

RESUMÉ

Byrum, liv og kultur som investering

Byen – byrummet - har altid spillet en vital rolle for et samfunds økonomiske udvikling på godt og ondt. Beliggenheden var ofte bestemt af logistikken.

Byudvikling er imidlertid en proces, som stiller både kommercielle og politiske krav for at lykkes.

Handel skaber velstand, om end med modifikationer. Erhvervslivet har det kun godt, hvis borgerne trives: Menneskene er det vigtigste aktiv!

Etableringen af nye byrum kan ikke finansielt baseres på skatteindtægter eller mæceners bidrag. Nye kilder til kapital må findes. Institutionelle investorer anbringer i disse år betydelige midler i ejendomme, men ikke kritikløst. Ejendomme skal give et konkurrencedygtigt afkast, også set på længere sigt. Afkastet er afhængigt af om (for-)brugere, lejere og omgivelser fungerer – trives - socialt og kulturelt.

Oplevelser bliver morgendagens mest efterspurgte vare. Turismen boomer. Byrummet har således afgørende relevans for ejendommens investeringsværdi – og dermed om der kan tiltrækkes privat kapital.

Udvikling af "langtidsholdbare" byrum fordrer derfor en tæt dialog mellem investorer og byens borgere samt ikke mindst politisk vovemod.

Byen har altid indtaget en central placering i et samfunds økonomiske udvikling. Nok er kilder til velstand, råstoffer, guld og olie kilder, blevet fundet i åbne landskaber, men ikke længe efter at rygterne om sådanne fund er startet, er de første tendenser til bydannelse opstået og blevet kernen til den videre vækst. Byen er blevet magneten, der har suget mennesker, viden og kapital til sig og udfoldet sig til en markedsplads, hvor ikke kun varer, men også tjenesteydelser udveksledes.

Den naturlige infrastruktur i skikkelse af f.eks. velegnede besejlingsforhold har ofte bestemt den videre ekspansion og skilt de mindre gode beliggenheder fra de bedre. Tidlig i den økonomiske historie er begrebet lokalisering blevet et nøgleord, når nye bebyggelser skulle planlægges, måske ikke bevidst! Selv om tilværelsen som nomade fra tidernes morgen har tiltalt mange mennesker, voksede behovet for 'at have et hjemsted' – et domicil – og byernes betydning som mødested og samlingspunkt – ikke kun for handel, men også for myndigheder og administration – accelererede.

Byen – byrummet – blev dermed platformen, socialt, kulturelt og kommercielt, for samfundsudviklingen. Det var her, at man skulle søge hen for at skaffe sig viden – dygtiggøre sig – søge kapital til realisering af ideer; dvs. skabe sig - med et moderne udtryk - et socialt og økonomisk netværk. Byer, der kunne leve op til disse kriterier, oplevede en opblomstring, som blev selvforstærkende.

Datidens 'samfundsspidser' – konger og fyrster – var dygtige til at læse udviklingen og begunstigede efter økonomisk formåen byen med adskillige 'fyrtårne' i form af spektakulære bygningsværker: Paladser, domkirker og lignende. For at understøtte den merkantile udvikling fik byerne indrømmet betydelige handelsmæssige privilegier, som det i middelalderen kendtes fra f.eks. byerne omkring Østersøen – hansestæderne – og senere de danske købstadsprivilegier, som op til midten af det 19. århundrede gav købstæder eneret på at drive handel, håndværk og anden borgerlig næring.

Udformningen af byer – og byrummet – er således tidligt blevet dikteret af især kommercielle hensyn, hvilket var i tråd med den økonomiske teori's meget forenklede maksime om, at handel skaber velstand.

Handel skaber velstand

Dette budskab gælder stadig, om end med modifikationer. Det er derfor vigtigt, at byer og byrum planlægges, ikke på baggrund af tilfældige momentane markedstendenser, styret af modeluner – trends – men ud fra en målsætning om at medvirke til at skabe et bymiljø, hvor også langsigtede investeringsmæssige interesser tilgodeses på en for såvel borgere som for erhvervsvirksomheder acceptabel måde.

Oftest fremdrages disse interesser som modsætninger; det er ikke nødvendigvis tilfældet. Moderne virksomheder har det kun godt, hvis byens borgerne trives. Det er byen og dens befolkning, der skal levere virksomhedernes arbejdskraft, dens videnmæssige base, og det er de samme borgere, som er aftagere af virksomhedernes produkter, såvel materielle som immaterielle.

Menneskene er både byens og virksomhedernes største aktiv.

