

# REALDANIA

## 2010-2011

Realdania

# MISSION

Vores mission er at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Vi sætter fokus på det liv, der leves i og imellem husene. Vi ønsker at skabe kvaliteter og værdier, som kommer mennesker i hele Danmark til gode.

# PRINCIPPER

I Realdania vil vi skabe værdi gennem:

- udvikling og forandring
- dialog og viden
- partnerskaber og netværker
- opsøgende og proaktiv indsats

Baseret på åbenhed og transparens.

## HVEM ER REALDANIA?

---

Realdania blev etableret i efteråret 2000. Vi er en forening med medlemsdemokrati, som driver en filantropisk virksomhed og støtter projekter inden for det, vi med en samlet betegnelse kalder det byggede miljø. Grundlaget for det filantropiske arbejde er vores investeringsvirksomhed.

### Vi har to overordnede formål

- Vi støtter og igangsætter projekter inden for det byggede miljø til gavn for almenvellet.
- Vi investerer vores formue for at sikre det størst mulige afkast.

Vi arbejder med tre fokusområder: Byen, Byggeriet og Bygningsarven.

Vi sætter fokus på emner som udviklende nybyggeri, brugbar innovation, gode restaureringsmetoder, arkitektonisk og håndværksmæssig kvalitet, bedre processtyring, visionær byudvikling, forskning, formidling og meget mere.

I de kommende år prioriterer vi projekter, der falder indenfor tre særlige indsatsområder:

- Sundhed og social bæredygtighed gennem det byggede miljø
- Miljø og ressourcemæssig bæredygtighed gennem det byggede miljø
- Forstæderne i forvandling

## HVAD VIL "DET BYGGEDE MILJØ" SIGE?

---

Mennesket har altid præget natur og landskaber og har sat fingeraftryk i byerne, bygninger og bygningskulturen i alt lige fra vadesten i åen til prægtig ingeniørkunst. Vi kalder med en fællesbetegnelse alle disse resultater af menneskets arbejde med bygningskultur og arkitektur for det byggede miljø.

Realdanias mission er at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Det sker gennem projekter med demonstrationsværdi og ved at etablere centre for formidling og viden. Vi lægger klare strategiske rammer for støtte til langsigtede og fremadrettede projekter.

# HVOR KOMMER PENGENE FRA?

---

I 2000 overgik RealDanmark A/S til Danske Bank. Det var Realdania (dengang under navnet Foreningen Realdanmark), der ejede RealDanmark A/S, og da vi hermed solgte realkredit-aktiviteterne fra, blev vores formål ændret. Siden 2000 har vi drevet filantropisk virksomhed, idet vi støtter og igangsætter projekter inden for det byggede miljø til gavn for almenvellet samt driver investeringsvirksomhed. Vi gik med andre ord fra det megastore F i finansiel til det megastore F i filantropi. Siden 2000 har foreningen udviklet sig fra at varetage medlemmernes økonomiske interesser til at være en almennyttig forening, som varetager medlemmernes ideelle interesser.

Umiddelbart før fusionen var formuen på godt 10 mia. kr. Det var penge, som gennem 150 år var blevet forvaltet i realkreditforeningsregi, og som i overensstemmelse med realkreditloven ikke blot kunne tilbagebetales til medlemmerne. Det blev derfor besluttet at sikre formuens værdi i en forening, der driver almennyttig filantropisk virksomhed, så fremtidens generationer også kan få gavn af pengene gennem udvikling af det byggede miljø.

# HVAD STØTTER VI?

---

Målet er, at projekterne skal have demonstrationsværdi. På den måde ønsker vi at øge værdien af de enkelte bevillinger.

Vi støtter projekter inden for tre fokusområder: *Byen, Byggeriet og Bygningsarven*.

## **Byen**

Vi støtter projekter, der udvikler vores byområder. Det gør vi ved at bidrage til helhedsorienterede forandringsprocesser. Vi støtter bl.a. byrumsprojekter, byudviklingsprojekter og udvikling af bygningsanlæg - til glæde for hele byen, bydelen, kvarteret og forstaden.

## **Byggeriet**

Vi støtter projekter, der kan være med til at sikre fremtiden for dansk byggeri. Det kan blandt andet være innovationsprojekter og eksperimenterende initiativer inden for byggesektoren. Målet er at hæve byggeriets kvalitet for bygherrerne, brugerne og samfundet som helhed.

## **Bygningsarven**

Vi støtter projekter, der er med til at fremtidssikre Danmarks bygningsarv og kulturmiljøer. Målsætningen er at skabe "nyt liv i gamle huse" og derved give den fysiske kulturarv en levende fremtid på et økonomisk bæredygtigt grundlag.

Vi støtter også aktiviteter, som går på tværs af de tre områder. Det gælder forskningsprojekter og formidlingsprojekter – herunder udstillinger, bogudgivelser, konferencer og debatarrangementer.

På [www.realdania.dk](http://www.realdania.dk) er der en nærmere beskrivelse af, hvilke projekter vi støtter samt en præcisering af, hvilken type projekter vi ikke giver støtte. Alle kan søge om støtte hos Realdania. Find et ansøgningskema på [www.realdania.dk](http://www.realdania.dk). Der er ingen tidsfrist for ansøgninger.

# STORE OG SMÅ PROJEKTER MED DEMONSTRATIONSVÆRDI

---

Vi har blik for det store, men også for det store i det små. Derfor støtter vi bredt forskellige initiativer, som hver på deres måde er med til at udvikle og forandre det byggede miljø i Danmark. Ideen er, at alle vores filantropiske aktiviteter skal være med til at vise vejen frem i det byggede miljø.

