

BryghusNYT #6

København d. 27. november 2008

Nyhedsbrevet om Realdania og Bryghusgrunden

INDHOLD

- **Filantropi contra formuepleje – Hvor er Realdania på vej hen?**
- **Bombe under borgermøde**
- **Beskyttelseslinier – Går Realdania linen helt ud?**
- **Full-scale mock-up på Bryghusgrunden**
- **Realdania blev i realiteten væk**

Filantropi contra formuepleje – Hvor er Realdania på vej hen?

Hvor går grænsen for, hvad Realdania kan kaste sig over i almenvellets interesse? Alt tyder på, at Realdania må skære drastisk ned på sine velgørende aktiviteter, dels som følge af ledelsens fejlslagne investeringsstrategi, og dels som følge af bl.a. Realdanias planer for et nyt milliarddyrt hovedsæde midt i København.

Ifølge dagspressen får man nemt den idé, at Realdania alene er til for almenvellet skyld, samt for at skabe livskvalitet i det bebyggede miljø. Det står sandelig også i formålsparagrafferne, men Realdania er meget andet end filantropiske bidrag til almen velgørende projekter.

Realdanias formue består af de såkaldte herreløse penge, som udgjorde de opsparede garantimidler i den gamle realkreditforening Danmark. Disse anvender Realdania nu til hardcore investeringer i aktier, obligationer og fast ejendom i både Danmark, Europa og globalt. Hovedsigtet med Realdanias meget risikobetonede investeringer er, som man skriver på sin hjemmeside, at skabe et større afkast end man ellers kunne forvente ved at have sin herreløse formue placeret i mindre aggressive porteføljer.

Når således målet med investeringerne er at maksimere det langsigtede formueafkast, samt andet steds nævnt, at det bør ske under hensyn

til lav risiko for permanente tab, kan man med rette spørge: Hvordan går det så med det?

Den 1. januar 2006 havde Realdania en formue på over 30 mia. kr. I dag har Realdania efter Bryghusgruppens beregninger en formue på højst 12-15 mia. kr. Alene i 2008 står Realdania angiveligt til et tab på langt mere end 10 mia. kr., takket være investeringsstrategiens og porteføljesammensætningens spekulative karakter.

Ifølge regnskabet for 2007 og Realdanias nuværende hjemmeside er der 97,5 procents sikkerhed for, at formuen maksimalt kunne falde med 7,4 mia. kr. i 2008. Alt tyder i dag på, at tabet bliver mindst det dobbelte.

Havde Realdania taget sit almen velgørende formål alvorligt og placeret sin formue i mindre spekulative og konjunkturfølsomme aktiver, så havde det danske bebyggede miljø ikke måttet se til, at Realdania i årene fremover må skære drastisk ned for aktiviteterne? Er det rimeligt, at Realdania, som meddelt af administrerende direktør Flemming Borreskov til dagspressen, i 2009 må skære ned på sine filantropiske aktiviteter, dels takket være en katastrofal investeringsstrategi? Hvis foretagenet har en ansvarlig ledelse, bør det stå højt på dagsordenen.

Er det ligeledes rimeligt, bør man spørge, om Realdanias hele eksistensberettigelse, som jo er at bidrage til at forbedre livskvaliteten i det bebyggede miljø, skal bringes i tvivl og potentiel miskredit ved, at Realdanias egennyttige planer om et nyt hovedsæde på Københavns sidste

friareal ned til havnen i den historiske bydel tilsyneladende skal presses igennem for enhver pris.

Projektet startede for Realdania med at skulle give sig ud for en kommerciel investering. Tiden har vist noget helt andet. Det er i den grad blevet klart, at det er en besættelse for ledelsen at føre det igennem. Direktør Flemming Borreskov sagde på et tidligt tidspunkt, at det ikke var væsentligt for Realdania selv at flytte ind! Det har vist sig at være løgn. Realdania har hele tiden argumenteret for, at Dansk Arkitekturcenter havde et behov for nye lokaler. Det har vist sig at være løgn. Realdania har hele tiden argumenteret for, at når nu der i forvejen var behov for bygningen, så kunne der godt tilføjes nogle boliger og restauranter med videre! Det er stadig at stable løgn på løgn på mere løgn.

Bombe under borgermøde

Mange forlod borgermøde om Bryghusgrunden i protest mod borgmester Klaus Bondam

Den 18. november afholdt Københavns Kommune borgermøde i forbindelse med fremlæggelse af forslag til ny lokalplan for Bryghusgrunden. Lokalplanforslaget er skræddersyet til Realdanias drømme om at placere sit nye hovedsæde på Bryghusgrunden ud til havnen og Frederiksholms Kanal og tættere på magtens centrum end alle andre finansielle institutioner.

Da det gik op for teknik- og miljøborgmester Klaus Bondam, at byens borgere ikke bryder sig om Realdanias erhvervsdomicil i dette følsomme kulturmiljø, placerede borgmesteren en bombe under mødet: "I skal være klar over, at der allerede er et politisk flertal for lokalplanen, så I skal ikke forvente andet end mindre ændringer".