Disse forhold er interesser som sagtens kan gå hånd i hånd og resultere i en symbiose, der for byens indbyggere er ensbetydende med et velvære og en livskvalitet, som ellers ville være vanskelig at opnå, hvis byen alene skulle have udviklet sig på myndigheders præmisser – og inden for et finansielt potentiale, som udgjordes af indbyggernes beskatningsgrundlag.

Hvor kommer kapitalen fra

De investeringsmæssige interesser i byen og byrummet ligger i dag hovedsagelig hos institutionelle investorer, som livsforsikringsselskaber og pensionskasser, der varetager borgernes langsigtede pensionsopsparring. Det skønnes, at institutionelle investorer har anbragt over DKK 70 mia. i fast ejendom fordelt på kontor-, butiks- og boligudlejningsejendomme. Det er sket ud fra en målsætning om at opnå et attraktivt afkast til gavn for både nuværende og kommende pensionister.

Investeringerne i ejendomme er kun en mindre del af institutionernes samlede formuer, der fortrinsvis er placeret i aktier og obligationer, men ejendomme udgør et vigtigt element i investorernes stræben efter at sprede investeringerne på forskellige investeringsobjekter for derved at mindske risikoen. Betydningen heraf er blevet understreget de senere år med de kraftige udsving på aktiemarkederne.

Ejendomme er for investorer ikke en homogen masse; der er betragtelig forskel på afkast og risici ved de forskellige ejendoms kategorier. Risikoen er typisk størst for deciderede industriejendomme med sekundær beliggenhed og mindst for velbeliggende udlejningsboliger af høj kvalitet.

Værdien af en ejendom skyldes ikke de afholdte opførelsesomkostninger; de har kun historisk interesse. En ejendoms investeringsmæssige værdi opstår ved, at ejendommen kan bibringe dens ejer en løbende lejeindtægt. Dette forudsætter, at ejendommen har lejetække, hvilket først og fremmest er afhængig af beliggenhed og omgivelser; med andre ord miljøet. Mens en ejendoms beliggenhed næppe kan ændres, kan omgivelserne i høj grad påvirkes. Gennem kommune- og lokalplaner har myndigheder mulighed for at forme byens arkitektoniske udvikling på ondt og godt, fastlægge bebyggelsesprocenter og bestemme anvendelse. Myndighederne sidder der-

Ældre maleri af Covent Garden i London, et byrum udlagt til handel for at fremme investeringslysten for det omkringliggende byggeri.



med med nøglen til investorernes pengekasser og således til en attraktiv adgang til at få finansieret den videre bymæssige udvikling uden at belaste borgernes økonomi. Det er ikke kun i matadorspil, at pladser og torve kan have en høj værdi.

Byrummets betydning for ejendommens investeringsværdi er evident. Byrummet udgør i princippet komplementærrummet til bygningskroppene, og bygningskallen bliver grænsefladen mellem det offentlige og det private byrum. Nabobygninger, gader, torve og parker er derfor vigtige elementer, når beslutning om investering i nybyggeri eller køb af ejendomme skal foretages. Hvad nytter det, at en potentiel bygherre ofrer store beløb på arkitektur m.v., hvis myndigheder, naboer og genboer forsømmer deres bygninger og byrum.

I modsætning til børsnoterede værdipapirer har ejendomme som investeringsobjekt den egenskab, at de kan være svære at afhænde, specielt hvis de ikke er blevet fornuddent vedligeholdt. Dette fører til en ond cirkel, som kan udhule investeringsværdien af et byområde, tiltrække uheldige elementer med vold og hærværk til følge og skræmme de sidste investorer væk.

Et godt byrum – investeringsmæssigt

Der stilles derfor store krav – også til eksisterende byrum – pladser, torve – for at være et godt byrum investeringsmæssigt. Det er ikke gjort med blot at opkalde et torv eller en plads navn efter en notabilitet, som f.eks. Søren Kierkegaard eller Arne Jacobsen. Byrum skal udvikles med en vifte af aspekter for øje – og plejes.

At det økonomisk kan være rentabelt at skabe et attraktivt byrum med velholdte ejendomme kan næppe overraske. Øgede ejendomsværdier, tiltrækning af befolkningsgrupper med højere indtægter og nye erhvervsvirksomheder er med til at skabe et større beskatningsgrundlag, hvortil kommer at flere psykologiske adfærdsundersøgelser peger på, at attraktive omgivelser kan have en positiv indflydelse på beboeradfærd og dermed nedbringe ejendommenes vedligeholdelsesudgifter.

Liberty Plaza i New York, en typisk repræsentant for de åndehuller, som bystyret pålagde byggherrer i 1960'erne at anlægge mod at give dem lov til at bygge højt. Foto: Michael Webb



Bygninger udgør kulisser for menneskers livsudfoldelse, og omgivelsernes udformning vil i den ny tidsalder – 'the dream society' – hvor produktionen er automatiseret og underholdningsindustrien ekspanderet, få endnu større betydning for borgernes og virksomhedernes valg af domicil – og dermed en bys økonomiske vækst. Immaterielle goder, som oplevelser vil blive efterspurgte varer.

