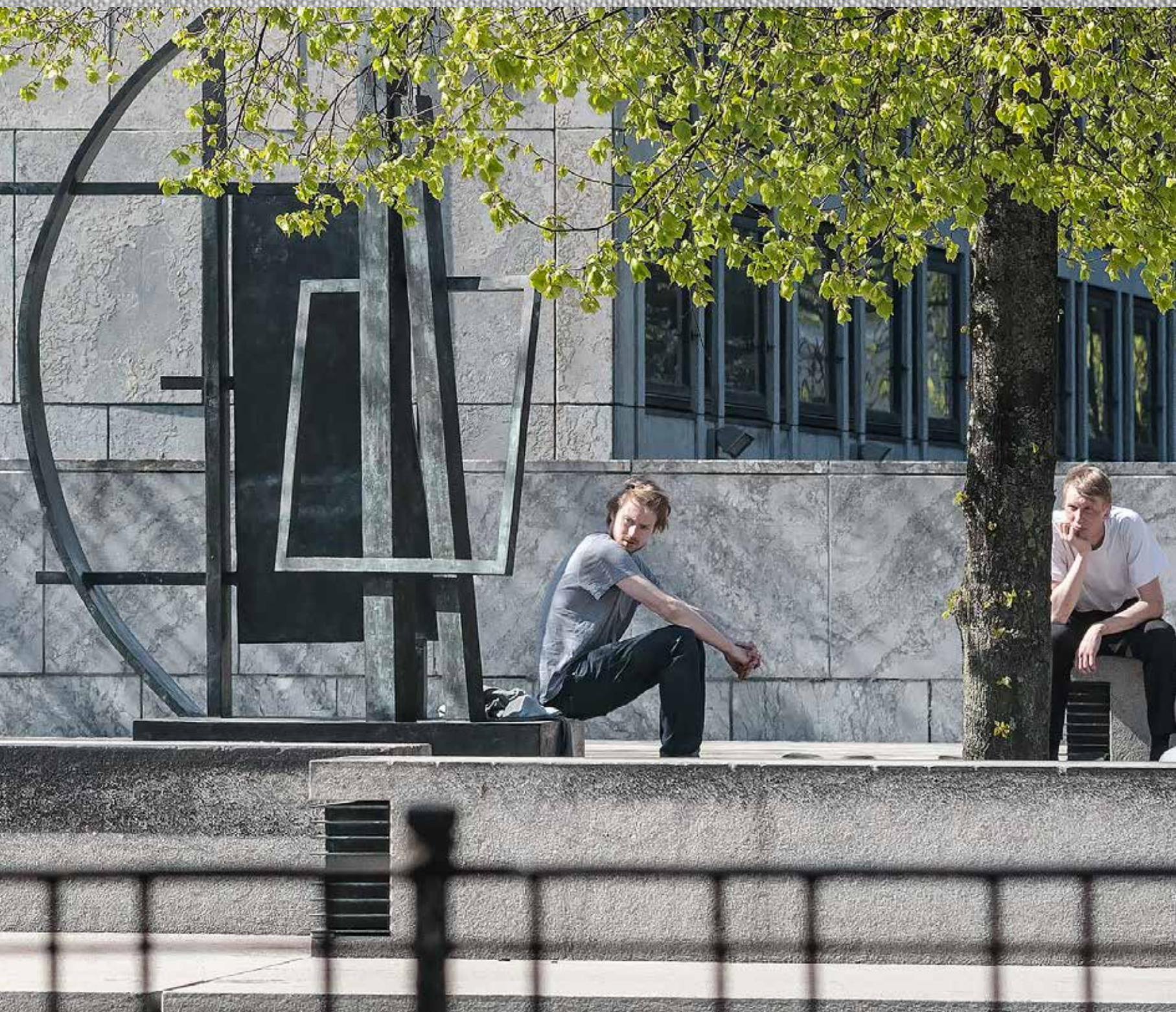


Realdania på Jarmers Plads



Realdania

på Jarmers Plads

Realdania på Jarmers Plads

Realdania på Jarmers Plads

Realdania og Realdania By & Byg A/S 2017

ISBN: 978-87-92230-86-7

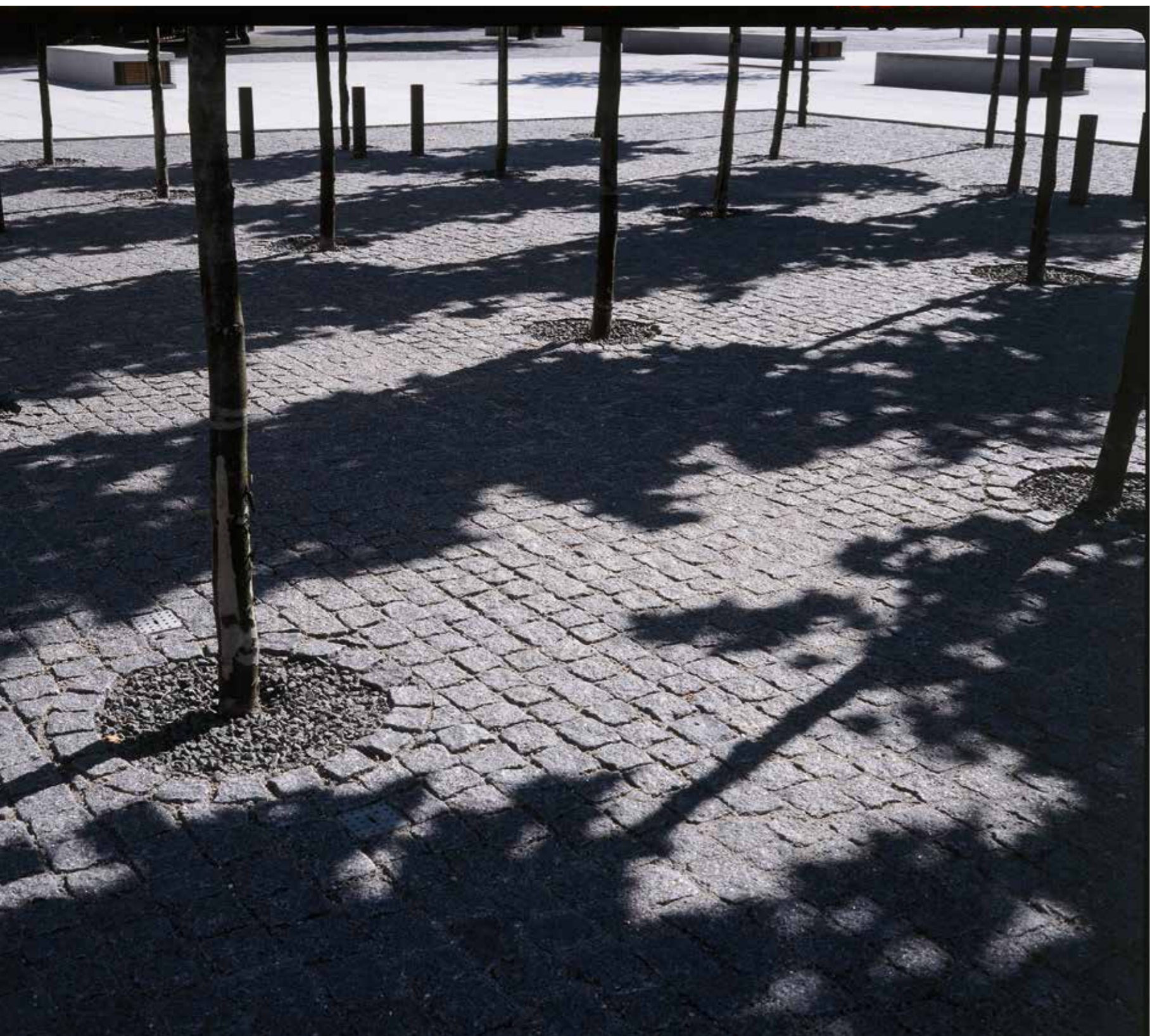
Tekst og redaktion: Kunst- og arkitekturmelder Torben Weirup og Realdania By & Byg

Design og layout: Le bureau

Bogen er trykt af OAB-Tryk ApS, Odense

Indholdsfortegnelse

Forord	7		
Når mennesker bringes sammen	7		
Når rammer og indhold følges ad	8		
Udgangspunktet	18		
Det byggede miljø	19		
Huse til tiden	20		
Realkreditten	32		
Et mørkt århundrede	33		
Hvad udadtil var tabt	34		
Ny solidarisk model	36		
Fra tigger til låntager	38		
Voldene vælter	39		
Aborreparkens skæbne	40		
Realdania over hele landet	41	Realdania over hele landet	149
Bygningen	66	Filantropien	174
Vejen for fremskridtet	67	Glade givere	176
Hovedstad med ambitioner	69	Privat nationalisering	176
Paris som forbillede	70	Filantropiens forhistorie	179
Tiderne skifter	74	Filantropiske forbilleder	181
Formuen vokser	74	Udtynding og opgradering	181
Forberedelser og forudsætninger	76	Miraklet i Bilbao	182
Realdania over hele landet	77	Realdania over hele landet	185
Pladsen	102	Tankegangen	210
Et øjeblikks ro	103	Udvikling gennem dialog	211
Faderen, Sønnen og Den Heldige Hånd	105	Samarbejde med ildsjæle	213
Flytning med præcision	106	Filantropisk fingerplan	213
Fremtidens huse	108	Hist hvor vejen...	215
Gode tider og bedre tider	108	Styrkelse af samfundet	216
Moderne tider	110	Realdanias døtre	218
Mindre er mere	110	Fremtiden	230
Realdania over hele landet	113	Den fædrene gård	232
Arkitekturen	138	Nye mål	233
Relief af murbrokker	141	Når mennesker mødes	235
I kældrens dyb	141	Opfordring fra Pippi	236
Plads og præsentérbakke	142		
Svævende tæppe	143		
Nye byrum	144	Efterskrift	241
Subkulturelt samlingssted	144	Litteratur	243
Rekreative rum og mødesteder	148	Fotoliste	244



Når mennesker bringes sammen

Jesper Nygård
Adm. direktør i Realdania

Realdania er en filantropisk forening. En forening, som ikke bare af navn, men også af gavn hver dag tager afsæt i det smukke græske ord 'filantropi'. Oprindeligt betyder ordet "kærlighed til mennesker", og i al sin enkelthed sætter ordet en umådelig fin ramme for Realdanias arbejde.

Realdanias filantropiske spilleplade er det byggede miljø. Det er de 98 kommuner og cirka 1.400 byer. Og de i alt mere end 4 millioner bygninger i Danmark. Det er de fysiske rammer for vores hverdag. Det er her, vi bor, arbejder, går i skole og lever vores liv.

Det er inden for disse rammer, at Realdania vil gøre en forskel og skabe livskvalitet for alle. Det gør vi både, når vi sætter fokus på løsning af større samfundsproblemer, og når vi arbejder med projekter, der skal skabe livskvalitet lokalt eller regionalt.

Når vi hver dag går til opgaverne i samarbejde, dialog og netværk med andre mennesker, så sker det ud fra filosofien om, at sammen kan der skabes løsninger, som ingen kan løfte alene.

Det er netop kærlighed til mennesker.

Vores filantropiske arbejde kommer til udtryk på mange måder og i mange forskellige sammenhænge. Men uanset om vi arbejder med klassisk, strategisk eller katalytisk filantropi, er der altid én tankegang, som går igen: det at bringe mennesker sammen. Det kan for eksempel være parter fra private virksomheder, fra kommuner, stat, foreninger, vidensinstitutioner eller grupper af ildsjæle. Og som en uafhængig forening har vi ofte en unik mulighed for at samle alle relevante parter omkring bordet – også de parter, som normalt ikke mødes.

Vi kan skabe et afsæt, der gør det muligt at komme hele vejen rundt om en problemstilling – både i de helt store projekter og i de ganske små. Tankegangen er i virkeligheden ganske enkel: Når mennesker mødes, opstår de konstruktive partnerskaber. Det handler om samarbejdet – om at løfte i flok, sprede og dele viden og gøre tingene i fællesskab.

Og det har det altid gjort på Jarmers Plads – handlet om at løfte i flok. Lige fra bygningen i slutningen af 1950'erne blev opført som hovedsæde for det tidligere Østifternes Kreditforening, senere Realkredit Danmark, og til i dag, hvor Realdania arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

Det, at netop vi har hovedsæde i den karakteristiske og smukke bygning, er jo som at være på den fædrene gård. Det er vi både glade for og stolte over.

Læs her i bogen om vores tankegang og vores daglige virke og nyd de smukke billeder fra bygningen og fra de mange projekter, som vi gennem tiden har støttet over hele landet. I disse billeder er mennesker, livskvalitet og fællesskaber i fokus.

Tak til kunst- og arkitekturanmelder Torben Weirup for en smuk og velskrevet bog. God læselyst!

Når rammer og indhold følges ad

Realdania By & Byg

Midt på et af de mest befærdede trafikknudepunkter i det indre København tårner en høj, slank og solid bygning sig op. Adressen er Jarmers Plads, og i den iøjnefaldende bygning midt på pladsen holder foreningen Realdania til.

Ejendommen blev for godt 10 år siden købt af Realdania By & Byg. Ønsket var at bevare en unik bygning og samtidig sikre, at bygningen ville blive brugt meningsfyldt i en moderne sammenhæng. I dag er disse ønsker forenet.

Som bygning er Jarmers Plads 2 et fremragende eksempel på modernistisk erhvervsarkitektur fra 1950'erne, udført elegant og stramt og med brug af raffinerede og gedigne materialer, og som hovedsæde er bygningen i dag både tidssvarende og velfungerende.

Da Realdania By & Byg i sin tid overtog ejendommen, havde tidens tand samt skiftende renoveringer og nyindretninger spoleret eller fjernet nogle af husets fine arkitektoniske detaljer. Disse detaljer blev i vid udstrækning genskabt, mens andre blev bevaret og restaureret med stor respekt for ejendommens alder og originale udtryk. Samtidig blev ejendommen indrettet som en moderne kontorejendom.

Ejendommen på Jarmers Plads er dog mere end bare en bygning og et hovedsæde. Den er også fortællingen om Københavns udvikling, om en epoke i dansk arkitekturhistorie, om realkreditens opståen, om stiftelsen af Realdania og om tankegangen og det daglige virke i en filantropisk forening, som hver dag arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø.

Med udgangspunkt i bygningen på Jarmers Plads fortæller kunst- og arkitekturansmelder Torben Weirup i denne bog historien om Realdania og om hovedsædet i København, som arkitekt og ph.d. Thomas Bo Jensen beskrev så fint og præcist, da Realdania By & Byg for 10 år siden købte ejendommen:

“Der er noget på én gang præcist, ligefremt og robust over den måde, hvorpå bygningen på Jarmers Plads 2 rejser sig med ryggen mod Ørstedsparken og fronten vendt imod H.C. Andersens Boulevard og det trafikale vildnis, der omspænder huset. Upåagtet i sin samtid, men værdsat i dag som et ypperligt udtryk for dansk ‘højmodernisme’.

Man kunne fristes til at kalde huset ‘tidløst’. Men det ville være noget sludder. For Jarmers Plads 2 bærer netop sin tids stærke og umiskendelige aftryk. Samtidig er husets fortolkning af sin tid ganske usentimental og så facetteret, at det er i stand til at leve sig ind i generation efter generation uden at virke forældet. Sådant bør al arkitektur være: Forankret i sin samtid, men åben over for sin fremtid.”



1

UDGANGS-
PUNKTET







Huset på Jarmers Plads blev erhvervet på grund af sine arkitektoniske kvaliteter – og efterfølgende gav det mening at flytte ind på nogle af etagerne. Det var i bygningen, pengene var blevet optjent. I dag er det i den samme bygning, at pengene bliver forvaltet.

Udgangspunktet

Den høje, slanke bygning på Jarmers Plads 2 er mere end bare en bygning. Den er også historien om Københavns udvikling, om en epoke i arkitekturhistorien, om realkreditens opståen og om stiftelsen af Realdania. Med udgangspunkt i bygningen på Jarmers Plads fortælles i denne bog historien om Realdania.

Velkomstrådet i bygningen på Jarmers Plads er ikke en reception i klassisk forstand, men mere et mødested med mulighed for at drikke en kop kaffe og læse om Realdania i bøger og brochurer.



En svingdør fører ind til velkomstrådet. Selve receptionen er diskret placeret i den ene side af det meget højloftede rum, beklædt med marmorplader.

Midt i København – på Jarmers Plads – ligger en slank og i forhold til omgivelserne høj bygning.

Foran huset ligger en bemærkelsesværdig cool og elegant plads med formklippede træer og granitplinter. Sidstnævnte har lige den rette højde og længde til at gøre pladsen til et populært mødested for hovedstadens skaterkultur.

Går man ind i huset, der er et fint eksempel på dansk modernistisk erhvervsbyggeri fra 1950'erne, træder man ind i et velkomstråde. Ikke en reception i klassisk forstand. Det er der også. Men

i kontrast til tidligere og i modsætning til de fleste andre firmadomiciler indtager receptionen ikke en dominerende rolle. Den er diskret placeret i den ene side af den meget højloftede foyer. Her står medarbejdere parat til at hjælpe, hvis den besøgende har aftaler med ansatte i bygningen, der er foreningen Realdanias hovedsæde.

Hvis man ikke har et møde med en (eller flere) af Realdanias medarbejdere, er man velkommen alligevel. Som var det et bibliotek, har man mulighed for at kigge i det materiale om Realdania, der er frem-

lagt på borde og står i reoler. Måske bliver man opmærksom på, at Realdania også har en gratis app, der kort og kontant fortæller om foreningens projekter.

Og her er en kort og kontant introduktion til Realdania: Realdania er en forening, der er opstået i forlængelse af en lang udviklingshistorie om dansk realkredit.

Det byggede miljø

Siden 2000 har foreningen Realdania arbejdet på at forbedre og udvikle det byggede miljø i Danmark. Det byggede

miljø – i bredeste forstand. Billedsiden i denne bog giver et illustrativt eksempel på hvordan: Fra stor arkitektur til praktisk og logistisk reinitialisering af landområder og byrum. Gennem økonomisk støtte og undertiden processtyring og i stigende grad med Realdania som katalysator for samarbejde mellem aktører som offentlige myndigheder, fonde, virksomheder, forskere, private borgere samlet i foreninger og initiativgrupper.

Gennem årene har Realdania gjort det muligt at restaurere bygningsarven, medvirke til opførelse af nye boliger og kulturhuse og samtidig opkøbt historisk vigtige bygninger. Blandt dem eksempler på danske arkitekters egne boliger, hvor man typisk kan se arkitektens ideer i reneste form – blottet for de kompromiser, der ofte er nødvendige i en byggeproces. Husene, der også fremstår som eksempler på tidligere tiders æstetiske idealer, indgår ikke i kulturarven som bygningerne i et frilandsmuseum, men udlejes på markedsvilkår for dels at bidrage til at holde formuen intakt og dels gøre bygningsarven levende.

Huset på Jarmers Plads er også et eksempel på dét. Det blev erhvervet på grund af sine arkitektoniske kvaliteter – og efterfølgende gav det mening at flytte ind på nogle af etagerne. Det var i bygningen, pengene var blevet tjent. I

dag er det i den samme bygning, pengene bliver forvaltet.

Huse til tiden

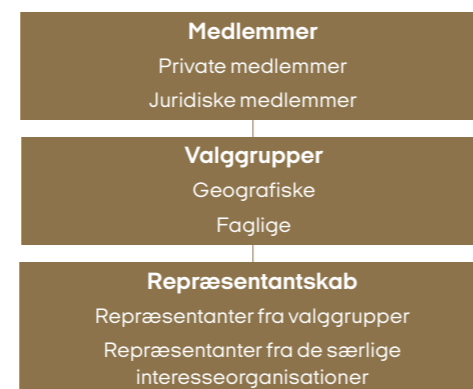
Kaster man – inden man går ind gennem svingdøren – et sidste blik på omgivelserne, kan man se, at de er væsensforskellige fra det højmodernistiske kontorhus, som Realdania har til huse i og som arkitekterne Christian, Erik og Aage Holst tegnede i slutningen af 1950'erne. Forklaringen er enkel. De omkringliggende bygninger er ældre. Ikke så gamle som ruinen mellem de stærkt trafikerede veje, der krydser Jarmers Plads. Men de er fra 1800-tallet og indgår i en historisk vigtig udbygning af København, der sker i forbindelse med, at hovedstadens gamle fæstningsanlæg sløjfes.