Et godt samarbejde er vejen frem mod en positiv og fremadrettet udvikling af det byggede miljø. Derfor lægger vi stor vægt på at skabe nye, langtrækkende

samarbejder mellem byggesektorens mange parter. Det gør vi dels gennem partnerskaber og netværk, dels gennem et aktivt samspil mellem ildsjæle, kommuner, institutioner, erhverv og brancheorganisationer.

De store projekter – vi kalder dem flagskibe – er med til at markere Realdanias strategiske sigte. Det er projekter, der skaber en meget synlig effekt ude i byerne, i byggeriet og på den fysiske kulturarv.



# GOD VIRKSOMHEDSLEDELSE

---

Ledelsen af Realdania sker ud fra reglerne om god ledelsespraksis i virksomheder med omfattende investeringsvirksomhed. Det retslige grundlag for virksomheden bygger på 3 paragraffer i lov om finansielle virksomheder. Den overordnede ledelse varetages af bestyrelsen, der godkender de strategier og retningslinjer, som ligger til grund for den daglige ledelse af Realdania.

Bestyrelsen træffer beslutning om store fondsuddelinger og investeringer og drøfter desuden spørgsmål af principiel karakter med direktionen. Reglerne for bestyrelsens arbejde er fastlagt i en forretningsorden, som også beskriver direktionens kompetence og samspil med bestyrelsen. Direktionen står for den daglige ledelse.

# MEDLEMMER OG REPRÆSENTANTSKAB

---

Styringen af Realdania foregår i et samspil mellem medlemmerne, repræsentantskabet, bestyrelse og direktion. Medlemmerne vælger et repræsentantskab ved geografiske og faglige valgmøder, og repræsentantskabet vælger så bestyrelsen, som ansætter direktionen.

Repræsentantskabet repræsenterer samlet set det netværk og den faglige og ledelsesmæssige viden, Realdania har

brug for for at kunne drive sin virksomhed på et kompetent og forsvarligt grundlag.

Alle, der ejer fast ejendom i Danmark, kan blive medlem af Realdania. I dag har vi omkring 180.000 medlemmer. På [www.realdania.dk](http://www.realdania.dk) kan du læse mere om, hvad vi laver, og du kan downloade en indmeldelsesblanket.

# VALGMØDER I REALDANIA

---

Medlemmerne vælger repræsentantskabet på faglige og geografiske valgmoder:

- På valgmoder i de 10 geografiske valggrupper vælges 60 medlemmer.
- På valgmoder i de 6 faglige valggrupper vælges 42 medlemmer
- Repræsentantskabet vælger selv 7 medlemmer til repræsentantskabet efter indstilling fra særlige interesseorganisationer.

Sammensætningen af repræsentantskabet afspejler en række forskellige hensyn til Realdanias mangeartede interesser – de geografiske i relation til den brede medlemskare, de faglige i relation til det faglige netværk samt de særlige interesser, som ikke har en direkte tilknytning til Realdania, men som besidder indsigt og viden, der er vigtig for virksomheden.

Repræsentantskabet har formuleret nogle ønsker og krav til de kvalifikationer, som kan sikre, at det enkelte repræsentantskabsmedlem både har interesse for, indsigt i og kvalifikationer, der gør det muligt at følge arbejdet i bestyrelsen. Det

drejer sig om ledelsesmæssige kvalifikationer, faglige kvalifikationer samt det enkelte medlems netværk. Disse kvalifikationer er vigtige, eftersom det også er blandt repræsentantskabets medlemmer, at flertallet af de nye bestyrelsesmedlemmer findes.

I 2010 afholder Realdania fagligt valgmoder for valggruppen Byudvikling. I 2010 afholdes geografiske valgmoder for Område 1 - kommunerne Dragør, Frederiksberg, København og Tårnby, Område 5 - kommunerne Fredericia, Hedensted, Horsens, Kolding og Vejle og Område 9 - kommunerne Allerød, Ballerup, Egedal, Fredensborg, Frederikssund, Furesø, Gentofte, Gladsaxe, Gribskov, Halsnæs, Helsingør, Herlev, Hillerød, Hørsholm, Lyngby-Taarbæk og Rudersdal.

I 2011 afholdes geografiske valgmoder for Område 4 - kommunerne Billund, Esbjerg, Fanø, Haderslev, Sønderborg, Tønder, Varde, Vejen og Aabenraa samt Område 8 - kommunerne Brønderslev, Frederikshavn, Hjørring, Jammerbugt, Læsø, Mariagerfjord, Rebild, Vesthimmerland og Aalborg.



## » Realdania er med i mange gode projekter

”Det var en god bekendt, der opfordrede mig til at blive medlem af Realdania. Og det har jeg været glad for. Jeg var også med sidst, der var valgmoder – her får man nemlig meget at vide. Realdania er med i rigtig mange gode projekter, et af dem kender jeg ekstra godt, det er den nye om- og tilbygning af Gigtforningens Center for sundhed og træning i Skælskør, hvor jeg selv har deltaget i nedrivningsarbejdet.”

**Lars Sørensen, St. Merløse**  
deltager i valgmoder  
i Ringsted i 2009.



## » Godt at sikre bevaringsværdige bygninger

”Hvis man interesserer sig for arkitektur, er det sjovt at være med i Realdania. Vestermølle og istandsættelsen af det gamle møllehus i den sydøstlige ende af Skanderborg sø er et godt initiativ. Generelt er det da tiltalende at støtte almenvellet ved blandt andet at sikre, at bevaringsværdige bygninger også står der i fremtiden. Den tanke kan jeg godt lide.”

