE

Året 2008 var præget af stor uro på de finansielle markeder. Den amerikanske subprime-krise slog for alvor igennem og udviklede sig til en global finanskrisen. Det betød, at en lang række finansielle virksomheder i specielt USA og Europa kom i alvorlige vanskeligheder. Ud over massive nedskrivninger og tab havde de finansielle virksomheder svært ved at skaffe funding, idet interbankmarkedet i en periode stort set var brudt sammen.

Problemerne tiltog specielt i 2. halvår, og i september måtte en række finansielle virksomheder have direkte hjælp og enkelte gik konkurs. Problemerne medførte, at de offentlige myndigheder i en lang række lande i efteråret var nødt til at træde til med store hjælpepakker til den finansielle sektor.

ØKONOMI

Den globale økonomiske afmatning og recession i en stor del af verdensøkonomien har fået en lang række regeringer til at foreslå store finanspolitiske hjælpepakker. Selvom indholdet af de foreslåede hjælpepakker endnu ikke kendes nøjagtigt har den schweiziske bank UBS anslået, at den samlede værdi af pakkerne udgør ca. 1,5% af det globale BNP.

De tegn på en afmatning af den amerikanske økonomi, som viste sig i slutningen af 2007, blev forstærket i løbet af 2008, blandt andet på grund af finanskrisen. Afmatningen bredte sig i løbet af året til de øvrige vestlige økonomier, og i slutningen af året var de fleste større økonomier i recession.

På grund af de stærkt stigende råvarepriser voksede inflationen kraftigt i første halvdel af 2008 på globalt plan. I andet halvår faldt råvarepriserne endnu kraftigere, end de var steget i første halvår. Faldet i råvarepriserne har medført et stort fald i inflationen.

I USA faldt væksten med 3,8% annualiseret i 4. kvartal. Det er den laveste vækst siden 1982. Arbejdsløsheden steg fra 4,5% i begyndelsen af året til 7,2% i december. Stigningen i forbrugerpriserne nåede i juli op på 5,6%, men er i november faldet til 1,1%.

Euroområdet havde i både 2. og 3. kvartal en negativ vækst. Det betyder, at euroområdet teknisk set er i recession. Det er blandt andet den største økonomi, Tyskland, som trækker væksten ned. Arbejdsløsheden i Euroområdet er efter 3 års fald igen begyndt at stige. Inflationen har fulgt samme mønster som i USA med en kraftig stigning frem til juli og et endnu kraftigere fald i andet halvår. I Asien har Kina og Indien stadig haft høje vækstrater, men væksten sker i et lavere tempo end i 2007. I Kina er eksporten ramt af recessionen i de vestlige lande og Kina har derfor besluttet en finanspolitisk hjælpepakke som er i størrelsesorden 4.000 mia. Yuan (ca. 3.200 mia. kr.). Dette svarer til omkring 16% af det kinesiske BNP. Den Japanske økonomi kom i recession efter negativ vækst i de to seneste kvartaler.

I Danmark faldt bruttonationalproduktet i både 1. og 3. kvartal, og samlet set er der tale om en negativ vækst i årets første 9 måneder. Det er især en faldende omsætning i byggeri- og bilbranchen, der trækker væksten ned.

Danmark nåede i midten af 2008 den højeste beskæftigelse nogensinde. Arbejdsløsheden faldt til det laveste niveau siden 1970'erne og arbejdsløshedsprocenten nåede ned på 1,7%. Fra oktober er arbejdsløsheden igen begyndt at stige og var i december 2,1%. Det er bl.a. i byggesektoren, at arbejdsløsheden er steget. Den relativt lille stigning i arbejdsløshedsprocenten afspejler dog ikke situationen fuldstændigt, idet der ofte går en periode fra en opsigelse, til en person bliver ledig. Opgørelser fra de regionale Arbejdsmarkedsråd viser, at antallet af opsigelsesvarsler er steget fra 74 i 3. kvartal til 186 i 4. kvartal. Der har



SKOVBRUG

Realdania investerede i 2008 i skovbrug i det sydøstlige USA. Investeringen er foretaget i Campbell Opportunity Timber Fund, og er på 10 mio. USD

i årets første 11 måneder været et overskud på betalingsbalancen på 31,7 mia. kr. Det er en tredobling i forhold til samme periode 2007. I november skete der et kraftigt fald i både eksport og import.

Olieprisen steg kraftigt i løbet af første halvdel 2008 og nåede i juli op på 143\$ pr. tønde. Herefter faldt olien i andet halvår endnu kraftigere end den steg i første halvår og nåede ned på 45\$. Det er under halvdelen af prisen, da året startede.

Dollarkursen steg i løbet af 2008 med 4% i forhold til Euro og danske kroner. I løbet af året har der været meget store udsving.

MARKEDET FOR OBLIGATIONER

Kreditkrise, historiske rentefald, råvareudsving, aktiecrash, svindel og recession var hovedoverskrifterne for obligationsmarkederne i 2008.

Den amerikanske forbundsbank, FED, sænkede renten syv gange i 2008, hvilket samlet gav en rentesækning på 4,00 – 4,25 procentpoint. Alle rentenedsættelserne kom i en lind strøm hen over året med 0,25% – 0,75% pr. gang. Formålet var at bløde op for alle de problemer, der kom hen over året. For året 2008 virkede det som om problemerne ingen ende ville tage.

Den amerikanske ti-årige rente lå stort set konstant omkring 4% en stor del af året, men i midten af november brød det meste af markedet sammen, da der endnu engang kom dårlige nyheder. Det betød, at statsrenterne faldt med 2 procentpoint frem mod årets slutning. I samme periode blev korte 3 måneders statsgældsbeviser handlet til en rente på nul procent. De amerikanske 10-årige renter har generelt ligget under de europæiske renter hen over året, men nåede den største forskel i slutningen året, hvor de var næsten 1% lavere. Grunden til at de amerikanske renter er lavere end de europæiske renter er, at den amerikanske økonomi bedømmes som svagere end den europæiske samt at de styrende korte renter er væsentlig lavere i USA end i Europa.

Den europæiske centralbank, ECB, vurderede i den første halvdel af året, at inflationen var et større problem end den økonomiske afmatning. Derfor hævede man renten i juli måned. Da råvarepriserne – og dermed inflationen – begyndte at falde, og den økonomiske afmatning blev mere tydelig, sænkede man i løbet af efteråret renten fire gange. Den første rentesækning i oktober var koordineret med øvrige store centralbanker. Den europæiske ti-årige statsrente bevægede sig ikke som den tilsvarende amerikanske rente, idet den steg hen over foråret/sommeren på grund af inflationsfrygt, men faldt i det sene efterår. Faldet er dog markant mindre end i USA.

Den danske nationalbank fulgte i 2008 stort set ECB, men i slutningen af oktober hævede Nationalbanken renten separat. Det skete på grund af pres på "kronen", da udlandet solgte store mængder af danske værdipapirer. Generelt har den danske ti-årige rente bevæget sig i et snævert interval i forhold til den europæiske ti-årige rente. Rentespændet mellem Danmark og Europa er dog vokset marginalt på grund af den øgede usikkerhed på de finansielle markeder.

De enorme tab for den finansielle sektor samt den generelle kredit- og likviditetskrise på interbank-markedet betød, at man i 2008 har set kreditspænd ude i historiske høje niveauer. Likviditeten for værdipapirer i markedet har samtidig været på nulpunktet, hvilket har bevirket, at spændet mellem købs- og salgsprisen for flere aktivklasser har været på flere procentpoint. Centralbankerne er dog meget opmærksomme på dette problem, hvilket også har medført, at blandt andet FED aktivt har været ude og købe realkreditobligationer for at understøtte boligmarkedet.

Centralbankerne har i 2008 måttet tilføre store mængder af likviditet til markederne på forskellige måder, bl.a. ved diverse låneordninger. Det skyldes, at man fra centralbankernes side ikke vil se markedet bryde sammen.

Politisk har der i 2008 været talrige hjælpepakker, der primært er tilført den finansielle sektor. Det ser ultimo året endelig ud til at hjælpe og er medvirkende til, at kreditspændene igen er på vej ind til mere normale historiske niveauer. →

Udviklingen i den 2-, 5- og 10-årige danske statsobligationsrente

— 2-årig statsrente — 5-årig statsrente — 10-årig danske statsobligationsrente



MARKEDET FOR AKTIER

Som det var tilfældet i 2007, var der også i 2008 store udsving på aktiemarkederne. I 2008 var udsvingene markant negative. Det skyldes finanskrisen, komplekse strukturerede produkter, hvor de underliggende aktiver var for optimistisk prissat, samt den stigende arbejdsløshed.

Begrebet "investeringsbank" ophørte både i USA og Europa. De ledende banker som Merrill Lynch og Bear Stearns blev opkøbt mere af tvang end af lyst. Den 15. september gik den store amerikanske forretningsbank Lehman Brothers konkurs efter et mislykket redningsforsøg. Dagen efter faldt de amerikanske aktier med mere end 4% og volatiliteten steg kraftigt. Lehmann Brothers konkurs fik mistilliden til finansielle virksomheder til at vokse kraftigt. I Europa blev Royal Bank of Scotland delvis overtaget af Bank of England, som nu ejer 58% af kapitalen. Flere europæiske banker er ligeledes blevet delvist stats-ejede gennem kapitalindsud fra de respektive nationalbanker.

De store tab på strukturerede aktiver samt nedskrivninger på ejendomsrelaterede aktiver resulterede i, at flere internationale banker udstedte nye aktier, som langt overvejende blev finansieret af mellemøstlige og asiatiske investorer. En enkelt skandinavisk bank, Swedbank, solgte nye aktier i oktober for 12,4 mia. sv.kr. (8,6 mia. kr.). Manglen på likviditet i bankerne betød en brat opbremsning i udlånsvæksten, og flere virksomheder samt private havde store problemer med kommende og eksisterende lån.

Nordiske aktier faldt med 48% og gav dermed et dårligere afkast end de globale- og europæiske markeder. Dog med undtagelse af Asien som faldt med 53,6%. Nøglefaktorerne til den ringe performance i Norden var ikke mindst stigende og stressede kreditmarkeder, faldende oliepriser, usikkerhed omkring den globale økonomi og den negative vækst.

MSCI World indekset faldt med 38,3% heraf alene med 20,7% i 4. kvartal, hvor forværringen af verdensøkonomien tog til. Volatiliteten steg til ekstreme niveauer. Det blev illustreret ved, at det danske aktieindeks i 2008 havde de 6 største enkelt-dags-stigninger og 7 største enkelt-dags-fald siden indeksets oprindelse i 1989.

Aktiekurserne for de globale finansielle aktier faldt i gennemsnit med 52,1% målt på MSCI World Financials. Alene i 4. kvartal var faldet på 33,7%.

Aktiekurserne for de nordiske banker faldt ligeledes voldsomt, hvor Danske Bank faldt med 72,4%. Det største fald i Sverige oplevede Swedbank med et fald på 72,6%. Det skyldtes en meget stor eksponering til det Baltiske marked. Nordea, som er den største bank i Norden, faldt med 44,8%. At Nordea faldt mindre end de øvrige store banker skyldes ikke mindst, at det finske forsikringselskab Sampo opkøbte aktier i Nordea. Sampo har nu en ejerandel på mere end 10%. SEB faldt med 60,1%.

Danmark adskiller sig fra de øvrige nordiske lande med en underskov af mindre banker. En del af de mindre banker har på grund af en stor eksponering inden for byggeri, og specielt inden for developer-segmentet, måttet konstatere store tab/nedskrivninger på engagementer. Det

skyldes likviditetskrisen og store fald på ejendomsmarkedet. Kursen på EBH-Bank, Roskilde Bank, Bonusbanken, Amagerbanken, Max Bank og Fionia Bank, faldt med 89% til 100%, hvilket svarer til et fald på 17,7 mia. kr. Forstædernes Bank blev overtaget af Nykredit og Lokalbanken Hillerød af Handelsbanken.

Aktiemarkedet gav ikke mulighed for at skjule sig mod tab. Alle aktier i det ledende danske C20-indeks faldt i kurs. Forsikringselskaberne faldt mindst, og også medicinalaktierne klarede sig med mindre fald.

Udviklingen i udvalgte aktieindeks

	2008	Seneste 3 år	Seneste 5 år
S&P 500 (USA)	-38,5%	-27,6%	-18,8%
Nasdaq (USA)	-40,5%	-28,5%	-21,3%
Nikkei 225 (Japan)	-42,1%	-45,0%	-17,0%
OMXC20 (Danmark)	-46,6%	-37,1%	1,4%

Ovenstående indeks er opgjort i lokal valuta

Udvalgte Morgan Stanley indeks – afkast målt over henholdsvis 1, 3 og 5 år

	2008	Seneste 3 år	Seneste 5 år
MSCI Verden free float*	-38,3%	-35,1%	-13,5%
MSCI Fjernøst ekskl. Japan	-48,5%	-28,6%	-10,8%
MSCI Europa*	-44,2%	-31,8%	-4,3%

Kilde: Morgan Stanley.

Ovenstående MSCI-indeks er opgjort inklusiv bruttoudbytter (MSCI, Verden dog nettoudbytter). Udviklingen er beregnet i danske kroner.

MARKEDET FOR FAST EJENDOM

Alle ejendomsmarkeder i Europa uden undtagelse havde negativt afkast i 2008.

Europa

Målt på GPR 250 Europa index gav de børsnoterede ejendomme i Europa et afkast på -45,5% i 2008. I 2007 var afkastet -30,1%. Indekset dækker over et stort spektrum af børsnoterede ejendomsrelaterede selskaber.

Danmark

Målt på OMX Copenhagen Real Estate index gav de børsnoterede ejendomsrelaterede selskaber i Danmark et afkast på -61,3% i 2008. I 2007 var afkastet -7,1%. Indekset dækker både over traditionelle kerne-ejendomsselskaber og mere risikobetonede selskaber som udviklingselskaber.