Denne bog fortæller historien om både kontorbygningen på kanten af Ørstedsparken og det, der lå der før, og som også var en realkreditinstitution. Og dermed også historien om hvordan realkreditanken opstod og udviklede sig i Danmark, og hvad der videre hændte, da Realdania i 2000 blev stiftet til glæde for det byggede miljø.

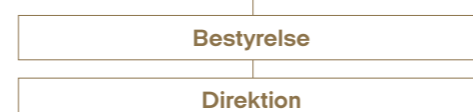
Realdania er en forening

Realdania er en forening – ikke en fond, ikke et realkreditinstitut eller en bank, men en filantropisk forening, der arbejder for at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Alle, der privat eller juridisk ejer fast ejendom i Danmark, kan være medlem af foreningen. Ved udgangen af 2016 var 147.000 danskere medlem. Foreningen bygger på medlemsdemokrati, så alle medlemmer har stemmeret og mulighed for at stille op, når der er valg til den øverste myndighed: det 109 mand store repræsentantskab.

Medlemmer:

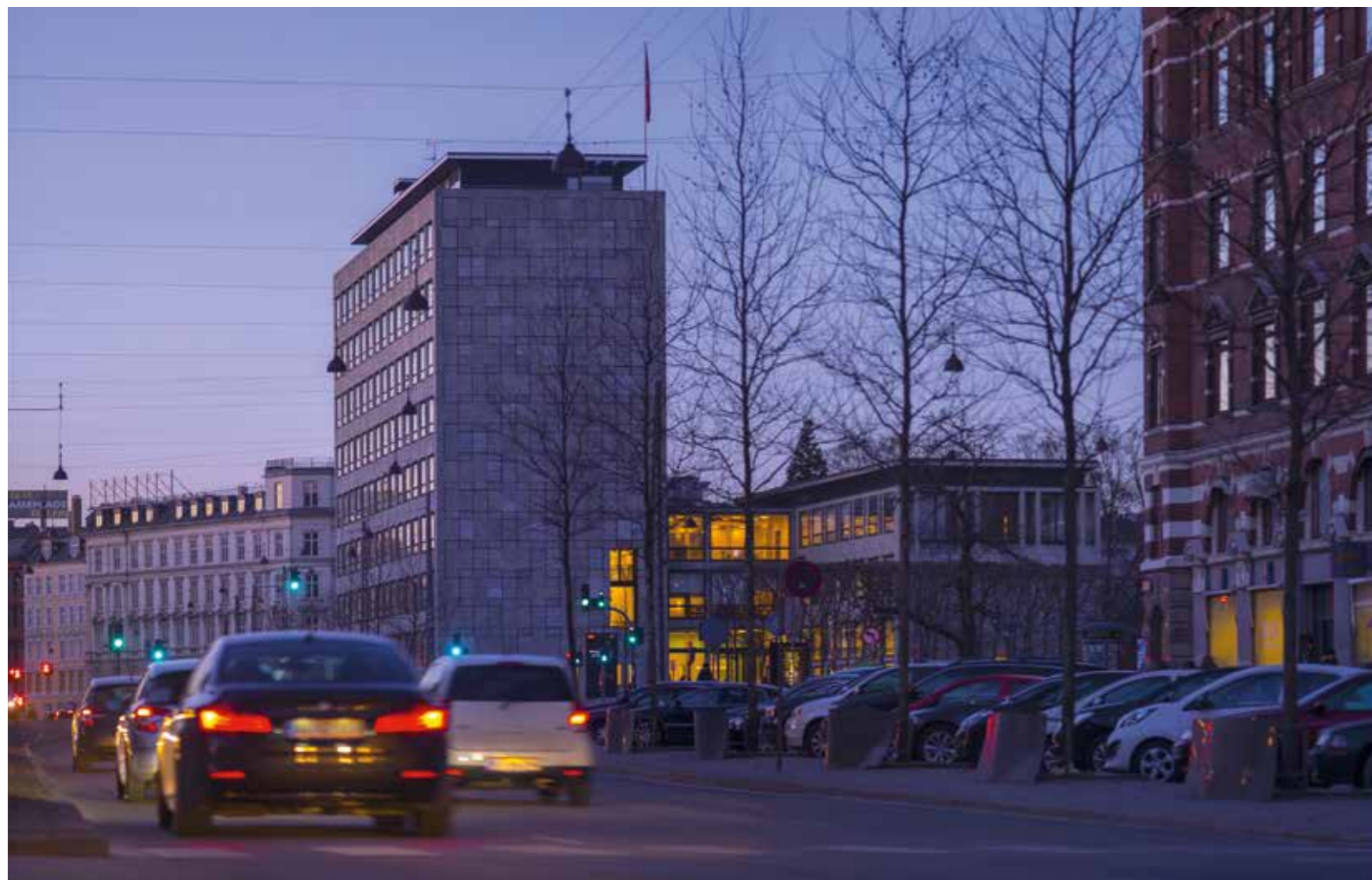


Ledelse:



Højhusets gavle er bygningens primære ansigt udadtil. De er beklædt med lysegrå marmorplader, lagt i et simpelt og ensartet, men meget virkningsfuldt geometrisk mønster, der fanger øjet fra lang afstand.

Med sin placering, højde og drøjde markerer bygningen på Jarmers Plads en overgangszone mellem Københavns historiske centrum og de omkringliggende brokvarterer.



Hvor realkreditforeningen tjente penge, skulle foreningen Realdania nu til at bruge dem. Og som pengene var opsparet gennem opførelse og erhvervelse af boliger og landejendomme, kunne de nu anvendes på det byggede miljø.

2

REAL-
KREDITTEN



Realdania

The Square





Helt fra begyndelsen var formålet med at oprette en kreditforening at yde langstrakte og billige lån til køb af fast ejendom. Den faste ejendom, for eksempel en gård eller et hus, var så til gengæld garanti for, at kreditforeningen – de andre medlemmer – havde sikkerhed for lånet.

Realkredit

Det var en brand i København i 1795, som gav startskuddet til landets første realkreditforening. Branden gjorde næsten en fjerdedel af byens indbyggere hjemløse, så behovet for nye boliger var akut, og to år senere stiftede velhavende københavnere landets første kreditforening, Kreditkassen for Husejere i København. I dette kapitel fortælles historien om realkreditens opståen og udvikling i Danmark.

Om eftermiddagen den 5. juni 1795 opstod der brand i København i et af flådens trælagre, der var placeret cirka, hvor Nationalbanken ligger i dag.

På grund af en blanding af uheldige omstændigheder, der spændte fra heftig blæst til forvirring om ansvaret for at slukke branden, bredte ilden sig. Da den to døgn senere endelig var under kontrol, var hen ved 1.000 boliger og gårde samt hovedstadens rådhus og Nikolaj Kirke gået tabt. Omkring en fjerdedel af byens godt 100.000 indbyggere var hjemløse. Forsikringsselskaberne kunne ikke følge med i behovet for genopbygning, og branden i 1795 blev en stærkt medvirkende årsag til stiftelsen to år senere af Danmarks første kreditforening, Kreditkassen for Husejere i København. Allerede i 1786 var Den Kongelige Creditkasse blevet oprettet. Men dens lånetilbud var rettet mod bønder, der efter stavnsbåndets ophævelse ønskede at blive selvejere.

Ideen til Kreditkassen var ifølge Jørgen Nue Møllers bog, **Penge til huse**, inspireret af tyske kreditforeninger, der var opstået omkring 1770. Det var en ordning kun for adelige, og princippet gik ud på, at indskydere og garantier hæftede solidarisk for eventuelle tab. Senere blev

det låntagerne i kreditforeningerne, der garanterede sikkerheden af lånene. Kreditkassen for Husejere i København gennemgik med tiden forskellige sammenlægninger og fusionerede i 1975 med BRFkredit.

Udviklingen inden for realkredit tog for alvor fart i 1850, da der blev lovgivet på området. Lov af 20. juni om Oprettelse af Laanekasser for Grundejere indebar administrative lempelser for kreditforeningerne under forudsætning af, at de overholdt en række regler vedrørende blandt andet lånegrænser. Kreditforeningerne kunne på det tidspunkt kun tilbyde lån på op til 60 procent af den pågældende ejendoms værdi. Det førte i slutningen af 1800-tallet til oprettelse af hypotekforeninger, der ydede andenspørislån frem til realkreditreformen i 1970.

Loven havde så vidtrækkende betydning, at den under skåltaler og ved festlige sammenkomster før i tiden er blevet kaldt »de danske kreditforeningers grundlov« med henvisning til Junigrundloven, der var blevet vedtaget året forinden.

Vedtagelsen af loven om kreditforeninger kan også ses som et led i bestræbelserne på at få landet på fode. Det

19. århundrede var en uheldig tid for Danmark.

Et mørkt århundrede

Det gik ellers lige så godt. Sidste del af 1700-tallet havde været en fremgangsrig – en florissant – tid for Danmark på grund af landboreformer og på grund af udenrigshandlen. Den flittige selvejerbonde og den driftige købmand blev tidens nye ideal i hvert fald i billedkunsten som hos C.W. Eckersberg, der skildrede bonden arbejdende på sin mark under en perfekt blå himmel med skyer, eller familien som produktionsenhed med eget tag over hovedet. Frigørelsen af landbobefolkningen tog noget længere tid, men der er til gengæld ikke tvivl om, at nye lånemuligheder spillede en rolle for den gradvise overgang fra fæstegårde til egen ejendom.

Det er også i slutningen af 1700-tallet, at Danmark udkæmper den ottende og sidste krig mod Sverige, som Danmark havde ligget i tilbagevendende konflikt med siden opløsningen af Kalmarunionen i 1523. Sverige spillede dog stadig en meget lidt broderlig rolle i forhold til Danmark.

For eksempel angreb Sverige i 1788 Rusland, der var Danmarks allierede, hvilket medførte, at Danmark måtte indstille sin våbeneksport til Rusland. Ved afslutningen af Napoleonskrigene, hvor Danmark var allieret med Rusland og Frankrig, måtte Danmark ved fredsslutningen i Kiel i 1814 afstå Norge til Sverige. Men overordnet set var de sidste årtier af det 18. århundrede en økonomisk fremgangsrig epoke for Danmark.

Så kom alle ulykkerne i 1800-tallet. Med Københavns anden brand i 1795 som en ildevarslende optakt var det 19. århundrede knap nok kommet i gang, før Slaget på Reden finder sted i 1801. Herefter følger bombardementet af København og englændernes beslaglæggelse af flåden i 1807, statsbankerotten i 1813 og tabet af Norge året efter og så endelig krige mod Tyskland i 1848–51 og i 1864,

der endegyldigt reducerede Danmark til en småstat i Europa. Indskrænkningen af Danmarks geopolitiske betydning betød på den anden side, at hvad udadtil var tabt, måtte indadtil vindes. Med årene ændredes Danmark, der for eksempel havde været et dobbeltmonarki (Norge) og havde omfattet større, tysktalende dele, til en homogen, monokulturel nation, der navnlig gennem det 20. århundrede opbyggede et velfungerende og gennemreguleret, sammenhængende samfund, hvor få havde for meget og færre fik for lidt, som Grundtvig forudså allerede i 1820.

Og til gengæld for de militære nederlag og den indskrænkede politiske betydning blomstrede dansk kunst og kultur som ingensinde før eller siden. Bertel Thorvaldsen blev Europas mest beundrede billedhugger, Auguste Bournonville

revolutionerede den danske ballet, H.C. Andersen og Søren Kierkegaard leverede uomgængelige kapitler til verdenslitteraturen, og maleriet har med store skikkelser som Eckersberg, Købke og Lundbye sin guldalder. Sidst men ikke mindst havde Danmark en fredelig overgang fra enevælde til demokrati med vedtagelsen af Junigrundloven i 1849.

Hvad udadtil var tabt

Også på det praktiske plan foregik der, om man så må sige, konsoliderende initiativer i 1800-tallet. Ud over loven om kreditforeninger er det eksempelvis værd at bemærke, at Forbrugsforeningsbevægelsen blev stiftet omtrent samtidig. Ligesom kreditforeninger skulle sikre billige og langvarige lån, skulle forbrugsforeningerne



Maleri af G.L. Lahde. Motivet forestiller Københavns rådhus på Nytorv under den store brand i 1795, der lagde store dele af byen i ruiner. Nederst ses fanger fra arresten blive bragt bort tillige med børnene fra børnehjemmet Vajsenhus.



Hjørnet af Nørre Farimagsgade og Gyldenløvesgade anno 2016. Indgangen til Ørstedsparken eksisterer endnu – men det øvrige bybillede har forandret sig betydeligt siden 1880.

Hjørnet af Nørre Farimagsgade og Gyldenløvesgade med den monumentale indgang til Ørstedsparken i forgrunden og Sankt Peders Mølle på Helmers Bastion i baggrunden. Billedet er taget omkring år 1880. Møllen blev revet ned i 1885.

gennem storindkøb skaffe billigere dagligvarer til medlemmerne.

Den kooperative model bredte sig også til for eksempel sparekasser og pensjonskasser. Også højskolebevægelsen og andelsbevægelsen og herunder brugsforeningerne begyndte at gøre sig gældende efter midten af 1800-tallet – og sideløbende er der først tilløb til og så egentlig dannelsen af fagforeninger, der skulle arbejde for rimelige indkomst- og ansættelsesforhold for svende og arbejdere. Afgørende for udviklingen af det moderne Danmark er også dannelsen af forskellige sociale boligforeninger, der fik en enorm betydning og også i meget væsentlig grad bidrog til at udvikle dansk boligarkitektur, der i mellem- og efterkrigstiden har sin guldalder. Bellahøjhusene – Danmarks første »skyskrabere« – står eksempelvis færdige et par år tidligere end Realdanias bygning på Jarmers Plads.

Tilsammen er det bestræbelser, der fortsætter i det 20. århundrede og kulminerer med skabelsen af en egentlig velfærdsstat.

Ny solidarisk model

Loven om kreditforeninger betød, at der kom flere af dem. Ret beset var Kreditkassen af Husejere i København fra 1797, der ofte omtales som landets første, en forening af **långivere** og ikke låntagere. I 1851 dannedes Kreditforeningen af Jydske Landejendomsbesiddere og Østifternes Kreditforening. I årene efter oprettedes flere andre – men Østifternes

Kreditforening er særlig interessant i denne sammenhæng. Østifternes Kreditforening var en af de institutioner, der med tiden blev til en del af Realkredit Danmark og dermed grundlaget for Realdania.

Navnet – Østifterne – stammer **ikke** fra begrebet at stifte gæld eller stifte forening, men er derimod lånt fra en ældre, geografisk opdeling af kirkens administrative enheder. Østifterne omfattede derfor Lolland-Falster, Fyn og Sjælland, inkl. Bornholm – og Færøerne.

Formålet med at oprette en kreditforening var at yde langstrakte og billige lån til køb af fast ejendom. Den faste ejendom – for eksempel en gård eller et hus – var så til gengæld garanti for, at kreditforeningen – de andre medlemmer – havde sikkerhed for lånet.

Som låntager og medlem betalte man et indskud af hensyn til kreditforeningens reserver, som med tiden voksede, polstrede foreningen, dannede sikkerhed – og på et tidspunkt blev en del af foreningens midler. Efter lovændringen i 1989 skulle disse midler nemlig ikke betales tilbage til medlemmerne – og det blev en halv snes år senere en altafgørende forudsætning for stiftelsen af Realdania.

Medlemmerne betalte naturligvis også afdrag og renter og bidrog til administration af systemet, som gik ud på, at kreditforeningen udstedte obligationer, der blev handlet på det finansielle marked. Af obligationerne fremgår det, hvornår de skal indfries og til hvilken rente, de er udstedt. Indtil 1983 var obligationer i papirform.

Realdania opstår

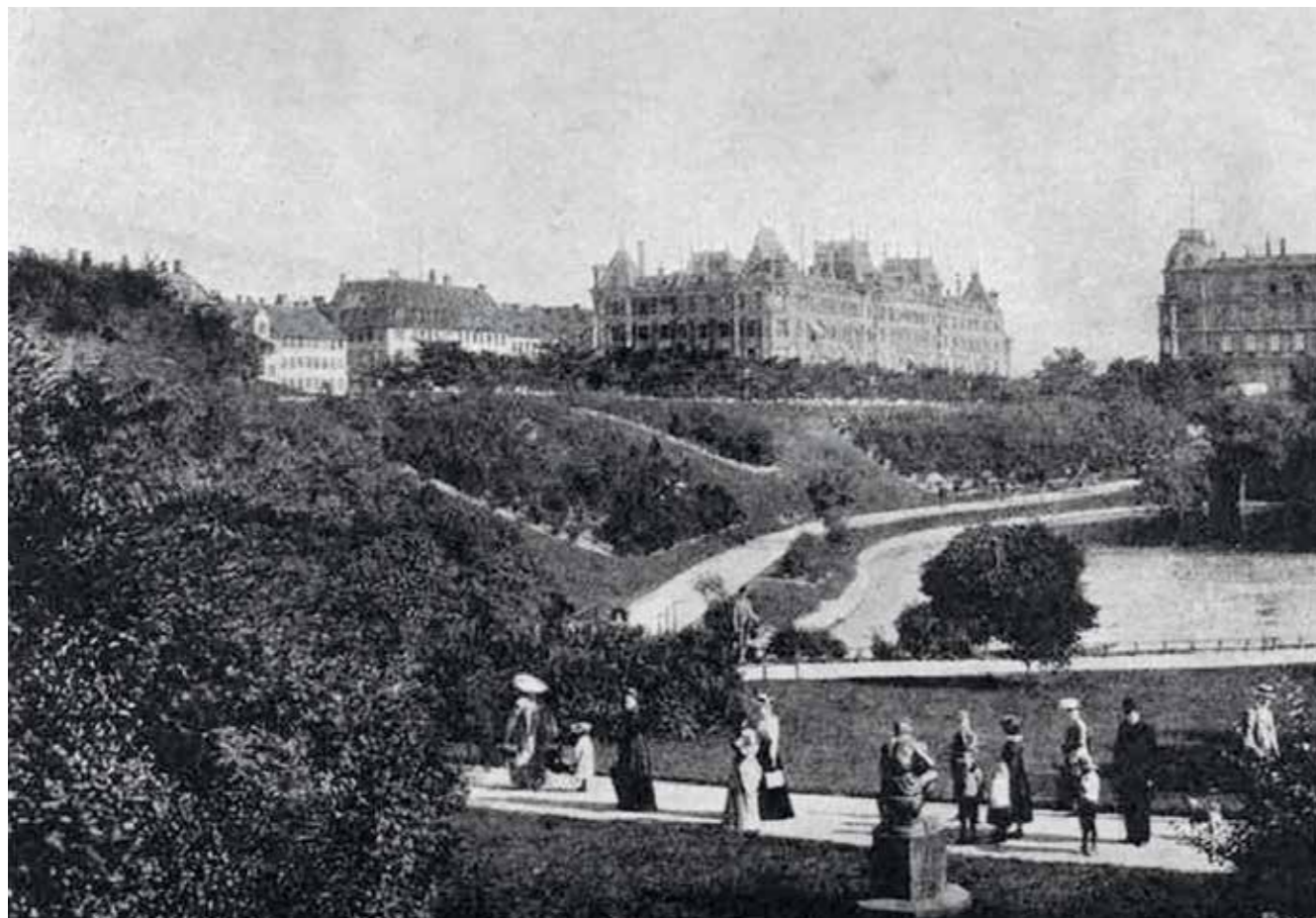
Realdania udspringer fra Østifternes Kreditforening, der blev stiftet i midten af det 19. århundrede som ét af flere realkreditinstitutter.