**Lone Fauriskov, Århus**  
deltager i valgmoder  
i Århus 2009.

## HVORDAN FORVALTER VI FORMUEN?

---

Siden 2000 har vi samlet bevilget mere end 10 mia. kr. til filantropiske aktiviteter. Frem til årsskiftet 2009/2010 har vi støttet og iværksat over 1000 projekter indenfor det byggede miljø. Realdania er pt. involveret i mere end 500 projekter med en samlet projektøkonomi på 16 mia. kr. Heraf finansierer Realdania omkring 9 mia. kr.

Realdania er omfattet af selskabsskateloven. Siden oprettelsen i 2000 har vi betalt omkring 2 mia. kr. i skat.

Vores egenkapital var ved afslutningen af regnskabsåret 2009 på knap 19 mia. kr.

## INVESTERINGSSTRATEGI

---

Målet for Realdanias investeringsstrategi er at sikre det størst mulige afkast af formuen, hvilket indebærer en høj grad af investeringer med en lang tidshorizont med lav risiko for permanente tab.

Afkastet fra formuen finansierer vores aktiviteter. Afkastet skal:

- sikre startkapitalens realværdi
- dække betaling af skat
- dække de filantropiske aktiviteter
- betale driftsudgifter

## REALDANIAS KOMMERCIELLE INVESTERINGS- AKTIVER ER FORDELT PÅ 5 HOVEDAKTIV- KLASSER

Ved at sprede investeringerne på forskellige aktivklasser er det muligt at forbedre forholdet mellem afkast og risiko. Det skaber større stabilitet i afkastene i forhold til den økonomiske udvikling i verden og gør det muligt at holde fast i det grundlæggende koncept: At forvalte formuen forsvarligt, således at dens realværdi fastholdes over en lang tidshorizont.

**De fem hovedaktivklasser er:**

- Danske Bank
- Obligationer – investment grade og non-investment grade
- Børsnoterede aktier
- Fast Ejendom
- Private Equity

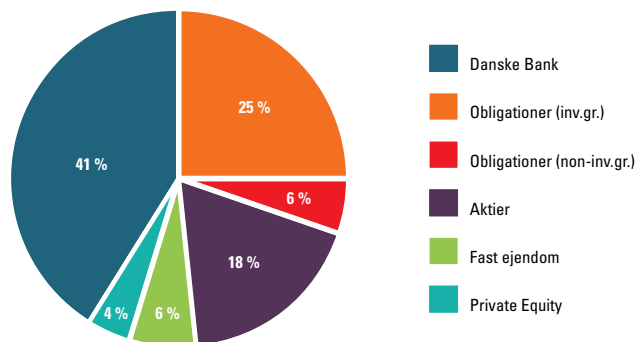
I alle fem aktivklasser indgår der både danske og internationale porteføljer. Der er siden ultimo september 2000 sket en vækst i antallet af porteføljer fra 2 til 37 porteføljer ved udgangen af 2009. De 37 porteføljer er fordelt med 10 porteføljer der investeres i børsnoterede aktier, 9 porteføljer i obligationer, 7 porteføljer i fast ejendom, 10 porteføljer i Private Equity samt 1 i Danske Bank.

Af de 37 porteføljer er 15 danske og 22 globale eller på anden måde internationale. 4 porteføljer forvaltes af Realdania, og 33 porteføljer forvaltes af eksterne Asset Managers.

# AKTIVFORDELING

---

Aktivfordelingen pr. 31. december 2009:



# FORMUENS STØRRELSE VARIERER

---

Investeringsformuens størrelse varierer over tid. Eksempelvis var vores formue i 2000 på godt 10 mia kr. Ved udgangen af 2006 var formuen steget til sit hidtil højeste, nemlig 31,8 mia. kr.

Efter finanskrisen i 2008 var formuen ved udgangen af 2008 nede på 13 mia. kr., og ved udgangen af 2009 var den oppe på 19 mia. kr.

Derfor justeres sammensætningen af investeringsformuen løbende for at mindske risikoen for permanente tab.

# HVORDAN ARBEJDER VI MED FILANTROPIEN I REALDANIA?

---

Realdania er aktivt med til at udvikle og gennemføre de projekter, vi støtter.

Vi får mange ansøgninger fra enkeltpersoner, organisationer og virksomheder i hele Danmark. Ansøgningerne er grundlaget for de fleste af vores bevillinger. Men vi opsøger også en del projekter på eget initiativ. Vi ønsker på den måde at drage nytte af den viden, vi opnår i vores samarbejde med de mange forskellige aktører i det byggede miljø.

Vores "egne" projekter omfatter blandt andet forskningsinitiativet Realdania Forskning, som foreløbig har oprettet 6 forskellige forskningscentre med relation til det byggede miljø.

Vi har stor erfaring med at etablere netværker og partnerskaber. Den erfaring bruger vi til at danne nye samarbejder i det byggede miljø og til at videreudvikle og opkvalificere projekterne, som på den måde får demonstrationsværdi.

## EFFEKTIV FILANTROPI

Realdania er med til at gøre en forskel. Vi har mulighed for at tænke i helheder, når vi går ind i projekter – for os drejer det sig ikke alene om f.eks. at opføre eller restaurere et hus, men at bidrage til en bæredygtig byudvikling og indtænke miljø, sundhed og det sociale. Vi har desuden den holdning, at det, der kan finansiere sig selv, skal finansiere sig selv. De filantropiske midler skal bruges der, hvor markedet eller det offentlige ikke alene kan løfte opgaven.

Det kræver omtanke at vedligeholde **BYEN** og dens kvaliteter. Hvordan indretter vi os bedst, når vi bygger? Sådant lyder en af de store udfordringer for **BYGGERIET** i fremtiden. Arkitektur sætter spor, store og små, som vi gerne vil bevare for eftertiden. Derfor værner vi om **BYGNINGSARVEN**

SE UDVALGTE  
PROJEKTER  
PÅ DE FØLGENDE  
SIDER

# DANNERHUSET

Det legendariske kvindehus - Dannerhuset - skal totalrenoveres. Huset skal være mere tidssvarende og bedre egnet som tryk base for de voldsramte kvinder og deres børn.



