

Bymidtefond har øget indbyggertallet, løftet turisme og private investeringer

Butiksdød, nedslidte ejendomme og en bymidte uden liv. Sådan ser virkeligheden ud i mange købstæder. Men efter etableringen af en bymidtefond har man i Nakskov løftet bymidten ved blandt andet at forvandle tomme butikslokaler til boliger. En ny evaluering viser positive effekter for turisme, indbyggertallet og private investeringer.



Af **Henrik Madsen**, leder af Nakskov 2030 og **Mette Boje Madsen**, chefkonsulent Lolland Kommune



Der er nok mange, som ikke kender Nakskov – eller i hvert fald mest kender byen for et skibsværft, der for længst er lukket og nogle tv-programmer om udsatte mennesker. Men Nakskov er mere end det. Det er en gammel og historisk meget velstående købstad, hvor fortiden stadig er til stede i form af en rig og varieret bygningskultur.

Som en del af initiativet Nakskov 2030 etablerede man i 2020 Nakskov Bymidtefond. På det tidspunkt var mange af bymidtens huse nedslidte og triste at se på. Men skrabede man lidt i overfladen, lå kvaliteterne altså og ventede på at blive trukket frem. Bymidtefonden, der er fuldt finansieret af Real-dania, har til formål at fremme bymidtens kulturhistoriske værdier og bidrage til en positiv udvikling af Nakskov.

Den indsats har vi drevet i fire år. Vi har aldrig været i tvivl om, at bymidtefonden gør en positiv forskel for byen, men vi glæder os over, at en uafhængig evaluering nu bekræfter det. Evalueringen, der bygger på de første 29 renoveringsprojekter, viser, at bymidtefonden har skabt en række positive effekter, som rækker ud over den umiddelbare værdi for de enkelte bygninger.

Forandringer til det bedre

29 ejendomme er en del, men hvor meget fylder det, når de er udført i en bymidte med over 300 bevaringsværdige og fredede bygninger? Det fylder overraskende meget.

Det ændrede bybillede opleves ikke kun i den enkelte gade, men også i byen som helhed. Der bliver lagt mærke til de istandsatte bygninger. Det påvirker, hvordan borgere, erhvervsdrivende og turister oplever byen, og hvordan de taler om den. Omdannelse af stueetagerne til attraktive boliger i bare fire ejendomme i en gade har været med til at løfte oplevelsen af den.

15 ud af 16 bygningsejere kan i høj eller i nogen grad se en forskel i bybilledet, og spørger man byens borgere, så er de stolte over byen og dens bymidte. Turister er overraskede over byens kvaliteter – og dem, der kender byen fra tidligere, kan se, at den har forandret sig.

Resultaterne begrænses ikke til oplevede forandringer. Indbyggertallet i bymidten er begyndt at stige, selvom det fortsat falder i byen som helhed. Fra 2018 til 2023 er det faktisk steget med 8,8%. Evalueringen kan ikke entydigt fastslå, at det skyldes bymidtefondens indsats alene. Men vi har svært ved at finde på andre forklaringer end den udvikling af et aktivt byliv og det arbejde med bymidtens ejendomme, som Nakskov 2030 og bymidtefonden har støttet.

Hvad skal bymidterne være i fremtiden, hvis detailhandlen ikke længere fylder så meget? De skal bl.a. være et attraktivt sted at bo. I Nakskov er der en efterspørgsel, men de nye beboere stiller også krav. Ejendommene skal omdannes og moderniseres for at tiltrække nye befolkningsgrupper, der vælger at rykke fra parcelhusområderne til byen.

Dermed ikke være sagt, at Nakskov Bymidtefond har løst alle byens problemer, eller at de adspurgte ikke længere kan se udfordringer. Det er stadig hårdt arbejde at få lys i alle butiksruder, og der er stadig bygninger, der trænger til at komme under behandling.

Sådan har vi gjort

Det har længe været tydeligt for folk med forstand på arkitektur og bygningskultur, at Nakskov har meget at byde på. Det betyder bare ikke, at den enkelte bygningsejer har kendt til sin ejendoms historie og kulturhistoriske værdi – og hvis man ikke kender bygningens kvaliteter, så er det svært at passe på dem. Derfor er forprojekterne et kernepunkt i bymidtefondens arbejde. De finansieres

fuldt ud af fonden, og de er en forudsætning for at kunne søge om et istandsættelsesprojekt.

Ti arkitektfirmaer er blevet prækvalificeret, og det er så op til bygningsejerne at vælge en rådgiver fra listen. Forprojektet består af en gennemgang af bygningens historie, af dens kulturværdi og af dens bygningsmæssige stand samt et forslag til istandsættelse.

Målet er ikke bare at bevare bygningens udtryk, som det er i dag. Projektet må også meget gerne øge værdien f.eks. ved at fjerne senere skæmmende facadeelementer, ved at bruge vinduer der bedre stemmer med bygningens historie og udtryk, eller ved at sikre en sammenhæng til det samlede kulturmiljø. Forslaget til istandsættelse danner udgangspunkt for den egentlige projektansøgning, og uanset om ejeren vælger at søge om støtte til det samlede projekt eller ej, så findes der nu en fagligt begrundet plan for renovering og vedligeholdelse.

Projekterne behandles af et bedømmelsesudvalg, hvor fagligheden er i højsædet med repræsentanter fra Realdania, Lolland Kommunes planmyndighed, Museum Lolland-Falster og en uafhængig arkitektfaglig rådgiver. Det er muligt at søge op til 75% støtte til istandsættelse af de synlige bygningsdele, men støtteprocenten varierer fra projekt til projekt. De fleste projekter lander på et sted mellem 50% og 70%.