Markedet generelt

Som følge af den generelle økonomiske situation har markedet nedjusteret ejendomsværdierne i alle markedssegmenter. Tomgangen i markedet har indtil videre været meget lav. Detailhandlens marginer er nu presset, selvom nedturen i den europæiske detailsektor stadigvæk er i et tidligt stadie. Effekten er en mindre efterspørgsel efter

lejemål inden for kontor-, detail- og industriejendomme. Afmatningen i realøkonomien vil, ud over at reducere efterspørgselen efter lejemål, også reducere forventningen til væksten i lejeindtægter.

Der bliver i øjeblikket foretaget betydeligt færre ejendomshandler, og det betyder, at det er svært at finde markedsværdien. Begyndelsesafkastet for ejendomme er stigende, hvilket betyder, at det er sværere at sælge sekundære ejendomme. Det betyder, at forskellen i afkast mellem sekundære og primære ejendomme udvides.

Bankernes kreditstramning har gjort det sværere og dyrere at forhandle sig til nye lån for ejendomme, som på nuværende tidspunkt er finansieret ved brug af korte lån. De stigende rentesatser på ejendoms lån har påvirket afkastet på eksisterende ejendomsporteføljer negativt.

De kraftigt faldende priser har betydet, at en række developer-virksomheder og ejendomsselskaber er kommet i store vanskeligheder, da der ikke er købere til stede i det nuværende marked. En række af developerne og nogle ejendomsselskaber er direkte gået konkurs eller i betalingsstandsning.

Det meget ventede salg af nødlidende ejendomme er endnu kun sket i et meget begrænset omfang. Men som værdierne falder, vil der være et stigende antal af gearede investeringer, som bliver overbelånte. Og med faldende lejeindtægter vil flere ejendomsinvesteringer ikke kunne dække renteomkostningerne. Dette medfører et yderligere pres på salg af nødlidende ejendomme.

MARKEDET FOR PRIVATE EQUITY

Likviditetsopbremsningen sammenholdt med den meget forringede globale økonomi betød, at Private Equity fondene var meget lidt aktive i 2008.

Det var vanskeligt at fremskaffe kapital til nye opkøb. Flere banker, som tidligere har finansieret kapitalfondenes virksomhedsopkøb, har helt trukket sig ud af denne del af markedet. Det blev også både vanskeligere og dyrere at genfinansiere allerede foretagne investeringer. Hertil kom, at bankerne ved eksisterende investeringer ofte stillede krav om supplerende kapital fra investorerne. I modsat fald ville engagementerne blive opsagt. De større krav til finansieringen har bragt nogle kapitalfonde og kapitalfondsejede virksomheder i vanskeligheder.

Der har dog været nogle aktive Private Equity fonde. De Private Equity fonde, som har haft mulighed for at skaffe finansiering, har på grund af de faldende priser på både noterede og unoterede virksomheder, haft mulighed for at foretage opkøb til attraktive priser.

I Danmark blev bl.a. den kommunalt ejede IT-virksomhed KMD opkøbt i december.

Den eneste danske børsnoterede virksomhed, som blev købt op af en Private Equity fond i 2008, var EDB-Gruppen. EDB-Gruppen blev overtaget for ca. 600 mio. kr. I forhold til dagskursen på EDB-Gruppen var overtagelsesbeløbet 32% højere.

DANSKE BANK

Danske Bank blev ligesom de øvrige banker i den vestlige verden hårdt ramt af den finansielle krise, som udviklede sig kraftigt i 2008. Krisen betød, at kursen på Danske Bank faldt kraftigt i 2008. Fra 31. december 2007 til 31. december 2008 faldt kursen fra 199,75 til 52,00. Dette svarer til et fald på 74%. Danske Bank deltager – i lighed med stort set alle andre banker og sparekasser – i den danske Bankpakke I. Dette betyder, at Danske Bank er forpligtet til ikke at udbetale udbytte i årene 2009-2010. Danske Bank udbetalte i 2008 et udbytte på 8,50 kr. pr. aktie.

STRATEGI

Målet for investeringsvirksomheden er at sikre det størst mulige afkast af formuen. Realdanias investeringsstrategi bygger på investeringer med en lang tidshorisont med lav risiko for permanente tab.

Som konsekvens af den langsigtede investeringsstrategi har Realdania en relativ høj andel af formuen placeret i aktier, da aktier på lang sigt forventes at give et højere afkast end obligationer. Der er en større risiko forbundet med at investere i aktier end i obligationer. Den høje aktieandel betyder derfor, at afkastet varierer meget fra år til år.

Afkastet af den investerede kapital skal foruden at dække de filantropiske aktiviteter også betale omkostningerne til administration og betale den afledte skat.

FORVALTNING AF INVESTERINGER

Målet med investeringerne er at sikre det størst mulige afkast af den investerede kapital under hensyntagen til investeringsaktivernes sammensætning.

Investeringer forvaltes i 29 porteføljer, heraf forvaltes 24 eksternt. Realdania forvalter selv danske porteføljer med undtagelse af porteføljer, som forvaltes af investeringsforeninger.

I 2008 blev kapitalen forvaltet på følgende måde:

Til at pleje de eksterne porteføljer er der valgt et antal Asset Managers til at forvalte størstedelen af porteføljerne, mens Realdania selv forvalter et mindre antal porteføljer.

OBLIGATIONER (5)

- 1 Udenlandsk obligationsportefølje investment grade
- 1 Dansk obligationsportefølje
- 1 Dansk pengemarkedsportefølje
- 2 Udenlandske High Yield obligationsporteføljer

AKTIER (8)

- 1 Udenlandsk stockpicking aktieportefølje
- 2 Udenlandsk Value aktieporteføljer
- 1 Europæisk High Dividend aktieportefølje
- 3 Danske aktieporteføljer
- 1 Danske Bank aktieportefølje



FAST EJENDOM (6)

- 1 Dansk ejendomsfond
- 3 Europæiske ejendomsfonde
- 1 Amerikansk ejendomsfond
- 1 Dansk ejendomsselskab

PRIVATE EQUITY (10)

- 7 Danske Private Equity fonde
- 1 Nordeuropæisk Private Equity fond
- 1 Europæisk Private Equity fond
- 1 Nordasiatisk Private Equity selskab

OBLIGATIONSORTEFØLJER

Det generelle mål for obligationsporteføljerne er at skabe et absolut afkast, som matcher eller er bedre end de valgte reference-benchmark.

Den danske obligationsportefølje investerer i børsnoterede stats- og realkreditobligationer eller obligationer garanterede af den danske stat. Strategien er at slå benchmark ved at købe undervurderede obligationer og sælge overvurderede obligationer.

Målet for obligationsporteføljen er at matche eller give et højere afkast end det valgte benchmark for danske obligationer. Obligationsporteføljen udgjorde 5.092 mio. kr. den 31. december 2008.

Den danske pengemarkedsportefølje kan bestå af kontanter, aftaleindskud, statsgældsbeviser og korte stats- og realkreditobligationer. Pengemarkedsporteføljen udgjorde -289,3 mio. kr. den 31. december 2008. At porteføljen er negativ skyldes, at der i en kort periode i slutningen af december blev trukket på porteføljens tilhørende kredit.

Der er en udenlandsk obligationsportefølje, hvor målet for Asset Manager er at skabe et afkast, som matcher eller er bedre end det valgte reference-benchmark for Udenlandske stats- og realkreditobligationer. Værdien af porteføljen var 1.095 mio. kr. pr. 31. december 2008.

Der er to High Yield obligationsporteføljer, Lehman Brothers og Nordea, som investerer i virksomhedsobligationer i henholdsvis USA og Europa. Målet for Asset Manager er at skabe et afkast, som matcher eller er bedre end de af Realdania valgte reference-benchmark for US High Yield og European High Yield. De to porteføljer udgjorde 255 mio. kr. den 31. december 2008.

De tre Udenlandske obligationsporteføljer udgjorde i alt 1.350 mio. kr. den 31. december 2008.

AKTIEPORTEFØLJER

Målet for aktieporteføljerne er at skabe et afkast, som matcher eller er bedre end de valgte benchmarks.

Realdania har i 2008 omlagt nogle af sine aktieporteføljer. Dette har betydet, at to aktieporteføljer blevet sammenlagt, og at en aktieportefølje er reduceret.

De tre danske aktieporteføljer (Realdania, LD Invest og SmallCap Danmark) er stockpicking porteføljer, som består af 15-25 børsnoterede danske aktier. På grund af Realdanias store investering i Danske Bank bliver der ikke investeret i bankaktier i den internt forvaltede portefølje. De tre danske aktieporteføljer udgjorde 1.005 mio. kr. den 31. december 2008.

Der er en udenlandsk stockpicking (Carnegie) aktieportefølje, hvor Asset Manager investerer i relativt få børsnoterede aktier – typisk ca. 35–60 forskellige. Den Udenlandske stockpicking aktieportefølje udgjorde 457 mio. kr. den 31. december 2008.

Der er en europæisk High Dividend portefølje (Danske Capital), hvor Asset Manager investerer i 30-40 børsnoterede aktier med høj dividendebetaling. Den europæiske High Dividend aktieportefølje udgjorde 317 mio. kr. den 31. december 2008.

Der er to udenlandske value aktieporteføljer (Valueinvest og LD Invest), hvor Asset Manager investerer i op til 60 forskellige børsnoterede aktier. De to Udenlandske value aktieporteføljer udgjorde 473 mio. kr. den 31. december 2008.

Generelt for stockpicking og value aktieporteføljer gælder, at afkastet skal vurderes over en længere periode på tre til fem år. Aktierne er udvalgt ud fra en overbevisning om at de pågældende aktier indeholder et større potentiale end den aktuelle kurs på købstidspunktet afspejlede.

FAST EJENDOM-PORTEFØLJER

Dades AS er et af landets førende ejendomsselskaber. Værdien af investeringsejendommene udgjorde ved udgangen af første halvår 14,1 mia. kr. Selskabets aktiviteter omfatter ejendomsinvesteringer og ejendomsadministration.

Realdania deltager i seks Fast Ejendom fonde. Det samlede commitment (uigenkaldeligt tilsagn om at tegne kapital op til det anførte maximumbeløb) til disse er på 525 mia. kr.

Herudover deltager Realdania i Curzon Capital Partners II LP med et commitment på 15 mio. euro (ca. 112 mio. kr.), i AXA European Value Added Fund med et commitment på 42 mio. euro (ca. 314 mio. kr.), samt i BPT Optima S. A. med et commitment på nom. 7 mio. euro (ca. 50 mio. kr.) Desuden har Realdania investeret 26 mio. kr. i Foreningen Fast Ejendom.

Endelig deltager Realdania i Campbell Opportunity Timber Fund-TE, LP med et commitment på 10 mio. USD (ca. 49 mio. kr.). Campbell Opportunity Timber Fund har investeret i et ca. 6.000 km² stort skovområde i det sydøstlige USA.

PRIVATE EQUITY-PORTEFØLJER

Realdania deltager i ti kapitalfonde. Det samlede commitment (uigenkaldeligt tilsagn om at tegne kapital op til det anførte maximumbeløb) til kapitalfonde er på 1,9 mia. kr.

Disse kapitalfonde er:

Danske kapitalfonde:

- Dania Capital med et commitment på 599 mio. kr.
- LD Equity I med et commitment på 312,5 mio. kr.
- LD Equity II med et commitment på 300 mio. kr.
- LD Equity 3 med et commitment på 25 mio. kr.
- Axcel III med et commitment på 100 mio. kr.
- SeeD Capital med et commitment på 50 mio. kr.
- Kuben Capital med et commitment på 100 mio. kr.

Udenlandske kapitalfonde:

- EQTV med et commitment på 40 mio. euro (knap 300 mio. kr.) EQTV investerer i Nordeuropa herunder Skandinavien.
- ABN Amro Converging Europe Investments med et commitment på 9 mio. euro (ca. 67 mio. kr.) ABN Amro investerer i Mitteleuropa.
- North Asia Strategic Holding med et commitment på 78 mio. Hong Kong dollar. (ca. 50 mio. kr.). NAS Holding investerer i Nordasien, herunder Kina, Sydkorea og Japan.

DANSKE BANK

Danske Bank aktien har i 2008 ikke klaret sig på linje med MSCI Europe Banks indekset.

Danske Bank aktier udgør 28,7% af Realdanias samlede investeringsaktiver. Realdanias ejerandel af Danske Bank udgjorde ved udgangen af 2008 11,8%. Værdien af Danske Bank porteføljen var på 4,3 mia. kr. ved udgangen af året.



INVESTINGER: BEHOLDNING OG BRUTTOAFKAST FOR PORTEFØLJERNE I 2008

Investeringsporteføljer	Porteføljeværdi pr. 31/12 2008		Porteføljefafkast 2008	
	mio. kr.	%	mio. kr.	%
Danske obligationer	5.091,7	34,0	250,6	5,0
Udenlandske obligationer investment grade	1.095,1	7,3	128,5	8,4
Udenlandske obligationer non investment grade	254,5	1,7	-107,2	-29,4
Dansk Pengemarked	-289,3	-1,9	29,7	3,4
Danske aktier stockpicking	1.004,8	6,7	-722,5	-41,7
Udenlandske aktier stockpicking	456,5	3,0	-322,2	-39,9
Udenlandske aktier value	472,7	3,2	-143,0	-23,5
Udenlandske aktier indextracking	0,0	0,0	-2,2	-56,9
Europæiske aktier High Dividend	316,6	2,1	-185,9	-36,8
Fast Ejendom	1.409,0	9,4	-347,7	-26,2
Private Equity	860,5	5,8	-552,0	-50,8
Danske Bank	4.291,1	28,7	-11.491,1	-72,4
I alt	14.963,2	100,0	-13.465,0	-45,3

AFKASTSAMMENLIGNING

Investeringsporteføljer Asset manager	Hele 2008	
	Asset Manager	Afkast benchmark
Danske obligationer	5,0	8,4
Dansk Pengemarked	3,4	5,0
Udenlandske obligationer investment grade	8,4	10,0
Udenlandske obligationer non investment grade	-29,4	-29,9
Danske aktier stockpicking	-41,7	-43,0
Udenlandske aktier stockpicking	-39,9	-38,3
Udenlandske aktier value	-23,5	-38,3
Europæiske aktier High Dividend	-36,8	-43,8

Ved afkastssammenligning med benchmark er der for følgende porteføljer brugt nettoafkast:

udenlandske aktier stockpicking og udenlandske aktier value.