Østifternes Kreditforening eksisterede som selvstændigt institut i godt 120 år, men fusionerede i 1972 med en række andre kreditforeninger og skabte den landsdækkende Kreditforeningen Danmark.

I 1993 ændrede Kreditforeningen Danmark form og delte sig i en forening, et holdingselskab og et aktieselskab. Foreningen fik navnet Foreningen Realdanmark; i dag Realdania.



Prospekt over København 1897. Nederst i midten ses Frihedsstøtten på Vesterbrogade. Til højre for denne ligger Tivoli, og nord for Tivoli ligger rådhuset og Rådhuspladsen. Til venstre for Frihedsstøtten ses den gamle hovedbanegård, hvoraf kun en mindre bygning endnu eksisterer i dag som biografen Palads. Nord for banegården ses den runde Cirkusbygningen og til venstre herfor Aborreparken med det endnu eksisterende Pumpehuset. Yderst til venstre midt i billedet ligger Ørstedsparken. Gaden mellem de to parker hed Jarmers Gade, og det er på dette grundstykke, at Realdanias hovedsæde i dag ligger.



Herefter bliver de digitaliseret. Og administreret af Værdipapircentralen, der senere skifter navn til VP Securities.

Fra tigger til låntager

Realkreditsystemet har bidraget til at sikre en stabil økonomisk udvikling og til at demokratisere adgangen til at købe bolig. Realkredit var dengang ikke alene et alternativ til bankerne, der med grundlæggelsen af Privatbanken (i dag: Nordea) og Den Danske Landmandsbank (i dag: Danske Bank) i henholdsvis 1857 og 1871 begyndte at få større betydning. Realkrediten var også et samfundsreguleret alternativ til privat långivning, der i sagens natur ikke var underlagt kontrol ud over aftalelovens bestemmelser om åger.

Private lån var omfattet af en vis usikkerhed. Ikke blot for långiver men også for låntager, der på grund af en økonomisk uheldig situation kunne være tvunget til at acceptere højere renter, eventuel afhæ-

gighed af familie og risiko for krav om hurtig indfrielse. Med realkreditordningen fik mange mennesker en mulighed for at optage langfristede lån og således skabe ro omkring en af livets store beslutninger som køb af bolig. I takt med, at adgangen til at anskaffe for eksempel et parcelhus blev øget, kom det i sagens natur til at spille en endnu større rolle for kreditforeningerne, hvor landbrugsejendomme tidligere havde udgjort en meget stor del af udlånsvirksomheden.

Og hvis man vil have et højstemt billede af, hvordan forholdene ville være uden kreditforeningerne, behøver man blot læse afslutningen af daværende kreditforeningsdirektør Herman Møllers bog fra 1931 om Østifternes tidlige historie:

»Uden Kreditforeningerne er det vanskeligt at se, hvordan sidste Aarhundredes enorme Fremgang i Velfærd og Levefod vilde være mulig. Man erindre blot, hvorledes Forholdene artede sig i gamle Dage navnlig på Landet, naar en driftig men uformuende Mand vilde stifte Hjem og

Realdanias penge

Realdania er funderet på mere end 150 års virke som forening.

Realdania blev født i 2000, da Foreningen Realdanmark solgte realkredit og bankaktiviteterne til Danske Bank. Før salget udgjorde egenkapitalen 10,5 mia. kr., som ifølge realkreditloven og vedtægterne ikke kunne tilbagebetales til medlemmerne.

Det blev derfor besluttet at oprette Realdania med det formål at støtte almennyttige formål inden for det byggede miljø – og på den måde sikre, at også fremtidens generationer får gavn af pengene.

Investeringsformuen og investeringsaktiviteterne skaber det økonomiske fundament for de filantropiske aktiviteter.

Københavnere på spadseretur i Aborreparken i 1893. I baggrunden ses bebyggelsen Helmerhus. Aborreparken blev nedlagt i 1910, da linjeføringen af jernbanenettet blev fastlagt. Parken rummede bl.a. J.F. Willumsens udstillingsbygning 'Den Frie Udstilling'.

selvstændig Virksomhed – og uformuende var vel de 99 Procent. Paa sin Tiggergang til de faa Rigmænd, der kunde være tale om, fremstillede Laantageren sig barfodet (Træskoene måtte blive udenfor) og med Huen i Haanden, og han maatte endda være himmelglad, om der tilkastedes ham en sparsom Skærv, uden at et vist Vornedskab stilledes som Betingelse, Sætter man herimod vore Dages Laanansøger, der føler sig forurettet og kræver Direktionen til Regnskab, hvis Tilbuddet forekommer ham for ringe, har man et nøgtern Billede på Før og Nu. Hvis Maalet er en rank og fribaaren Slægt, kan det ikke være svært at afgøre, hvilken Metode man maa foretrække.«

Voldene vælter

Østifterne begyndte sin virksomhed under beskedne lokaleforhold i en lejlighed i Brølæggerstræde i København. Årlig husleje: 280 rigsdaler.

Allerede i 1853 var rammerne for små, og foreningen flyttede først til Frederiksberggade – den del af Strøget der ligger nærmest Rådhuspladsen – og siden i det første af egne huse opført i St. Kannikestræde og taget i brug i 1860. Blot en halv snes år senere var også den bygning for lille til aktiviteterne, og Østifterne opførte en ejendom på Nørre Voldgade, der knopskød gennem forskellige tilbygninger, indtil Repræsentantskabet 24. oktober 1912 nedsatte et udvalg, der skulle vurdere fremtidens lokalebehov.

Resultatet af overvejelserne blev erhvervelse af en grund i Aborreparken, som Københavns Kommune var ved at sælge, og udskrivning af en arkitektkonkurrence, der blev vundet af Ulrik Plesner i samarbejde med Valdemar V. Dan.

Aborreparken var en del af det grønne bælte, der afløste Københavns volde. Som så mange andre vigtige europæiske byer havde den danske hovedstad været befæstet i århundreder, og befæstningen blev også udbygget og flyttet længere

væk fra Københavns centrum i takt med, at byen voksede.

Den del af befæstningen, der her er tale om, blev opført i begyndelsen af 1500-tallet. Den omfattede blandt andet en mur fra Nørreport til Vesterport og videre til Gammel Strand, som udgjorde den daværende kystlinje. Linjeføringen indgår i dag i byens historie i form af gadenavne Nørre Voldgade og Vester Voldgade – men ellers er sporene af det gamle forsvarsværk stort set forsvundet.

Københavns vold var opført af munkesten og forsynet med voldgrave foran murene og tårne som en del af fortifikationen. Der blev opført en halv snes tårne, hvoraf kun resterne af et af dem – Jarmers – er tilbage. Placeringen af et andet tårn – Hanetårnet – er markeret med en cirkelformet brølægning på Nørre Voldgade.

Udbygningen fortsatte i de kommende århundreder, og at det gav mening at forsvare København på denne måde, viste sig eksempelvis, da den svenske hær be-

lejrrede men ikke besejrede den danske hovedstad 1658-60.

Militærteknologiske udviklinger overflødiggjorde med tiden voldene. Hvad nyttede en murfast befæstning af byen, hvis englænderne kunne skyde til måls efter Københavns kirketårne, som det skete under bombardementet i 1807?

Aborreparkens skæbne

Indbyggermæssigt voksede København inden for sine volde. Hvor der omkring år 1800 boede cirka 100.000 mennesker i hovedstaden, var befolkningen omkring midten af 1800-tallet vokset til 150.000. Pladsforholdene blev selvsagt mindre og mindre, og affald fra både dyr og mennesker flød i gaderne.

Situationen var uholdbar. I 1870'erne blev voldene sløffet, og i stedet blev der anlagt parker, der skulle give den vok-

sende hovedstad grønne åndehuller og rekreative områder. Botanisk Have – anlagt på sin nuværende placering i 1874 – og Tivoli, der åbnede i 1843, blev en del af det grønne bælte omkring hovedstaden.

Ørstedsparken og Østre Anlæg eksisterer stadig, men Aborreparkens levetid blev forholdsvis kort. Den var færdiganlagt i 1886 som en kultiveret spadserepark efter plan af kongelig haveinspektør Henrik Flindt, hvis hovedværk i øvrigt er Botanisk Have. Aborreparken bestod af grupper af træer, et bakket landskab med søer, græsplæner der ikke måtte betrædes og stier til at promenerer. I 1898 blev der opført en træpavillon i Aborreparken efter tegninger af kunstneren J.F. Willumsen. Bygningen skulle huse den unge danske kunstnersammenslutning, Den Frie Udstilling, der var stiftet i 1891.

Bygningen blev senere, da kommunen opsagde lejemålet, genopført på Oslo Plads.

I 1908 blev der anlagt en ny, noget mere permanent bygning i Aborreparken tegnet af arkitekt Ulrik Plesner – Studenterforeningen – på hjørnet af, hvad der i dag er H.C. Andersens Boulevard og Studiestræde, og omtrent samtidig blev Aborreparken sløffet.

Aborreparken lå også i vejen for udbygningsplanerne for hovedstaden. I 1911 blev Københavns tredje og nuværende hovedbanegård – tegnet af arkitekt Henrich Wenck – taget i brug med jernbanespor, som i dag for eksempel kan ses i banegraven fra Vesterport til Jarmers Plads. Anlæggelsen af jernbanen ville ganske enkelt skære parken midt over. Med tiden har området ved Jarmers Plads udviklet sig til et af Københavns vigtigste trafikknudepunkter.

Realdania over hele landet



Dannerhuset, København

Det legendariske kvindehus Dannerhuset i København er blevet totalrenoveret. Det er sket med respekt for dets oprindelige arkitektur og historie. Samtidig er huset blevet nyindrettet, så det er blevet mere tidssvarende – både som et trygt hus for voldsudsatte kvinder og deres børn og ikke mindst som ramme om en åben og aktiv, humanitær organisation og videncenter.

PROJEKTPERIODE: 2008–2012

STØTTEBELØB: 67,6 mio. kr.



Det gode hospice, Rønde, Djursland.

Med udviklingsprojektet "Det Gode Hospice" har Realdania undersøgt og vist, hvordan arkitekturen og de fysiske rammer kan spille sammen med hospicefunktionen og dermed være med til at understøtte den menneskelige omsorg i en svær tid. Det Gode Hospice er blevet virkeliggjort i en række demonstrationsprojekter rundt omkring i Danmark: Hospice Djursland / Hospice Søndergård / Hospicegården Filadelfia / Svanevig Hospice

PROJEKTPERIODE: 2005-2012
STØTTEBELØB: 46 mio. kr.



Drøn på skolegården, flere steder i landet

Mange børn rører sig for lidt, og det påvirker ikke alene børnenes sundhed, men også deres indlæringssevne, motorik, livsglæde og sociale kompetencer. Kampagnen "Drøn på skolegården" har nytænkt og udfordret det traditionelle billede af skolegården, så den indbyder til mere leg og bevægelse for alle børn.

PROJEKTPERIODE: 2010-2016
STØTTEBELØB: 14 mio. kr.





Musholm Bugt i Korsør

Verdens første supertilgængelige ferie-, sport- og konferencecenter er åbnet i Korsør. Her har Muskelsvindfonden bygget et specialdesignet ferie-, sports- og konferencecenter med det ypperste inden for handicaptilgængelighed.

PROJEKTPERIODE: 2009-2015

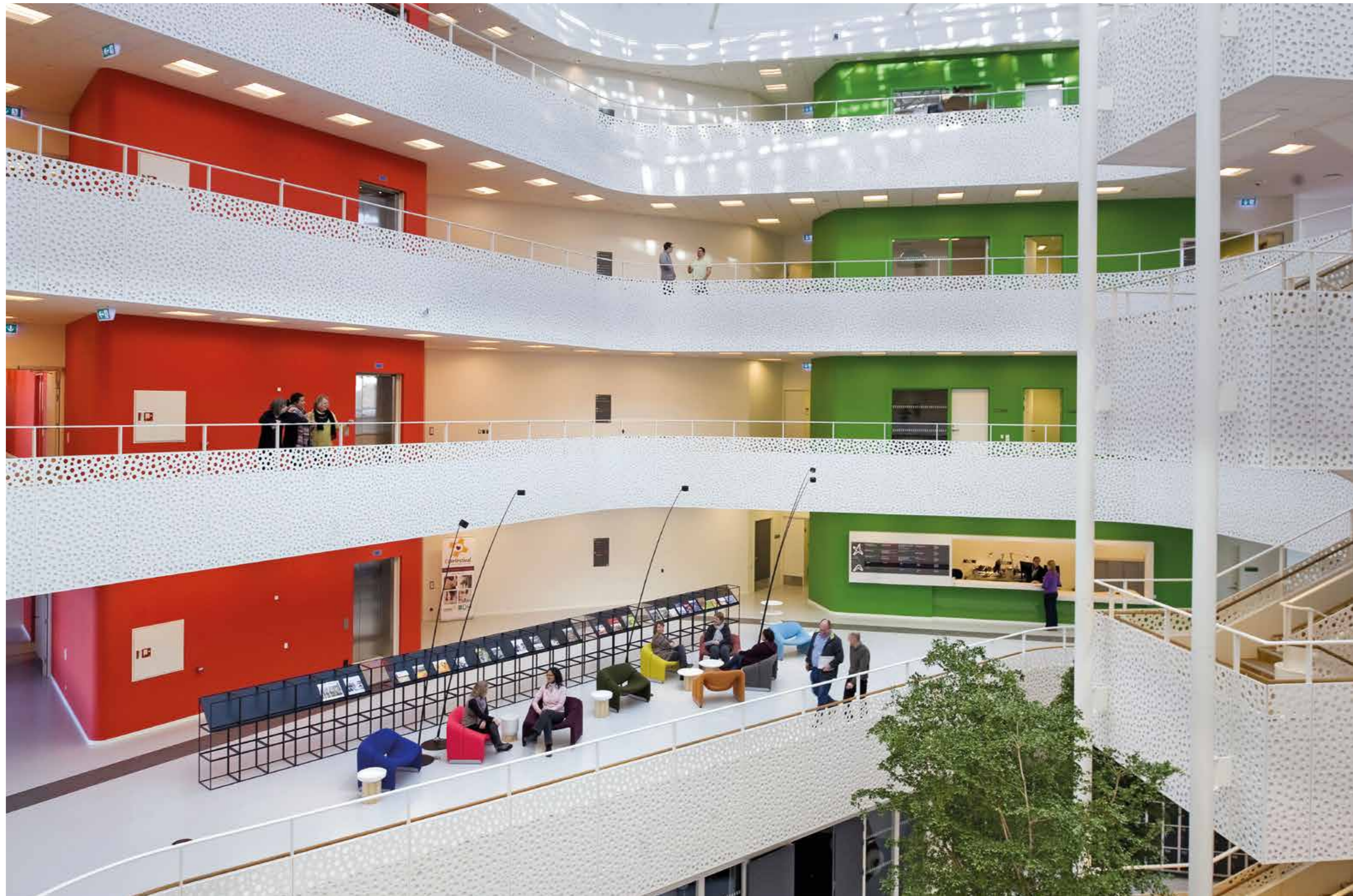
STØTTEBELØB: 10 mio. kr.



**Handicaporganisationernes hus,
Høje-Taastrup**

"Verdens mest tilgængelige kontorhus". Sådan kan Handicaporganisationernes domicil i Høje-Taastrup kalde sig. Realdania, Den A.P. Møllerske Støttefond og VILLUM FONDEN har støttet projektet, der skal vise, at det betaler sig at tænke tilgængelighed ind fra starten.

PROJEKTPERIODE: 2010-2012
STØTTEBELØB: 40 mio. kr.





Vimby, Hjortshøj

Et andelssamfund uden for Aarhus har inviteret en gruppe unge udviklingshæmmede til at bo og arbejde i deres lille lokalsamfund. Målet med projektet har været at skabe de bedst mulige fysiske rammer for fællesskabet, understøtte inklusionen og samtidig tage hånd om de udviklingshæmmedes særlige behov.

PROJEKTPERIODE: 2009–2014

STØTTEBELØB: 8,4 mio. kr.



Rum og fællesskab for ældre

Over 100.000 ældre føler sig ensomme. Derfor arbejder Realdania med at udvikle og forbedre boformer og sociale fællesskaber, som kan fremme livskvaliteten hos ældre. Undersøgelser viser nemlig, at det at bo sammen med andre kan være med til at afhjælpe ensomhed.

PROJEKTPERIODE: 2016-2019
STØTTEBELØB: 52 mio. kr.





3

BYGNINGEN







Grundstenen til Østifternes første hovedsæde på Jarmers Plads blev nedlagt den 21. oktober 1914, og ved samme lejlighed blev der indmuret »17 Eksemplarer af Foreningens Kasseobligationer Litra D repræsenterende alle Serier og Typer».

Bygningen

Det første domicil på Jarmers Plads blev tegnet af arkitekterne Ulrik Plesner og Valdemar V. Dan og opført til Østifternes Kreditforening i 1914–1916 på et tidspunkt, hvor København udviklede sig hastigt. Det voksende trafikpres betød dog, at Østifternes hovedsæde allerede i 1954 måtte rives ned og vige pladsen for den nuværende bygning. I dette kapitel fortælles historien om de to domicilbygninger på Jarmers Plads.



I 1915 blev den såkaldte Boulevardbane anlagt tværs gennem den nedlagte Aborrepareren. Samtidig var opførelsen af Østifternes Kreditforenings hovedsæde på Jarmers Plads i gang.

Østifternes Kreditforenings hovedsæde på Jarmers Plads i 1916. Bygningen er set fra Ørstedsparken.



Realdanias nuværende bygning adskiller sig markant fra nogle af de pompøse og naboejendomme som f. eks. H.C. Andersens Boulevard 2, der i dag rummer Slots- og Kulturstyrelsen, og Staunings Plads 1–3, hvor FOA nu har hovedsæde. H.C. Andersens Boulevard 2 blev tegnet af Albert Oppenheim og Staunings Plads af Svend Sinding og Gotfred Tvede.

Forskelligheden mellem Realdanias høje kontorbygning og de omkringliggende ejendomme har en forklaring: Den nuværende bygning på Jarmers Plads 2 er opført som erstatning for en bygning, der stilhistorisk passede til de andre.

Det første hovedsæde på Jarmers Plads var tegnet af arkitekten Valdemar V. Dan og Ulrik Plesner. Valdemar Viggo Dan [1871–1935] tegnede blandt andet flere nationalromantiske bygninger i København og herunder Husligt

Arbejderforbunds bygning på hjørnet af Farvergade og Vester Voldgade – over for Vartov – og løste fra 1920'erne en række administrative opgaver for Østifternes Kreditforening. Ulrik Plesner [1861–1933] delte sit virke mellem Skagen, hvor han blandt meget andet tegnede den kongelige feriebolig, Klitgården, der siden er blevet omdannet til refugium samt havnemesterboligen, der blev købt og restaureret af Realdania By & Byg i 2005. I København var han arkitekten bag en række fine etageejendomme – mest helstøbt på Danas Plads på Frederiksberg – og så altså Østifternes hovedsæde.

Vejen for fremskridtet

Grundstenen til Østifternes nye bygning blev nedlagt den 21. oktober 1914,

og – fremgår det af Herman Møllers bog **Østifternes Kreditforenings Historie til 1931** – ved samme lejlighed blev der indmuret »17 Eksemplarer af Foreningens Kasseobligationer Litra D repræsenterende alle Serier og Typer».