Bomben afstedkom flere minutters tumult. Mange af de fremmødte rejste sig og begyndte at forlade borgermødet i protest. Inden ordstyreren fik overtalt flertallet til at blive, havde omkring en tredjedel af tilhørerne allerede forladt Dansk Arkitekturcenter, hvor mødet blev afviklet.

Bondam forklarede, at et politisk flertal i Borgerrepræsentationen i forbindelse med indgåelse af budgetforliget for 2009 havde indføjlet, at "Parterne er enige om at stemme for Bryghusgrundprojektet", og det vel at mærke

inden lokalplanforslaget var fremlagt og inden den ifølge Planloven obligatoriske offentlige høring var indledt. At det politiske flertal på Rådhuset under overborgmester Ritt Bjerregaards kyndige magtdemonstration med denne indføjelse i budgetforliget direkte undergraver Planlovens ånd og bogstav, formildede ikke de fremmødte.

Venstres repræsentant Lars Dueholm forsikrede om, at der med denne formulering i budgetforliget ikke er tale om en slags "blanco check" til Realdania, samt at budgetforliget ikke siger noget om, hvilket Bryghusprojekt, der er tale om. I øvrigt tilføjede han, at han ikke er overbevist om Realdania-projektets idé om underjordiske passager og arkader på dette sted i byen burde gennemføres. Endelig kritiserede han, at projektets ideer om byrum og legepladser slet ikke lever op til kravene.

Enhedslistens Morten Kabell lod forstå, at han var lutter øre og opfordrede alle borgere og andre interesserede til at kontakte ham og partiet med mere information.

Bondam fastholdt, at han ukritisk er for projektet. Ligeledes kundgjorde socialdemokraternes Anne Vang, at der ikke i hendes og dermed Ritt Bjerregaards sind er tvivl om at Realdania skal have, hvad de peger på i denne sag. Hvorfor? Det blev der ikke givet forklaringer på.

Beskyttelseslinier – går Realdania linen helt ud?

Realdania vil ikke blot have dispensation fra en række kommunale politikker og handlingsplaner, der ellers skaber rammen for en bedre by. Realdania kræver ikke mindst dispensation fra både Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven for at kunne realisere sit erhvervsdomicil. Er det en velgører værdigt?

Hvis Realdania skal kunne realisere deres byggeplaner på Bryghusgrunden, skal københavnske lokalpolitikere, den kommunale forvaltning, By- og landskabsstyrelsen, Kulturarvsstyrelsen og Naturklagenævnet give deres samtykke.

Denne række af politiske instanser og kommunale og statslige myndigheder og klageinstanser skal høres, fordi Realdanias påtænkte byggeri markant vil gennembryde og overskride de beskyttelseslinier, som ellers i

Naturbeskyttelsesloven er udlagt som værn rundt om nationale fortidsminder. En sådan linie skærer Bryghusgrunden i to halvdele. Området mellem beskyttelseslinien og fortidsmindet (Christian IV's Bryghus) forvaltes under Museumsloven.

Lovgrundlaget for opretholdelse af beskyttelseslinier er særdeles klart. Med mindre der er tale om byudviklingsinitiativer eller byggerier, der har særlig samfundsmæssig og planlægningsmæssig begrundelse, gives der ikke dispensation fra Naturbeskyttelseslovens bestemmelser.

Københavns Kommune blev allerede i 2006 kritiseret af kommunens eget rådgivende organ, Kulturmiljørådet, for ikke altid at tage højde for beskyttelseslinierne i lokalplanlægningen. Dette skete til trods for en detaljeret aftale mellem kommunen og daværende Skov- og Naturstyrelsen om netop beskyttelseslinierne i København. I aftalen fra 1996 gennemgås alle fortidsminder i byen og beskyttelseslinier trækkes, så de er i bedre overensstemmelse med "den tætte by". For Bryghusgrundens vedkommende betød aftalen, at der blev trukket en ny beskyttelseslinie på Bryghusgrunden, der nu fulgte facaderækken på den sydlige side af Frederiksholms Kanal.

Ligeledes var aftalen mellem kommunen og staten, at de nye beskyttelseslinier ikke var en slags "blanco check" til kommunen. Ethvert nyt byggeri – ikke mindst større byggerier (som nu Realdanias med en bebyggelsesprocent på mellem 197 og 250) – skulle indebære en revurdering af beskyttelseslinien, med henblik på om den indgåede aftale om en reduktion af beskyttelsesafstanden fortsat var rimelig. Det hedder således i aftalen, at der ikke på forhånd er taget stilling til de konkrete bevaringsmæssige interesser i de områder, som principielt ligger inderfor de fremrykkede beskyttelseslinier.

Ved håndhævelse af Naturbeskyttelsesloven vil Realdania skulle skære cirka 60 procent af deres byggeri.

Ved håndhævelse af 1996-aftalen med Skov- og Naturstyrelsen vil Realdania skulle skære mellem 20-40 procent af deres byggeri.