UDVIKLINGEN I INVESTERINGSAKTIVERNE 2004 TIL 2008

I perioden fra 2004 til udgangen af 2008 er Realdanias investeringsaktiver faldet fra 18,8 mia. kr. til 15,0 mia. kr. Det giver et gennemsnitligt årligt afkast for Realdanias investeringsaktiver på -0,9%.

Mio. kr.	2008	2007	2006	2005	2004
Investeringsaktiver mio. kr.	14.963	30.062	34.217	30.938	24.759
Samlet afkast mio. kr.	-13.465	-2.613	3.881	3.881	3.881
Afkast i %	-45,3	-7,8	14,6	28,1	18,2

Danske obligationer og Pengemarked har haft et gennemsnitligt årligt afkast i perioden på henholdsvis 3,9% og 3,5%. Det gennemsnitlige årlige afkast af udenlandske obligationer var på 2,9% i perioden. Danske aktier har i perioden 2004-2008 haft et gennemsnitligt årligt afkast på 18,6%. De udenlandske aktier har i samme periode haft et gennemsnitligt årligt afkast på 8,4%. Det gennemsnitlige årlige afkast af Fast Ejendom har været på 2,4%, mens det gennemsnitlige årlige afkast af Private Equity har været -27,7%.

Danske Bank har haft et gennemsnitligt årligt afkast på -9,5 procent i perioden 2004 til 2008.

INVESTERINGER: BEHOLDNING OG BRUTTOAFKAST FOR PORTEFØLJERNE I 2008

	2008	2007	2006	2005	2004	Gsn
Danske obligationer	5,0	2,8	3,5	4,3	3,9	3,9
Udenlandske obligationer (investment grade)	8,4	3,9	0,8	5,0	6,6	4,8
Udenlandske obligationer (non investment grade) 1)	-29,4	-2,1	5,1	N/A	N/A	-8,5
Dansk Pengemarked	3,4	4,4	3,3	2,2	1,4	2,9
Danske aktier	-41,7	19,8	22,2	52,7	21,2	18,3
Udenlandske aktier	-33,8	9,6	12,7	29,3	7,8	8,4
Fast Ejendom	-26,7	20,2	27,7	3,8	9,5	2,4
Private Equity	-50,8	-0,5	5,1	8,0	-7,9	-27,7
Danske Bank	-72,4	-17,4	18,9	37,8	26,1	-9,5

1) Udenlandske obligationer non investment grade blev oprettet i 2006.

Som et led i en spredning af investeringerne er antallet af porteføljer i perioden fra 2004 til 2007 udvidet fra 11 til 29. Det er inden for porteføljegrupperne Fast Ejendom og Private Equity, at antallet af porteføljer er udvidet mest.

Ved udgangen af 2004 var de 11 porteføljer fordelt således:

- 2 danske aktieporteføljer
- 3 udenlandske aktieporteføljer
- 1 dansk obligationsportefølje
- 1 udenlandsk obligationsportefølje
- 1 pengemarkedsportefølje
- 1 Fast Ejendom portefølje
- 2 Private Equity porteføljer

De 29 porteføljer ved udgangen af 2008 fordeler sig således:

- 4 danske aktieporteføljer
- 4 udenlandske aktieporteføljer
- 1 dansk obligationsportefølje
- 3 udenlandske obligationsporteføljer
- 1 pengemarkedsportefølje
- 6 Fast Ejendom porteføljer
- 10 Private Equity porteføljer



GLOBAL FINANSKRISE

Året 2008 var præget af stor uro på de finansielle markeder. Den amerikanske subprime-krise slog for alvor igennem og udviklede sig til en global finanskris

Investeringen i Fast Ejendom fonde og Private Equity fonde er påbegyndt i 2005, og andelen af de samlede investeringsaktiver, som er investeret på disse områder har været stigende siden. Syv af Private Equity porteføljerne er etableret i 2006 og 2007.

Den procentvise fordeling af investeringsaktiverne på porteføljegrupper har i perioden udviklet sig således:

Porteføljegrupper Andel af investeringsaktiver	2008 %	2007 %	2006 %	2005 %	2004 %
Danske obligationer	34,0	16,8	14,3	15,3	18,3
Udenlandske obligationer (investment grade)	7,3	5,2	4,4	4,8	4,3
Udenlandske obligationer (non investment grade) 1)	1,7	1,2	2,3	0,0	0,0
Dansk Pengemarked	-1,9	2,4	0,2	1,6	3,4
Danske aktier	6,7	4,6	6,4	7,4	5,9
Udenlandske aktier	8,3	7,8	7,4	11,6	10,2
Fast Ejendom	9,4	4,2	2,6	2,1	1,0
Private Equity	5,8	3,0	1,8	0,6	0,4
Danske Bank aktier	28,7	54,8	60,7	56,6	56,4
I alt	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

1) Udenlandske obligationer non investment grade blev oprettet i 2006

RISIKOANALYSE

Til at kvantificere den risiko, som er forbundet med at investere, benytter RealDania en risikomodel baseret på konceptet Value-at-Risk (VaR). Den primære risiko i forbindelse med investeringerne er markedsrisikoen.

MARKEDSRISIKO

Markedsrisiko er risikoen for tab som følge af kursændringer på de finansielle markeder. Tab vil primært kunne opstå på grund af ændringer i aktiekurser, renten og valutakurserne.

Ved risikoopgørelsen vurderes sandsynligheden for tab, så følsomheden kombineres med sandsynligheden for, at der sker en ændring i den pågældende risikofaktor.

Den samlede markedsrisiko var på 5,7 mia. kr. pr. 31. december 2008 ved et sikkerhedsinterval på 97,5%.





Læs mere på
www.zoo.dk

ELEFANTHuset I ZOOLOGISK HAVE

Med det nye Elefanthus har elefanterne i Zoologisk Have fået et hjemsted, der bringer deres trivsel helt i top. Og samtidig har København fået en arkitektonisk nyskabelse af den internationale stjernearkitekt Norman Forster. Ved første øjekast syner det hele måske ikke af meget, for bygningen er nedgravet og går i ét med landskabet i etager og ramper. Anlægget består af to indendørs opholdsrum, der er overdækket af gigantiske glaskupler, hvor hvide blade er strøet henover som et løvdække i naturen. Disse glaskupler er det eneste, vi umiddelbart får øje på, for resten af bygningen er skjult af den vegetation, der vokser henover bygningen og skaber det naturlige samspil med de sandede områder i friarealet. Det er arkitektur skabt af mennesker, for mennesker – til elefanter.

REALEA

ET ÅR I FORANDRINGENS TEGN

2008 BLEV ET MEGET UDADVENDT ÅR FOR REALEA – MED MASSER AF ARRANGEMENTER, HVOR OFFENTLIGHEDEN FIK ADGANG TIL NOGLE AF DE MANGE SPÆNDENDE BYGNINGER, DER ER EN DEL AF REALEAS VOKSENDE SAMLING AF EJENDOMME. MEN DET BLEV OGSÅ ÅRET, HVOR DER FOR ALVOR BLEV SAT FOKUS PÅ EKSPERIMENTERENDE NYBYGGERI OG FREMADRETTET ENERGIOPTIMERING. OG ENDELIG STOD FLERE AF REALEAS MEST OMFATTENDE RESTAURERINGSARBEJDER PÅ HISTORISKE EJENDOMME FÆRDIGE. DET BLEV MED ANDRE ORD ET ÅR I FORANDRINGENS TEGN.

Af Peter Hartung

TIETGENS ÆRGRELSE

Realea går i løbet af 2009 i gang med byggeriet på den tomme grund ved Marmorkirken i København. Arkitekten Tony Fretton har med udgangspunkt i områdets stilart tegnet en bygning, der viderefører pladsens klassiske former, samtidig med at den tager hensyn til, hvordan vi lever og bor i dag.



REALEA KLUBBEN

Med Realea Klubben bliver medlemmerne både budt indenfor i de færdige ejendomme, og får mulighed for at komme med bag presenningerne i de igangværende projekter. Her er det Willumsens Villa i Hellerup, som bliver besøgt.

**SPAR PÅ ENERGIEGEN I TILST – OG I RESTEN AF LANDET**

I efteråret 2008 købte Realea fire almindelige parcelhuse i et af landets største parcelhuskvarterer i Tilst udenfor Århus. Husene skal frem til udgangen af 2009 fungere som prøveklude og i praksis vise fire forskellige bud på, hvordan landets halve million parcelhusejere kan energisikre deres ofte gammeldags og energislugende hus – og opnå lavere energjudgifter, bedre sundhed og højere livskvalitet. "Vores mål er at vise både husejere og byggebranchen gennemtestede løsninger, som på én gang giver lavere energiforbrug, bedre indretning og et sundere indeklima. Energirenovering har hidtil ikke været særlig 'sexet' – de færreste har lyst til at bruge penge på noget, man ikke kan se bagefter. Men med god planlægning kan det nye badeværelse måske finansieres ved samtidig at vælge de rigtige energibesparende tiltag," forklarer Realeas direktør Peter Cederfeldt.

Energiprojektet, der er blevet døbt "EnergiParcel – ny energi til dit hus", er Realeas indspark på et område, der helt åbenlyst savner vel-dokumenterede, fremtidssikrede og konkrete løsninger. Fire familier er nu flyttet ind i forsøgshusene. Det er tanken, at familierne skal bo her både før, under og efter renoveringerne og de øvrige tiltag, så de kan fortælle om deres erfaringer med projektet.

Af rapporteringen af "EnergiParcel – ny energi til dit hus" skal indgå i COP15, FN's klimakonference, der afholdes i København i december 2009.

NU SKAL TIETGEN IKKE ÆRGRE SIG MEGET LÆNGERE

Efter flere års behandlingstid blev lokalplanen for Tietgens Ærgrelse i København vedtaget i eftersommeren 2008. Det betyder, at der nu omsider er udsigt til, at der rettes op på en over hundrede år gammel fejl.

Finansmanden C.F. Tietgen færdiggjorde i slutningen af 1800-tallet opførelsen af Marmorkirken, som var blevet påbegyndt i 1749 efter tegninger af Nicolai Eigtved. For at finansiere byggeriet af kirken opførte Tietgen etageejendommene rundt om kirken. Det lykkedes imidlertid ikke Tietgen at opkøbe den lille række 1700-tals huse mod Store Kongensgade, og han kunne til sin store fortvivlelse ikke afslutte anlægget, som det oprindeligt var tænkt.

Det ubebyggede hjørne og rækken af 1700-tals huse er siden da med sædvanlig københavnerironi blevet kaldt for "Tietgens Ærgrelse". Det er derfor med glæde, at Realea – der ejer i dag grunden – nu kan gå i gang med at opføre en ny etageejendom til blandet bolig- og erhvervsformål. Bygningen er tegnet af den engelske arkitekt Tony Fretton, der i Danmark allerede er kendt for det meget vellykkede nybyggeri Fuglsang Kunstmuseum.

Den nye bygning opføres i et moderne formsprog, men tager udgangspunkt i Meldahls oprindelige arkitektur, der dominerer pladsen omkring Marmorkirken. Det betyder eksempelvis, at faginddeling og højden på tagryg, gesims og altaner i den øvrige bebyggelse respekteres. Også den nye bygnings planløsning og anvendelse kommer til at ligge tæt op ad et klassisk københavnerhus: Stuetagen og første sal bliver udlejet til erhverv, mens de øvrige etager bliver udlejet til beboelse.

PÅ TUR MED REALEA KLUBBEN

Siden lanceringen i begyndelsen af 2008 har mere end 800 danskere meldt sig ind i Realea Klubben, som tilbyder rundvisninger, foredrag og oplevelser i Realeas ejendomssamling, der indeholder gode eksempler på byggestil og arkitektur fra forskellige tidsperioder og egne i Danmark.

Klubbens første år har således været præget af udsolgte arrangementer og en stabil vækst i medlemsskaren. Danskerne har taget godt imod klubben, og direktør i Realea, Peter Cederfeldt, er da også ganske godt tilfreds med Realea Klubbens første leveår.

"Vi har forsøgt at sammensætte et alsidigt program, som afspejler mangfoldigheden i Realeas samling af ejendomme. Der har været mulighed for at stifte bekendtskab med arkitektur i meget forskellige stilarter – fra 1500-tallets herregård til mellemkrigstidens funkisvilla," siger han.

Udover besøg i bygninger under restaurering, færdigrestaurerede ejendomme og projekter, der endnu ikke er indledt, er der også mulighed for at fordybe sig i detaljer og bygningshistorie hjemme i lænestolen. Medlemmer modtager nemlig hvert år en boggave. Den indeholder to bøger om ejendomme i Realeas ejendomssamling.

Også udenfor Realea Klubbens regi arbejder Realea hele tiden på at udbrede kendskabet til selskabets ejendomme – det foregår via hjemmesiden www.realea.dk, film, bogudgivelser, rundvisninger og arrangementer. →

REALEA KLUBBEN

MEDLEMSFORDELE:

- Deltagelse i eksklusive arrangementer – kun for medlemmer
- En årlig boggave og rabat på Realeas øvrige udgivelser
- Mulighed for at reservere plads til små arrangementer før offentligheden
- Gæstebillet til gratisarrangementer
- Medlemsrabat til aktiviteter med betaling

Det koster p.t. 375 kr. at være medlem af Realea Klubben i et år.