Det er også Herman Møller, der var formand for Østifterne, som i sin bog leverer en begejstret beskrivelse af, hvordan bygningen så ud, da den 17. februar 1916 var klar til at blive taget i brug:

»Som enhver kan overbevise sig om, er Bygningen på Jarmers Plads en af de smukkeste, der i de sidste Aartier er rejst i København, uden at der er ofret noget særligt paa dens Udsmykning ud over Gesimser og Indfatninger, hvortil er anvendt en ejendommelig og smukt virkende Kalksten fra Thüringen. Dens Indre svarer til dens Ydre; overdreven Luksus er undgaaet, men Lys, Luft og Rummelighed er



Luftfoto af København med Østifternes Kreditforenings første hovedsæde på Jarmers Plads i midten og med veje på alle fire sider. Selve Jarmers Plads var endnu præget af en stor grøn plæne med den gamle tårnruin. Vestre Boulevard (i dag H.C. Andersens Boulevard) var blot en almindelig gade med relativt lidt trafik.

fremherskende overalt. Bedre Lokaleforhold at arbejde under kan ingen ønske sig. Særlig arkitektonisk smuk er Repræsentanternes Mødesal i Tagetagen, fri for enhver Udsmykning, alene virkende ved Stilrenhed. Også Hallen – den overbyggede Gaard – gør et festligt Indtryk.« Af samme grund var Herman Møller i sin bog fra 1931 noget konsterneret over, at der allerede kort tid efter bygningen var taget i brug, blev fremsat forslag om, at den skulle rives ned, for det »skulde da ikke være for meget forlangt, at de kommunale Myndigheder, som anviste Grunden og oven i Købet forlangte, at Foreningen skulle købe adskilligt mere, end den havde brug for, vidste hvad de gjorde, saa meget mere som det var de samme Myndigheder, der udlagde Gaden og som i øvrigt med haardhændet Suverænitæt bestemmer over hver Tomme Plads, der er til Raadighed, offentligt saavel som privat.«

Og senere i samme kapitel i **Østifternes Kreditforenings Historie til 1931** kommenterer Herman Møller den tilbagevendende diskussion om byfornyelse:

»Paafaldende er den man fristes til at sige Begejstring hvormed Offentligheden har hilst Kravet om at rydde denne stættelige Nybygning af Vejen. Havde det været et Lagkagehus, havde Piben nok fået en anden Lyd. Eller en gammel faldefærdig Kasse, der ikke duede til andet end at stå i Vejen! Saa skulde man have set alle gode Magter slaa sig sammen om at bevare den og sætte Stivere til i Overensstemmelse med det kendte Vers: »Lad falde hvad ikke kan staa.«

Hovedstad med ambitioner

Ulrik Plesners barokinspirerede, nationalromantiske bygning er også omtalt

i Susanne Poulina Svendsens og Kell Elgstrøms bog, **Hovedsædet på Jarmers Plads – stabilitet og forandring**, hvori det blandt andet hedder, at huset »var opført af håndstrøgne sten på en granitsokkel, det store tag var beklædt med sortglaserede teglsten, på facaden var opsat balustre, gesimser og indfatninger af kalksten fra Türingen, og den fire meter høje hoveddør var af gedigen mahogni. Interiørerne var endnu rigere på ædle materialer. Jernpillerne var beklædt med egetræ og havde kapitæler og baser af bronze, overalt var der høje træpaneler, og fra smukke stukloffer hang store messinglysekroner [...] Det smukkeste rum, husets hjerte, var den store dobbelthøje hal i midten. Det var et rektangulært rum, hvor den store ovale glaskuppel kastede et flot lys ned i rummet. Til generalforsamlingerne rummede hallen i hundredvis af mennesker, og til daglig var den ventested for de mange kunder.«

Hvad de ventede på, kan være vanskeligt at forstå i det 21. århundredes digitaliserede Danmark. Men de ventede på at betale deres afdrag og renter. Medlemmerne var nødt til at møde personligt op med kontanter. Overdragelsen foregik ved en skranke, der var så lang og bred, at – skriver Dansk Arkitektforenings Tidsskrift – man »blev gammel af at spadserere fra den ene ende til den anden.« I den store foyer kom medlemmerne for at betale afdrag på deres lån. Betalingerne blev omhyggeligt ført ind i store bøger, og det tog naturligvis sin tid.

Østifternes hovedsæde var med andre ord – og det nævnes i de fleste opslagsværker – en prægtig bygning, der på det nærmeste blev opfattet som et plaster på såret efter sløjfningen af Aborreparken. Omkring Jarmers Plads tegnede sig et

billede af et nyt og imponerende København med brede boulevarder og majestætiske bygninger.

Men Østifternes hovedsæde fik kun 38 leveår. I 1954 blev det revet ned og erstattet af den nuværende bygning tegnet af arkitekterne Christian, Erik og Aage Holst.

Paris som forbillede

Østifternes Kreditforening havde i det første halve århundrede måttet flytte adskillige gange på grund af pladsmangel. Det var ikke nødvendigt denne gang – i hvert fald ikke på grund af pladsmangel. Der var oven i købet dele af bygningen, der kunne udlejes. Men Ulrik Plesners markante bygningsværk lå ganske enkelt i vejen for fremskridtet. Og fremskridtet var trafikken. Som Aborreparken måtte lade livet på grund af jernbaneføringen – Boulevardbanen blev den kaldt – fra den nye hovedbanegård mod Østerport, så måtte Østifternes bygning lade livet på grund af den øvrige trafik.

H.C. Andersens Boulevard hed tidligere Vestre Boulevard og blev undertiden blot omtalt som Boulevarden. Den blev anlagt i begyndelsen af 1890'erne på et sted, hvor Vestervold og vandgraven havde ligget som en del af Københavns befæstning. Den var udformet med bred midterpromenade med græsplæne, blomsterbede og rækker af træer. Det var først i 1955 – i 150-året for forfatteren

H. C. Andersens fødsel – at den brede, i dag meget stærkt trafikerede gade skiftede navn.

Idealet med brede boulevarder som en del af indbegrebet af moderne storby stammede fra Paris og andre europæiske storbyer som Wien og Berlin. På initiativ af Napoleon 3. udarbejdede og gennemførte den franske byplanlægger, Georges Eugène Hausmann, i 1850'erne en gennemgribende forandring af den franske hovedstads topografi med anlæggelse af de brede boulevarder, offentlige parker og imponante pladser, der stadig karakteriserer Paris.

Også kloaksystemet er fra den tid og må i samtiden have bidraget til indtrykket af den franske hovedstad som en moderne storby.

Forandringerne af Paris, der blev gennemført konsekvent og med skånselsløs fremfærd over for de af byens borgere, der var så uheldige, at deres hjem lå i vejen for fremskridtet, fik en afsmittende virkning på blandt andet København med anlæggelse af Boulevarden, der imidlertid krævede en udvidelse på grund af den voksende trafik.

På den anden side af Ulrik Plesners bygningsværk lå nemlig Gyldenløvesgade, som også var bred – og som var blevet udvidet, efter at jernbanesporene var blevet omlagt – og Københavns Kommune ville meget gerne forbinde de to veje og således skabe en hovedfærdselsåre.

Realdania i tal

I 2016 udgjorde Realdanias egenkapital 21,8 mia. kr.

I 2016 var de samlede filantropiske bevillinger på 858 mio. kr.

I 2016 afsluttede Realdania 294 projekter, og 603 var igangværende. Siden starten i 2000 er over 3.200 små og store projekter over hele landet igangsat og støttet

I 2016 havde Realdania 147.000 medlemmer

Det smukkeste rum var den store dobbelthøje hal i midten, hvor kunder hver dag ventede på at betale afdrag og renter. Betalingen foregik ved en skranke, der var så lang og bred, at – skriver Dansk Arkitektforenings Tidsskrift – man "blev gammel af at spadserere fra den ene ende til den anden".



Øverst: Vue over Jarmers Plads, Ny Rosenborg fra 1895 og Vestre Boulevard fra 1918. Jarmers Plads var brostensbelagt og prydet af et stort grønt anlæg. Vestre Boulevard (i dag H.C. Andersens Boulevard) var anlagt med lange rækker træer.

Nederst: Samme vue over Jarmers Plads, Ny Rosenborg og H.C. Andersens Boulevard anno 2016. Selvom bygningerne er bevaret, så har Jarmers Plads unægtelig skiftet karakter.



Den store hall og ekspeditions-skranken i Østifternes Kreditforenings første hovedsæde på Jarmers Plads 2. Bygningen var tegnet af arkitekterne Ulrik Plesner og Valdemar V. Dan.



Københavns Kommunes ønske om en hovedfærdssåre betød, at Østifternes bygning måtte rives ned. Og at en ny bygning skulle opføres umiddelbart ved siden af den gamle. Den nye bygning kunne tages i brug i 1959.

Tiderne skifter

I 1970 sker der afgørende ændringer af realkreditloven, der blandt andet åbner for sammenlægninger af realkreditinstitutter og stiller krav om større egenkapital.

I begyndelsen af 1972 fusionerer Østifternes Kreditforening med Grundejernes Hypotekforening, Provinshypotekforeningen for Danmark og Ny Jydsk Grundejerforening til Kreditforeningen Danmark, der blev landets største realkreditinstitut.

Igen i 1989 ændres lovgrundlaget for realkreditinstitutterne. Ændringen var en del af en liberaliserings- eller dereguleringsbestræbelse i det daværende EF, hvorved det blev muligt for eksempelvis banker og også at udbyde realkreditlån. Bankerne havde ved udgangen af 1980'erne – omkring fem år efter indførelsen af Dankortet men 20 år før netbankerne – et vidtforenet system af filialer, der kunne bruges til at kombinere finansiering og boligkøb og som over for kunderne var meget synlige i gadebilledet.

Foreningerne blev altså til forretninger. For omvendt gav lovændringen i 1989 også de eksisterende realkreditinstitutter mulighed for at ændre forretningsmodellen og blive til aktieselskaber.

I 1998 fusionerede RealDanmark Holding med det nystiftede BG Holding og blev til Kapital Holding. Kapital Holding blev året efter til RealDanmark og fusione-

rede i 2000 med landets største pengeinstitut, Danske Bank. Den nye koncern, skriver Jørgen Nue Møller i **Penge til huse**, vil blive »en væsentlig aktør i Norden og på de nordeuropæiske markeder. Koncernen vil få en stærk position inden for detailbank, realkredit, livsforsikring og pension og investeringsforeningsprodukter med over 3 millioner private kunder og over 150.000 mindre og mellemstore erhvervs-kunder og med 12.000 store virksomheds- og institutionelle kunder inden for engrosbank, kapitalforvaltning og virksomhedsrådgivning.« Engrosbank kaldes også erhvervsbank.

Formuen vokser

Man kunne måske have forestillet sig, at Kreditforeningen Danmarks formue så blev tilbageført til medlemmerne. Men det kunne på grund af 1989-loven om realkreditvirksomhed ikke lade sig gøre. Midlerne var, som det hed, adresseløse penge, der ikke kunne udbetales – eller udloddes – til den tilfældige kreds af medlemmer, som udgjorde foreningen på et givent tidspunkt.

At det ikke kunne lade sig gøre, fremgik allerede af Realkreditloven af 1989, hvori det i paragraf 76 hedder, at »i tilfælde af opløsning af en forening, der ejer et realkreditaktieselskab, kan egenkapitalen ikke udloddes til foreningens medlemmer.«

Hvorfor det blev sådan, giver tidligere boligminister Erling Olesen (S) en forklaring på i Jørgen Nue Møllers bog, **Penge til huse**:

Mellem 1980 og 1985 var der gennemsnitligt 400 tvangsauktioner i Danmark – pr. måned. Der opstod derfor en frygt for, at der ikke i længden ville være tilstrækkelig sikkerhed bag realkreditobli-

Moderne rørpostsystem og egen portner

Ved Jarmers Plads' indvielse i 1959 var huset moderne i alle henseender. Også på kommunikationsfronten. Huset havde et indbygget rørpostsystem, så betjente og postmedarbejdere sparede mange ture op og ned ad trapperne. Med tiden har mails overtaget den interne post og internettet afløst postmedarbejdere. I dag bruges skaktene, hvor rørpostsystemerne løb, til ledninger, ventilation og lignende.

Tidligere havde Østifternes Kreditforening også en portner ansat. Det var bl.a. hans opgave at styre p-kælderen. Medarbejderne overleverede deres bil i hans varetægt, og så stod han for at parkere bilen. Når de skulle bruge bilen igen, kørte han den frem. P-huset kunne dengang derfor indeholde væsentlig flere biler, da portneren kunne flytte rundt på bilerne efter behov. Portneren havde egen lejlighed i bygningen med udsigt over Ørstedsparken, Jarmers Plads og H.C. Andersens Boulevard. I dag er lejligheden nedlagt.



Kig over København og Jarmers Plads, som ud over ruinen også på dette tidspunkt rummede flere bunkere. Billedet er fra 1951 – blot få år før det store gadegennembrud, der betød enden for Østifternes Kreditforenings første hovedsæde på Jarmers Plads og begyndelsen på det andet.

gationer. Et flertal i Folketinget vedtog derfor, at medlemmerne af realkreditforeninger ikke – som tidligere – skulle have deres indskud til reservefondene tilbagebetalt. Derved voksede formuen.

I 1993 bliver Kreditforeningen Danmark efter en generalforsamlingsvedtagelse omdannet til et aktieselskab under navnet Realkredit Danmark. Teknisk foregår det på den måde, at Kreditforeningen Danmark stifter et holdingselskab, der så stifter et realkreditaktieselskab ved navn RealDanmark. Kreditforeningen består som forening under navnet RealDanmark, der siden ændrer navn til Realdania.

Forberedelser og forudsætninger

Herefter fulgte en række produktudviklinger af Realkredit Danmarks lånetilbud – for eksempel tilbud om flexlån – og først fusionen med BG Bank i 1998 og dernæst med Danske Bank to år senere.

I forbindelse med fusionen med BG Bank blev der oprettet et holdingselskab – Kapital Holding A/S – der ifølge Jørgen Nue Møllers bog **Penge til huse** skulle blive en afgørende forudsætning for stiftelsen to år senere af Realdania.

I forbindelse med fusionen med BG Bank blev foreningen, altså Realkredit Danmark, ejer af knap to tredjedele af den samlede aktiekapital.

Det resulterede i 1998 i et afkast på hen ved 650 mio. kr. til foreningen. »Formandskabet,« skriver Jørgen Nue Møller i sine erindringer »fik derfor den idé at genoplive Kreditforeningen Danmarks Fond for Særlige Formål.« Ideen blev til et forslag. Forslaget blev lanceret på generalforsamlingen i 1998 og vedtaget allerede året efter. Den nye konstruktion fik navnet RealDanmark Fond. Forudsætningen for dannelsen af Realdania i 2000 var på plads.

Men hvad skulle man stille op med de midler – i 2000 omkring 10 mia. kr. – der

på grund af Realkreditloven ikke kunne tilbageføres til medlemmerne af den forening, der nu ikke længere eksisterede, efter Realkredit Danmark var blevet til et aktieselskab? Svaret var at skabe en forening, RealDanmark – og fra 2006 Realdania – der skulle støtte »det byggede miljø« i Danmark. I et så udbygget land som Danmark er det ensbetydende med stort set hele landet, og kun natur- og kystpleje kan siges at falde uden for definitionen. Foreningen er en forening, hvor alle, der ejer fast ejendom, kan blive medlem og gennem foreningens demokratiske struktur med repræsentantskab og bestyrelse være med til at justere den daglige ledelses kurs.

Indtil dét skete, blev der nedsat en fondskomite bestående af seks-otte personer, der uddelte 50 mio. kr. om året. I 2016 var egenkapitalen 21,8 mia. kr., altså mere end dobbelt så meget som ved stiftelsen. Samtidig blev der i perioden anvendt 17,4 mia. kr. til flere end 3.200 projekter.

Realdania over hele landet

Odense Adelige Jomfrukoster, Odense

[ejet af Realdania By & Byg]

Jomfruklosterets historie går tilbage til 1504, hvor det blev opført som bispegård. I 1716 indrettede Karen Brahe ejendommen til jomfrukloster. Klosteret lukkede i 1970'erne og blev i 2008 erhvervet af Realdania By & Byg, herefter restaureret og færdiggjort i 2013.

PROJEKTFAKTA: Klosteret blev erhvervet af Realdania By & Byg i 2008 og indviet i 2013

UDLEJNING: Klosteret er i dag udlejet til Syddansk Universitet





Borreby Slot, Skælskør

Etableringen af en teaterscene på renæssanceherreborgen Borreby er en del af kampagnen "Fremtidens Herregård". Kampagnen skal bidrage til at genopfinde herregården, så den igen kan blive en kulturel og økonomisk dynamo på landet.

PROJEKTPERIODE: 2008-2018
STØTTEBELØB: 175 mio. kr. [for hele herregårdskampagnen]





Arne Jacobsens eget hus, Charlottenlund

(ejet af Realdania By & Byg)

Arne Jacobsens eget hus på Gotfred Rodes Vej, der er opført i 1929–1931, regnes som et ikon for Jacobsens internationale periode. Med sine hvide vægge og kubistiske former har Jacobsen i dette hus for første gang ladet sig inspirere af den internationale funktionalisme. Ejendommen blev erhvervet af Realdania By & Byg i 2006, herefter restaureret og indviet i 2007

PROJEKTFAKTA: Ejendommen blev erhvervet af Realdania By & Byg i 2006 og indviet i 2007

UDLEJNING: Ejendommen er i dag udlejet til privat bolig og erhverv



Spinderihallerne i Vejle

Spinderihallerne i Vejle er beliggende i en historisk industribygning, hvor ca. 60 kreative virksomheder, en række kunstnere og flere kulturinstitutioner har til huse. Det 100 år gamle bomuldsspinderi har fået nyt liv gennem en gennemgribende ombygning, som stod færdig i 2010. Kedelbygningen er en del af Spinderihallerne's historiske bygningskompleks og har et særligt fokus på teknologi, design, leg & læring. I renoveringen er mest mulig af industribygningens karakter og udseende bibeholdt samtidig med at nye moderne elementer er tilføjet – som en kontrast til det oprindelige. Kedelbygningen blev indviet i juni 2015.

PROJEKTPERIODE: 2004–2015

STØTTEBELØB: 73 mio. kr.





Godsbanen, Aarhus
Det nedlagte godsbaneterræn i Aarhus er omdannet til et moderne bykvarter, og den gamle godsbanegård har fået nyt liv som knudepunkt for byens kultur- og fritidsliv. Projektet er gennemført i et samarbejde mellem Aarhus Kommune og Realdania.

PROJEKTPERIODE: 2008-2012
STØTTEBELØB: 61,8 mio. kr.



Remisen, Brande

Realdania gav i 2004 støtte til "Remise Fonden" for den gamle jernbaneremise i Brande, så remisen kunne restaureres og indgå som et moderne kulturcenter i kommunens byfornyelsesprogram.

PROJEKTPERIODE: 2004-2007

STØTTEBELØB: 7 mio. kr.

Mønsted Kalkgruber

Mønsted Kalkgruber – verdens største kalkmine – ligger vest for Viborg med over 60 kilometer underjordiske minegange. Mønsted Kalkgruber er et unikt kulturmiljø. Derfor har Realdania støttet projektet for at sikre og udvikle stedet, så det kan følge med tidens udvikling og være med til at skabe jobs og udvikling i området.

Med restaureringen af bygninger, jernbane og nye stisystemer er Mønsted Kalkgruber blevet opgraderet til moderne turistdestination, og området er nu et mønstereksempel på god tilgængelighed for alle.

PROJEKTPERIODE: 2014–2017
STØTTEBELØB: 15,5 mio. kr.





4

PLADSEN









Huset på Jarmers Plads fik aldrig nogen større omtale i fagtidsskrifter, men arkitekt Aage Holst – som var den designansvarlige drivkraft – var ligeglad. Han havde fået den ros, han skulle have. Arne Jacobsen havde personligt rost ham for huset på Jarmers Plads. Mere kunne man ikke forlange som arkitekt!

