



Hvordan fordeles rollerne og hvordan udfordres parterne?

Bestyrelsesformanden

Flemming Borreskov

"Der er tale om en smal organisation med en direktør og en sekretariatschef. Det indebærer at en lang række opgaver er placeret hos eksterne. Det kunne give den udfordring, at man kunne spørge, hvem der varetager fællesinteressen. Det løses i praksis gennem en fyldig og omfattende partnerskabsaftale og en gennemarbejdet byudviklingsstrategi med delstrategier samt et gennembearbejdet værdi- og kvalitetskatalog med vision og delvisioner."



Partnerskaber i Aalborg

Stigsborg-modellen – i seng med fjenden?

I det Nordjyske er der vokset et helt særligt partnerselskab frem. Det er et privat-offentligt partnerskab, der står for arealudviklingen af et område på ca. 50 Ha på solsiden af Limfjorden. Byplan Nyt har spurgt kommunen, bestyrelsesformanden og en investor om deres rolle og ikke mindst hvad andre kommuner kan lære af modellen.

Af direktør Ellen Højgaard Jensen, Dansk Byplanlaboratorium

Stigsborg Partnerselskab (P/S) er kendetegnet ved, at være et af de første med et mere rent kommercielt samarbejde mellem en kommune



og investorer. I modsætning til andre kendte samarbejdsmodeller, hvoraf nogle med involvering af Realdania har et vist filantropisk tiltit.

Stigsborg P/S kan karakteriseres ved at rumme :

- den offentlige (kommunale) partner, der både har interesse i byudviklingen, i at prøve alternativer af i forhold til gængs byggemodning og i salg af jord og en interesse i derigennem evt. øge at provenuet samtidig med, at der skabes en moderne fremtidssikret bydel
- den institutionelle investor via et pensionselskab med interesse i dels at investere kapital, der hvor der kan skaffes et afkast, men også bidrage til en bæredygtig byudvikling

- den private udvikler og entreprenør, der dels har interesse i at skabe et godt provenu gennem investeringer i byggeri og dels arbejder med en løbende udvikling af byer, bydele og bygninger i et bredt bæredygtigt perspektiv, hvor økonomien spiller en stor rolle.

Samarbejde på tværs

Stigsborg P/S er organiseret med et sekretariat, hvor sekretariatschefen er den eneste, der arbejder 100% for selskabet. Den øvrige del af selskabets drift, herunder projektering, markedsføring, byliv, midlertidighed, salg, økonomi, administration, it mv håndteres af A. Enggaard A/S i en managementaftale. Der arbejdes tæt sammen med rådgivere og alle juridiske

Investoren

Afdelingschef Anton
Hessellund, A. Enggaard A/S

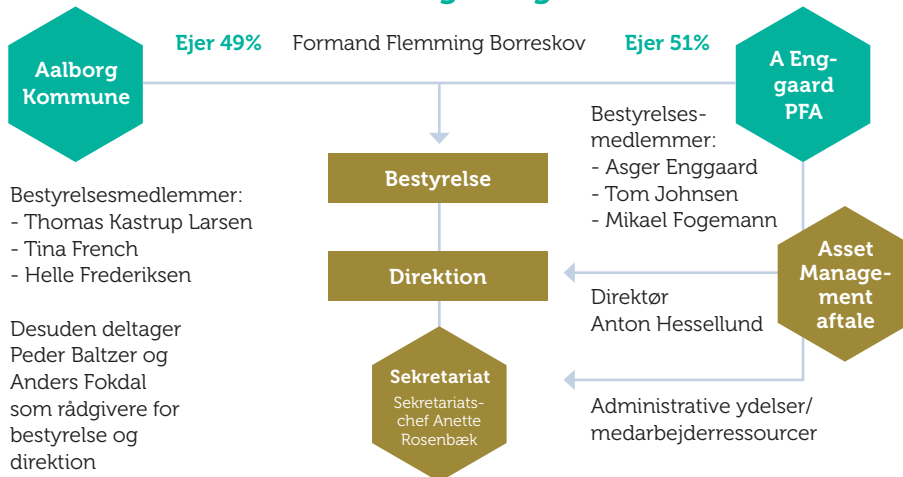
"Det har selvfølgelig givet mere arbejde i vores udviklingsafdeling, men da opgaverne er velkendte for medarbejderne har det været forholdsvist ukompliceret at håndtere managementaftalen med Stigsborg P/S. I forhold til den måde vi sædvanligvis arbejder på er der en større grad af rapporteringsopgaver til bestyrelsen og ejerne samt flere godkendelsesprocedurer. Den del hører naturligvis med grundet ejerskabets sammensætning."

Kommunen

Stadsarkitekt
Peder Baltzer

"Det kræver klare linjer for hvornår kommunen optræder som partner i P/S og hvornår der udøves myndighed som f.eks. lokalplanlægger og/eller byggesagsbehandler. Det er en udfordring at optræde i direktion og bestyrelse som ligeværdige partnere med ret til at have meninger og ønsker til bydelens udvikling kræver en præcis governance model, hvor der er gensidig respekt parterne imellem."

Hvem er Stigsborg P/S?



dokumenter håndteres af en ekstern advokat. Selskabets bestyrelse består af syv bestyrelsesmedlemmer, tre medlemmer fra Aalborg Kommune, tre medlemmer fra Investor samt Flemming Borreskov som formand.

Status på nuværende tidspunkt efter to års drift og meget planlægning er, at der foreligger en rammelokalplan for etape 1. Der er solgt ca. 40% af arealerne i etape 1 og salget er en del foran forventningerne.

Hvad kan andre kommuner lære af modellen?

Aalborgs model er helt særlig. Læringen er, at det kan lade sig gøre at "gå i seng med fjenden". Det kræver en klar vision for hvad man vil med byudviklingen og en klar strategi. Her tænkes blandt andet på, at kommunen fra starten skal være bevidst om, at (næsten) alle udgifter skal varetages i selskabet og at selskabet overtager alle driftsopgaver indenfor udviklings-selskabets geografiske område. Andre

kommuner vil kunne bruge Aalborg modellen som inspiration, når der er tale om byudviklingsområder af strategisk betydning for kommunen