Læs mere på www.klub.realea.dk



DET HARBROESKE ENKEFRUEKLOSTER

Det er ikke bare indvendig, at alt er restaureret. Også udenfor er restaureringen synlig overalt. Alle vinduer er renset og overfladebehandlet, ligesom facader og udsmykninger er renset og bragt tilbage til deres oprindelige udtryk. Derudover er fundamentet forstærket og en stribe sætningsskader udbedret, ligesom huset har fået nyt tag.

NÆNSOM RESTAURERING AF ENKEFRUEKLOSTER

Af Peter Hartung

Et helt enestående stykke københavnshistorie er sikret nyt liv. Det Harboeske Enkefruekloster er blevet nænsomt, men gennemgribende restaureret – og indeholder nu moderne københavnrboliger for de 15 enlige kvinder, der bebor lejlighederne i den 270 år gamle ejendom.

Klosteret ligger i Stormgade 14, over for bagsiden af Nationalmuseet. Her har håndværkerne regeret gennem de næsten to år, det intensive restaureringsarbejde har stået på, mens husets beboere har været genhuset i nærheden.

I slutningen af november 2008 kunne Realea omsider invitere til genindvielse af klosteret. Stilladserne var fjernet, presenningerne rullet sammen og værktøjskasserne lukket. Som et synligt tegn på, at enkefrueklosteret var ført tilbage til tidligere tiders standarder, så ejendommens beboere atter kunne flytte ind i deres boliger – til en langt bedre boligstandard.

Deres oprindelige hus er genskabt i kraft af solidt traditionelt håndværk og i kraft af håndværksmetoder, som blev anvendt helt tilbage i enkefruenes tid. Lejlighederne har herunder fået nye og tidssvarende køkkener og badeværelser.

VELLYKKET RESTAURERING

Restaureringen af enkefrueklosteret er foretaget med behørig respekt for den aldrende ejendom. De hældende vægge og de skæve trappeopgange er bevaret, samtidig med, at huset er sikret mod yderligere forvridning via et forstærket fundament.

En stribe sætningsskader er udbedret, ligesom huset har fået nyt tag. Loftet fremstår som et stort, uisolaret rum med frit syn til de aldrende træbjælker. Som en pudsig detalje har man her fået plads til et par "lokumsbygninger", der oprindeligt har haft plads i gården. Et minde fra det gamle København af den slags, historien ofte forsømmer at bevare.

Kælderen fremstår ligeledes ubenyttet og rå – med den oprindelige stensætning.

Trapperne mellem etagerne er med deres mørke, blankpolerede træ og den korte afstand mellem trinnene så aristokratiske og dybt autentiske, at man næsten kan forestille sig datidens enker løfte op i skørterne og vandre op til festsalen på første sal.

Klosterets festsal blev tidligere anvendt til andagter og som bedesal, mens den i dag har helt andre funktioner. Beboerne mødes her til fællesspisning eller private sammenkomster.

SENBAROK OG STIFTELSE

Det Harboeske Enkefruekloster er både en senbarokbygning og en stiftelse, som siden den blev oprettet for over 270 år siden stort set har levet op til sin ordensbestemmelse, nemlig at fungere som enkefruekloster.

Den ældste del af bygningen er opført i 1663-1669 af landdrost Simon de Pethum. Ejendommen blev senere solgt til den daværende lejer, generalbygmester Lambert van Haven.

I 1708 overtog baronesse og gehejmerådinde Christine Harboe ejendommen. Ved sin død i 1735 testamenterede hun sin gård i Stormgade, herregården Støvringgård i Jylland samt sin kontante formue til oprettelse af to klostre.

I fundatsen stod, at huset skulle være fribolig for "13 fattige og gudfrygtige enker, hvis husbonder havde betjent en eller anden af de charger indført i de fem klasser af den kongelige rangforordning". I dag skal man blot være enlig kvinde og bosiddende i København, for at kunne få plads i huset.

Gennem tiden er det gamle kloster blev udsat for adskillige om- og tilbygninger under ledelse af nogle af tidens fremmeste arkitekter. G.D. Häusser, Laurids de Thurah og ikke mindst Aage Rafn har alle sat deres personlige præg på det Det Harboeske Enkefruekloster.

TRUET AF FORFALD

Sidste væsentlige ombygning og modernisering af den fredede ejendom foregik i 1920'erne, hvor der blev installeret nye køkkener i de enkelte lejligheder.

I gården bag Det Harboeske Enkefruekloster blev der i 1930'erne opført yderligere en stiftelse, Martin og Johanne Siersteds Stiftelse. I den forbindelse blev der etableret fælles bade faciliteter for begge stiftelser i kælderens under det nye baghus.

Ejendommens vedligeholdelsesmæssige tilstand nærmede sig ved Realeas overtagelse i 2006 et uopretteligt forfald, der samtidigt var vidnesbyrd om stiftelsens stadigt ringere økonomiske fundament.

Med købet og restaureringen er det sikret, at stiftelsen kan fortsætte sit virke i bygningen, og klosteret troner nu atter med værdighed i bybilledet. →

DET GYLDNE SØM

I efteråret 2008 modtog Realea Byggesocietetets årlige hæderspris "Det Gyldne Søm" for selskabets omfattende indsats for at udvikle og bevare Danmarks bygningsmæssige kulturarv over hele landet. Det skete ved en prisoverrækkelse i forbindelse med Byggesocietetets landsmøde.

Byggesocietetet, der er byggeriets netværk, har siden 1979 hvert år uddelt prisen til en person, virksomhed eller kommune, der har gjort en særlig indsats til fremme af byggeriet og branchens image. Prisen består af æren samt et diplom og et gyldent søm.

"I får den for jeres store og innovative arbejde med at bevare Danmarks bygningsmæssige kulturarv over hele landet, gennem renovering af såvel gamle som nyere bevaringsværdige bygninger og opførelse af anderledes og spændende nybyggeri", udtalte landsformand for Byggesocietetet, Lars Heilesen ved overrækkelsen.

ENERGIRENOVERING I FREDEDE BYGNINGER

Lavere varmeregning, mindre CO₂-udslip og bedre indeklima. Det er nøgleordene i et demonstrationsprojekt, der vil vise nye veje og muligheder for at implementere energibesparende tiltag i fredede og bevaringsværdige bygninger. Projektet gennemføres i samarbejde med Kulturarvsstyrelsen.

Det fredede bygningskompleks Fæstningens Materialgaard i København, som Realea købte i 2007, bliver brugt som 1:1 model i projektet. Her gør arkitekter og ingeniører forsøg med en lang række energibesparende tiltag – lige fra traditionel efterisolering til solceller og jordvarmeanlæg – og alle tiltag vurderes i forhold til bygningernes bevaringsværdi: Hvor må bevaringen af bygningernes historiske og arkitektoniske kvaliteter gå forud for energi- og CO₂-besparelser, og hvor må bevaringshensynet vige?

Projektets teoretiske del offentliggøres i foråret 2009. Senere vil alle udvalgte energibesparende tiltag blive gennemført i bygningen i forbindelse med restaureringen af anlægget. De samlede resultater og eftermålinger vil herefter blive offentliggjort.

ENERGIRENOVERING I FREDEDE BYGNINGER

Fæstningens Materialgaard i København bliver brugt som demonstrationsbygning i projektet. Med sine forskelligartede bygninger og tilbygninger opført i et bredt tidsspænd fra 1748 til 1995 er det i dette bygningskompleks muligt at komme bredt rundt om de mange problemstillinger, som energirenovering i fredede bygninger rejser.



ARKITEKTURPRIS FOR NØRRE VOSBORG

I juni 2008 modtog Realea Holstebro Kommunes årlige arkitekturpris for restaureringen af den historiske herregård Nørre Vosborg i Vestjylland. Prisen består ud over æren af et diplom og en plade, der kan mures ind i den præmierede bygning.

”Efter herregårdens restaurering samt opførelsen af den nye tilbygning fremstår anlægget som et fornemt billede på både vores

kulturhistorie og arkitektur. Herregårdens atmosfære er bevaret i det samlede bygningsanlæg, der er indrettet til konferencecenter med hotel og mødefaciliteter. Restaureringen er således gennemført både i helheden og ned i detaljen med et overbevisende resultat med store oplevelsesmuligheder,” lød bedømmelsen fra prisudvalget.

KUNST OG ARKITEKTUR PÅ BISPEBJERG BAKKE

Af Peter Hartung

Hvad får man, hvis man kombinerer kunstnerens tankegang med arkitektens visioner? Man får boligbebyggelsen Bispebjerg Bakke, der lyser op i Københavns nordvestkvarter.

Bispebjerg Bakke er det håndgribelige resultat af en ide, der opstod ved et møde mellem billedkunstneren Bjørn Nørgaard og formanden for Haandværkerforeningen i København. Den fælles vision var at skabe et byggeri med en nærmest skulpturel fremtoning, baseret på det gode håndværk og de bedste materialer.

Bebyggelsen med sine 135 lejligheder fordelt på 11 huse blev indviet i marts 2007. Den sidste prik over i'et blev sat i oktober 2008, da

ca. 300 københavnere deltog i indvielsen af Bjørn Nørgaards fem skulpturelle elementer, som fremover pryder udendørsarealerne på Bispebjerg Bakke i et usædvanligt smukt samspil med den unikke arkitektur. Indvielsen af de skulpturelle elementer markerede samtidig den endelige færdiggørelse af byggeriet.

”Huset er skulpturen, så yderligere skulpturelle elementer måtte derfor som huset kombinere skulptur og funktion. Derfor er disse funktionelle skulpturelle elementer, skabt til at se på, at røre ved, sidde på, kravle på... altså bruge på alle mulige måder,” sagde Bjørn Nørgaard i sin tale ved indvielsen.



BISPEBJERG BAKKE

Billedhugger Bjørn Nørgaard, som har formgivet både byggeriet Bispebjerg Bakke og de skulpturelle elementer, introducerede i en kort tale nogle af tankerne bag de fem kunstværker. Han opfordrede beboerne til at bruge værkerne aktivt i hverdagen.



ODENSE ADELIGE JOMFRUKLOSTER

Det fredede anlæg er især interessant på grund af de righoldige bygningshistoriske lag, der spænder fra senmiddelalderens krydshvævede kælderlofter til de nedrivninger og tilføjelser, der blev gennemført i 1700- og 1800-tallet.

SIKRER FREMTIDEN FOR HISTORISKE EJENDOMME

Realeas i forvejen enestående samling af historiske ejendomme blev i løbet af 2008 beriget med to nyerhvervelser. I januar erhvervede Realea Odense Adelige Jomfrukloster, og i juni købte selskabet Taarnborg, den gamle bispegård i Ribe.

Odense Adelige Jomfruklosters historie går tilbage til begyndelsen af 1500-tallet. I 1716 stiftede og indrettede Karen Brahe ejendommen til det jomfrukloster, vi i store træk kender i dag. Jomfruklosteret ligger ved Albani Torv og er knyttet til Odense bys historiske bymidte tæt ved Overgade og Nedergades lave husrækker. Bygningsanlægget er indrammet af det smalle Påskestrædes små beboelseshuse mod øst og med den katolske Sct. Albani Kirke i nygotik på den nordre side. Mod syd skuer bygningerne over det lavere liggende parkanlæg og Odense ås smukke, slyngede forløb. Ejendommen er fredet i 1918.

HISTORISK BYDEL

Trods husets mange ejere og skiftende stilarter og funktioner siden opførelsen, svarer hovedbygningens udseende i dag i store træk til det jomfrukloster, Karen Brahe etablerede i begyndelsen af 1700-tallet. Både hovedhuset og den yngre østlige fløj er således bevaret med en lang ubrudt fortælling om funktionen som adeligt jomfrukloster fra 1716 til 1970, hvor de sidste adelsfrøkener flyttede ud.

RESTAURERINGEN

Realea vil efter planen udføre en gennemgribende restaurering af Odense Adelige Jomfrukloster med henblik på at bevare og skabe sammenhæng mellem bygningens mange historiske lag.

I hovedhuset er udgangspunktet en konservatormæssig blotlægning af overflader og en efterfølgende, differentieret istandsættelse relateret til de enkelte rums identitet i tid og historie. Navnlig førstesalens vægge og især træværkets dekorationsbemalinger fra 1700 og 1800 tallet er en restaureringsmæssig udfordring.

Den udvendige restaurering af hovedbygningen vil indebære istandsættelse af murværk, vinduer, døre og hovedtrappen. Taget vil blive lagt om med etablering af fast undertag og med genbrug af det eksisterende tags vingetegl.

DEN GAMLE BISPEGÅRD

I juni købte Realea Taarnborg, bedre kendt som den gamle bispegård i Ribe, med henblik på at sikre de umistelige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, som den markante renæssancebygning repræsenterer, for eftertiden.

Taarnborgs røde murstensfacader knejser stejlt over den smalle Puggaardsgade – kun få hundrede meter fra Ribe Domkirke. Bygningen er opført i 1570-80 som en mindre byherregård af en ukendt arkitekt. Husets fremtoning og især sydfacadens symmetri er arkitektonisk usædvanligt flot gennemarbejdet. Indtil 1868 var Taarnborg residens for en lang række bisper, heriblandt den kendte salmedigter H.A. Brorson, som boede her i perioden 1741-1764.

Realea har erhvervet Taarnborg for at sikre en økonomisk bæredygtig drift af ejendommen i fremtiden. Taarnborg huser i dag et Brorson-center drevet af Taarnborgfondet, der også fremover vil leje sig ind i ejendommen hos Realea.