Foto: Bygningskultur Danmark

Livet og arbejdet på et krisecenter har ændret sig siden 1970'erne, og det traditionsrige og fredede Dannerhuset har brug for nye rammer. Realdania støtter en omfattende renovering, der skal give husets brugere og besøgende meget bedre rammer. Projektet skal bl.a. skabe en bedre balance mellem det lukkede krisecenter og de åbne arrangementer i huset fra 1873. Renoveringen sker med respekt for husets oprindelige arkitektur og historie, og i fremtiden får de voldsramte kvinder og deres børn bl.a. moderne små lejligheder med eget køkken og bad.

I restaureringen er der lagt vægt på, at Dannerhusets særlige bevaringsværdige rum igen kommer til værdighed og får en central funktion. Eksempelvis bliver husets indgang flyttet, så der igen bliver indgang via husets flotte foyer og oprindelige hovedindgang. Samtidig sker der en kraftig og omfattende opdatering af de sanitære og tekniske forhold, og også varmesystemet bliver skiftet ud for at give et bedre indeklima i huset.

# EGMONT HØJSKOLEN

En vifteformet svømmehal bliver Hous nye arkitektoniske vartegn. Egmont Højskolen sætter nye normer med nybygget vandtræningscenter for mennesker med handicap.



Illustration: Cubo Arkitekter

Der sker noget på Egmont Højskolen! Rundt om på værelserne kan man høre elever snakke, i et undervisningslokale diskuteres der på kryds og tværs, og udenfor på den store, grønne plæne er der ved at blive sat et boldspil i gang. Egmont Højskolen blev oprettet i 1956. Dengang var det den eneste danske – og måske også verdens første – rigtige højskole for folk med handicap. En almindelig højskole for ualmindelige elever. Siden har mange fundet vej forbi højskolen ved Odder og fået sig en oplevelse for livet.

Nu er Egmont Højskolen i gang med en omfattende udvikling af de fysiske rammer: Cubo Arkitekter er i gang med tegne en vifteformet svømmehal med et vandtræningscenter, der giver højskolen helt nye muligheder for holistisk rehabilitering af folk med handicap. Svømmehallen og en ny multifunktionel hal skabes ud fra den nyeste viden om tilgængelighed, personsikring og energibesparelse. Realdania støtter tilbygningen sammen med en række andre fonde og ser en stor demonstrationsværdi i at få ny viden om bevægelsesunderstøttende løsninger til undervisnings- og rehabiliteringsbyggeri for alle.

# KULTURHAVN KRONBORG

Kulturhavn Kronborg er fundamentet for udviklingen af et nyt kulturområde omkring Kronborg og Helsingør Havn med nyt kaj anlæg, parkområder og en ravelin i havnebassinet.



Foto: Jan Winther

Alle veje fører til Kronborg.....Eller næsten alle! I hvert fald er Kronborg en af Danmarks største og mest kendte turistattraktioner og står på UNESCOs liste over bevaringsværdig kulturarv. Derfor er det også naturligt, at Realdania støtter et omfattende landskabsprojekt for havneområdet mellem Kronborg og Helsingør Værft, der skal styrke området og gøre det historiske renæssanceslot til en del af den moderne by. Projektet

skaber forbindelse mellem byen, værftsområdet og slottet. Landskabsprojektet går under navnet Kulturhavn Kronborg, og det omfatter flere elementer, bl.a. en ny ravelin, værftsplads og kaj anlæg samt et genskabt voldanlæg. Elementerne giver et nyt indtryk af både Helsingør og Kronborg – ikke mindst fra søsiden. Realdania samarbejder med Helsingør Kommune og Slots- og Ejendomsstyrelsen om Kulturhavn Kronborg.

# GODSBANEN I ÅRHUS

Godsbaneterrænet i Århus skal omdannes til et moderne bykvarter med centrum i den gamle Godsbanegård, der bliver forvandlet til et knudepunkt for byens kultur- og fritidsliv.

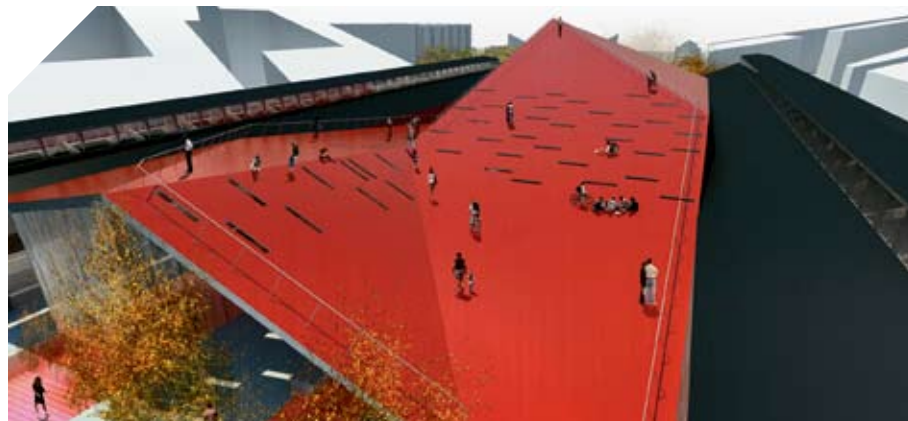


Illustration: 3XN, Exner, NORD

Det nedlagte godsbaneterræn i Århus skal omdannes til et moderne bykvarter. De eksisterende godsbanebygninger bliver forvandlet til et nyt knudepunkt for byens kultur- og fritidsliv, og Århus Kommune vil i samarbejde med Realdania skabe en bymæssig sammenhæng fra Rådhuset og Musikhusområdet over Ceres-grunden til Den Gamle By og Botanisk have. Godsbaneprojektet bliver således et vigtigt led i Kulturzonen og medvirker til at skabe en ny byplanmæssig sammenhæng mellem centrale kulturelle lokaliteter i Århus.