Borgerne vil søge byrummet – ikke kun som en nødvendig genvej – men også for at mødes og få oplevelser. Byrummet skal derfor være forførende, motiverende og inspirerende; kort sagt være trivselsbefordrende!

Der stilles store krav til dets rummelighed, og diversitet vil være et nøgleord. Byrummet skal på en gang ikke have nogen funktion og alligevel alle funktioner; kunne tilbyde overraskelser og udfordringer og være uforudsigelig.

Trivsel er en forudsætning for en god ejendomsinvestering.

Gode byrum har mange dimensioner

Et attraktivt miljø for mennesker og erhvervsliv er en af de væsentligste forudsætninger for at kunne tiltrække investorer og dermed skabe et kapitalgrundlag for en byudvikling eller bytransformation.

Et investeringsmæssigt spændende byrum er flerdimensionalt, ikke kun fysisk, men også abstrakt:

- Det er essentielt, at der skabes mulighed for et uhindret flow gennem en by – bogstavelig talt som en rød tråd både radiært (fra centrum og ud) og som koncentriske cirkler; et flow for fodgængere, cyklister og motorkøretøjer.
- Byrummet skal anspore til kreativitet, inspirere og pirre sanserne, ikke kun visuelt, men også via dufte og lyde. Byer kan ligefrem identificeres ved hjælp af lugtesansen – på godt og ondt – som f.eks. duften i Seattle af friskristet kaffe fremkaldt af byens mange risterier eller lugten i Esbjerg fra fiskemelsfabrikationen.
- Lyde, musik, bruges også bevidst i bylivet – lige fra butikkernes 'muzak' til gademusikanternes improviserede optræden. Goethe har kaldt arkitektur forstenet musik. Dufte og lyde udsender usynlige signaler, der påvirker menneskers adfærd og holdninger – også kommercielt!

Stræben efter diversitet må imidlertid ikke resultere i en ustruktureret mangfoldighed, som psykisk kan lede til en stemning af utryghed og derved påvirke byens erhvervmæssige og kulturelle udviklingsmuligheder negativt.

Byrummet skal betragtes som både et middel og et mål. Borgerne bevæger sig ud i byen på vej til og fra en aktivitet til en anden eller for at mødes (menneskelig kontakt), dvs. modtage og give oplevelser og inspiration, hvorved byrummet bliver 'en byttecentral' for såvel materielle som immaterielle goder. Byrummet får derved en udvidet 'kommerciel' funktion.

Byrummets mange dimensioner skal ikke adskilles, men knyttes sammen til en symbiose. For at dette kan lykkes kræves, at der udover sociale og kulturelle hensyn også inddrages investeringsmæssige aspekter i byudviklingen.

Merkantile interesser

Der skal imidlertid også skabes de rette fysiske rammer for et byrum, hvis det skal kunne leve op til nye tiders krav. Det skal indrettes med naturen, og ikke mod. Det danske klima stiller her visse udfordringer, som basalt set må være opfyldt, for at byrum også bliver et mødested i stedet for en flugtvej, der helst skal gennemløbes. For butikker, cafeer og restauranter er det ønsket at kunne tiltrække og holde på potentielle kunder, friste og skabe omsætning og derved i næste fase suge nye ejendomsinvestorer til, der kan være med til at videreudvikle området.

Danske byrum egner sig ikke til at stå ude; omvendt, når vejret tillader det, er der ikke grænser for, hvor meget danskere længes efter det fri byrum. Et eksempel på en balanceret 'kommercialisering' af byrummet – set med investorøjne – er frilægningen af Århus Å, som har betydet, at området er blevet et af de mest attraktive steder i Århus for såvel borgere som for det omkringliggende erhvervsliv. Det illustrerer, hvordan en byplanmæssig disposition kan gavne både by, borgere og erhverv. Det økonomiske regnestykke er sikkert heller ikke ufornuftigt for nogen af parterne.

Rådhusortet i Nürnberg, der i hele december måned skifter karakter til et stort og tiltrækkende julemarked. Foto: Michael Webb



Det succesfulde eksempel har ført til, at frilæggelse af gemte (og måske glemte) åer og vandløb er kommet højt op på den byplanmæssige dagsorden rundt om i Danmark.