Realea A/S er et helejet Realdaniaselskab. Læs mere om Realea og alle ejendommene – såvel historiske som nybyggede – på www.realea.dk



ENERGIPOTENTIALE I EKSISTERENDE EJENDOMME

Erfaringer viser, at hvis man i stedet for at fokusere ensidigt på at bygge nye, energivenlige boliger, satsede på den eksisterende boligmasse, ville effekten kunne ganges med 100, alene målt på antallet af eksisterende boliger kontra nyopførte. Forskellen er endnu større, når det handler om potentialet for energibesparelser. Derfor intensiverer Bolius arbejdet indenfor dette område.



BOLIUS

ØGET FOKUS PÅ ENERGI I DE EKSISTERENDE BOLIGER

Af Peter Hartung

2008 blev året, hvor klimaproblemer, bæredygtighed og energi kom øverst på den politiske dagsorden – med udsigt til FN's klimakonference, COP15, i København i december 2009.

Der rullede en grøn bølge af tanker og initiativer gennem boligbranchen. Men fokus er især rettet mod nye projekter og byggerier – og ikke mod den eksisterende boligmasse.

”Det bør der ændres på i 2009. Der forskes allerede en del i opførelse af nye huse med meget lavt energiforbrug, de såkaldte passivhuse. Men man bør også interessere sig for de 1,1 mio. eksisterende enfamiliehuse alt for høje energiforbrug,” siger direktør Ulrik Heilmann, Bolius.

Den viden, der kommer bredt ud – det vil sige til medierne og de almindelige boligejere – er som regel rettet mod de få nyopførte enfamiliehuse i stedet for mod de 100 gange flere eksisterende huse, hvor en effektiv indsats virkelig kunne få betydning for danskernes energiforbrug og udledning af CO₂.

ENERGIFORHOLD I BÅDE NYT OG GAMMELT

Uden for Vejle har man netop opført ti nye enfamiliehuse efter principperne i ”passivhuskonceptet” – huse med så lavt et energiforbrug, at de kan opvarmes alene via solvarme og den energi, husets beboere afgiver. Beboelsen markedsføres som ”Komforthusene”.

Projektet er så interessant og nyskabende, at det nu bliver genstand for forskning. Aalborg Universitet vil følge projektet i de næste tre år. Det bekræfter samtidig, at der er en tendens til at fokusere på de 6000-9000 nye enfamiliehuse, der årligt opføres i Danmark, frem for at rette søgelyset mod de langt flere enfamiliehuse, der allerede er bygget.

Bolius vil således intensivere arbejdet for at informere om initiativer og metoder, der kan nedbringe energiforbruget i den eksisterende boligmasse.

Desuden er Realdanias datterselskab Realea i gang med et projekt i Tilst ved Århus, hvor fire parcelhuse fra 1970'erne i det kommende år skal være forsøgshuse for energirenovering.

Generelt oplever Bolius stigende interesse for rådgivning om indeklima hos firmaets kunder, boligejerne. Energiforhold indgår som en naturlig del af den samlede rådgivning, hvad enten der er fokus på nye vinduer, nyt tag, om- og tilbygninger eller andre dele af boligen.

POTENTIALE I EKSISTERENDE EJENDOMME

Mange erfaringer viser, at hvis man i stedet for at fokusere ensidigt på at bygge nye, energivenlige boliger, satsede på den eksisterende boligmasse, ville effekten kunne ganges med 100, alene målt på antallet af eksisterende boliger kontra nyopførte.

Forskellen er endnu større, når det handler om potentialet for energibesparelser. Selvom et nyopført hus i dag kun lige akkurat lever op til bygningsreglementets krav om varmeisolering, er det stadig langt bedre isoleret end stort set alle eksisterende enfamiliehuse rundt omkring i landet.

Stramninger i bygningsreglementet og ny viden om passivhuse vil kunne reducere varmeforbruget endnu mere i de nye enfamiliehuse, men samtidig fortsætter varmen med at fose ud af de eksisterende huse. Derfor vil Bolius som virksomhed, rådgiver og aktør i boligbranchen presse på for at få sat gang i initiativer, der fokuserer på de eksisterende boliger.

TILSKUD ELLER SKATTEFRADRAG

Ifølge Ulrik Heilmann kan staten sætte skub i boligejernes investeringer i at forbedre boligerne ved at gøre det økonomisk attraktivt at investere i energiforbedringer.

”Jeg mener, at man bør gøre det mere attraktivt at energioptimere sit hjem. Det kan f.eks. ske i form af et tilskud til energiforbedringer, eller man kan give skattefradrag for eller momsfritage den slags forbedringer af hjemmet. Det bør være billigere at skifte det gamle fyr ud, skifte til termoruder, isolere huset og så videre. Der er virkelig meget at hente på det her område,” siger han.

En øget fokus på boligens indeklima – ved hjælp af isolering – vil ifølge kendt viden og forskning kunne øge boligejernes livskvalitet, samtidig med at det gavner samfundsøkonomien og det globale klima. Det glædelige budskab er, at det faktisk kan betale sig at investere i energiforbedringer i hjemmet, også for den enkelte husholdning.

Investeringen vil relativt hurtigt tjene sig hjem igen i form af faldende varme- og elregninger, samtidig med at man gør noget for at reducere CO₂-udledningen og forbedre miljøet.

KONKRET INFORMATION

Bolius prøver selv at trække udviklingen i den rigtige retning – i den konkrete rådgivning af husejerne, via formidlingen på hjemmesiden www.bolius.dk og i det nye magasin ”Bedre Hjem”.

Der fokuseres især på to områder, hvor potentialet for at energioptimere boligen er størst. Det ene område er ”klimaskærmen”, altså husets ydre. Det andet område er varmekilden.

Hvad angår klimaskærmen, er der ofte en pæn gevinst at hente ved at se på, hvor godt boligen er isoleret – herunder ydervægge, tag, fundament og vinduer.

Og når det gælder varmekilden, vil boligejerne som regel få en stor økonomisk fordel ud af at udskifte det gamle oliefyr med en mere tidsvarende varmekilde.

For boligejeren, der er motiveret til at gøre noget ved energiforbruget, er der masser af inspiration og praktisk vejledning at hente hos på www.bolius.dk. Bolius lægger vægt på konkret information, og desuden indgår energiforhold i stigende omfang i selskabets rådgivning, uanset om emnet bringes op på kundens foranledning eller af rådgiveren. →

BOLIGMARKEDET RAMT AF KRISE

Det seneste år har vist en trist udvikling for det danske boligmarked med stigende renter, finanskrisen, faldende boligpriser, teknisk insolvente boligejere, samt et stigende antal tvangsauktioner. Der blev i løbet af 2008 handlet ca. 60.000 boliger – mod normalt ca. 85.000-90.000 boliger.

Bolius, Boligejernes Videncenter A/S, er også blevet påvirket af krisen i det forgange år, der bød på nogle meget omskiftelige markedsvilkår. "Vores rådgivning var præget af en positiv vækst og fremgang i første halvår 2008, hvor vi øgede vores markedsandel. Men andet halvår var en stor udfordring, hvor vi blev ramt lige så hårdt som alle andre aktører på boligmarkedet," konstaterer Ulrik Heilmann.

OPBAKNING FRA BOLIGEJERNE

Som direktør for Bolius kan Ulrik Heilmann glæde sig over, at han står i spidsen for en virksomhed, der oplever fortsat stigende interesse fra målgruppen, de danske boligejere.

Selskabets boligportal, www.bolius.dk, har ca. 120.000 unikke, månedlige brugere, og trafikken er stigende på hjemmesiden, hvor

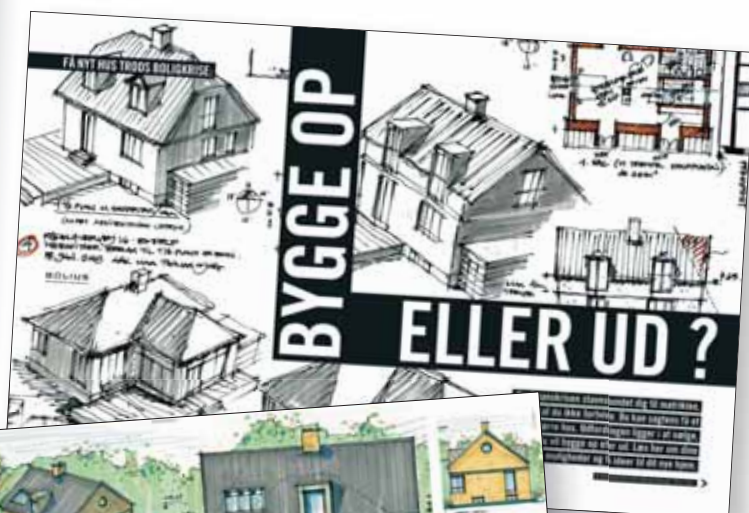
man bl.a. finder næsten 1.500 fakta-artikler, der er skrevet i et letforståeligt sprog, som den almindelige læser kan forholde sig til.

Bolius er blevet mere kendt som et brand blandt boligejerne, og der er især kommet gang i debatten og erfaringsudvekslingen mellem brugerne – på det populære debatforum "Vores bolig".

Et andet populært tiltag er et elektronisk "Showroom", hvor man kan hente inspiration – hvad enten det gælder badeværelse, køkken, terrasse eller carport.

Bolius udsender to gange om ugen – tirsdag og fredag – et elektronisk nyhedsbrev, som nu med 68.000 abonnenter er Danmarks største nyhedsbrev for boligejere.

"Det er glædeligt, at flere og flere boligejere benytter sig af vores tilbud. Vi er med til at udbrede kendskabet til boligen. Men samtidig er det lidt frustrerende, at vi stadig har en "gør det selv" – kultur i Danmark. Her er vores budskab, at det kan betale sig at ofre tid og penge på at hente professionel rådgivning, inden man går i gang med projektet," siger Ulrik Heilmann.



BEDRE HJEM

Bolius' magasin BEDRE HJEM inspirerer, informerer og guider boligejerne til at gøre hjemmet endnu bedre. For jo mere man ved – des lettere kan man træffe beslutninger, der dels øger livskvaliteten i hjemmet og dels rent økonomisk gør boligen mere værd.

BOLIVUS IDEPRIS 2008: FRA ENERGISLUGER TIL MODERNE VILLA

Bolius Idépris 2008 i kategorien "Energiforbedring" blev i september 2008 uddelt til en familie i Randers, hvis bolig hidtil har været en rigtig energisluger. Takket være prisen, der ledsages af en check på 250.000 kr., kan Rasmus Møller og hans familie nu energiforbedre deres 270 kvadratmeter store villa i Randers efter alle kunstens regler.

Vinderprojektet omfatter bl.a. opsætning af en stor solfanger på taget, efterisolering, en ny facadebeklædning af lærketræ, samt nye, energirigtige vinduer. Tilsammen kan de nye tiltag medføre besparelser på op til 80 procent af familiens hidtidige varmeregning, som inden energiforbedringerne lå på mellem 31.000 og 32.000 kr. om året.

Ifølge Rasmus Møller vil det samlede projekt koste ca. 350.000 kr., hvoraf det store solfangeranlæg alene beløber sig til ca. 60.000 kr. Solfangeren er på hele 26,4 kvadratmeter og kommer til at fylde en stor del af taget på sydsiden. Den forventes at kunne tjene sig ind igen i løbet af bare tre år takket være de store besparelser på varmeregningen.

"Jeg synes, at det er helt fint, at man kan gøre noget, der både er ansvarligt over for miljøet og samtidig en økonomisk fordel," siger Rasmus Møller. Modtageren af idéprisen håber nu, at hans projekt kan inspirere andre til at komme i gang med lignende projekter. Et håb, der deles af dommerne i idékonkurrencen, som netop fremhæver vinderprojektets signalværdi i deres bedømmelse.

"Dommerne belønner dette forslag, fordi det er gennemtænkt og fremstår som et godt eksempel for mange andre husejere. Familien forstår at benytte de fleste eksisterende principper i relation til energibesparelser og skaber en helhedsløsning for det store hus, som både vil give økonomiske besparelser for familien, forbedre indeklimaet og regulere temperaturen i huset til glæde for store og små," hedder det i afgørelsen. →

Bolius Idépris realiseres med støtte fra Realdania.



BOLIVUS IDÉPRIS

Den årlige Bolius idépris er Danmarks største konkurrence for private boligejere. Med Bolius Idépris ønsker Bolius at gøre opmærksom på, at boligkvalitet og livskvalitet hænger sammen. Konkurrencen er åben for alle boligejere, der ønsker at forbedre deres hus i en af idéprisens tre kategorier.

KORT OG GODT OM BOLIUS

Bolius Boligejernes Videncenter A/S er et helejet Realdaniaselskab. Bolius er landsdækkende og kan derfor tilbyde alle produkter og serviceydelser i hele landet. Hovedkontoret er placeret i Ballerup.

Læs mere om Bolius på www.bolius.dk

BOLIUS PRIMÆRE PRODUKTER

Blandt sine primære produkter tilbyder Bolius:

- **Bolius Arkitektplan:** Kundens behov og ønsker til en om-, til- eller nybygning analyseres. Muligheder og begrænsninger, økonomi, lovgivning, stil og materialevalg afdækkes ved et møde hos kunden. Kunden får derefter fremsendt en skitse, et tidsforløb for projektet samt et økonomisk skøn.
- **Bolius Vedligeholdelsesplan:** En gennemgang af boligen med efterfølgende præsentation af husets vedligeholdelsestilstand, inklusive en prioritering af vedligeholdelsesarbejdet samt anslåede omkostninger.

