

Investeringer i byomdannelse - et temaoplæg

Thorkild Ærø

Statens Byggeforskningsinstitut, Aalborg Universitet



Menu

- Investeringer i byomdannelse
- Hvorfor samarbejde
- Virksomheders stedstilknytning og ansvar
- Veje til mere samarbejde
- Debat

18 slides ...læs mere i to nye pjecer



Private invest. ved områdeindsatser

- 3,5 mio. kr. medfinansiering ud af 6,7 mio. kr.

Gadeforskønnelse på Nørrebro

- 20 mio. kr.

Busterminal og 14 boliger i Fjerritslev

- 20 mio. kr.

14 boliger ved havnen i Lohals



Investeringer - helhedsorienteret byfornyelse

Investering	Statslig (i mio. kr.)	Privat (i mio. kr.)	Spin-off
Centralt i større by	283	1.700	6
Nyere byområde	80	348	4
Mindre by	249	975	4
Total	674	3.023	5

Kilde : Survey med ejere i områder med helhedsorienteret byfornyelse (1998-2004). N: 1.106 ejere

Ejergrupper	Beløb (i t.kr.)	Beløb (i t.kr.) der skyldes byfornyelsen	Andel
Boligejere	250	36	14
Andelsboligforeninger	6.300	1.900	30
Almene boligselskaber	12.000	2.000	17
Private udlejere	1.600	200	15
Udlej. erhvervsejend.	900	180	20
Butikserhverv	1.100	230	20
Kultur og service	700	140	21
Andre serviceerhverv	1.000	270	28
Fremstilling	300	25	8
Gennemsnit	480	70	15

Hvorfor offentligt-privat samarbejde?

- Synergi og opskalering
- Bedre totaløkonomi og forankring
- Blandede mere livlige byområder
- Integration af sociale, miljømæssige, etniske og hensyn med forretningsmæssige
- Til gavn for beboere, medarbejdere, omverden og for bundlinje

Planlægningsperspektiver på virksomheder

- Før 1960'erne: Beskæftigelse og selvforsyning
- 1960 – 1980: Zoning - Udflytning fra midtbyerne
- 1980 – 2000 Servicesektoren vokser
Erhverv mindre stedbundne
- Fra 2000 Relationelle behov anerkendes
Mangfoldighed idealet

Stedets betydning for virksomheder

- Lokaler, husleje og udvidelsesmuligheder
- Trafik, parkering, tolerance og tryghed
- Arbejdskraftens kompetencer
- Teknisk service og support
- Forsknings- og udviklingsmiljø
- Forskellige steder har forskellige værdier
– erhvervsmiljø og nærmiljø smelter sammen



Stedet og økonomien

- Stedet, det lokale miljø og institutionelle kvaliteter er afgørende konkurrenceparametre i den globale økonomi
- Det lokale økonomi- og erhvervsklima har betydelig større indflydelse på den samlede økonomiske situation end makroøkonomien anerkender

Patsy Healey, adj. Professor, University of Newcastle

Tilknytning, solidaritet og ansvar - erhverv

Stedstilknytning

Solidaritet

Ansvarlighed

a. Historisk, langvarig

- Indlejret
Langsigtet

- Fysiske forbedringer
og lokale netværk

b. Passioneret
- det rå, mangfoldige,
i udvikling

- Skiftende
symbolsk

- Events og kreative
processer

c. Ingen eller svag

- Formel
CSR

- Medarbejdere,
miljø

Formel lokal solidaritet

- CSR Corporate Social Responsibility
Virksomheders samfundsansvar
- CCI (Corporate Community Investment)
Donere penge, sponsere, yde lån
Tilbyde medarbejderes tid
Udlån af lokaler, udstyr
(pc, produkter etc.)





Aktører og udviklere

- Boligejere
- Udlejere: private/almene
- Virksomheder: handel, produktion, liberale erhverv
- Foreninger og ildsjæle
- Developere

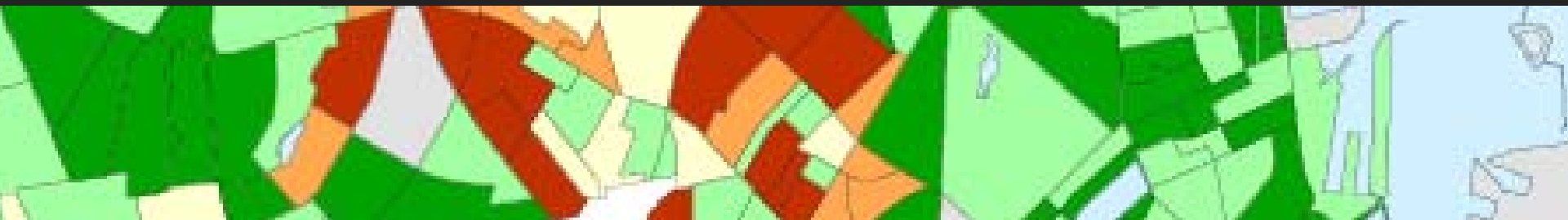


Investors syn på kommunen

- "Hvis ikke projektet dur uden byfornyelse skal man ikke lave det"
Developer
- "Man kan godt mærke på kommunen når de har en plan de selv tror på, og det er vigtigt"
Developer
- "Ventetid er gift for developeren"
Developer

Samarbejde med virksomheder

- Reelt samarbejde frem for inddragelse
- Én, ikke bureaukratisk indgang til kommunen
- Minimer usikkerhed
- Handling frem for forhaling
- Hjælp med ansøgninger



Flere investeringer kræver forståelse

- Vis perspektiv
- Kæd indsatser sammen
- Skab en klar kommunikation
- Afklar mål, beslutningsstruktur og krav til fx partnerskaber
- Inddrag developernes netværk
- Skab forståelse for de offentlige virkemidler
- Opnå forståelse for privates vilkår og kompetencer

BYFORNYELSE

PRIVATE INVESTERINGER

I OMRÅDEINDSATSER

SBI 2009:25

Private investeringer i områdebaseret byfornyelse

BYFORNYELSE

SAMARBEJDE MED VIRKSOMHEDER

I OMRÅDEINDSATSER


SOCIALMINISTERIET



Statens Byggeforsknings
INSTITUT
AALBORG UNIVERSITET

Debat om temaet

- Kender du din developer?
- Er vi som planlæggere gode nok til at samarbejde med investorer, virksomheder og erhvervsliv?
- Hvordan bliver vi bedre ?
- Hvad skyldes berøringsangsten?