Realdania skal således skære mellem 20 og 60 procent af deres erhvervsdomicil, hvis loven respekteres og beskyttelseslinierne ud mod Frederiksholms Kanal opretholdes og bygningskulturen og værdien af det sammenhængende kulturmiljø beskyttes og bevares. Hvis Realdania fortsat insisterer på at

ville opføre deres nye kontordomicil på Bryghusgrunden, og da deres forehavende ikke kan siges at falde ind under "særlig samfundsmæssig begrundelse" for at dispensere fra eller ophæve loven om beskyttelseslinier (Naturbeskyttelsesloven) og forvaltningen af beskyttelseszoner (Museumsloven), kræver det således, at hele projektet skal tegnes om.

Afslutningsvist er det værd at reflektere over, at Realdania, der ellers bryster sig af at ville agere bygningskulturens og de sammenhængende kulturmiljøers vogter kræver dispensation fra alt og alle for at gennemtvinge et kontroversielt byggeri idet deres egne rådgivere karakteriserer som Københavns kulturhistoriske centrum.

Full-scale mock-up på Bryghusgrunden

Miljøet omkring Bryghusgrunden og langs Frederiksholms Kanal er karakteriseret som byens kulturhistoriske centrum. Derfor skal beslutningen og grundens fremtidige anvendelse belyses bedst muligt. En mock-up er derfor en naturlig del af beslutningsprocessen.

En mock-up er en 1:1 stilladslignende opbygning af et byggeprojekt. Formålet er ene og alene at give beslutningstagere og den almene offentlighed en mulighed for at danne sig et realistisk billede af et foreslået byggeris konsekvenser for det omkringliggende miljø og ikke mindst bygningens volumen.

Realdanias byrumsrådgiver, Jan Gehl, har i sin byrumsanalyse karakteriseret miljøet omkring Bryghusgrunden og ikke mindst langs Frederiksholms Kanal som byens kulturhistoriske centrum. Skriftlige indsigelser fra blandt andre Europa Nostra, Naturfredningsforeningen, Københavns Bymuseum og Kulturmiljørådet støtter denne opfattelse af det følsomme og enestående kulturmiljø. I øvrigt rådede Henning Larsen i 1993, vinderen af konkurrencen om musikhus på Bryghusgrunden, politikerne fra at realisere hans vinderprojekt af hensyn til grundens liden størrelse og det følsomme miljø.

På denne baggrund har Bryghusgruppen taget initiativ til at formulere et projekt, der består i opsætning af en 1:1 mock-up af Realdanias foreslåede byggeri. Ifølge Bryghusgruppen er dette projekt nødvendigt for at tage en fuldt oplyst beslutning om, hvorvidt Realdanias

erhvervsdomicil nu også er et passende byudviklingsinitiativ i denne del af det historiske København.

Man kender tilsvarende mock-up projekter i byens nyere historie; f.eks. på Kongens Nytorv og Krøyers Plads. Den endelige beslutning om projektets realisering afventer byggetilladelse og fuldmagt fra Realdania (se vedlagte pressemeddelelse).

Realdania blev i realiteten væk

På det netop afholdte borgermøde glimtede Realdanias ledelse ved deres fravær. Realdania har ellers slået på, at de var store fortalere for borgerdialog og –inddragelse.

Realdanias ledelse har vedholdende hævdet, at de var fortalere for borgerdialog og –inddragelse. Når det kommer til stykket er de eksperter i dialog på skrømt. På kommunens eneste borgermøde vedrørende Realdanias ønsker om erhvervsdomicil

på Bryghusgrunden valgte både Realdanias bestyrelsesmedlemmer og den administrerende direktør at blive væk. Ligeledes valgte direktøren for det Realdania-ejede selskab, Realea, der er den formelle ejer af og bygherre på Bryghusgrunden, tillige at blive væk.

Adspurgt om baggrunden for ledelsens fravær var svaret fra borgermødets ordstyrer: Realdania har sendt projektlederen for byggeriet.

Når bygherren vælger at blive væk fra et ellers velbesøgt borgermøde og det eneste af slagsen indkaldt af kommune i forbindelse med behandlingen af lokalplanforslaget, så er det selvfølgelig et markant signal fra en bygherre, som ønsker sig et stærkt kontroversielt erhvervsdomicil i byens mest værdifulde og sårbare kulturmiljø. Måske vidste ledelsen, at både et flertal af borgere samt ikke mindst de lovgivningmæssige omstændigheder går dem i mod. Måske derfor valgte de, at der fremover alene skal satses på propaganda frem for dialog, og hvis der overhovedet skal diskuteres, så sker det fortsat bag lukkede døre og nedrullede gardiner med de politiske venner.

KONTAKT BRYGHUSGRUPPEN

Alle kan kontakte Bryghusgruppen for yderligere information eller udtalelser, ligesom Bryghusgruppen stiller fotos og andet dokumentationsmateriale til rådighed.

Bryghusgruppen
Talsmand, Jesper Egevang

Hjemmeside: www.talkingpoints.dk

C/o Jesper Egevang
Vester Voldgade 90, 4. tv.
1552 København V

Tel.: 30551454
E-mail: egevang@pc.dk