- **Bolius Køberrådgivning:** På vegne af køberen gennemgås huset, og diverse nødvendige udbedringer noteres i en rapport, hvori også indgår et økonomisk skøn over de væsentligste udgifter til udbedringer.
- **Tilstandsrapport:** Ved en hushandel er huseftersynet vigtigt af flere grunde. Dels fordi den bygningssagkyndiges gennemgang af huset kan afdække synlige fejl og skader, og dels fordi hans tilstandsrapport danner grundlaget for en ejerskifteforsikring, der kan fritage sælger for det 20-årige ansvar for skader på huset.
- **Hjemmesiden Bolius.dk:** Trafikken er stigende og debatten livlig på Bolius' hjemmeside, hvor alle kan finde gode råd og svar på boligrelaterede spørgsmål. Hjemmesiden har også et populært debatforum, hvor brugerne kan skrive og læse debatindlæg. Med Bolius' årskalender får man en guide til, hvornår det er bedst at udføre forskellige arbejdsopgaver.
- **Magasinet "BEDRE HJEM":** Bolius lancerede i 2008 – som en del af Klub BOLIUS – magasinet "BEDRE HJEM", der er tænkt som danskernes nye, komplette boligmagasin. Magasinet er på 100 sider og udkommer otte gange årligt. Magasinet dækker økonomi, gør det selv, inspiration til boligen, ombygning, haven og andre boligrelaterede emner. Desuden testes og anmeldes nye produkter løbende. Det første år valgte 47.000 husstande at tegne abonnement på magasinet.

FØRSTEHJÆLP I HUSET

Bolius udsendte i 2008 bogen "Førstehjælp til dit hus", som af mange boligejere vil opleves som lige så uundværlig for huset, som førstehjælpskassen er for beboerne.

Ifølge udgiveren er bogen tænkt som et "værktøj", der skal ligge sammen med sikringerne og lommelygten, så boligejeren er klar til at reagere, når huset pludselig "kommer til skade" – og man har brug for vejledning her og nu.

Hvad gør man for eksempel, når strømmen går, når der er vand i kælderen, når fyret svigter, når der drypper vand fra loftet, når der sprænger et vandrør, når gulvafløbet er stoppet, og så videre?

Så slår man naturligvis op i bogen og ser, hvad man kan og bør gøre selv, samt hvem man kan ringe til, hvis problemer kræver, at man får assistance fra håndværkeren eller andre.

Bogen er opdelt i en række kapitler eller temaer, som gør, at man som læser eller bruger har let ved at finde frem til det problem, man står med. Der sættes således fokus på stormskader, vandskader, tilstoppede afløb, varmesvigt, strømsvigt, brand, hårde hvidevarer og andre apparater, samt andre hændelser, herunder sne og is, tilstoppede tagrender, lynnedslag, indbrud og skadedyr.

Bagest i "Førstehjælp til dit hus" finder man nogle sider med

vigtige telefonnumre og kontakter, hvor man selv kan tilføje navne og telefonnumre på sine forsikringselskaber, skadeservice, fjernvarmeselskaber, vandværk, el-selskab, offentlige myndigheder med videre.

"Førstehjælp til dit hus" er på 80 sider i farver og er udformet i et handy og slidstærkt format med spiralryg. Bogen koster 169 kr. – eller 135 kr. for medlemmer af Klub BOLIUS.



REALDANIA AREALUDVIKLING

EN HISTORISK CHANCE FOR BYERNES HAVNE

FREDERICIA C

Byomdannelse i Fredericia Bymidte. Realdania Arealudvikling planlægger i partnerskab med Fredericia Kommune en byomdannelse af et område på ca. 20 hektar på havnen i Fredericia. Den nye bydels største aktiv skal være byliv, mangfoldighed og kvalitet.

DER ER BRUG FOR VELGENNEMTÆNKT PLANLÆGNING SÅ ERHVERVSHAVNENE KAN FUNGERE I FREMTIDENS BYER. DERFOR BØR DEBATTEN OM KVALITET I BYOMDANNELSE HANDLE OM, HVORDAN FREMTIDENS BYLIV BLIVER PRÆGET AF MANGFOLDIGHED, MULIGHEDER FOR BEVÆGELSE, UFORMEL BYSPORT OG ET AKTIVT OG ATTRAKTIVT KULTUR- OG UDENDØRSLIV I GRØNNE OG BLÅ OMGIVELSER.

Af Rikke Just

STRUKTURELLE UDFORINGER

Da Osvald Helmuth i sin tid gav stemme til Arvid Müllers vise om Havnen, ramte han plet i den fascination af fremmede himmelstrøg, som knytter sig til de store skibe, de travle moler og de verdenserfarne sømænd, og på den måde blev havnen et romantisk frihedssymbol.

Men tiderne skifter, og gennem de seneste årtier er globaliseringens forandringer kommet til danske havne over hele landet, bl.a. fordi moderne teknologi har vundet indpas i havneindustrien. Så hvordan ser fremtiden ud for de danske havne?

I de havneområder, hvor man tidligere lossede alt fra koks til kokos, har arkitekter, planlæggere og udviklere nu travlt med at byggemodne grunde, og mange steder skyder udsigtsboliger og lystbådehavne op. Men er det den udvikling, vi ønsker for de tidligere havneområder? spørger Mette Lis Andersen, direktør i Realdania Arealudvikling. Og dét spørgsmål følges af flere andre:

Hvordan sikrer vi de aktive erhvervshavne gode vilkår for drift og udvikling i sameksistens med en kvalitativ byudvikling? Hvordan kan

havnearealerne bedst indgå i byen, nu hvor tidligere tiders tunge industri forsvinder? Og hvordan kan vi udvikle byen samtidig med at vi håndterer tidligere tiders miljøbelastning af byen?

Det har Mette Lis Andersen gjort sig en del tanker om, og hun peger bl.a. på, at ønsket om at flytte endnu mere trafik fra land til vand for at nedbringe miljøbelastning og CO2-bidrag fra transportsektoren, vinder frem, og den traditionelle tunge industri flytter eller forsvinder. Det betyder at de bedst beliggende erhvervshavne udvikles, mens andre skrumper eller bliver afviklet.

"I kommuner over hele landet arbejder man i disse år med strategiske udviklingsplaner for havneområderne, og de mest fremsynede kommuner prøver at samtænke havnens arbejdspladser og erhverv med byliv og aktiviteter. Højt på dagsordenen står spørgsmålet om, hvordan man kan opnå resultater for god, sund, mangfoldig og bæredygtig byudvikling i takt med globaliseringen og de strukturelle udfordringer, den medfører," fortæller hun.



FREDERICIA BY GENFORENES MED VANDET I FREDERICIA C

Et godt eksempel på moderne byudvikling er Fredericia, hvor havn og by i samarbejde – og i tide – har gennemført en strategisk planlægning, der sikrer havnen udviklingsmulighed og optimal tilgængelighed til både vand og infrastruktur. Her er de tidligere miljøbelastede havneområder i byens hjerte nu reserveret til byudvikling for byens borgere. I den historiske bymidte har der gennem årtier været tung industri og skibsværft i havnen, hvilket har haft store konsekvenser for støjni-veauet, miljøet og sundheden i byen. Efter mange år med problemfyldte miljødispensationer i byens midte, besluttede Fredericia Kommune at tiden var inde til at se langsigtet og strategisk mod fremtiden for Fredericia.

FREDERICIA C

Dette er baggrunden for, at Realdania Arealudvikling i juni 2008 indgik partnerskab med Fredericia Kommune og dannede selskabet Fredericia C, der skal byomdanne et område på ca. 20 hektar på havnen i Fredericia. Den nye bydel bliver et afgørende skridt i bestræbelserne på at ændre Fredericias image fra industriby til byen med den smukke beliggenhed ved Lillebælt, hvor et moderne byliv med spændende bomuligheder og moderne erhverv kan udvikle sig i de kommende år.

Det er Realdania Arealudviklings og Fredericia Kommunes ambition at gennemføre et fremsynet byudviklingsprojekt, hvor det forventes, at der bliver bygget ca. 1000 boliger og skabt ca. 2800 arbejdspladser i en ny bymæssig sammenhæng og hvor:

- Historien, den moderne bybygning og arkitektur mødes og skaber nytænkning
- By- og livskvalitet og udviklingsmuligheder går hånd i hånd
- Byens borgere og aktører aktivt deltager i byudviklingen
- Fredericia bliver en af flere katalysatorer for Trekantområdets udvikling
- Bæredygtighed både med hensyn til økonomi, klima og sundhed indgår i planlægningen og løsningerne.

Fredericia Kommune og Realdania Arealudvikling er i FredericiaC i gang med at inddrage borgerne i byen og det lokale erhvervsliv i en dialog om bydelens fremtid. Deres input skal medvirke til at skabe grundlaget – et program – for den videre proces, hvor planlægning, bybygning og arkitektur omsætter programmet til fysiske løsninger for bydelen. De første borgermøder blev holdt i efteråret 2008 og allerede her fløj det gennem luften med gode idéer – lige fra isbod og bedre faciliteter for lystsejlere over markedsplads og multihus til større uddannelsesinstitutioner.

ALTERNATIV PLACERING TIL SKIBSVÆRFTET

Lige fra offentliggørelsen af planerne fra Fredericia C har Fredericia oplevet en voldsom debat omkring Fredericia Skibsværft, der ikke vil kunne beholde sin nuværende placering. Den tunge industriproduktion på havnen standsede allerede i 2004, og i 2017 udløber skibsværftets lejeaftale. Fredericia Kommune har undersøgt mulighederne for at finde alternative placeringer af værftet, og i januar 2009 konkluderede en rapport fra Grontmij CarlBro, at Fredericia Skibsværft kan flyttes til Møllebugten syd for Fredericia Havn.



BORGERINDDRAGELSE

Borgerne havde flere konkrete idéer med til politikerne, da Fredericia Kommune holdt det første af to store borgermøder om udviklingen af Fredericia C i efteråret 2008. Mange borgere var optaget af, at Fredericia C bliver et sted, hvor der vil være børn og unge. Alle idéerne bliver samlet op og i første omgang brugt som inspiration til at udarbejde programmet for den konkurrence om Fredericia C, der skal udskrives i 2009.

BYOMDANNELSE MED LIVSKVALITET

Erhvervshavnen har også fremover sin vigtige plads i samfundet. Men havnen skal kunne fungere uden konflikt med det liv, der leves i fremtidens byer. Derfor bør debatten handle om kvalitet i byudvikling, og om hvordan tidligere havnearealer kan blive andet og mere end hjemsted for luksusboliger.

”En byomdannelse af denne art vil strække sig over en lang årrække, og det er vigtigt at alle borgere og brugere er med til at kvalificere idéudviklingen: Hvordan sikrer vi bedst, at fremtidens havne bliver udfordrende frem for kedsommelige, at de bliver for de mange og ikke for de få – og befolkede i stedet for affolkede?” spørger Mette Lis Andersen.

Hun understreger at fremtidens bosætning og erhvervsliv i vid udstrækning kommer til at ske i byer. Det er derfor vigtigt, at der skabes en byomdannelse, hvor livet er præget af mangfoldighed, muligheder for bevægelse, uformel bysport og et aktivt og attraktivt kultur- og udendørsliv i grønne og blå omgivelser. En afgørende betingelse for at byerne bliver attraktive er, at der er plads til mange mennesker.

”Vi ser tidligere havneområder for os, hvor tung og forurenende industri ikke længere dominerer, hvor en god blanding af arbejdspladser, boliger, butikker, kultur og grønne områder kan blive allemandseje. I stedet for kun at ligge hen som en utilgængelig byggeplads, kan områderne undervejs rumme midlertidige aktiviteter, promenader og steder til ophold, idræt, musik, havnebad, lystfiskeri, skovture m.m. og andre interessante tilbud til borgerne.”

Mette Lis Andersen understreger, at fleksibilitet er et nøgleord, og ved at fremrykke investeringer til anlæg af f.eks. byrum og midlertidige aktiviteter, kan udviklingsområder hele tiden være til gavn, mens byen er under omdannelse. Men hun advarer mod forhastede beslutninger:

”Der er god grund til at bruge den tid, der nu engang skal bruges. Her tror jeg at finanskrisen kan vendes til en fordel, fordi den tvinger alle til mere eftertanke og dialog og modvirker forhastede beslutninger.”

Realdania Arealudvikling vil gerne være med til at udvikle gode ideer

til, hvordan kommunerne og dermed borgerne kan fremme en byudvikling på de havneområder, der fremover ikke skal bruges til de oprindelige havneformål.

”Vi har brug for andet end luksusboliger i gamle havne, og vi vil gerne indgå i partnerskaber med kommunerne, som har de planlægningsværktøjer, der skal til for at sikre en god udvikling for byerne og for havnene. Samarbejde er nøgleordet, og kommunerne har en nøglerolle,” siger Mette Lis Andersen.

DERUDE BAG MOLEN...

Danmark er fra naturens side omfavnet af kystlinje, og vi har derfor altid haft en tæt belægning af havne med en travl trafik af gods, som Osvald Helmuth sang om i sin revyviser for godt og vel 70 år siden, og der er sket meget i de danske industrihavne siden da.

”Osvald Helmuth sang om, hvordan han tog ned på molen, når arbejdstiden på kontoret er forbi. Sådan omkring kl. fem tog han en omvej hjem for at snuse til stemningen og give et nap med på havnen. Derude bag molen, ligger verden og livet og solen... Det var dengang. Men hvad ville han have oplevet på havnen i dag efter kl. 17?” spørger Mette Lis Andersen.

Og hun svarer selv: ”Ja, mange steder ville han se kontorfolkene styrte op af parkeringskældrene for at køre hjem. Nu går trafikken nemlig den anden vej, og efter fyraften ligger kontorhusene hen som i en spøgelsesby. Dét bidrager ikke til byens samlede kvalitet, og derfor er det nødvendigt, at havneområder over hele landet udvikles ud fra en samlet ambition om at skabe liv og miljø for mange mennesker, hvor boligformerne er blandede, og hvor der tillige er kontor, erhverv, daginstitutioner, kultur- og caféliv, grønne områder og faciliteter til fritid, idræt m.m. Kun på den måde kan vi sikre, at havnen bliver et trygt socialt miljø og et attraktivt og menneskeaktivt sted i byen, hvor folk vil have lyst til at komme.” →

OM REALDANIA AREALUDVIKLING

Realdania Arealudvikling A/S er et helejet Realdaniaselskab – og det er samtidig det nyeste af Realdanias tre datterselskaber. Med direktør Mette Lis Andersen i spidsen har selskabet til formål at fremme kvaliteten i de danske byer, bylivet, byudvikling, planlægning, bybygning og arkitektur.

