

# Styrk byfornyelsen med private investeringer

Flere private skal investere i byfornyelse. Det er den nye politiske virkelighed. Men der er flere gode grunde til at invitere private kræfter med om bordet. Private investeringer skaber nemlig også langtidsholdbare og inkluderende byfornyelse, som gavner både kommune, erhvervsliv og private borgere.

Af Martin Kristensen

Med de seneste ændringer i tildelingen af offentlige midler til byfornyelse har regeringen lagt op til, at den fysiske planlægning i Danmark i højere grad skal finansieres gennem private investeringer. Behovet for flere private midler i byfornyelsen er derfor til at få øje på, men hvordan griber man sagen an?

Det gør man ved at skabe ligeværdige partnerskaber mellem kommuner og investorer, lyder budskabet fra Søren Ganer, seniorrådgiver i BARK Rådgivning. Og det er der flere gode grunde til: „Når private og offentlige aktører går sammen, bliver byfornyelsen et fælles projekt. Kort sagt betyder private investeringer i byfornyelse, at projekterne bliver langtidsholdbare

og inkluderende. Og at den endelige byfornyelse i højere grad kommer til at gavne borgerne og det levede liv,” siger han.

## Start processen så tidligt som muligt

I 2017 udgav Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen Vejledning til investeringsredegørelse, der giver kommunerne bedre forudsætninger for at tiltrække og samarbejde med private kræfter i byfornyelse. I guiden, som er udarbejdet af BARK Rådgivning, finder man konkrete bud på, hvordan kommunen tiltrækker de rigtige investorer, inviterer dem med så tidligt som overhovedet muligt og giver dem mulighed for at påvirke byfornyelse. Som

det er i dag, påbegynder mange kommuner processerne lang tid før, investorerne inviteres med om bordet. Men det kan skabe stor værdi for både kommune og investorer, når investorerne får lov til at være med fra projektets spæde begyndelse og får reel mulighed for at præge projektet, pointerer Søren Ganer:

„Vores erfaringer fra arbejdet med Vejledning til investeringsredegørelse har vist, at kommunen ikke kan komme tidligt nok i gang, når private investorer skal med ombord. Dialogen skal sparkes i gang så tidligt som overhovedet muligt.”

Et tidligt offentligt-privat partnerskab betyder også, at byfornyelse bliver til mere end bare „et kommunalt foretagende” uden forankring i det lokale. Det gælder, uanset om det er etableringen af en ny restaurationsgade i Esbjerg eller nedrivningen af en forfalden og forladt bygning i Vils på Mors. Derfor er det vigtigt, at kommunen betragter de private investeringer som mere end blot finansiering. En byfornyelse skaber et løft for hele området, som også lokale erhvervsfolk og investorer har interesse i.

## Ligeværdige partnerskaber

Et godt eksempel på et ligeværdigt partnerskab mellem private aktører og kommunen finder man i Ebeltoft. Da byens gamle maltfabrik stod over for nedrivning, opstod en lokal folkebevægelse, som ville bevare og skabe

Byfornyelsesprojekter er meget forskellige. Det kan være en lille by i Nordvestjylland eller et udsat boligområde i en af de store byer. Uanset om det er små eller store private investeringer, der skal bidrage til det enkelte byfornyelsesprojekt, går der dog, ifølge BARK Rådgivning, en række forhold igen, hvis kommunen vil nyde godt af flere og større private investeringer:

- Kommunerne skal betragte byudviklingen som et ligeværdigt partnerskab mellem kommune og investorer.
- Private midler skal ses som en mulighed for at styrke byfornyelsen gennem mere holdbare og nære løsninger.
- Dialogen med de private investorer kan ikke påbegyndes tidligt nok.
- Investeringsredegørelsen skal benyttes som et værktøj til dialog og fremtidige private investeringer.



Illustration: Praksis Arkitekter

I Ebeltoft førte lokale ildsjæles initiativ til et samarbejde med kommunen, hvor begge parter har forpligtet sig til at investere tid og penge i at bevare og omdanne byens gamle maltfabrik. Omdannelsen er blevet omdrejningspunkt for en fælles strategisk byudvikling.

nyt liv i den ikoniske bygning. Folkebevægelsen blev til Fonden Den Ny Maltfabrik, som opkøbte den faldefærdige fabrik i 2013. Syddjurs Kommune underskrev derefter en bindende kontrakt med fonden, hvor begge parter forpligtede sig til at investere tid og penge i projektet. I dag er omdannelsen blevet omdrejningspunkt for en fælles strategisk byudvikling i den gamle købstad og søfartsby. I Ebeltoft er offentlige og private aktører sammen om byfornyelse på lige fod, og de private investorer har i høj grad fået mulighed for at sætte deres præg på fornyelsen.

„Det særlige er, at initiativet kom fra de lokale ildsjæle. Men det kan lige så vel ske den anden vej rundt. For eksempel gennem en langsigtet udviklingsplan, som viser, hvilke områder kommunen prioriterer og giver private investorer et bedre grundlag for deres investering,” siger Søren Ganer.

## Bank på og få de rigtige aktører med om bordet

Det er heller ikke uden betydning, hvilke private aktører der sidder med ved byfornyelsesbordet. Kommunen må derfor målrette sin indsats efter

de aktører, der har de nødvendige midler og engagement. Vejledning til investeringsredegørelse giver råd til, hvordan man får de rigtige aktører med i byfornyelsen. Eller som Søren Ganer formulerer det:

„Det handler om, at kommunen skal være på tæerne og engagere de rette private investorer. Det er de erhvervsdrivende. Det er developere, og det er investorer. Om nødvendigt, må borgmestre simpelthen med ud og banke på dørene.”

## Investeringsredegørelsen er planlæggerens bedste ven

Og her kommer investeringsredegørelsen ind i billedet. Ordet klinger hverken fængende eller inddragende, men for planlæggeren er den alfa og omega. Sagen er, at kommunerne i høj grad får finansieret byfornyelse gennem statslige puljer, og hvis man skal nyde godt af byfornyelsesmidlerne, er det påbudt at have en investeringsredegørelse, der beskriver de planlagte investeringer og uudnyttede økonomiske potentialer ved et givent projekt.

Investeringsredegørelsen bør altså ikke betragtes som et stykke bureaukratisk papirarbejde, som bare skal

overstås mandag formiddag inden frokostpausen, siger Søren Ganer og råder til, at kommunale planlæggere bruger den som et aktivt og strategisk redskab i en produktiv dialog:

„Hvis ikke investeringsredegørelsen bliver tænkt sammen med den strategiske planlægning er den ligegyldig. Men gør man det, har man til gengæld et stærkt og fleksibelt værktøj til at indgå i en gensidigt værdiskabende dialog med private investorer – både her og nu og i kommunens fremtidige udvikling.”

## Vejledning til investeringsredegørelse

I guiden kan man bl.a. blive klogere på, hvordan kommunen kan tiltrække private aktører, og hvornår i processen de skal inddrages. Guiden giver konkrete råd til at udarbejde og forfatte den næste investeringsredegørelse.

Læs mere på [b-a-r-k.dk](http://b-a-r-k.dk)  
Hent guiden på:  
[www.trafikstyrelsen.dk](http://www.trafikstyrelsen.dk)