Udenlandske erfaringer

Flere steder i udlandet er der eksempler på, hvordan en by eller en landsdel er blomstret op ved, at der fra offentlig og privat side i forening er taget tiltag til at transformere et nedslidt byområde. Typisk har det været gamle havneområder, der er blevet overflødige og nu omdannet til turistseværdigheder, som det f.eks. er tilfældet i San Francisco, hvor gamle pakhus og proviantboder er genopstået som 'pengemaskiner'.

Det kan også være tidligere industribyer, som Bilbao, hvor opførelsen af Guggenheim museet har været en af de landmarks, der nu gør byen til et eftertragtet turistmål. Byen – og regionen – har derigennem tiltrukket sig betydelige skatteindtægter, der efterhånden har tilbagebetalt en stor del af omkostningerne ved initieringen. Det er ikke for intet, at (by)turisme er et af de hurtigst voksende erhverv globalt set.

Dette understreger også behovet for gennemførelse af egentlige samfundsmæssige cost-benefit analyser ved planlægning af større bymæssige projekter. Analyser, der ikke kun på bogholderimæssig vis stiller byggeomkostninger overfor bevillinger, men også ser på de mere langsigtede konsekvenser – både økonomiske og sociale – af de påtænkte tiltag. Sådanne analyser kan vise, om projekter skal gennemføres eller kasseres. Hver for sig kan det vise sig at være økonomisk rationelle beslutninger, der sparer samfundet for ærgrelser – og for penge.

Planlægning og virkelighed

En by – et byrums funktion – bliver ofte bestemt på baggrund af planløsninger, der er blevet til ved et skrivebord – og ikke ude i det pulserende byliv i dialog med dets brugere: Borgere og erhvervsliv. Ved planlægning af byrum er det en fordel forinden at have noteret sig de oprindelige og naturafledte bevægelsesmønstre; dvs. i overført betydning have konstateret ad hvilke smutveje frøer og for den sags skyld småbørn bevæger sig rundt i terrænet. Det samme med butikker og virksomheder; en placering på den forkerte side af en gade kan være skæbnesvanger, selvom den geografiske afstand er kort. Den oprindeligt indrettede butiksarkade i Scandinavian Center i Århus vidner kun alt for trist herom.

I det fjerne østen er det ganske almindeligt at tage naturen med på råd, når huse, byer og parker planlægges. Intet større bygningsværk eller anlægsarbejde sættes i værk, før Feng Shui eksperter har rådgivet om, hvilken beliggenhed og indretning, som er i bedst harmoni med omgivelserne. En sådan 'lokaliseringsanalyse' skal sikre kommende indbyggere sundhed og velstand.

Den mentale afstand fra Feng Shui til i den vestlige verden at inddrage rationelle investeringsmæssige betragtninger forekommer ikke lang; målet er trods alt det samme – rigdom og lykke!

Mens der næppe i vor del af verden er baggrund for at indkalde Feng Shui eksperter som 'investeringsrådgivere', gælder det snarere om ved vurderinger af nye bymæssige tiltag – såvel i det offentlige som private byrum – på et tidligt tidspunkt også at inddrage private investorer og fornemme deres holdninger; ikke for at byen skal være til fals for kapitalen, men for at undgå at igangsætte tiltag, som ikke kan leve op til sunde økonomiske principper, som det at et projekt på sigt kan hvile i sig selv, subsidiært at man fra beslutningstageres side er fuld opmærksom på, når påtænkte projekter nærmer sig filantropi og er uden markedsøkonomisk realisme.

Funktionelle byrum består, andre forgår

Skabelsen af funktionelle byrum er et langsigtet projekt med mange udfordringer, hvor der skal tages beslutninger, som kan række ud over flere kommunalvalg. Vælges 'snuptagsløsninger, hvor entreprenørernes ordrebøger får lov til at sætte dagsordenen, risikerer byen at miste sit særpræg; arvesølvet erstattes af stereotyper.

Det er ikke økonomisk eller kvalitetsmæssigt omkostningsfrit, hvis der alene fokuseres på kortsigtet populisme, og lokalpolitikere ikke formår at tilvejebringe det fornødne mod til at planlægge og realisere for en fremtid, der ligger mere end fire år frem.

Inddragelse af en bred vifte af kompetente rådgivere og etablering af et partnerskab mellem bystyre og investorer, borgere og erhvervsliv kan være det bedste bud på en fremtidssikring. Kun udsigten til tilfredse borgere og et sundt erhvervsliv kan skabe rammerne for et attraktivt investeringsmiljø, som kan tiltrække privat kapital. Dette kan være vejen til en gunstig finansiel platform for realisering af nye byrum – og dermed til, at arkitektur med en lille omskrivning af Goethes ord også bliver til sød musik.

Place de la Concorde i Paris, oprindeligt en monumentalplads som nu har indhold, karakter og charme i kraft af trafikken. Foto: Giraudon