Bygningsejeren skal altså også lægge hånden på kogepladen, og det er et vigtigt princip, selvom det godt kan være svært at skaffe resten af finansieringen. Midlerne i Nakskov 2030 skal geares med private investeringer. Det sker altid i facadeprojekter, men mange bygningsejere benytter også lejligheden til at modernisere bygningens indre.

Hvad er det gode projekt?

For Nakskov Bymidtefond handler det ikke om den bedst mulige restaurering af enkelte bygninger. Målet er et løft af det samlede kulturmiljø, og hvis det skal lykkes, så skal mange

bygninger have glæde af indsatsen. Samtidig skal de enkelte projekter være bæredygtige. Det betyder, at der også må tages bestik af det lokale ejendomsmarked. Det nytter ikke noget at gennemføre istandsættelser, som slet ikke kan forrentes på længere sigt, eller hvor der ikke er økonomi til den fremtidige vedligeholdelse.

Her er det en stor fordel, at de fleste af bymidtefondens ejendomme ikke er fredede. De er "kun" udpeget som bevaringsværdige, og det giver den nødvendige fleksibilitet til at finde løsninger, som både ejere, rådgivere og bymidtefond kan se sig selv i.

Pragmatisme er et nøgleord. Nogle vil måske bruge det som et skældsord i arbejdet med udviklingen af kulturmiljøer, men i Nakskov arbejder vi benhårdt på, at det bedste ikke må blive det godes fjende. Her er der ikke en modsætning mellem idealisme og pragmatisme. Det er et både-og. Nakskov Bymidtefond er meget idealistisk OG meget pragmatisk. Det er en forudsætning for de opnåede resultater.



Førfoto af Havnegade 27.

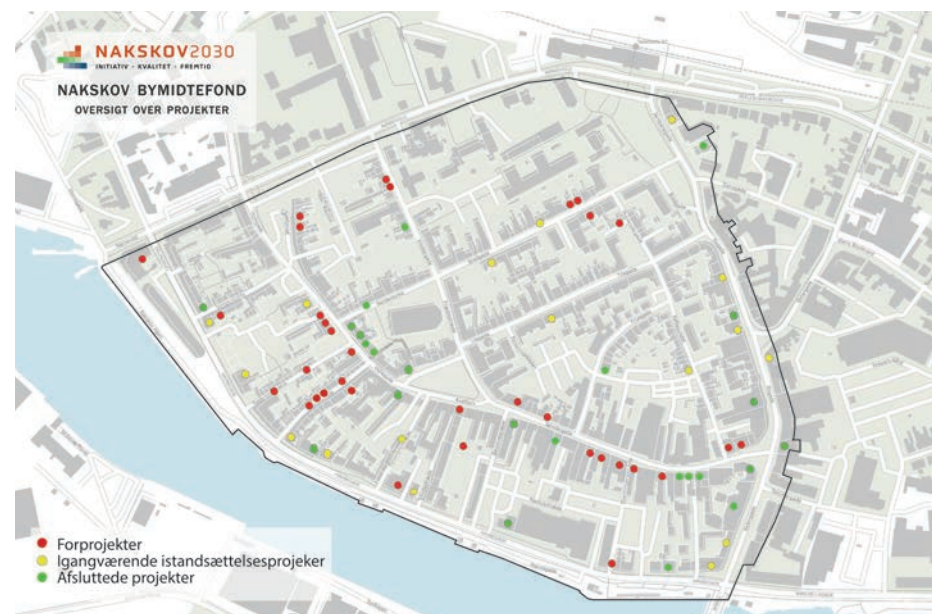
FOTO: DAN-PROJECT



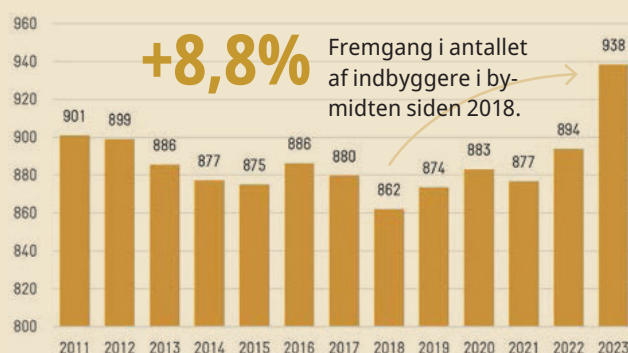
Efterfoto af Havnegade 27.

FOTO: NAKSKOV 2030

Kort over projekter i Nakskov Bymidtefond KORT: NAKSKOV 2030



Indbyggertal i bymidten i Nakskov 2011-2023



KILDE: STATISTIKBANKEN, BY1. SÆRKØRSEL FORETAGET AF LOLLAND KOMMUNE.

Nakskov Bymidtefond

300 ejendomme

i Nakskov Bymidte er udpeget som fredede eller bevaringsværdige og har dermed haft mulighed for at søge støtte til udvendig vedligeholdelse.

Nakskov Bymidtefond er **100% finansieret af Realdania.**

Bymidtefondens har fordelt 21 mio. kroner til istandsættelsesprojekter. 20 mio. kroner er gået til bygningsejerne.

71 forprojekter

er uarbejdet, **45 istandsættelsesprojekter** er gennemført eller godkendt til igangsættelse og **29 istandsættelsesprojekter** færdige (maj 2024).