Pladsen

Midt på Jarmers Plads ligger resterne af en ruin. Det var her, den vendiske fyrste, Jarimar II, i 1259 gennembrød Københavns fæstning og plyndrede byen. I dag er Jarmers Plads et af Københavns mest befærdede knudepunkter, hvor et trafikalt inferno på nærmest symbolsk vis markerer en lang og stormfuld historie for dette sted. I dette kapitel fortælles om en historisk plads.



Omspændt af trafik fra alle sider – i krydset, hvor Nørre Voldgade, Vester Voldgade og H.C. Andersens Boulevard mødes – ligger Jarmers Plads. Pladsen passeres dagligt af flere end 120.000 mennesker.

Hvem var Jarmer? Og hvorfor har Jarmer en plads i København opkaldt efter sig?

Jarmers Plads kan med alle sine forskellige rettede kørebaner og cykelstier og sin labyrint af fodgængerovergange synes kaotisk og uoverskuelig. Men nogenlunde midt på pladsen ligger som et helle i trafikken et lille haveanlæg med en stabel mursten. Murstenene er af ældre dato, så det er ikke en skulptur af Per Kirkeby. Det er derimod en ruin. Og det er ruinen, der har givet pladsen sit navn.

Jarmer lagde navn til det tårn, vi ser resterne af i haveanlægget. Tårnet indgik sammen med en halv snes andre i den befæstning af København, der blev opført i begyndelsen af 1500-tallet. Netop

på dette sted, hvor befæstningsmuren havde et skarpt knæk, angreb den vendiske fyrste, Jarimar II, byen i 1259. Jarimar, der også kendes under andre navne som Jaromir og Jermer, herskede over den nordtyske ø, Rügen, og blandede sig sammen med andre vendiske fyrster i en strid mellem Christoffer I og ærkebiskop Jakob Erlandsen. Det var en konflikt om magtforholdet i Danmark mellem kongehuset og kirken.

Hvor tårnruinen i dag ligger, gennembrød Jarimar befæstningen og plyndrede kongens by, og i lang tid efter blev stedet kaldt Jaromirs eller Jermers Gab til erindring om det svage punkt i byens forsvar. Med tiden blev såvel angrebet

som ruinen helt glemt, indtil tårnet i 1888 blev udgravet og delvist restaureret som et minde om Københavns voldanlæg.

Et øjebliks ro

I dag ligger ruinen på en grøn ø i trafikhavet. Det lille anlæg, der er omkranset af et lavt hegn, er beplantet med græs. På passende tidspunkter af året dukker der blomster op af jorden, og i anlægget vokser ét mindre og tre større træer, der er så krogede, at de ligner noget fra et eventyr af H.C. Andersen.

Uden for indhegningen står en kopi af en skulptur af den franske 1800-tals-billedhugger, Auguste-Nicolas Cain,



Med sin rytmiske og facetterede facadekomposition er den høje, slanke bygning på Jarmers Plads på det nærmeste i stand til at sænke tempoet i dette trafikknudepunkt, der er et af de mest befærdede i det indre København.



forstillende en løve og en løvinde i kamp om et vildsvin. Originalen befinder sig på Musée d'Orsay i Paris. Som så mange andre kopier af ældre skulpturer i byens parker og på dens pladser er også Auguste-Nicolas Cains skulptur opstillet på foranledning af brygger Carl Jacobsen, der i 1879 stiftede legatet Albertina med netop det formål: At placere nye skulpturer og i endnu højere grad også kopier af ældre skulpturer til glæde for den almindelige dannelse og som forskønnelse af det byggede miljø.

Ikke mindst byens parker og herunder Realdanias nabo, Ørstedsparken, er befolket med mange statuer, der er gaver fra Bryggeren.

Den lille grønne plet med ruinen og træerne har ved sin anlæggelse i 1917 været noget større og omkranset af fortove med dekorative lygtepæle. På den måde udgjorde anlægget en del af det moderne bybillede med opførelse af monumentale ejendomme langs brede boulevarder og med pladser, hvor borgere kunne promenerer. Med tiden har trafikken i bre-

deste forstand inddraget stadig mere af området.

Jarmers Plads passeres dagligt af flere end 120.000 mennesker og er i dag et af de mest heftigt befærdede trafikknudepunkter i det indre København – men i et hjørne af pladsen er der i 1997 foran Realdania etableret en ny plads, der både giver et øjeblik ro i det flimrende bybillede og fungerer som mødested for en del af hovedstadens skaterkultur.

Faderen, Sønnen og Den Heldige Hånd

Realdanias slanke lyse højhus skiller sig markant ud fra områdets andre, ældre rødstensbygninger. Det er ikke uden grund. Det er af nyere dato.

Bygningens forgænger – Ulrik Plesners berømmede hovedsæde for Østifternes Kreditforening – måtte som nævnt i forrige kapitel fjernes, for at der kunne blive plads til en bredere vejføring. Huset blev derfor eksproprieret – men Østifterne fik mulighed for at opføre en ny bygning på kanten af den gamle grund og dermed

Jarmers Plads efter gadegenembruddet og ændringen af Vestre Boulevard til H.C. Andersens Boulevard samt opførelsen af Østifternes Kreditforenings nye hovedsæde. I dag er både forpladsens græsareal og området med parkerede biler inddraget til vejbaner.

lige op ad Ørstedsparken. Den moderne udformning var sammen med højden på bygningen et ønske fra Københavns Kommune.

Opgaven blev overdraget til arkitektfirmaet Holst ved Christian Holst og sønnerne Aage Holst og Erik Holst. Blandt fagfæller fik de tilnavnene Faderen, Sønnen og Den Heldige Hånd, hvor faderen er Christian Holst [1882–1968], der ud over bygningen på Jarmers Plads navnlig har indskrevet sig i dansk arkitekturhistorie på grund af sin fornyelse af skolebyggeriet, som han gjorde mindre kaserneagtigt. I 1911 etablerer han egen tegnestue, hvori sønnerne Erik Holst [1909–81] og Aage Holst [1915–2001] indtræder i henholdsvis 1939 og 1945.

Ifølge arkitekten Thomas Bo Jensens bog, **Jarmers Plads 2**, var det Aage Holst, der var Den Heldige Hånd. Det var da også ham, der var den »designansvarlige drivkraft« for huset, der, som Thomas Bo Jensen også bemærker, ikke blev genstand for nogen videre omtale i fagtidsskrifter efter opførelsestidspunktet. Aage Holst var lige glad: »Han havde fået den ros, han skulle have, sagde han: Arne Jacobsen havde personligt rost ham for huset på Jarmers Plads. Mere kunne man ikke forlange som arkitekt!«

Om faderen og sønnerne skriver Thomas Bo Jensen i øvrigt, at »kombinationen af Aages naturtalent, faderens solide håndværksmæssige tilgang og Eriks strategiske og diplomatiske evner udmøntede sig [...] i en række gedigent udførte og ned i detaljen gennemarbejdede opgaver, som uden at være decideret banebrydende har overlevet sin tid og

fortsat nyder stor respekt blandt fagfolk og brugere af husene.«

Som det er tilfældet med Realdanias hovedsæde, er mange af arkitektfirmaet Holsts bygninger, bolig- såvel som erhvervsbyggeri – karakteriseret ved – som arkitekten Erik Ejlers fortæller i Weilbachs Kunstnerleksikon – »at bygningerne er sammensat af flere, ofte varierende høje fløje, der sammensættes vinkelret eller lukker sig om en gård, således at der skabes liv i bygningskroppen og en naturlig overgang mellem inde- og udearealer.«

Flytning med præcision

For Jarmers Plads 2's vedkommende er der desuden en helt praktisk forklaring på, hvorfor bygningen set fra oven består af en bredere struktur og en lidt kortere, forskudt placeret i forhold til hinanden og forbundet med fordelingsbygningen, hvor også Realdanias hovedindgang ligger. Af ældre fotografier fremgår det, hvordan den nye bygning er bygget klos op ad den gamle.

Det var der to gode grunde til. Den ene var, at der ikke var meget plads på byggegrunden, der lå mellem det gamle hovedsæde og Ørstedsparken. Den anden var ønsket om at undgå genhusning i andre lokaler under byggeprocessen, og at gennemføre flytningen på så kort tid som muligt for at undgå tab af arbejdsdage. Flytningen drejede sig ikke alene om almindeligt kontorinventar og de store regnskabsbøger fra bogholderiet, men også om selve fundamentet for Østifterne. Ikke det i jorden men det i form af papirer; i form af obligationer.

Jarmers Plads 2 er tegnet af arkitekterne Holst: faderen Christian og sønnerne Erik og Aage, kendt under tilnavnet Faderen, Sønnen og Den Heldige Hånd.

Det var med klinisk alvor, at de to arkitektbrødre Aage og Erik Holst håndterede modellen af den bygning, der skulle vise sig at blive et af deres absolut mest gennemførte bygningsværker: Hovedsæde for Østifternes Kreditforening på Jarmers Plads 2.



Da obligationer endnu eksisterede i papirform, kunne de sammenlignes med pengesedler. Det ville være rigtigt kedeligt for ihændehaverne, hvis bundter af dem flagrede ud over Jarmers Plads, for enhver, der samlede dem op, ville kunne indløse obligationerne. Selve flytningen, der må have været en større organisatorisk øvelse, fandt sted mellem onsdag den 18. november 1959 om aftenen, efter personalet var gået hjem, og mandag den 23. om morgenen, inden de mødte igen.

Fremtidens huse

For forbigående københavnerne må det have været et sælsomt syn i sidste halvdel af 1950'erne at se den nye bygning rejse sig side om side med den eksisterende.

Knap 40 år skilte de to bygningers opførelsestidspunkt – men arkitekturidealet havde fundamentalt ændret sig. Som historicismen blev efterfulgt af nyklassicismen – der omtales senere i dette kapitel – afløste modernismen eller funktionalismen, undertiden omtalt som funkis, nyklassicismens bedre byggeskik. Rene linjer, store flader. Lys og luft.

Inspirationen kom flere steder fra. Arkitekterne Walter Gropius og Le Corbusier havde i teori og praksis udarbejdet funktionalismens ideologiske og æstetiske grundmatrice. Den hollandske De Stijl-gruppe og den tyske Gesamtkunstskole Bauhaus havde arbejdet med lignende og overlappende problemstillinger. Og i Sverige blev der i 1930 vist en vigtig udstilling i Stockholm. Den var tilrettelagt af blandt andre Erik Gunnar Asplund – arkitekten bag stadsbiblioteket i Stockholm og (sammen med Sigurd Lewerentz) mesterværket **Skovkirkegården** uden for den svenske hovedstad. Det var ved den lejlighed, ordet **funkis** blev introduceret i sproget. Udstillingen fik en voldsom betydning for udviklingen af skandinavisk moder-

nisme og for nogle af dens hovedfigurer som ikke mindst Alvar Aalto.

Den internationale modernismes arkitekter så det som deres opgave at skabe funktionelle boliger uden for mange falbelader – og bag det kølige arkitekturideal lå en drøm om et bedre, klasseløst samfund. Bygningsværker skulle ikke hylde kongen eller magthaverne i videre forstand – men være rammer om almindelige menneskers færden i et demokratisk samfund.

Hvor den internationale modernisme – den internationale stil hed den ligefrem – er præget af kompromisløse knivskarpe linjer, er det lidt anderledes med den skandinaviske og herunder den danske udgave. Traditionen for **mådeholdet** i dansk arkitektur og herunder tilpasningen til landskabet og omgivelserne fornægtede sig ikke. Heller ikke naturinspirationen eller forelskelsen i de bløde linjer, der ofte forlener dansk modernisme med et mere organisk udtryk. Illustrative eksempler er for eksempel flere af Arne Jacobsens rådhus, C.F. Møllers universitet i Aarhus, Vilhelm Lauritzens radiohus og den første lufthavn i København, der i dag anvendes til modtagelse af særlige gæster og forskellige former for **events**.

Gode tider og bedre tider

Også tiderne havde ændret sig mellem opførelsesårene for de to hovedsæder på Jarmers Plads.

To verdenskrige lå mellem de to bygningers tilblivelse – og netop i slutningen af 1950'erne havde Danmark effektivt lagt efterkrigstidens vareknaphed og rationering bag sig og befandt sig i en økonomisk højkonjunktur, der gav størsteparten af befolkningen en følelse af velstand og muligheder. Og herunder lysten til at låne til eget hus. Forude ventede parcelhusrevolutionen. De gode tider.

Trods et internationalt opsving i perioden 1950–57 havde det ellers trukket ud i Danmark med de gode tider, indtil meka-

Facadesten i marmor

Bygningerne på Jarmers Plads 2 er fra top til tå beklædt med naturstensplader af lys grå Porsgrunn marmor fra Norge. Tilsvarende sten er også anvendt på Nationalbanken og Aarhus Rådhus, der begge er tegnet af arkitekt Arne Jacobsen.

Den gennemgående beklædningssten på Jarmers Plads er 85 x 120 cm høj. På højhusets langsider er denne sten kombineret med en lige så høj, men lidt tykkere og blot 25 cm bred sten, som beklæder husets bærende dobbeltsøjler. Forskelligheden i størrelse og tykkelse har gjort det muligt at indarbejde forskydninger, lagdelinger og geometriske træk i facaden og dermed opnå et rytmisk udtryk.



Mens den nuværende bygning på Jarmers Plads blev opført, blev det tidligere hovedsæde stående. I en årrække kom de to huse således til at stå skulder ved skulder som håndgribelige vidnesbyrd om to forskellige tidsaldr.



Da medarbejderne i Østifternes Kreditforening efter kontortid onsdag den 18. november 1959 for sidste gang gik hjem fra deres gamle arbejdsplads, ventede der dem kun fire fridage, inden de ved kontorets åbningstid skulle møde på arbejde den følgende mandag. Samme dag tog håndværkerne fat på nedrivningen af den gamle bygning.



niseringen af landbruget for alvor kom i gang. Mellem 1950 og 1960 formindske- des arbejdsstyrken i landbruget med 100.000, men samtidig øgedes beskæf- tigelsen i industrien og byerhvervene med 250.000. Arbejdsløsheden faldt, og reallønnen steg, og som 1960'erne afløste 1950'erne, gik det faktisk forryg- ende, indtil den første oliekrise i 1973-74, der resulterede i en lavkonjunktur.

I både 1950'erne og 1960'erne øgedes adgangen til forbrugsgoder og ferierej- ser for store dele af befolkningen. Det er på det tidspunkt, Danmark for alvor bli- ver moderne med udbygget infrastruktur og opførelse af skoler og andre under- visningsinstitutioner, der ofte var tegnet af tidens bedste arkitekter og indrettet med kvalitetsmøbler. Dansk design og arkitektur bliver berømmet langt ud over landets grænser – og også på dén må- de er Jarmers Plads 2 et hus til tiden og blev med sine elegante, strømlinede for- mer og sin moderne indretning et billede på tiden.

Moderne tider

Umiddelbart efter Ulrik Plesners byg- ning var tømt, blev den revet ned, så gadeforløbet, som hovedsædet havde ligget i vejen for, kunne udvides.

Mange af elementerne i det flotte og kvalitetsmæssigt gennemførte hus blev genanvendt – ikke mindst af foreningens medlemmer – og de sørgelige rester blev kørt til Sydhavnen og – til glæde for det fremtidige, byggede miljø – benyttet som opfyldning og dermed som grundlag for Københavns yderligere udbygning.

Nogle af murbrokkerne og andet byg- geaffald fra det tidligere hovedsæde blev også brugt til en kunstudsmykning i bygningen, nemlig et stort relief i den så- kaldte Pejsestue, skabt af billedhugge- ren Henrik Starcke [1899-1976]. Relieffet forestiller en boligløs Pan, guden for sko- ve og hyrder i græsk mytologi.

Det nye hovedsæde er ganske ander- ledes end sin forgænger. Det er et smukt

og prunkløst bygningsværk delt i tre: Det ni etager høje hus ved H.C. Andersens Boulevard. Mellem- eller fordelingsbyg- ningen. Og pavillonen.

Sidstnævnte, der er i tre etager, vender ud til Ørstedsparken og er kun adskilt fra den med et hegn og i den forsæn- kede have af nogle omfangsrige taks- hække. Mellem bygningen og parken anlagde havearkitekten Georg Boye [1906-72] – mere kendt for offentlige parker som for eksempel de grønne områder omkring rådhuset i Aarhus – et forsænket, lille kileformet haveanlæg, hvor Realdanias ansatte kan spise fro- kost i sommermånederne. I muren er indsat grundstenen fra Ulrik Plesners bygning. I parterrehaven finder man og- så et springvand. Bunden gengiver det geografiske område, Østifterne i sin tid dækkede, altså Sjælland, Fyn, Bornholm og Lolland-Falster.

Mindre er mere

Jarmers Plads 2 er fra fødslen et moder- ne kontorhus.

Hvor firmaer tidligere typisk havde opført domiciler til sig selv med en arkitektonisk soliditet, som var granitten i bunden af bygningen forbundet med selve Jordens kerne og dermed symbolsk understrege- de virksomhedens historiske og økonomi- ske soliditet, opstod der i begyndelsen af det 20. århundrede konsortier, der bygge- de fleksible kontorhuse med henblik på at udleje etagekvadratmeterne til flere store og mindre virksomheder. Et prægnant kø- benhavnsk eksempel er Ole Falkentorps Ved Vesterport fra 1932.

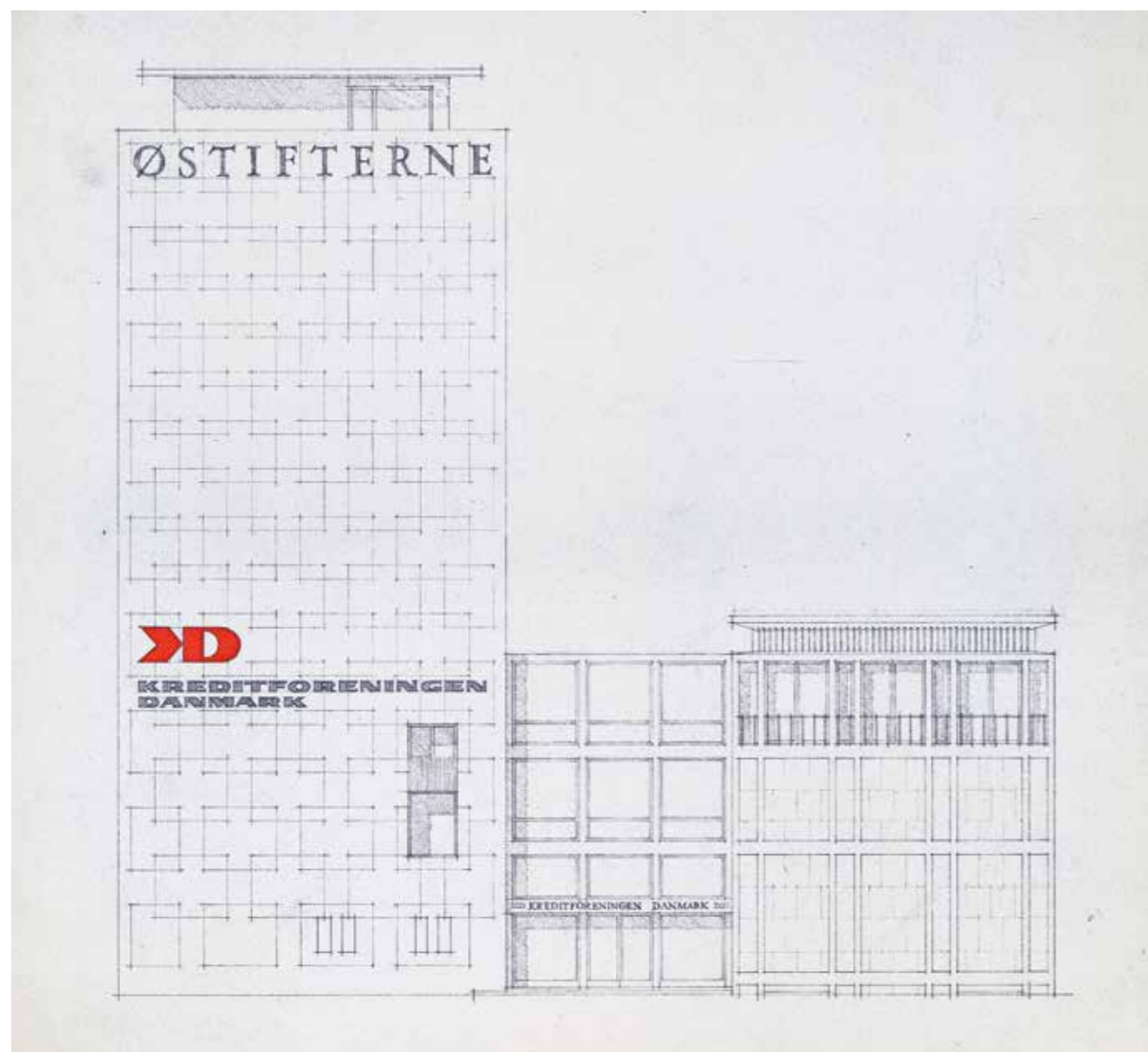
Noget tilsvarende er tilfældet med Østifternes hovedsæde, der blev opført med så mange etagekvadratmeter, at en stor del af dem fra ibrugtagningen frem til slutningen af 1980'erne var ud- lejet til et selskab, der hed Mobil Oil Danmark [i dag Exxon Mobil Nordic A/S], som holdt til fra 3. til 7. etage, mens besty- relsen/direktionen havde sin private spi- sestue på øverste etage – med direkte

Vinduer og døre

Husets vinduer er de originale fra 1950'erne. Vinduerne er i teaktræ, som ikke kræver behandling. De er også udstyret med de origi- nale greb og lukkemekanismer. Vinduesrammernes størrelse er bestemt af størrelsen på to af Østifternes skriveborde sat over for hinanden.