Det tidligere utilgængelige område skal åbnes for byens borgere og omdannes til en ny "byport" til Musikhusområdet. Projektet tager udgangspunkt i to ord: sammenhæng og liv. Sammenhæng i form af bymæssig udvikling af området, der skaber forbindelser på tværs af byen. Og liv i form af en revitalisering af de tidligere godsbanebygninger og deres nærmeste omgivelser. De eksisterende bygninger skal sammen med en markant nybygning fremover danne ramme for en palet af kulturelle formål, som i kombination med et nyt byområde med både boliger og erhverv giver grundlag for et aktivt byliv midt i Århus.

# DET GODE HOSPICE

”Programmet for Det Gode Hospice i Danmark” viser, hvordan arkitektur kan skabe de bedst mulige fysiske rammer til at støtte patienter og pårørende i den sidste svære tid.



Foto: Jørgen Jørgensen

Vi kender det fra os selv og vores egen hverdag: Steders indretning og omgivelsernes udseende har stor betydning for vores velvære. Den tanke gennemstrømmer modelprogrammet ”Det Gode Hospice i Danmark”, som Realdania i samarbejde med Hospice Forum Danmark, Kræftens Bekæmpelse og en række palliative videnspersoner og organisationer har været med til at udvikle. Formålet var at undersøge og vise, hvordan arkitekturen og de fysiske rammer kan spille sammen med hospicefunktionen og være med til at understøtte den menneskelige omsorg i en svær tid. Programmet er blevet til på baggrund af en omfattende rapport

udarbejdet af SIGNAL Arkitekter i samarbejde med palliative foreninger og miljøer i Danmark, der arbejder med omsorg for alvorligt syge og døende.

Det første hospice, der blev bygget efter principperne i programmet, var Hospice Djursland i Rønede. Siden er to hospicer mere bygget færdige, nemlig Hospicegården Filadelfia i Dianalund og Svanevig Hospice i Bandholm. Også her smelter de gode intentioner i hospice-filosofien sammen med udformningen af de konkrete fysiske rammer. Det seneste hospice bygget efter modelprogrammet er Hospice Søndergård i Måløv.

# RINGBYVISIONER

Ti kommuner i hovedstadsregionen er gået sammen med Realdania om at skabe en ny byvision – en vision, der rummer arealer, og som har et økonomisk omfang som Ørestad.



Foto: LeifTuxen

Fremtidens bæredygtige byudvikling ligger i forstadsområderne. Efter mange års fokus på bykernen står forstædernes byområder for tur. I projektet Ringbyen er 10 forstadskommuner gået sammen med Realdania om at udarbejde en vision for et ”by-bånd”, der går på tværs af Københavns hæderkronede Fingerplan fra 1947. Der arbejdes for at bygge en letbane langs Ring 3 rundt om København og på den måde skabe rammer for et mere bæredygtigt forstadsliv. På den måde kommer de så at sige til at hænge sammen der, hvor fingrene i Fingerplanen sidder fast på hånden.

Med Ringbyen er planen at udarbejde en ambitiøs og langsigtet vision, der har fokus på det grønne, det sociale og det mangfoldige i moderne byer. Målet er at skabe et attraktivt, bæredygtigt ”by-bånd” fra Lundtofte i nord via Lyngby, Gladsaxe, Herlev og Glostrup til Ishøj, Brøndby og Avedøre Holme i syd. En ringby, der har den kommende letbane som trafikall ryggrad. I det godt 30 kilometer lange bælte er der masser af plads og masser af spændende strukturer, der kan genanvendes som fundament for fremtidige, nytænkende bykvarterer over de næste mange år.

## RIBE DOMKIRKEPLADS

Esbjerg Kommune og Realdania vil nu i partnerskab omskabe domkirkepladsen til et værdigt og aktivt byrum omkring domkirken i Ribe.



Foto: Lisbeth Reinwaldt

Ribe Domkirkeplads skal igen være centrum for byens liv. Realdania samarbejder med Esbjerg Kommune om en sanering af den historiske plads, der skal styrke byrummet og skabe en ramme, der inviterer til ophold. Det er ikke tilfældet nu, hvor pladsen er præget af parkerede biler og en kirke, som slet ikke kommer til sin ret. Kirken er en vigtig del af Danmarks kulturarv, og den historiske bykerne i Ribe med domkirken som monumentalt midtpunkt hører til blandt Danmarks bedst bevarede historiske kulturmiljøer.

Ripensere og besøgende i byen skal i højere grad end i dag kunne opholde sig på domkirkepladsen. Og visionen er også, at den arkitektoniske gentænkning sker med afsæt i og med respekt for stedets unikke historie, og at den danner en værdig ramme om Danmarks ældste domkirke. Det kommende byrum på domkirkepladsen skal kunne integrere byens liv og kirkens liv – i fortid, nutid og fremtid.

## REALDANIA FORSKNING

Realdanias forskningscentre består af tværfaglige forskerteams som analyserer komplekse problemstillinger inden for det byggede miljø.



Foto: Holstebro Kommune

Realdanias mission er at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø til gavn for den almene befolkning - og her spiller forskning en stor rolle. Forskning genererer nemlig ny viden, som kan bruges ude i kommunerne, i virksomhederne og på byggepladsen. Derfor har Realdania etableret seks tværfaglige forskningscentre, som arbejder for at kvalificere vidensgrundlaget for debat og skabe et videnmæssigt fundament for udvikling i hele byggesektoren.