Ligesom for Realdania er det større kvalitet i det byggede miljø, der er endemålet. Men Realdania Arealudvikling træder ind i processen en fase tidligere, end Realdania sædvanligvis har gjort. Mens Realdania støtter op om byplanlægnings- og byggeprojekter, handler det for det nye datterselskab om at sikre kvaliteten i den proces, der leder op til, at byplanerne bliver lagt og husene bygget.

DET ER REALDANIA AREALUDVIKLINGS FORMÅL

- At medvirke til at fremme kvaliteten i konkrete byudviklings- og byomdannelseprojekter og dermed forbedre rammerne for det byggede miljø i Danmark.
- At forstå udviklingen af arealer til byudvikling og byomdannelse i partnerskab – fortrinsvis med kommuner.

- Gennem aktivt ejerskab at tilføre værdi og fremme kvalitet i de danske byer, bylivet, byudvikling, planlægning, bybygning og arkitektur.
- Gennem investering i arealudvikling og efterfølgende salg at bidrage til Realdanias formueafkast gennem fornuftig forrentning af den indskudte kapital.

REALDANIA AREALUDVIKLING UDØVER SIT VIRKE GENNEM

- Erhvervelse af perspektivrige arealer til byudvikling og byomdannelse gennem arealudvikling.
- Aktivt ejerskab og partnerskab med offentlige og private samarbejdspartnere og aktører.
- Gennemførelse og forberedelse af strategi-, udviklings- og planlægningsprocesser, der fastlægger rammer for konkrete arealudviklingsprojekter, bybygning og arkitektur.
- Realdania Arealudvikling opererer i markedet på markedsvilkår med henblik på at opnå et markedsmæssigt afkast af sine investeringer. Samtidig er det et ufravigeligt krav, at investeringerne skal skabe kvalitet i de danske byer og dermed medvirke til at virkeliggøre Realdanias overordnede målsætninger

Læs mere om Realdania Arealudvikling på www.rda.dk

KØGE UDVIDER MOD VEST

20 minutters togkørsel fra København ligger de kommende arbejdspladser og et kulturhus på havnen, side om side med roklubben og vinterbaderne. Livlige gader, hvor butikker og caféer blander sig med boliger i alle størrelser, kontorer og værksteder. Stille, grønne pletter at hvile ud på, en plads at høre koncerter på, og så er der boldbanen, løbestierne og havnepromenaden.

Sådan kunne en virkeliggørelse se ud af nogle af visionerne for det nye byområde, som Realdania Arealudvikling sammen med Køge Kommune vil skabe rammerne for på det centrale havneområde i Køge. De to parter er gået sammen i partnerskabet Køge Kyst om et byudviklingsprojekt, som omfatter tre arealer: Søndre Havn, der hidtil har været hjemsted for en stor del af byens industri, stationsområdet, hvor jernbaneskinneerne i dag skærer Køge midtby af fra havnen, og Collstropgrunden, en tidligere erhvervsgrund, som ligger mellem stationsområdet og havnen.

EN SAMMENHÆNGENDE BY

Et af projektets nøgleord er sammenhæng. Det nye byområde skal være med til at skabe bedre sammenhæng mellem byen og havnen. Der skal etableres nye forbindelser for fodgængere, cyklister og biler på tværs af banen, og der, hvor det nye byområde møder Køges historiske bymidte, skal der skabes arkitektonisk sammenhæng mellem nyt og gammelt.

For at få byudvikling og erhvervsaktiviteter til at balancere følger Køge Kommune en langsigtet strategi, som går ud på at flytte havnens tunge erhvervsaktiviteter væk fra det centrale havneområde og op til nye havnearealer nord for byen. På den måde bliver plads til at byen kan komme til at strække sig helt ned til vandet.

KULTUREN SOM LØFTESTANG

Erfaringer fra andre byer viser, at kultur spiller en vigtig rolle, når der skal pustes liv i et nyt byområde. Derfor kommer kulturelle initiativer til at spille en central rolle. Et kulturhus på havnen kan være et af de nye tiltag der skal iværksættes, men også byens eksisterende kulturtilbud skal udvikles og gøres mere synlige. Det skal være med til at sætte det nye byområde på landkortet og give virksomheder lyst til at slå sig ned – og det skal ikke mindst fremme liv og trivsel i den nye bydel.

I det hele taget vil der blive tænkt nyt og trukket på ekspertise, erfaringer og eksempler fra både ind- og udland for at skabe de optimale rammer for et attraktivt og livligt nyt byområde.

Når det drejer sig om, hvad det nye byområde skal kunne, er det imidlertid først og fremmest dem, der bruger byen, der skal have ordet. Borgerne, de handlende, erhvervslivet, kulturlivet og andre interessenter kommer da også til at spille en central og aktiv rolle som deltagere i udviklingen af det nye byområde. De vil blive inviteret til dialog om områdets fremtid og til at beskrive ønsker og behov til den nye bydel.

ET EKSEMPEL TIL EFTERFØLGELSE

Situationen i Køge kender man mange andre steder i Danmark, hvor tidligere industriområder tæt på bykernen skal have nye funktioner. Og tanken er, at Køge-projektet skal kunne stå som et eksempel for andre byer på, hvordan man kan gennemføre byudvikling og ændre et erhvervsareal til et boligområde. Projektet i Køge kommer til at løbe over de næste 20 år.

KØGE KYST

Realdania Arealudvikling og Køge Kommune planlægger i partnerskabet Køge Kyst at udvikle det centrale havneområde i Køge over de næste 20 år. Området er på 24 hektar og omfatter tre arealer: Stationsområdet, Søndre Havn og Collstropgrunden.

TILBAGE TIL VANDET

I fremtiden får endnu flere borgere glæde af Køges placering ud til vandet, hvor der skabes nye attraktive byrum til kulturelle og rekreative formål - lige fra caféliv til spontanidræt.



BORGERMØDE

Der var fuldt hus, da Køge Kommune og Realdania Arealudvikling inviterede til informationsmøde om det nye fælles byudviklingsprojekt i Køges centrale havneområde. Her får Mette Lis Andersen, direktør i Realdania Arealudvikling, input til gode idéer fra et par af de fremmødte borgere.

FUGLSANG KUNSTMUSEUM

Nordsjælland har Louisiana, Århus har ARoS – og nu har Lolland Fuglsang Kunstmuseum. Museet åbnede i januar 2008 – et år senere kunne man se tilbage på en rekordsæson med 45.000 gæster, anmelderroser for en række fine udstillinger og flere internationale nomineringer for arkitekturen. Bag den hvide stilrene bygning står den anerkendte engelske arkitekt Tony Fretton, hvis intention om at trække de smukke omgivelser med Guldborgsund og Skejten med ind i rummene i Fuglsang Kunstmuseum til fulde er lykkedes.

Læs mere på
www.fuglsangkunstmuseum.dk





FUGLSANG
KUNSTMUSEUM



EN OVERRASKENDE

Af Ole Brandt

"Vi er nysgerrige og vil gerne vide noget mere om Realdania." Sådan lyder det gennemgående svar, da vi spørger nogle af de godt 600 mennesker, der har fundet vej til valgmøde i Odense på en våd, kold og blæsende aften i november: "Hvorfor er I her?"

Indenfor i varmen i Odense Kongrescenter samler deltagerne sig omkring de runde borde med de blå duge, hvor skæret fra mange stearinlys skaber en hyggelig stemning på denne vinteraften. Allerede en time før mødet begynder, er der ved at være trængsel rundt om bordene med kaffe, te og kager. Samtalen går livligt.

"Vi købte hus i 2002 og besluttede at melde os ind i Realdania. Siden har vi fulgt lidt med i avisen, når Realdania har været omtalt. Og jeg er forbavset over, hvor mange forskellige projekter, der får støtte," siger den velklædte kvinde. "Vi var med til valgmøde for fire år siden. Det var interessant, og derfor er vi også med i år," tilføjer hun.

HAR BESØGT FLERE PROJEKTER

"Det var hyggeligt at blive inviteret," siger et yngre par blandt det ellers overvejende modne publikum. "Jeg tager til Læsø hvert år," siger den unge kvinde, "og i år fik jeg kigget nærmere på Læsø Kur & Helse." Det er et behandlings- og wellness-center primært målrettet psoriasispatienter – og noget utraditionelt indrettet i Vesterø Havnekirke.

"Et fantastisk projekt i harmoni med øens historie," fortsætter hun og fortæller, at hun også har besøgt Ordrupgaard og set den tilbygning, som stjernearkitekten Zaha Hadid står bag, og som Realdania støttede opførelsen af for nogle år siden.

Mange af deltagerne i valgmødet benytter tiden, før selve arrange-

Vi købte hus i 2002 og besluttede at melde os ind i Realdania. Siden har vi fulgt lidt med i avisen, når Realdania har været omtalt. Og jeg er forbavset over, hvor mange forskellige projekter, der får støtte.

– siger en valgmødedeltager

mentet begynder, til at slentre rundt og betragte de mange plancher, der er hængt op på væggene med billeder af nogle få af de flere hundrede projekter, som Realdania støtter og har støttet. Særlig trængsel er der rundt om en storskærm. Her bliver der vist en 18 minutter lang præsentation i smukke, knivskarpe billeder og med forklarende tale, der både fortæller om projekterne, Realdanias tilblivelse og historie samt den demokratiske ledelsesstruktur.

TIL GAVN NU OG I FREMTIDEN

Et ægtepar, der står og betragter den roligt skiftende billedpræsentation på skærmen, er overrasket over mangfoldigheden og over, at det både er flere meget store og kostbare og mange små og "billige" projekter, der får støtte.



VALGMEETING I ODENSE

Herregården Nørre Vosborg, nybyggeriet af Kunstens Hus i Herning, Odense Kulturstrategi og meget mere. Inden valgmeetingerne har medlemmer mulighed for i ord og billeder at blive klogere på en lang række af de projekter, som Realdania er engageret i rundt om i landet.

MANGFOLDIGHED

”Det er en fin måde at bruge pengene på – noget, som bliver til gavn og glæde for rigtig mange mennesker både her og nu og langt ud i fremtiden,” konstaterer manden, som, da talen falder på dagens valg til repræsentantskabet, siger, at ”det er lidt ærgerligt, at der ikke er flere, der stiller op. Specielt når man tager i betragtning, at der kun skal ti stillere til, før man har mulighed for at melde sig som kandidat og dermed muligvis kan få chancen for at øve indflydelse gennem en plads i repræsentantskabet.”

BOLIUS VÆKKER OPMÆRKSOMHED

Endnu et sted i det store lokale stimler medlemmerne sammen. Det er i det hjørne, hvor Bolius har etableret en stand bemandet med nogle af sine professionelle boligrådgivere.

Bolius – Boligejernes Videnscenter – der er et datterselskab under Realdania, arbejder med at gøre det nemt og ligetil for boligejere at anvende den uvildige og professionelle rådgivning, som Bolius tilbyder både på nettet, med skriftligt materiale og gennem personlig vejledning.

Men med ét er det, som om folk bliver suget ud af lokalet. Dørene til den store, smukt udsmykkede mødesal er blevet åbnet. Tilslutningen til mødet er så stor, at der næsten er kamp om pladserne. En forventningsfuld stemning breder sig i den store forsamling, samtidig med at formanden for Realdanias bestyrelse, Jean Brahe, indtager talerstolen – fem minutter forsinket for også at give de senest ankomne mulighed for at finde en plads.

REALDANIA GØR DET MULIGT

Formanden byder kort alle velkommen og giver herefter ordet til aftenens ordstyrer, journalist ved TV Avisen, Claus Bundgård Povlsen, der på humoristisk vis og med sikker hånd overtager mødeledelsen og giver ordet tilbage til Jean Brahe.

”Realdania gør det muligt, som ellers ikke ville blive gjort – fordi det er for vanskeligt, for usikkert, for dyrt, for langsigtet, eller hvad grunden ellers kan være. Vi skal være med til at skabe kvalitet – skabe noget af blivende værdi, som ikke alene kommer de nuværende, men også fremtidige generationer til gode,” understreger bestyrelsesformanden bl.a.

Han lægger desuden stor vægt på, at Realdania er med til at skabe ny viden inden for det byggede miljø.

”Og denne viden er ikke til salg,” siger Jean Brahe. ”Den er gratis. Alt hvad vi og de specialister, vi har knyttet til vores projekter, lærer, stiller vi til rådighed for alle interesserede. Det er afgørende, at ny viden når helt ud på de byggepladser, hvor den skal anvendes i det daglige arbejde. Viden er intet værd, hvis den blot står og samler støv i et ringbind på en hylde.

Det er vigtigt, at vi gør en stor indsats for at samle og udbrede de resultater, der skabes, til en bredere kreds, så de kan blive til nytte for mange flere. Hvis vi skal se endnu bedre resultater og højere kvalitet i det byggede miljø, må vi bygge bro mellem skrivebordet og den praktiske virkelighed,” mener Jean Brahe.

Formanden kan også fortælle, at Realdania siden begyndelsen i 2000 har bidraget med 10 mia. kr. til omkring 1.000 forskellige projekter. Desuden er der i samme periode betalt omkring to mia. kr. i skat. →



... BOLIVUS GIVER GODE RÅD ...