Da Realdania By & Byg i 2006 over- tog huset, blev der foretaget en gen- nemgribende restaurering, også af de indvendige døre. Selvom alle de gamle døre umiddelbart syntes fuld- stændig ens, så afslørede restaure- ringen, at dørene måtte være skabt af flere forskellige snedkere. Der var nemlig små uoverensstemmelser – ikke mellem alle dørene – men døre- ne kunne opdeles i grupper, hvor hver enkelt gruppe havde mål, der var en lille smule anderledes end de andre grupper. Husets størrelse og behovet for mange døre har givetvis været for stor en mundfuld for en enkelt snedkermester, hvorfor flere har væ- ret involveret, og således er de små uoverensstemmelser opstået.

Jarmers Plads er et af de mest befærdede trafikknudepunkter i det indre København og passeres dagligt af flere end 120.000 mennesker. I dette flimrende bybillede giver pladsen foran Realdania et øjeblikks ro og er samtidig et yndet mødested for en del af hovedstadens skaterkultur.



udgang til tagterrassen og med udsigt til Rådhuspladsen.

I takt med, at Realkredit Danmark ekspanderede og selv fik brug for flere etagekvadratmeter, blev lejerne sagt op.

Fordelingen mellem ejer og lejere afspejles i den høje bygningsinfrastruktur – trapper og elevatorer – ligesom det er forklaringen på, at bygningen også er opført med to hovedindgange: Den mod Jarmers Plads – og den på den anden side af ejendommen, der har adressen H.C. Andersens Boulevard 1.

Realdanias 13.000 etagekvadratmeter store hus er opført som en betonkonstruktion, der er beklædt med lyse norske marmorplader – som nævnt den samme type som på Arne Jacobsens Nationalbanken og Arne Jacobsens og Erik Møllers Aarhus Rådhus.

Bygningens gavle er stort set vinduesløse. Kun nogle få skydeskårsagtige og én større åbning i bunden af bygningen bryder de store fladers enkle mønster mod Jarmers Plads. I husets anden gavl er hver enkelt etage markeret med et vindue, og til højre for dem er der reklamer for lejeren.

Over reklamerne et ur, der gennem mange år må have været og stadig er mange bilisters faste tidsmæssige målestok på turen ind til arbejdspladsen i indre by. Urværket er så vidt vides Patek Philippe.

Derimod har siderne af huset vendt mod henholdsvis H.C. Andersens Boulevard og parken lange rækker af vinduer.

Både med og uden udrullede markiser understreger de modernismens og funktionalismens æstetiske leveregler om, at form følger funktion, og at less is more, der blev formuleret af henholdsvis

Arkitekterne Holsts tegning af Jarmers Plads viser tydeligt den dynamiske og rytmiske facadestruktur, som giver liv til en facade, der ellers ville have virket stor og anmassende i bybilledet.

Mies van der Rohe og Louis Sullivan. Der er sammenhæng mellem bygningens funktion og konstruktion, og den sammenhæng afspejles i bygningens ydre. Etageadskillelserne og kontorerne placeringer kan aflæses af vinduerne – og som helhed fortæller bygningen gennem sin samlede komposition, hvad den er: Et kontorhus, en arbejdsplads.

Realdania over hele landet



Loopet i Værebroparken, Gladsaxe

Med kampagnen "Det gode boligliv" har Realdania ønsket at bidrage til nytænkning af de fysiske rammer omkring livet i de almene boligbebyggelser. Loopet, der var blandt kampagnens projekter, skal som en del af den nytænkte Værebro Park i Gladsaxe inspirere til leg, naturoplevelser og hyggelige gåture – og samtidig bidrage til at skabe større tryghed blandt boligområdets beboere.

PROJEKTPERIODE: 2014–2016

STØTTEBELØB: 500.000 kr.





ARoS, Aarhus

Taget af ARoS, Aarhus Kunstmuseum, har fået et permanent kunstværk skabt af den dansk/islandske kunstner Olafur Eliasson. Værket hedder "Your rainbow panorama".

PROJEKTPERIODE: 2007-2011

STØTTEBELØB: 61 mio. kr.



By i balance

Frem mod 2020 samarbejder Realdania med kommuner og boligorganisationer om at udvikle bæredygtige bydele i social balance. Målet er, at de udsatte boligområder skal udvikle sig til levende bykvarterer med gode og trygge rammer at vokse op i.

PROJEKTPERIODE: 2016-2020
STØTTEBELØB: 75 mio. kr.

Fiske-, bade- og flydebro i Nørresundby, Aalborg

En ny multifunktionel flydebro skaber forbindelse mellem land og vand og inviterer alle byens borgere og foreninger til mange nye oplevelser i Nørresundby.

PROJEKTPERIODE: 2013
STØTTEBELØB: 500.000 kr.





Musikkens Hus, Aalborg

På havnefronten i Aalborg ligger Musikkens Hus, der er nordjydernes musikalske samlingspunkt og et arkitektonisk vartegn udformet af det internationalt anerkendte arkitektfirma COOP Himmelb(l)au.

PROJEKTPERIODE: 2003-2014
STØTTEBELØB: 455 mio. kr.





Superkilen, København N

Superkilen bugter sig som en del af "Den Grønne Sti", der løber fra Valby til Bispebjerg. Området hylder Nørrebros etniske mangfoldighed med symboler, der repræsenterer flere end 50 nationaliteter. Projektet er blevet til som en del af Københavns Kommunes kvarterløft af Ydre Nørrebro i et partnerskab med Realdania.

PROJEKTPERIODE: 2004-2012
STØTTEBELØB: 56 mio. kr.



**Vand på Sidelinjen, Gladsaxe**

Med VANDPLUS har Realdania sammen med Lokale og Anlægsfonden og Naturstyrelsen ønsket at vise, at klimatilpasning kan være meget mere end kloakrør under jorden og kedelige render, som samler affald og står ubrugte hen, når det ikke regner. I Gladsaxe har kommunen og Nordvand gentænkt det klassiske idrætslandskab og skabt nye, uformelle aktiviteter for især piger og de ældre.

PROJEKTPERIODE: 2013-2015

STØTTEBELØB: 8.2 mio. kr. (den samlede VANDPLUS kampagne)



A close-up photograph of a metal roof structure. The image shows several parallel metal beams, some of which are painted green. A green pipe runs across the beams. In the upper right corner, there is a circular green vent cap. The background is a dark, textured surface, possibly asphalt or concrete.

5

ARKITEKTUREN







DIVERS PLAZA

Hvor den internationale modernisme var præget af kompromisløse knivskarpe linjer, var det lidt anderledes med den skandinaviske og herunder den danske udgave. Traditionen for mådeholdet i dansk arkitektur og herunder tilpasningen til landskabet og omgivelserne fornægtede sig ikke.



Jarmers Plads 2 består samlet af tre bygninger. Fløjen yderst mod boulevarden rejser sig som et højhus i ni etager, mens fløjen ud mod Ørstedsparken er i tre etager. Imellem sig har de en treetages indgangs- og forbindelsesbygning, der fortsætter bagud i en lavere fløj.

Arkitekturen

Upåagtet i sin samtid, men værdsat i dag som et ypperligt udtryk for et moderne kontorhus i nordisk modernisme. Bygningen på Jarmers Plads har kun gennemgået få ændringer, siden den stod færdig i 1959, og den bærer derfor stadig sin tids stærke og umiskendelige aftryk. I dette kapitel fortælles historien om arkitekturen i det moderne kontorhus, som stadig i dag inspirerer arkitekter.

Modernismens arkitekter afviste den udvendige pynt, der typisk havde karakteriseret de foregående perioder og ikke mindst den nationalromantiske historicisme, som er en epoke i dansk arkitektur, der strækker sig fra 1850'erne til 1915.

1915 er et skelsættende årstal i dansk arkitektur. Årsagen er blandt andet en vigtig debat i danske arkitekturkredse. Skulle Vor Frue Kirke over for Københavns Universitet udstyres med et spir eller ej? En kreds af borgere syntes bestemt, at det ville pynte. Det var jo gået så godt med et spir på Nikolaj Kirke. Kirken var blevet ødelagt under branden i 1795, efterfølgende genopført og tårnet i 1909 forlænget med et spir betalt af Carl Jacobsen, der var tidens helt store mæcen. Bryggeren var så-

ledes også mere end villig til at finansiere et spir til Vor Frue Kirke.

Uhyrligt? Ja, for det ville være et groft overgreb på de principper, kirkens arkitekt, C.F. Hansen (1756–1845) havde opført sin kirke efter med de skarpt definerede mure, den geometrisk enkle opbygning, den harmoniske proportionering og den udtalte stoflighed i overfladerne. Kirken var tænkt uden spir. Punktum.

Og så alligevel ikke definitivt punktum i forhold til det historicistiske arkitekturideal. Takket være byggeteknologiske landvindinger var meget blevet meget nemmere, og tidens arkitekter begyndte at låne fra og sammenblende stiltræk fra vidt forskellige retninger som gotik

og barok. Det resulterede i en udvikling fra nyklassicismens rolige og velproportionerede flader til et mere dramatisk og teatralisk bygningsbillede. Kendte danske eksempler i København er Ferdinand Meldals **Frederikskirken** – eller **Marmorkirken** – samt Johan Daniel Herholdts universitetsbibliotek i Fiolstræde, Martin Nyrops rådhus og Hans J. Holms kongelige bibliotek.

Ifølge den tankegang kunne eftertiden altså hente stiltræk fra de foregående århundreder for at pynte på nye bygninger – allerede en samtidig kritiker betegnede historicismen som »en let og festlig maskerade af forskellige stilarter« – og for den sags skyld også redigere fortidens bygningsværker.



I et af mødelokalerne i kontorbygningen på Jarmers Plads, nemlig i Pejsestuen, hænger et stort relief af billedhuggeren Henrik Starcke (1899–1976). Relieffet, der forestiller en boligløs Pan, guden for skove og hyrder i græsk mytologi, er skabt af bl.a. murbrokker og andet byggeaffald fra det tidligere hovedsæde.



Med Carl Jacobsens bortgang i 1914 døde også projektet. Men diskussionen om, hvorvidt Vor Frue Kirke skulle udstyres med et spir, havde skærpet en række yngre arkitekters blik for både deres samtids og deres fortids arkitektur. Det førte til et opgør med den udtalte pynt på husene, der begyndte at forekomme forloren. En ny retning – nyklassicismen – vandt frem med Carl Petersens fine **Faaborg Museum** fra 1915 som første hovedværk.

Relief af murbrokker

Modernismen afløste efterfølgende nyklassicismen omkring 1930 – og med den blev pynt stort set udryddet i arkitekturen. Tårne og gesimsler, figurer på facader og karnapper og kringelkroge blev bandlyst.

Som et kuriosum kan nævnes, at da Ole Falkentorps **Ved Vesterport** i 1932 stod færdigt, udgav Politiken et særtillæg, hvortil forfatteren Tom Kristensen havde skrevet et hyldestdigt. Første vers afspejler nutidens syn på datidens arkitektur-ideal således:

Der findes Huse med Stuk og Søjler og Kvindearme og Kvindebryster en snoet Stilart, som forgøgler at Huse lider af Elskovslyster med Brask og Bram og falsk Granit de staar og vidner, at rene Nuller af Arkitekter har bragt det vidt.

I stedet begyndte mange arkitekter meget bevidst – og ofte med et kunstnerisk vellykket resultat – at arbejde med rolige flader og som æstetisk virkemiddel den rytmiske gentagelse, som for eksempel en altan kan skabe på en boligbloks facade. På den modernistiske bygning på Jarmers Plads er det geometriske, reliefagtige mønster på facaden, der er opstået ved at øge afstanden i fugebredden og via systemet med de røde markiser ved vinduerne, blevet det dekorative element.

Udenpå var idealet rene flader. Noget andet var inden for murene, og ét kunstværk er huset på det nærmeste født med. Det er et stort relief i et af bestyrelsens mødelokaler, Pejsestuen, udført af billedhuggeren Henrik Starcke [1899–1976]. Trods et udpræget organisk og fabulerende formsprog finder vi nogle af Henrik Starckes værker i flere af modernismens bygninger som for eksempel Vilhelm Lauritzens **Radiohuset** på Rosenørns Allé i København, Kaj Gottlobs **Egmontkollegiet** og Otto Frankild med fleres **Aalborghallen**.

Henrik Starckes relief, der forestiller en tydeligvis boligløs Pan, guden for skove og hyrder i græsk mytologi, i et stiliseret landskab med fugle, dyr og høje slanke kornaks, er for en stor dels vedkommende skabt af murbrokker og andet bygningsaffald fra arkitekten Plesner og Valdemar Dans hovedsæde.

Gennem årene har der været forskellige Kunst

på kontorerne er i dag – som en del af åbningen af huset mod offentligheden – afløst af plancher og bygningsintegreret kunst, der fortæller om Realdanias formål og virke. Kun få steder i bygningen er der egentlige kunstværker. Det drejer sig blandt andet om tre runde vægdekorationer med blomstermotive i bestyrelsens mødelokale udført i marmorstuk efter forlæg af maleren Erik A. Frandsen, der er en af hovedskikkelserne i den kreds af kunstnere, der i 1980'erne brød igennem i dansk kunst som de såkaldte vilde malere.

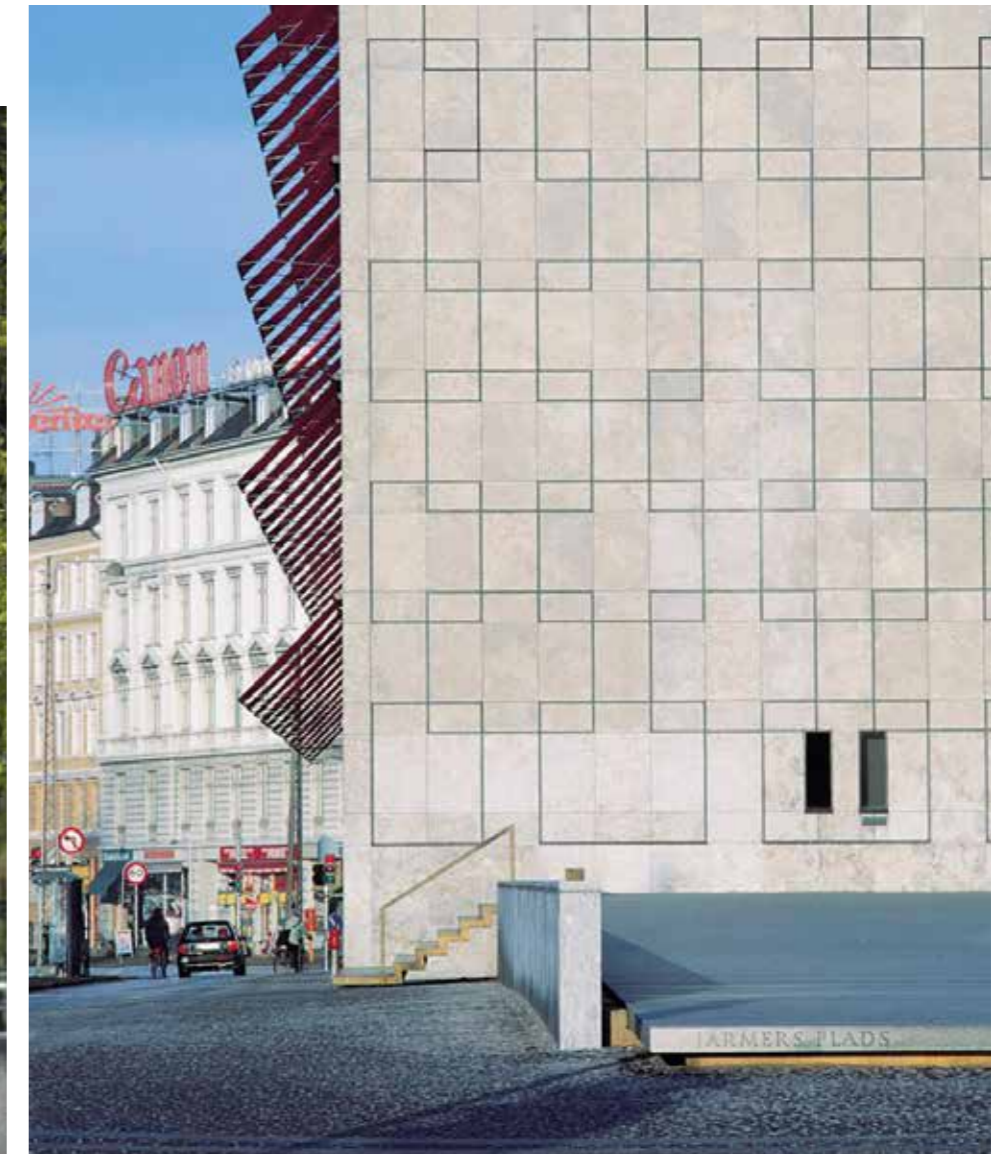
I kælderens dyb

Jarmers Plads 2 har kun gennemgået få ændringer, siden bygningen stod færdig i 1959. I 1991–95 blev husets indre moderniseret. Behovet for at gøre det havde også med digitaliseringen af arbejdsprocesserne at gøre.

Moderniseringen blev gennemført, uden at det dog gik ud over for eksempel de karakteristiske runde lamper, der er de samme, som dem Arne Jacobsen har anvendt i et af sine hovedværker, **Munkegårdsskolen** i Gentofte, der er opført kort tid inden bygningen på Jarmers Plads.

Renoveringen i 1990'erne blev foretaget af Henning Larsens Tegnestue, der ved samme lejlighed placerede et cylinderformet tårn som vindfang ved hovedindgangen. Det er i dag fjernet. De originale

Jarmers Plads er et yndet tilholdssted for byens skatere og en verdenskendt arena for skateboardtricks. Underlaget har nemlig utilsigtet vist sig at være suverænt til skateboarding, og de aflange granitplinte passer perfekt til 'slides'.



vinduespartier er bibeholdt, men indgangspartiet er bragt ajour med nutiden gennem en rampe til kørestolsbrugere.