Realdanias forskningscentre undersøger bl.a. spørgsmål som: Hvorfor fungerer nogle bykvarterer godt og andre dårligt? Hvordan skaber man et byrum, der ikke er kedeligt og trist, når butikkerne har lukket? Hvordan kan man udforme og drive bygninger, så de til stadighed er tilpasset de brugsmæssige behov? Det senest oprettede forskningscenter, Center for Indeklima og Sundhed i Boliger, åbnede i maj 2009. Centrets forskning skal belyse sammenhængen mellem boligens design, konstruktion og materialevalg på den ene side og på den anden side boligernes indeklima og beboernes sundhed.

# FREMTIDENS HERREGÅRD

Realdania har lanceret en kampagne, der skal bidrage til at skabe bæredygtige forretningsgrundlag for de danske herregårde og udvikle dem til dynamoer i landdistrikterne.



Foto: Jørgen Jørgensen

De godt 600 herregårde, som ligger rundt omkring i Danmark, har en vigtig historie at fortælle. De indeholder unikke kulturmiljøer og bygninger, som repræsenterer det fineste af Danmarks ældre bygningskunst. Men at drive og eje en herregård er en bekostelig affære, og mange af herregårdenes historiske bygninger er truede. Det kræver store løbende investeringer at vedligeholde bygningerne, der både er bygget til og i en anden tid. Derfor har Realdania igangsat kampagnen Fremtidens Herregård, som skal inspirere til at skabe bæredygtige forretningsgrund-

lag for de danske herregårde med anvendelse af de overflødiggjorte bygninger til nutidige formål. Herregårdene skal med andre ord genindtage deres historiske position som dynamoer i landdistrikterne.

Kampagnen løber i perioden 2008-2012, og den består dels af konkrete demonstrationsprojekter på en række herregårde, dels af et tværgående spor, der samler, koordinerer, analyserer og formidler viden til interessenter og offentligheden.

# BYGNINGSKULTUR 2015

Herregårde, købmandsgårde i renæssancestil, gamle industrianlæg og bondegårde med bindingsværk. Det er nogle af eksemplerne på bygningsarv, der nu bliver set efter i sømmene.



Foto: Jørgen Jørgensen

“Bygningskultur 2015” er et målrettet initiativ med fokus på at forbedre håndteringen af Danmarks fredede og bevarelsesværdige bygninger. Initiativet gennemføres i et samarbejde mellem Kulturarvsstyrelsen, Kommunernes Landsforening og Realdania og skal skabe ny viden, nye netværk, brugbare værktøjer og helt ny formidling til ejere og kommuner i forhold til den danske bygningskulturelle arv. Ejere af fredede og bevarelsesværdige bygninger får hjælp til at bevare, anvende og udvikle deres bygninger. Myndighederne udstyres med

effektive værktøjer til at sikre såvel den nationale som den lokale bygningskulturelle arv.

I det samlede initiativ indgår en systematisk gennemgang af landets fredede bygninger, som efterfølgende bliver udstyret med fremadrettede handlingsplaner. Der igangsættes forskning på bygningsbevaringsområdet i samarbejde med uddannelsesinstitutionerne, og resultaterne af hele indsatsen søges formidlet bredt.

# VIMBY

Et andelssamfund uden for Århus vil have en gruppe unge udviklingshæmmede til at bo og arbejde i deres lille lokalsamfund. Realdania og Århus Kommune støtter projektet.



Foto: Jørgen Jørgensen

I andelssamfundet i Hjortshøj ved Århus siger beboerne "Velkommen i min baggård" til unge udviklingshæmmede. Realdania støtter projektet, der giver de udviklingshæmmede nogle fysiske rammer, som inkluderer den socialt udsatte gruppe i det samfund, de bor i.

Formålet med projektet, der har fået navnet "Vimby" (Welcome in My Backyard), er at skabe nogle fysiske og sociale rammer, som baner vejen for en succesfuld inklusion af udviklingshæmmede. Det er vigtigt for projektets parter, at der ikke

blot bliver tale om et nyt bofællesskab, men et sted, hvor de udviklingshæmmede føler, at de er en del af en hverdag og et arbejds- og nabofællesskab.

Andelssamfundet i Hjortshøj og Århus Kommune ønsker at etablere et bofællesskab for 16 udviklingshæmmede unge. Det er målet, at de unge bliver en del af det eksisterende andelssamfund, og hvis man har lyst, kan man deltage i det daglige arbejde med f.eks. at passe dyr og grøntsager i det økologiske landbrug.

# EN GOD OMVEJ

Mulighederne er mange og ofte meget enkle, når det gælder om at skabe mere bevægelse i hverdagen. Det er udgangspunktet for EN GOD OMVEJ.



Foto: By & Havn

Vi ved godt, at vi skal bevæge os mere. Og at det ikke bare er i fitnesscentret slaget skal slås – vi skal have mere bevægelse ind i vores hverdag. Med EN GOD OMVEJ har Realdania og Lokale- og Anlægsfonden i samarbejde med Kommunernes Landsforening inviteret alle landets kommuner til at byde ind med gode ideer, der kan styrke borgernes muligheder for – og lyst til – bevægelse. EN GOD OMVEJ kan være en sjov, anderledes og udfordrende løbesti, et motorikområde ved en indgangsdør eller en interaktiv forhindringsbane, som rummer mange muligheder for bevægelse. Det kan være alt, som – på en god måde

– inviterer til bevægelse i det fri lige der, hvor borgerne bor eller færdes i det daglige, og som man ikke har set andre steder før.