Også Realdanias datterselskaber er repræsenteret ved valgmøderne. Her er det boligrådgiverne fra Bolivus, der fortæller om mulighederne for at få professionel rådgivning om boligspørgsmål, bl.a. omkring vedligeholdelse og ombygning. Læs mere om Bolivus på side 86.

EN KÆMPEMÆSSIG UDFORDRING

Adm. direktør Flemming Borreskov har valgt at tale over temaet bæredygtige byer.

”Byerne vokser, og i dag bor der i hele verden flere mennesker i byerne, end der bor på landet. Det er den barske virkelighed og en kæmpe-mæssig udfordring,” fastslår Flemming Borreskov. ”Det bliver af afgørende betydning, at vi tænker udvikling og bæredygtighed sammen, hvis vi også i fremtiden skal have både grønne områder og rent vand,” fortsætter han og understreger, at når han taler om ”bæredygtighed,” skal det ikke alene forstås i miljømæssig sammenhæng, men også socialt og sundhedsmæssigt.

”Omhyggelig planlægning er vigtig – for når først vejen, husene eller virksomhederne ligger der, kan man ikke bare sige: ”Ups, det er en ommer”. Langsigtet planlægning og en grundig vurdering af konsekvenserne, før man beslutter og handler, er af afgørende betydning for folks liv i mange år – ofte generationer fremover,” konstaterer Flemming Borreskov.

Han bruger også en del tid på at fortælle om nogle af de mange projekter, som Realdania er med til at gennemføre på Fyn og i Det sydfynske Øhav, men også andre steder i landet.

25 PCT. ER KVINDER

Efter de to indlæg er der spørgsmål og kommentarer fra adskillige medlemmer. Én efterlyser flere kvinder i repræsentantskabet, og formanden kan oplyse, at 25% i dag er kvinder, og selvom det endnu ikke er godt nok, er det ved de senere valg gået den rigtige vej.

En anden udtrykte spontant sin glæde ved at være medlem: ”Jeg er stolt af at være en del af denne forening, når jeg ser, hvor mange spændende projekter, Realdania er med til at virkeliggøre,” siger han. Et medlem efterlyser flere kandidater, når der næste gang skal være valg til repræsentantskabet i Område 3. Han spørger også, om ikke bestyrelsen vil overveje en modernisering af valget, så medlemmerne bl.a. får klarhed over, hvilke planer kandidaterne har for den videre

” Det er vigtigt, at vi gør en stor indsats for at samle og udbrede de resultater, der skabes, til en bredere kreds, så de kan blive til nytte for mange flere. Hvis vi skal se endnu bedre resultater og højere kvalitet i det byggede miljø, må vi bygge bro mellem skrivebordet og den praktiske virkelighed

– mener Jean Brahe

udvikling af Realdania. Han får formandens tilsagn om, at dette vil blive overvejet, og fra salen kommer der et lige så klart tilsagn: ”Hvis jeg ellers er frisk og rask om fire år, stiller jeg op til valget,” lyder det.

LIVET, LYKKEN, KÆRLIGHEDEN OG...

Valget til repræsentantskabet er i øvrigt hurtigt klaret, da der kun er opstillet fem kandidater til de fem ledige pladser her i Odense – i modsætning til efterårets andet valgmøde, der byder på kampvalg i Herning!

Mødet bliver afrundet med et tankevækkende, inspirerende og provokerende indlæg af journalisten, den tidligere underdirektør på Carlsberg og siden 1997 autodidakte kunstner Monica Ritterband. Hun taler om livet, lykken, kærligheden, livskvaliteten, pessimisme og optimisme, om at turde, om at have mod til at vælge og tage ansvar for sit eget liv – og om ikke blot at sætte sig mål, men også at arbejde for at nå dem.

Og dermed er der lidt både at tænke over og tale om, da deltagerne i valgmødet fortsætter til den efterfølgende spisning. ■

KAMPVALG I HERNING

Der var rift om at komme til stemmeurnerne, da der skulle vælges medlemmer til repræsentantskabet i Område 7.



KAMPVALG I HERNING

I slutningen af november 2008 holdt Realdania valgmode i Område 7, der består af følgende kommuner: Herning, Holstebro, Ikast-Brande, Lemvig, Morsø, Ringkøbing-Skjern, Skive, Struer, Thisted, Viborg.

Selve valgmødet fandt sted i Herning Kongrescenter, hvor knap 300 medlemmer afgav deres stemme til de syv kandidater, der var opstillet til områdets seks pladser i repræsentantskabet. Her var altså tale om kampvalg, og før selve valghandlingen gik alle kandidater

på talerstolen for at præsentere sig og fortælle forsamlingen om, hvad de hver især kan bidrage med af kompetencer til Realdanias repræsentantskab.

På www.realdania.dk kan du læse, hvilke kandidater medlemmerne valgte ind i repræsentantskabet og samme sted finde en samlet oversigt over alle repræsentantskabets medlemmer.

FAKTA OM REALDANIAS MEDLEMSDEMOKRATI

Medlemmerne vælger repræsentantskabet på faglige og geografiske valgmøder:

- På valgmøder i de 8 geografiske valggrupper vælges 60 medlemmer af repræsentantskabet.
- På valgmøder i de 6 faglige valggrupper vælges 42 medlemmer af repræsentantskabet.
- Repræsentantskabet vælger selv 7 medlemmer til repræsentantskabet efter indstilling fra 11 særlige interesseorganisationer.

Sammensætningen af repræsentantskabet afspejler en række forskellige hensyn til Realdanias mangeartede interesser – de geografiske i relation til den brede medlemsskare, de faglige i relation til det faglige netværk samt de særlige interesser, som ikke har en direkte tilknytning til Realdania, men som besidder indsigt og viden, der er vigtig for virksomheden.

Repræsentantskabet har formuleret nogle ønsker og krav til de kvalifikationer, som kan sikre, at det enkelte repræsentantskabsmedlem både har interesse for, indsigt i og kvalifikationer, der gør det muligt at følge arbejdet i bestyrelsen. Det drejer sig om ledelsesmæssige kvalifikationer, faglige kvalifikationer samt det enkelte medlems netværk. Disse kvalifikationer er vigtige, eftersom det også er blandt repræsentantskabets medlemmer, at flertallet af de nye bestyrelsesmedlemmer findes.

Læs mere om repræsentantskabet og dets sammensætning på www.realdania.dk eller i Realdanias Årsrapport 2008.

I efteråret 2009 afholder Realdania geografiske valgmøder for Område 2 og Område 6 i henholdsvis Ringsted og Århus. Der afholdes desuden to faglige valgmøder for valggrupperne for Ejerboliger og Private Boliger.

OM REALDANIA

MISSION

Vores mission er at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Vi sætter fokus på det liv, der leves i og imellem husene. Vi ønsker at skabe kvaliteter og værdier, som kommer mennesker i hele Danmark til gode.

VÆRDIER

I Realdania vil vi skabe værdi gennem:

- Udvikling og forandring
- Dialog og viden
- Partnerskaber og netværker
- Opsøgende og proaktiv indsats

HVEM ER REALDANIA?

Realdania blev etableret i efteråret 2000. Siden da har vi sat mange forskellige projekter i gang for at øge livskvaliteten i byen, i byggeriet og i bygningskulturen rundt om i Danmark.

VI HARTO OVERORDNEDE FORMÅL

- Vi støtter og igangsætter projekter inden for det byggede miljø til gavn for almenvellet.
- Vi investerer vores formue for at sikre det størst mulige afkast. Vi arbejder med tre områder: Byens kvaliteter, Byggeriets fremtid og Bygningsarven.

Vi sætter fokus på emner som udviklende nybyggeri, brugbar innovation, gode restaureringsmetoder, arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet, bedre processtyring, visionær byudvikling, forskning, formidling og meget, meget mere.

HVOR KOMMER PENGENE FRA?

I 2000 overgik Realkredit Danmark til Danske Bank. Det var Realdania (dengang under navnet Foreningen Realdanmark), der ejede Realkredit Danmark, og da vi hermed solgte realkreditaktiviteterne fra, blev vores formål ændret. Siden 2000 har vi drevet filantropisk virksomhed, idet vi støtter og igangsætter projekter inden for det byggede miljø til gavn for almenvellet samt driver investeringsvirksomhed.

Umiddelbart efter fusionen var formuen på knap 17 mia. kr. Det var penge, som gennem 150 år var blevet forvaltet i realkreditforeningsregi, og som i overensstemmelse med realkreditloven ikke blot kunne tilbagebetales til medlemmerne. Det blev derfor besluttet at sikre formuens værdi i en forening, der driver almennyttig filantropisk virksomhed, så fremtidens generationer også kan få gavn af pengene gennem udvikling af det byggede miljø.

MEDLEMMER OG REPRÆSENTANTSKAB

Styringen af Realdania foregår i et samspil mellem medlemmer, repræsentantskab, bestyrelse og direktion. Medlemmerne vælger et repræsentantskab ved geografiske og faglige valgmøder, og repræsentantskabet vælger så bestyrelsen, som ansætter direktionen.

Repræsentantskabet repræsenterer samlet set det netværk og den faglige og ledelsesmæssige viden, Realdania har brug for for at kunne drive sin virksomhed på et kompetent og forsvarligt grundlag. Alle, der ejer fast ejendom i Danmark, kan blive medlem af Realdania. I dag har vi omkring 190.000 medlemmer. På www.realdania.dk kan du læse mere om, hvad vi foretager os, og du kan downloade en indmeldelsesblanket.

Realdania

Nicolai Eigtveds Gade 28
1402 København K

Tlf: 7011 6666
www.realdania.dk

FOTOKREDITERINGSLISTE

ÅRSMAGASIN 2009

SIDE FOTOGRAF

Forside	Ole Olsen, BIG - Bjarke Ingels Group, Dorte Bülow, Tuala Hjørnø, Kolding Kommune, Jørgen Jørgensen	44	Mikael Schlosser
4	Bjarke Ørsted	45ø	Anne Just
7ø	BIG - Bjarke Ingels Group	45n	Exners Tegnestue A/S
7n-tv	Arkitektfirmaet C. F. Møller. Fotograf Adam Mørk.	46ø	Lotte Gorm Rasmussen
7n-th	Andrea Have & Hausenberg ApS	46n	Steffen Søndergaard
8-11	Dansk Bygningsarv A/S	47ø	Han Herred Havbåde
12-13	3XN	47n	Jette Friis O'Broin Kommunikation
14-17	Claus Bjørn Larsen	48ø	Dansk Bygningsarv A/S
18	Jørgen Jørgensen	48n	Hirtshals Fyr Fond
19ø	Greve Kommune	50	Claus Bjørn Larsen
19n	BIG - Bjarke Ingels Group	51ø	bertelsen & scheving arkitekter aps
20	Schmidt, Hammer, Lassen architects/Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue	51m	Gyldendal
21	BSAA Arkitekter	51n	Fokus TV
22	Dorte Bülow	52ø	Louisiana Museum of Modern Art
23	Stjerneskipet	52tv	Claus Bjørn Larsen
24	Esbjerg Kommune	52th	P. Amandry
25ø	Schul & Co. Landskabsarkitekter	53	OMA
25n	Kulturarsstyrelsen/ Flemming Wedell	54-55	Dansk Arkitektur Center
26ø	Arkitektfirmaet Adept	56-57	Coop Himmelb(l)au
26n	Fredericia Kommune	58-59	Kolding Kommune
27	Martin Dam Kristensen	60	Klaus Munk
28	Bjarke Ørsted	61	Hjørring Kommune
29	Bjarke Ørsted	62-63	Dorte Bülow
31	Friis og Moltke A/S	64-65	Schmidt, Hammer, Lassen architects/Arkitekt Kristine Jensens Tegnestue
32ø	Henning Larsen Architects	68-69	Arkitektfirmaet C.F. Møller
32n	Mangor & Nagel Arkitektfirma A/S	71	The Campbell Group
33	CUBO Arkitekter A/S	77	Leif Tuxen
34	Dansk Bygningskultur A/S	78-79	Zoologisk have
36	Jørgen Jørgensen	80-86	Realea A/S
37	BIRK NIELSEN Planlæggere og Landskabsarkitekter m.a.a.	87-90	Bolius Boligejernes Videncenter A/S
39ø	Jørgen Jørgensen	91-92	Ole Olsen
39n	Realea A/S	94	Køge Kommune
40	Slots- og Ejendomsstyrelsen	95	Claus Bjørn Larsen
41ø	Kuben Management A/S	96-97	Tony Fretton Architects Ltd/Hélène Binet
41n	Blominfo/landskabsarkitekt Jeppe Aagaard Andersen	98-100	Jørgen Jørgensen
42	BIG - Bjarke Ingels Group	101	Dorte Bülow
43ø	Ernst Kempf / Hausenberg ApS	Bagside	Hirtshals Fyr Fond, Coop Himmelb(l)au, Mikael Schlosser, Arkitektfirmaet C. F. Møller. Fotograf Adam Mørk, BIG - Bjarke Ingels Group, Bjarke Ørsted, Klaus Munk, Dansk Bygningsarv A/S
43n	Lolland Kommune		

Redaktion

Birgitte Boesen
og Dorte Bülow

Design

Bysted A/S

Tryk

PrinfoHolbæk





**ILDSJÆLENES
INDSATS**
.....
S. 45



DANSK ARKITEKTUR I KINA
.....
S. 42



**ARKITEKTONISK
KLANGBUND
I NORDJYLLAND**
.....
S. 56



**UNGE ERHVERVS-
PHD'ER PÅ VEJ**
.....
S. 27



**BÆREDYGTIG
Ø-KUR**
.....
S. 31



**POTENTIALE I
KULTURARVEN**
.....
S. 44



**ARKITEKTUREN
UNDERSTØTTER
OMSORGEN**
.....
S. 32



**GODE RÅD OG STATUS
PÅ BOLIGMARKEDET**
.....
S. 8 OG S. 87