En række af ændringerne under 1990'ernes modernisering blev annulleret, da Realdania By & Byg i 2006 erhvervede ejendommen. Noget var det dog i første omgang ikke muligt at rette op på. Blandt andet var nogle af de træbeklædte vægge blevet malet hvide – og det var gjort så grundigt, at de ikke bare kunne føres tilbage til deres oprindelige udseende. 2006-restaureringen blev udført i samarbejde med Vilhelm Lauritzens tegnestue. Ved samme lejlighed blev husets vinduer forsynet med termoglas, klimastyringen

opgraderet, og de originale loftsplader udskiftet med vellignende kopier.

Huset er født med en parkeringskælder. I dag er der adgang for ansatte i Realdania og hos lejere ved hjælp af en kode, og bilen skal parkeres i bestemte båse. Men i mange år var porten til parkeringskælderen altid åben, og anlægget var bemandet af en portner:

Man placerede sit visitkort i forruden og afleverede bilen med nøglen til portneren, der parkerede den og flyttede rundt på bilerne dagen igennem med det resultat, at der var plads til dobbelt så mange. Skulle man i løbet af arbejdsdagen bruge sin bil, ringede man til portneren,

som så flyttede bilerne. Den lukrative forretning ophørte efter henstilling fra myndighederne.

Plads og præsentérbakke

Netop parkeringskælderen var en af hovedårsagerne til, at forpladsen i midten af 1990'erne skiftede udseende. Kælderen var plaget af nedsvivende regnvand fra pladsen foran bygningen.

Først et par ord om den oprindelige forplads, der var udformet af havearkitekten Georg Boye. Efter opførelsen af det nye hus og nedrivningen af det gamle blev det areal, der nu var til overs, omdan-

net til en plads. En del af den – den del der vendte mod tårnruinen – blev udlagt som græsplæne, hvorved der knyttedes en æstetisk forbindelse til både ruinøen i trafikhavet og Ørstedsparken. Resten fremtrådte som et plateau. Som en kontrast til den høje, lyse gavl blev pladsen beklædt med sorte skifersten. Og trods modernismens modvilje mod dekoration blev pladsen udstyret med en kompasstjerne som en del af belægningen.

Som for at etablere en grøn forbindelse til Ørstedsparken blev der i den ene ende af pladsen plantet platantræer og i forbindelse med dem opsat en vandkumme af granit, på hvilken der sad en fiskeørn

udført i bronze. Ørnen artikulerede et lydløst skrig med sit åbne næb og baskede med vingerne som for at holde balancen på granitkanten – men hvad skulle den også der, kunne man tænke. Noget tilsvarende gør sig gældende med Mogens Bøggilds **Radiofonifiguren** foran **Radiohuset** på Rosenørns Allé. Skønt både den og Hugo Liisbergs **Fiskeørn** til Jarmers Plads er blevet til omtrent samtidig med husene, er de i deres formsprog og motiv underligt ude af trit med dem.

Fuglen overlevede så heller ikke på forpladsen. Ved den store renovering i 1997 forsvandt den og blev i 2008 erstattet af en skulptur af Robert Jacobsen, der

med sine stramme linjer formmæssigt passer bedre til bygningerne. Også træerne måtte fjernes – men det skyldtes en samtidig renovering af kælderen under huset. Til gengæld blev der plantet en kvadratisk lund bestående af 35 platantræer, hvis kroner er klippet, så de om sommeren fremstår som et grønt tæppe båret af slanke stammer. I området mod Ørstedsparken er plantet enkeltstående træer.

Svævende tæppe

Efter mørkets frembrud er pladsen diskret og varieret oplyst af lamper indbyg-

get i plinter, mure og pullerter i jorden i trægruppen. Adgangen til pladsen, der som nævnt er let hævet i forhold til det omgivende forto, foregår gennem en meget elegant, næsten svævende trappe i metallet tombak; en særlig kobber/zink-legering med en smuk farve, der patinerer og dermed forandrer sig – og en senere tilføjet rampe, der giver mulighed for kørestolsbrugere og dårligt gående at komme op til huset.

Pladsen blev indviet 9. november 1997 – Realkredit Danmarks 25-års jubilæum – og overdraget som en gave til København. Kommunen kvitterede året efter ved at præmiere pladsen. Også Statens Kunstfond og Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse har prisbelønnet resultatet.

Renoveringen af pladsen blev anmeldt i flere aviser og blandt andet i Politiken samme dag, som den blev indviet, af bladets daværende arkitekturansvarlig, Henrik Sten Møller, der begejstret konkluderede, at »i dag får man den pragtfulde oplevelse af de store granitelementer, som spiller sammen med de smukke, karakterfulde mure af samme marmor, som hovedsædet er beklædt med. Den nye plads' formgivere skaber et fornemt samspil med bygningen, men giver også Jarmers Plads en stor helhed, som den aldrig har haft før. Gennem den overlegne behandling af fladen skabes pladsens vægge helt ud i hjørnerne på H.C. Andersens Boulevard og mod Vester Voldgade. Visuelt er Jarmers Plads pludselig blevet en helhed, samtidig med at åbningen fra den ny plads ind mod Ørstedsparken tydeliggør stedets særegne karakter.«

Nye byrum

Bag renoveringen stod arkitekterne Erik Brandt Dam (født 1960), Søren Hell Hansen (født 1965), Henrik Hansted

Jensen (født 1959) og Nils Holscher (født 1964). Tilsammen dannede de i årene 1996–97 en fælles tegnestue for at løse opgaven. Projektet er blandt andet blevet udstillet på arkitektbiennalen i Venedig i 1996.

Forud havde Realkredit Danmark udskrevet en arkitektkonkurrence, der ønskede forslag om »et oplevelsesrigt byrum af høj kvalitet«. I den forbindelse var det lykkedes at få en aftale med Københavns Kommune, der matrikelmæssigt ejer en del af pladsen, om, at den kunne inddrages med henblik på at opnå en helhedsløsning, der strækker sig helt ud til cykelstien på Vester Voldgade.

Ambitionen var – fremgik det af dommerbetænkningen – temmelig høj. Ikke alene skulle en ny plads give en hensigtsmæssig og smuk adgang til Jarmers Plads 2 og eventuelt indbyde til korte ophold. Pladsen skulle også indgå i sammenhæng med det både meget stærkt trafikerede og meget store byrum med så forskellige elementer som en ruin i et anlæg, den store banegrav ved H.C. Andersens Boulevard, indgangen til parken og de andre bygninger omkring pladsen.

Realkredit Danmark modtog 65 besvarelser, der alle blev bedømt af en dommerkomite.

Subkulturelt samlingssted

Vinderresultatet er udpræget nutidigt – men samtidig i samklang med bygningen. De gamle skiffersten blev udskiftet med et monumentalt, næsten svævende tæppe af hvidlig granit, der i modulopbygningen både afspejler den høje lyse monolit med dens noget lavere lillebror, og i ét enkelt elegant greb giver bygningen og dette hjørne af København format og pondus.

Vigtige elementer er også de plinter, der er placeret rundt om på pladsen. Jarmers Plads bliver næppe nogensinde

Jarmers Plads bliver næppe nogensinde et hyggetorv, men en anden bykultur har fundet vej til den urbane plads. Det er skatermiljøet. Tilfældigvis havde pladsens plinter samme højde som den højde, der bruges til slides ved internationale skaterkonkurrencer, og pladsen er i dag et mål for mange dedikerede skatere.

Direktørkontorerne blev til møderum

Da huset blev opført, blev bygningen ud mod Ørstedsparken indrettet med tre direktørkontorer på 1. sal. Kontorerne lå lidt tilbagetrukket med toilet og et privat værelse, som oprindeligt var udstyret med en briks.

De store kontorer er i dag lavet om til mødelokaler, og på de indbyggede reoler står bøger udgivet af eller med støtte fra Realdania. Udsigten er dog den samme, nemlig den store Ørstedsparken, som forandrer sig i takt med årstidernes skiften. Direktørerne er i dag rykket ind på kontoretagerne med de øvrige ansatte i Realdania.

et københavnsk hyggetorv med uden-dørs servering af cappuccino og espresso – dertil er trafikken for intens, og det er begrænset, hvad hovedsædet yder af læ – men en anden bykultur har fundet vej til den urbane plads. Det er **skatermiljøet**.

Tilfældigvis havde pladsens nye plinter samme højde som standardmålet for **slides** ved internationale konkurrencer for skatere. Slides er de forhøjninger, skatere bruger under udøvelse af sporten. Pladsen blev derfor hurtigt spottet af skatere i hovedstadsområdet, og dens ry har bredt sig internationalt. Det er blevet et mål for mange dedikerede skatere at prøve Jarmers Plads. Det blev også bemærket af sneakersproducenten Vans, der lancerede Jarmers som model sammen med andre, som er opkaldt efter Christiania og Amager Strand, der også er populære mødesteder for skatere.

Forpladsen er blevet præsenterbakken for Realdania. Foreningen har opsat et stort lysskilt tæt ved H.C. Andersens Boulevard, der fortæller om dens mission – men det er først og fremmest som et

eksempel på det gode byggede miljø og viljen til at passe på det, at forpladsen fungerer som visitkort for Realdania.

Det er ofte en stor smuk bygnings tunge skæbne at lægge væg til mere eller mindre begavede former for graffiti og **street art**, men Jarmers Plads 2 er ikke hårdt ramt. Det skyldes blandt andet tilstedeværelsen af skatere på pladsen, der lægger afstand til graffiti-kulturen og angiveligt ikke ønsker deres udfoldelsesområde mærket af visuel forurening. Dertil kom i de første år en konsekvent indsats mod graffiti. Kom det, blev det fjernet med det samme.

Ligesom cafékulturen her og der og alle vegne er skatermiljøet på forpladsen et udtryk for en hovedtendens i det moderne byliv.

Tidligere var tingene i højere grad adskilt. Byens infrastruktur blev anvendt til transport mellem arbejde og hjem og – nå ja – så kunne man gå en tur ved aftenstide. Idræt var noget, der foregik i svømmehaller og sportsanlæg. Noget tilsvarende gjorde sig gældende for udelivet. Vist var der konditorier – og værtshuse for den sags skyld.

Sneakers opkaldt efter Jarmer

Hverken bygherre eller arkitekt havde forudset, at det nye design af Jarmers Plads i 1997 udgjorde et perfekt underlag for skatere, og at de aflange granitplinte var perfekt til 'slides'. Jarmers Plads har efterhånden fået et stærkt ry i det internationale skatermiljø. Så stærkt, at den amerikanske skoproducent Vans har opkaldt en af deres sneakers-modeller efter pladsen. Således har fyrst Jaromir af Rügen, som for mere end 750 år siden trængte gennem forsvarsværkerne på netop dette sted, ubemærket sneget sig ind i moderne skaterkultur med den cool sneakers-model "Jarmer".



Men ikke det moderne caféliv der med Café Sommersko i Kronprinsensgade blev introduceret i Danmark i 1976.

Rekreative rum og mødesteder

Da der i slutningen af 1960'erne fremkom forslag om at omdanne Gråbrødre Torv til den hyggeplads, den er i dag, mente mange, at initiativtagerne måtte være bindegale. Udendørs cafeer i et klima som det danske? Så måtte pladsen da overdækkes!

I dag er der cafeer med udendørs servering over hele byen og hele landet – og idrætten, der er blevet til en **bevægelseskultur**, foregår i byens parker og for Københavns vedkommende også attraktive steder som ved havneløbet og langs Søerne. Byen er blevet rekreative rum og mødesteder. Indbyggerne sætter hinanden stævne på pladser, i midterrabatter som på Sønder Boulevard eller langs muren på Dronning Louises Bro. Forældre tager deres børn med i byens parker. Udendørs koncerter og forskellige begivenheder fylder både hverdage og weekender i de varmere måneder og efterhånden også i vinterhalvåret.

Idrætten, cafékulturen og udelivet i bredeste forstand er sammen med børnepasningsfaciliteter og cykelstier en del af mange moderne storbymenneskers forventninger til deres omgivelser. Det er også derfor, mange pladser og torve i en by som København i disse år opgraderes, samtidig med at indbyggertallet igen vokser i hovedstaden. Alene de seneste 20 år er indbyggertallet vokset med mere end 100.000 til godt 600.000 – og det er en udvikling, der formodes at fortsætte og således harmonerer med en international tendens til, at byerne vokser.

Bevæger man sig ind i bygningen på Jarmers Plads, mødes man i dag af et velkomstområde med mulighed for kaffe, vand og oplysninger om Realdanias aktiviteter.

Tidligere var foyeren med de marmorbeklædte vægge udstyret med en meget stor reception for enden af lokalet. Receptionen har nu fået en mindre fremtrædende placering til venstre for hovedindgangen. Til gengæld er der gennem et vindue etableret et blik ind i kontorlandskabet bag væggen.

Endnu tidligere udgjordes stueetagen i fordelingsbygningen af ét stort rum

med en lang u-formet skranke. For ligesom i Plesners bygning havde også Østifternes nye hovedsæde brug for en stor sal til ekspedition af de mange mennesker, der – i papirobligationernes tid – kom for at betale deres termin.

Ved fusionen i 2000 mellem Realkredit Danmark og Danske Bank overtog sidstnævnte bygningen på Jarmers Plads, mens Realdania efter et stykke tid på Jarmers Plads lejede sig ind i Henning Larsens markante kontorbyggeri ved havnen tæt ved Knippelsbro.

Da Danske Bank i 2006 satte bygningen på Jarmers Plads til salg, blev den erhvervet af Realdania By & Byg, netop fordi Christian, Aage og Erik Holsts bygningsværk er et fremragende eksempel på tidlig, modernistisk erhvervsarkitektur i Danmarks byggede miljø. Som i realkreditens dage blev den øverste del af bygningen udlejet, mens Realdania sluttede ringen ved at flytte ind i de gamle etager for der at arbejde med at fordele midler, der for en stor dels vedkommende var tjent på adressen.

Realdania over hele landet



MiniCO2 Husene, Nyborg

Seks eksperimenterende parcelhuse i Nyborg viser, hvordan man kan reducere CO₂-forbruget, når man bygger typehuse. Fem af husene viser på hver deres måde nye veje for et mere CO₂-venligt parcelhus. I det sjette hus er erfaringerne fra de fem første samlet i et 'fremtidens parcelhus'.

PROJEKTFAKTA: Byggegrundene blev erhvervet af Realdania By & Byg i 2011, hvorefter de seks huse blev opført og færdiggjort i 2014. Husene er i dag solgt.





Indeklimaet i børneværelset

Dårligt indeklima har negative konsekvenser for indlæring, produktivitet og trivsel og fører hvert år til alvorlige sundhedsproblemer for mange danskere. Via forskellige tiltag ønsker Realdania at fremme innovationen i byggesektoren for bl.a. at sikre et godt indeklima. Indeklimaet skal sidestilles med energioptimering i både renovering og nybyggeri, og der skal fokus på støj, manglende udnyttelse af dagslys, skimmelsvamp, afgangning fra materialer, radon og andet, der er skadeligt for helbredet.



Skolernes indeklima, flere projekter.

Gentagne og omfattende målinger har vist, at indeklimaet i danske klasseværelser ikke lever op til gældende standarder. Derfor har Realdania, i samarbejde med DTU, igangsat en undersøgelse, der skal give et stærkere datagrundlag og et samlet overblik over indeklimaets tilstand i skolerne.

PROJEKTPERIODE: 2015-2016

STØTTEBELØB: 2 mio. kr.



Bispebjerg Bakke, København NV

Bebyggelsen Bispebjerg Bakke i Københavns Nordvestkvarter er unik, exceptionel og nytænkende og samtidig resultatet af et møde mellem billedkunstneren Bjørn Nørgaard og Haandværkerforeningen i København. Bebyggelsen tæller 135 eksklusive lejligheder fordelt på 11 huse – bygget med respekt for omgivelserne, udført i naturmaterialer og formgivet i hånden.

PROJEKTFAKTA: Ejendommen er opført af Realdania By & Byg i 2004–2006. Lejlighederne er lejligheder.



Det moderne tanghus, Læsø

[ejet af Realdania By & Byg]

Det moderne tanghus, der er opført i 2013, er en del af projektet 'Tanghuse på Læsø'. Det moderne tanghus skal vise fremtidige anvendelsesmuligheder for tang som bæredygtigt byggemateriale.

PROJEKTFAKTA: Byggegrunden på Læsø blev erhvervet af Realdania By & Byg i 2012, hvorefter det moderne tanghus blev opført og færdiggjort i 2013. Huset er i dag udlejet som sommerbolig





BLOX, København K

[ejet af Realdania By & Byg]

BLOX er et af de helt store udviklingsbyggerier i København. Visionen med BLOX er, at det skal være et byggeri af exceptionel arkitektonisk kvalitet; det skal styrke området på Københavns havn samt forbindelsen mellem by og havn; det skal vise nye veje for fremtidigt kontor-, udstillings- og boligbyggeri, og det skal anvise nye udvælgelsesprocedurer og samarbejdsformer.

PROJEKTFAKTA: Projektet blev påbegyndt 2006 og det egentlige byggeri startet i 2013. Projektet afsluttes i 2018. Huset udlejes til forskellige lejere



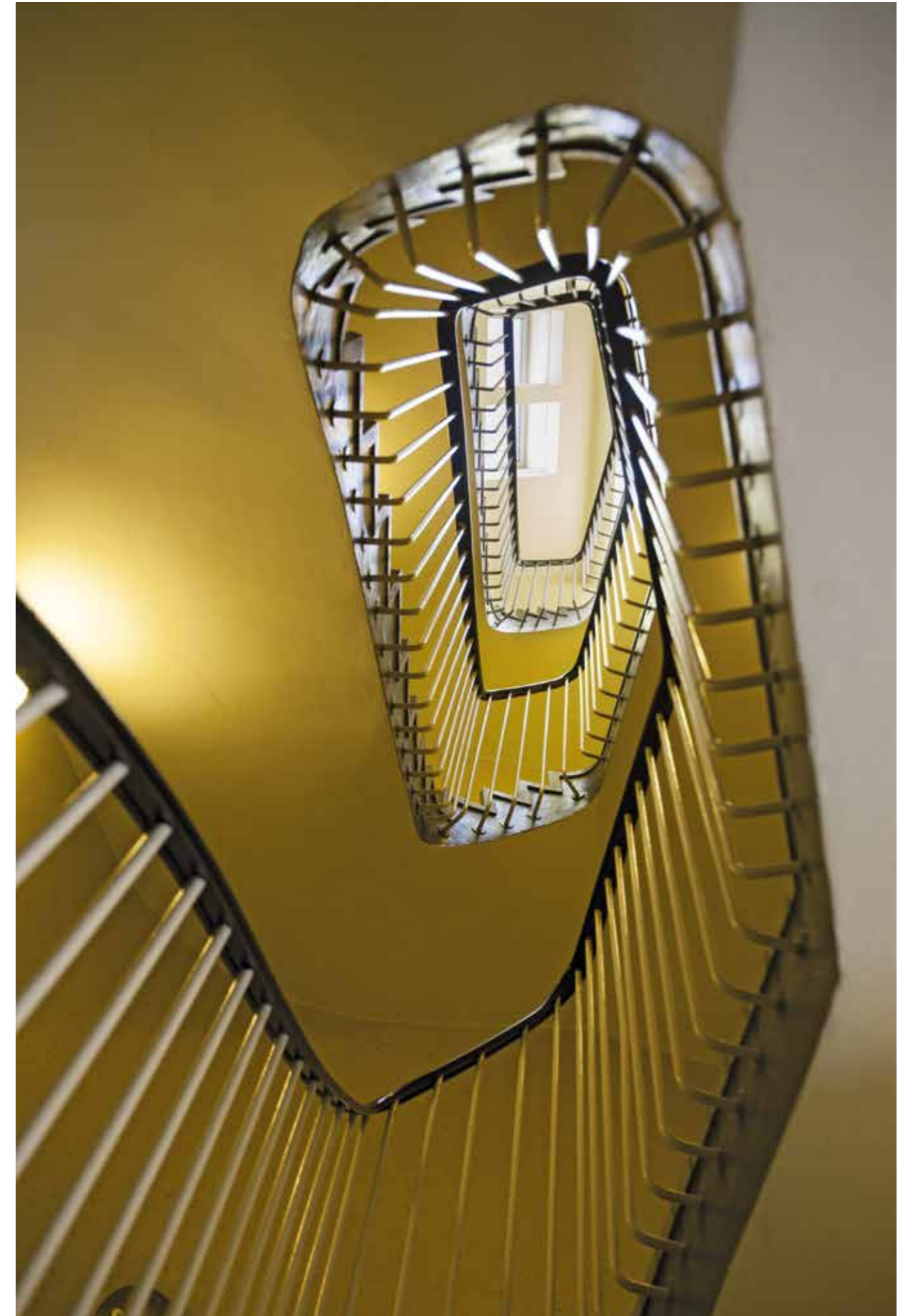
1940'ernes og 1950'ernes murede byggeri, Højstrupparken, Odense.