EN GOD OMVEJ handler om det kreative, det overraskende og eksemplet, der kan kopieres af de mange, så der kan komme gang i den sunde og fysiske bevægelse overalt i landet. Og om at skabe handling her og nu uden at det nødvendigvis koster mange anlægskroner eller kræver lange planlægningsprocesser.

Læs mere på: [www.engodomvej.dk](http://www.engodomvej.dk)

## MULIGHEDERNES LAND

Udkantsområderne presses hårdt i disse år. For at imødegå den negative udvikling kræves der nytænkning, tilpasning, nye netværk og samarbejdsrelationer ud over den traditionelle bygrænse.



Foto: Andrea Have & Hausenberg ApS

Landdistrikter og landsbyer i Danmarks yderområder har brug for en særlig indsats. I samarbejde med Lolland Kommune, Thisted Kommune og Bornholm Kommune sætter Realdania med "Mulighedernes Land" fokus på nye, bæredygtige veje til en positiv udvikling i yderområderne. Når yderområderne skal udvikles, handler det især om at finde frem til deres særlige identitet, og "Mulighedernes land" undersøger yderområdernes unikke kvaliteter. Frem for at sigte entydigt på økonomisk vækst, tager projektet udgangspunkt i at udvikle og forbedre de kvaliteter og potentialer, som allerede findes i yderområderne i dag –

eksempelvis kulturarv, natur, god plads, fred og ro, som kan være udgangspunkt for nye aktiviteter, der kan bringes ind i fremtiden. På Bornholm har man f.eks. søsat projektet "Ned og op igen", som er en omdannelse af granitbruddet ved Vang og de omkringliggende naturområder til et multifunktionelt uderom for natur og friluftsliv. Projekterne afprøver dels, hvordan man kan åbne landskabet op for lokale og besøgende, så det bliver lettere at nyde godt af naturkvaliteterne på landet, og dels hvordan man ved at udvikle bymidten kan tilføre kvalitet til småbyerne på landet.

## DEN BLÅ PLANET

Danmarks Akvarium i Charlottenlund har behov for udvidelse og modernisering. Det nye akvarium – Den Blå Planet – kommer til at ligge ved Kastrup Havn på Amager.



Illustration: 3XN

Vandet er på alle måder i centrum i det nye Danmarks Akvarium, Den Blå Planet, der skal stå færdig i 2013. Akvariet ligger ved vandet, undersøger vandet som element og giver de besøgende en helt særlig mulighed for at dykke ned i livet under vand. Arkitektfirmaet 3XN tegner Den Blå Planet, der bl.a. er støttet af Realdania, Knud Højgaards Fond og Tårnby Kommune.

Med sin markante beliggenhed ved Øresund kommer Den Blå Planet til at byde velkommen, når man lander i Københavns Lufthavn eller kommer over broen fra Sverige. Samtidig bliver Den Blå Planet en spektakulær afslutning på Amager Strandpark. Den Blå Planets design er inspireret af naturens grundformer; hvirvelen, og akvariet bliver et nyskabende arkitektonisk vartegn, der tolker relationen mellem menneske og natur og åbner vandets verden op for besøgende fra ind- og udland.

## DAC / DANSK BYGNINGSARV

Gennem samarbejdet med Dansk Arkitektur Center og Dansk Bygningsarv støtter Realdania formidlingen af arkitektur og kulturarv.



Foto: Dorte Bülow

Realdania støtter formidling af arkitektur, og Dansk Arkitektur Center er en af de primære aktører inden for formidling og udvikling af arkitektur, byudvikling og byggeri. Gennem udstillinger og projekter formidler centeret viden om arkitektur og det byggede miljø til gavn og glæde bredt i befolkningen og i erhvervslivet. Blandt Dansk Arkitektur Centers mange aktiviteter er udstillinger om danske tegnestuers arbejde i udstillingsrækken "Close Up", den danske del af EUROPAN konkurrencen, undervisning og netværksarrangementer for branchens aktører.

### Dansk Bygningsarv

Også formidling af kulturarven er på dagsordenen i Realdania. Dansk Bygningsarv er et rådgivnings- og videncenter med kompetencer inden for bygningsarv og kulturmiljøer. Centret har bl.a. fokus på bæredygtighed og udviklingen af forstaden og landdistrikterne og står for eksempel bag en bog om bygningsarven i Slesvig og Holsten, en undersøgelse af bæredygtig energianvendelse i historiske bygninger og er sekretariat for kampagnen Fremtidens Herregård.

## SPAR ENERGI PÅ BOLIUS.DK

Med hjemmesiden [www.bolius.dk/spar-energi/](http://www.bolius.dk/spar-energi/) har boligejerne fået mulighed for at få rådgivning i, hvordan man kommer i gang med at energirenovere sit hus.



Foto: Torben Klint

Bolius Boligejernes Videnscenter ejes af Realdania og arbejder for at gøre det attraktivt, nemt og almindeligt for boligejerne at anvende professionel rådgivning i bygnings spørgsmål. Det gøres ved at tage boligejerne alvorligt, vise fordelene ved at bruge rådgivning og sige tingene, så de kan forstås. Udover hjemmesiden og magasinet Bedre Hjem har Bolius en rådgivning, der hjælper boligejere i forbindelse med nybygning, ombygning og renovering. Desuden laver Bolius tilstandsrapporter.

Et af Bolius' tiltag er hjemmesiden [www.bolius.dk/spar-energi/](http://www.bolius.dk/spar-energi/), hvor boligejere kan hente inspiration til bl.a. energirenovering, alternativ isolering og nye varme anlæg. På siden kan man finde konkrete råd om indkøb af hårde hvidevarer og blive klogere på, hvordan man kommer i gang med at energirenovere, og hvordan man nedsætter CO2-udslippet derhjemme.

## ENERGIPARCEL – TILST

Kan det betale sig at energirenovere landets godt halve million parcelhuse? Ja, lyder det korte svar. Energiforbruget kan reduceres 30 - 50%, uden at den samlede boligudgift stiger.



Foto: Helene Høyer Mikkelsen

Danskerne elsker at bo i parcelhuse og med 1,1 mio. huse er det den mest udbredte boligform i Danmark. Af den million er halvdelen opført i 60'erne og 70'erne og mange trænger nu til at blive renoveret, da tag og vinduer ofte er udtjente efter 40 år, og indretningen ikke længere kan møde et moderne familielivs krav. Frem for alt opfylder de færreste parcelhuse gældende energikrav – og dermed er der god grund til at tænke energi ind i en renovering. Den gavner nemlig ikke kun den enkelte familie, som efter en energirenovering kan reducere det årlige energiforbrug med mellem 30 og 50 %. Også samfundet vinder ved det, idet

40 % af Danmarks samlede energiforbrug foregår i den eksisterende bygningsmasse.

I efteråret 2008 købte Realdanias datterselskab Realea fire 70'er-parcelhuse i landets største parcelhusområde Skjoldhøjparken i Tilst ved Århus. Disse fire huse har gennemgået energirenoveringer ud fra hvert sit økonomiske grundlag. Husene ligger i forskellige prislejer, for at sikre uvildig, troværdig dokumentation og give inspiration til de knap 500.000 ejere af tilsvarende parcelhuse rundt om i landet, både seniorer og børnefamilier.

## FREDERICIA C

Byliv skal komme før bygninger! Derfor har FredericiaC-projektet etableret midlertidige anlæg som grønne bakker og en skaterbane – bl.a. efter idéer fra borgerne selv.



Foto: Jesper Kjærgaard, FredericiaC

I Fredericia er Realdania Arealudvikling med til at skabe et eksempel på byudvikling med livskvaliteten i højsædet. Kemi- og gødningsfabrikken på Fredericia Havn er lukket, og det har gjort det muligt at binde byen og havnen sammen og give byens borgere direkte adgang til vandet. Sammen med Fredericia Kommune arbejder Realdania Arealudvikling på at udvikle en helt ny bydel på det tidligere industriområde ud fra en filosofi om, at byliv skal komme før bygninger.

FredericiaC-projektet løber over de næste 20-25 år, og det ca. 20 ha store område forventes at skulle rumme ca. 1.000 boliger og 2.800 nye arbejdspladser. FredericiaC har perspektiver, der kan få betydning for byudvikling andre steder i landet. Der er for eksempel fokus på, hvordan man tackler jordforurening, skaber bæredygtig byudvikling og tager hensyn til fæstninger, voldanlæg og kulturarv i det hele taget.

# TRE DATTERSELSKABER

---



## REALEA A/S – EJENDOMSSKABET FOR UDVIKLING OG BEVARING

---

Realea har som mål at opbygge en samling af gode eksempler på byggestil og arkitektur fra de forskellige tidsperioder, geografisk fordelt over alle egne i Danmark.

Realea har to indsatsområder: På den ene side handler det om nybyggeri med fokus på udvikling og fornyelse. På den anden side investerer Realea i ældre bevaringsværdige bygninger, som bliver istandsat og vedligeholdt med de nyeste og bedste restaureringsmetoder. Fælles for Realeas ejendomsinvesteringer er, at de enkelte bygninger skal have væsentlige arkitek-

toniske, kulturelle eller historiske kvaliteter, som ellers risikerer at gå tabt. Realea vil typisk gå ind i projekter, som andre ikke kan løfte. En vigtig forudsætning er dog, at der kan sikres et nutidigt anvendelsesformål og en fremtidig bæredygtig drift.

For at skabe kendskab til ejendomsporteføljen og de anvendte bygge- og restaureringsteknikker udgiver Realea bøger mm. og afholder "Åbent Hus"-arrangementer.

Se mere på [www.realea.dk](http://www.realea.dk).

## BOLIUS BOLIGEJERNES VIDENCENTER A/S

---



Det er dejligt at være boligejer, men også udfordrende. Der er altid noget, der skal holdes ved lige, forbedres eller laves om. Bolius er boligejernes videncenter. Her kan alle husejere få professionel og kompetent rådgivning om boligspørgsmål, blandt andet omkring vedligeholdelse og ombygning. Bolius' rådgivere samler oplysninger og praktisk erfaring fra byggeprojekter og besigtigelser over hele

landet, og derfor har de altid den seneste viden og kan give de sikreste råd. Ideen med centret er at gøre det attraktivt, nemt og almindeligt for boligejerne at anvende professionel boligrådgivning. Ved at informere, inspirere og rådgive boligejerne er det målet at forbedre kvaliteten af private huse og lejligheder.

Se mere på [www.bolius.dk](http://www.bolius.dk)

## REALDANIA AREALUDVIKLING A/S

---



Realdania Arealudvikling er et helejet Realdaniaselskab, som arbejder for at tilføre værdi og fremme kvalitet i de danske byer - bl.a. gennem partnerskaber om byudvikling og byomdannelse af arealer – fortrinsvis med kommuner. Selskabet blev stiftet i efteråret 2007 og

har som formål gennem partnerskaber at fremme kvaliteten i konkrete arealudviklingsprojekter gennem opkøb, udvikling og salg af arealer til byudvikling og byomdannelse samt at sikre en rimelig forrentning af den indskudte kapital under hensyntagen til kvalitetskravet.

The logo for Realдания, featuring the word "Realдания" in white, bold, sans-serif font, centered within a black, wavy-edged rectangular shape.

Jarmers Plads 2  
1551 København V

Tlf. 70 11 66 66  
[www.realdania.dk](http://www.realdania.dk)