Højstrupparken i Odense har været et demonstrationsprojekt under kampagnen "1940'erne og 1950'ernes murede boligbyggeri".

Projektet viser nye, konkrete løsninger, som opfylder nutidens boligbehov samtidig med, at der er fokus på både indeklima og tilgængelighed uden at man er gået på kompromis med bebyggelsens bevaringsværdier.

PROJEKTPERIODE: 2012-2015 (for hele kampagnen)

STØTTEBELØB: 31 mio. kr. (for hele kampagnen)





6

FILANTROPIEN







Filantropi er et ældre begreb, der mere eller mindre var gledet ud af det danske sprog, indtil Realdania var med til at genoplive det. Ordet har en græsk oprindelse og betyder 'menneskekærlighed'.

Filantropien

Da Realdania blev grundlagt i 2000, så stifterne sig rundt om i det filantropiske landskab efter forbilleder. Hvilke modeller var der? Med forhistorien – realkreditten – som bagage stod det allerede ved stiftelsen klart, at midlerne skulle komme det byggede miljø i bredeste forstand til gode. I dette kapitel fortælles historien om filantropien, forbillederne og fondsverdenen.

Levende grønne planter præger storrumskontorerne overalt i huset. Planterne er med til at definere rum og skabe liv, og så er de tilmed gode for indeklimaet.



Der er højt til loftet i kontorlokalerne på Jarmers Plads, og de hvide loftsplader er en nøjagtig kopi af de oprindelige hvide, perforerede plader. Ved restaureringen i 2007–2008 blev samtlige originale lofter pillet ned og udskiftet med nye i samme mål.

I Danmark findes et væld af mærkedage, hvor man fejrer årsdagen for en bestemt begivenhed eller søger at skabe opmærksomhed om et bestemt emne. Også fondene har deres særlige dag. Den 1. oktober er ikke alene den dato, da Politiken udkommer for første gang, Disney World åbner i Florida og TV2 begynder at sende. Det var så i henholdsvis 1884, 1971 og 1988. Den 1. oktober er også fondenes internationale festdag.

Det er ikke noget, der gøres noget særligt ud af i Danmark. Tivoligården marcherer ikke gennem Strøget, skolebørnene har ikke fri, og busserne flager ikke – men i 2004 faldt den 1. oktober dog sammen med, at A.P. Møller Fonden

overdrog Operaen – en af nyere tids største enkelt donationer – til den danske stat. Sammenfaldet kan selvfølgelig skyldes, at 1. oktober også er Arkitektens Dag.

Det kunne ellers være nærliggende at markere dagen. De almennyttige fonde lægger tilsammen næsten ti mia. kr. om året i det danske samfund – fra hjælp til bogudgivelser over indkøb af kunst og støtte til frivillige foreninger til opførelser af arenaer og akvarier. Meget store akvarier. Så store som Den Blå Planet i Kastrup, der i 2013 afløste Danmarks Akvarium og er tegnet af arkitektfirmaet 3xN.

Ifølge en opgørelse i Anker Brink Lunds og Gitte Meyers bog **Civilsamfundets ABC** fra 2011 disponerer de almennyttige

fonde over 400 milliarder kroner. Med almennyttige menes – som det formuleres i bogen – »den centrale grundelse for, at staten giver fonde og foreninger særlige privilegier af skattemæssig art. Det forventes, at deres virksomhed gør godt for mange flere end de umiddelbart involverede, at den civile indsats så at sige nytter universelt og derved i princippet omfatter alle.«

De filantropiske fonde og foreninger har så stor betydning for det danske samfund, at de kunne fortjene en noget større anerkendelse end selv den, Tivoligården eller en årlig flagdag vil repræsentere. Om end Realdania ikke defineres som en fond, men som en forening – hvis fundament er medlemmerne, der gennem

I den store ekspeditions-hal, der ved bygningens opførelse optog hele mellembygningen, var væggene beklædt med træpaneler af pommer-sk fyr og gulvet belagt med store lysegrå natursten. I dag er rummet delt op i et velkomstråde og et storrums-kontor. Mens velkomstrådet endnu er præget af natursten på gulv og vægge, så er storrums-kontorets vægge beklædt med gips og gulvene med et tæppe af akustikhensyn.

en demokratisk struktur vælger de mennesker, der administrer arven fra fortiden – så er fondenes samfundsmæssige betydning uomtvistelig. Vigtige dele af dansk forskning er betalt af fonde. Store dele af kunst- og kulturlivet ville ikke overleve uden midler fra filantropiske fonde og foreninger. Mange af kunstmuseerne ville stå med stort set tomme vægge, hvis det ikke var for de private samlere og mæcener. Formodentlig ville museerne så heller ikke blive bygget. Med mindre opførelsen var finansieret af de glade givere.

Glade givere

De glade givere er et begreb, Louisianas stifter, Knud W. Jensen – selv en af det 20. århundredes største danske mæcener inden for kulturlivet – fandt på og også anvendte som titel på en bog om de private museumsstiftere.

En glad giver er for eksempel den ældre brygger, J.C. Jacobsen (1811–87), der med Det Nationalhistoriske Museum på Fredensborg Slot (som han fik genopbygget) gjorde en indsats for, at den nationale identitet blev styrket gennem fortællinger om fortiden.

En glad giver er også den yngre brygger, Carl Jacobsen (1842–1914), hvis måske mest prægtige gave til nationen er Ny Carlsberg Glyptotek i København. Begge efterlod de sig desuden betydelige fonde, der støtter videnskab og kunst.

Også Nivaagaard, Ordrupgaard og Faaborg Museum er stiftet af private. Alle forretningsmænd. Ligesom Louisianas grundlægger.

Der er andre fonde, der støtter videnskab. Det er for eksempel Lundbeck Fonden, Velux Fonden, Danielsens Fond og Novo Nordisk Fonden, der også giver til sociale og humanitære formål.

A.P. Møller og Hustru Chastine McKinney Møllers Fond til almene Formaal har givet mange penge til større anlægs- eller restaureringsprojekter som A.P. Møller Skolen i Slesvig, Botanisk Have og Kastellet begge i København og M/S Museet for Søfart i Helsingør for at nævne et yderst beskedent udvalg.

Nogle fonde er målrettet lokalområdet; andre støtter det frivillige arbejde, sportsklubber, spejdere og andre ungdomsbevægelser. Nordea-fonden har valgt at give penge til Det Gode liv, hvor med menes sundhed og naturoplevelse. Og selv om Realdania ikke regnes som en fond, men en forening, så er dens fokus og formål ganske præcist, nemlig at skabe livskvalitet i det byggede miljø.

Privat nationalisering

Da Realdania blev grundlagt, så stifterne sig rundt om i det filantropiske landskab efter forbilleder. Hvilke modeller var der? Mange af de mest betydelige og økonomisk velfunderede fonde i Danmark





Den store mødesal på 2. sal i bygningens direktionsfløj mod Ørstedsparken var både dengang og nu udstyret med et stort rundt mødebord.

var erhvervsdrivende. Altså ejede eller havde bestemmende indflydelse på en virksomhed – og Realdania opstod som resultatet af et salg, der havde efterladt en formue, som foreningens investeringsafdeling forvaltede med henblik på størst muligt afkast til gavn for de filantropiske aktiviteter.

Med forhistorien – realkreditte – som bagage stod det allerede ved stiftelsen klart, at midlerne skulle komme det byggede miljø i bredeste forstand til gode. Det kunne have været nærliggende, at lade The National Trust i England eller søsterorganisationen i Skotland tjene som en brugbar model.

The National Trust for Places of Historic Interest or National Beauty, der er grundlagt i 1895, erhverver, restaurerer og driver herregårde og landskaber med det formål at bevare dem for eftertiden og åbne dem for publikum. Altså en indsats for det byggede miljø; om end i den mere aristokratiske ende. Tilmed er der nogle lighedspunkter. Ligesom Realdania er The National Trust en forening. Realdania har tæt ved 150.000 medlemmer, hvilket er en tiendedel af samtlige boligejere i Danmark, og foreningen har derfor et stort vækstpotentiale.

National Trust har ikke færre end 4,2 mio. medlemmer, der udpeger halvde-

len af det råd, der styrer foreningen. Men modsat Realdania, hvor medlemskab er gratis, betaler National Trusts medlemmer et kontingent, der årligt udgør mere end en tredjedel af det omkring 500 mio. £ store budget.

Filantropiens forhistorie

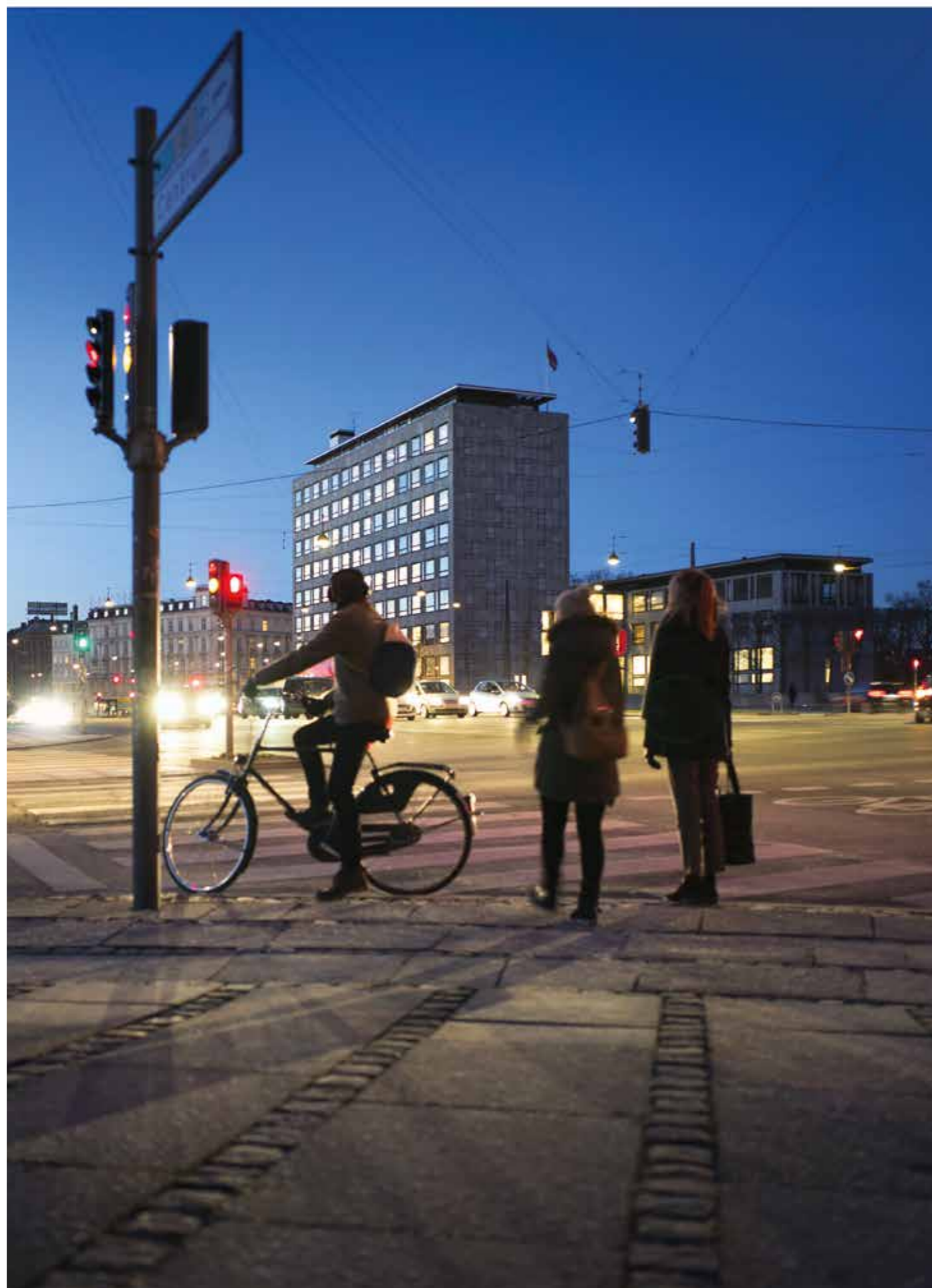
Filantropi er et ældre begreb, der mere eller mindre var gledet ud af det danske sprog, indtil Realdania var med til at genoplive det. Ordet har en græsk oprindelse og betyder menneskekærlighed. Fyrsterne og kirkerne opførte først og fremmest bygninger til sig selv, men iblandt var der også anlægsarbejder som torve og pladser, der kom offentligheden til gode.

Derudover udvikledes gennem tiderne et system af godgørelser. I kirkerne samledes ind til de fattige, og ved reformationen overgik en del af den katolske kirkes midler til stiftelser, der kunne varetage forskellige velgørende formål.

Før Danmark blev en velfærdsstat, var mangt og meget overladt til civilsamfundet. Det gælder både sygdomsbekæmpelse (for eksempel tuberkulosesanatorier) og private sygekasser. Store dele af undervisningssektoren på alle niveauer var etableret på privat initiativ. Mange af de københavnske kirker, der blev opført i



Forpladsen udgøres af en stor svævende flade, der er udført af ensartede, grå naturstensplader af norsk granit, lagt i stramt strukturerede moduler ligesom bygningen. Midt i det evigt skiftende bybillede med susende biler, cykler og menneskemylder virker bygningen og forpladsen som et roligt bagtæppe.



brokvarterne i slutningen af 1800-tallet, blev finansieret gennem indsamlinger i landsognene, hvorefter midlerne blev placeret i Kirkefonden.

Og allerede de gamle romere kendte til filantropi og mæcener. I det romerske imperiums tid levede en mand, hvis navn udgør den sproglige oprindelse til begrebet mæcen. Gajus Cilnius Maecenas, der opholdt sig på Jorden i næsten tre fjerdedel af århundredet før vor tidsregning, var ikke alene glad for det gode liv. Han var stærkt optaget af kunst og litteratur og havde mulighed for at støtte begge dele.

Filantropiske forbilleder

Inspirationen til Realdanias konstruktion og fondsstrategi blev bl.a. hentet i Holland hos foreningen Hendrick de Keyser, der er stiftet i 1918 af en kreds af private borgere og opkaldt efter den nederlandske arkitekt og billedhugger, Hendrick de Keyser, der levede mellem 1561 og 1621. Ikke alene har den hollandske forening til formål at opkøbe fredede eller bevaringsværdige bygninger for at sikre dem for eftertiden. Bygningerne lejes også ud på noget nær markedsvilkår for både at sikre, at formuen forbliver intakt, og at bygningsarven også anvendes praktisk, så den holdes levende, og det er et princip, Realdania har brugt i forbindelse med de ejendomme, foreningen har erhvervet.

Yderligere inspiration til udviklingen af strategien blev fundet i USA hos Ford Foundation, der i stedet for at sende fødevarehjælp til Indien i 1950'erne, støt-

tede udviklingen af en ny rissort med det resultat, at Indien på 15 år blev først selvforsynende og dernæst eksportør af ris. Allerede i den måde at arbejde filantropisk på lå kimen til Realdanias rolle som ikke alene donor, men også som katalysator for samarbejdsprojekter mellem private og offentlige og forskellige interessegrupper, filantropiske fonde og foreninger samt andre aktører, der hver for sig er for små til at løfte en opgave, man skal være flere om at løse.

Udtynding og opgradering

Med tanke på, hvordan formuen var blevet skabt, må det have ligget snublende nært at bruge midlerne til at støtte det byggede miljø. I bredeste forstand. Ikke blot Arkitektur med stort A og betydningen enestående bygningsværker. Det blev der hen ad vejen også til – men betoningen blev tidligt lagt på den daglige livskvalitet for flest mulige borgere. Pengene – eller afkastet af dem – skulle komme hele samfundet til gode. Livskvalitet blev tidligt et nøglebegreb i Realdanias arbejde. Det byggede miljø er et udtryk, der umiddelbart kan lyde uvant. Men af et internt notat – her citeret fra **Penge til huse** – fremgår det, at det byggede miljø er »et bredt udtryk, der dækker stort set alle fysiske anlæg... såvel bygninger og byrum som parker, haver og andre mindre anlæg, enten knyttet til bygningerne eller selvstændige som trafikanalæg.« Med andre ord: Pengene skulle anvendes til at styrke såvel den store arkitektur, der kunne få skelsættende betydning, som

Filantropi

Filantropi [filantso'pi?] betyder "kærlighed til mennesker", og det er ikke tilfældigt, at netop dette ord bruges om Realdanias arbejde. I det filantropiske arbejde er der fokus på at indkredse og løse markante og vigtige samfundsudfordringer og problemer, der knytter sig til det byggede miljø. Det sker altid i samarbejde, dialog og netværk med andre aktører ud fra filosofien om, at sammen kan der skabes løsninger, som ingen kan løfte alene.

den bygningsmasse vi lever med, fordi byerne og landet over århundrederne har udviklet sig, som de nu engang har. Formålet blev således at udvikle både i by og på land.

Også to andre prioriteringer spillede ind i Realdanias tidlige år. Det såkaldte ikonbyggerier samt erhvervelsen af særlige betydningsfulde bygningsværker og herunder ikke mindst eksempler på arkitekternes egne huse. De bygningsværker, hvor arkitekter ofte mest kompromisløst har haft mulighed for at demonstrere deres arkitektursyn, og som dermed kan tjene som eksempler og en del af arkitekturarven.

Det førte i 2003 til stiftelse af selskabet Realdania Ejendomme – i dag Realdania By & Byg. Realdania By & Byg fører Realdanias mission om livskvalitet i det byggede miljø ud i livet gennem ejerskab af bygninger og udvikling af arealer til fremtidens byliv. I Realdania By & Bygs samling af unikke, historiske ejendomme er der væsentlige eksempler på arkitektur og byggeskik fra middelalderen til i dag.

Miraklet i Bilbao

Omkring årtusindeskiftet blev mange – ikke mindst beslutningstageres og turistorganisationers – øjne rettet mod den nordspanske by Bilbao. Ganske vist havde den tyske forfatter, Bertolt Brecht, hyllet byen – »smuk, smuk, smuk er Mánen over Bilbao, den smukkeste by på kontinentet« – men det må have været nogen tid siden, for i årene omkring årtusindeskiftet var luften skarp i den industrigrå og brunlakerede, nedslidte havneby, og det til trods for at store dele af industrien var væk, og arbejdsløsheden derfor lå på den kedelige side af 25 procent. Men så fik Bilbao den amerikanske stjernearkitekt Frank Gehry til at tegne et kunstmuseum, som alle kulturelt interes-

serede måtte se, ikke mindst fordi byen i samme ombæring havde indgået en aftale med et af de store museumsimperier, Guggenheim, om at drive museet og dermed både vise særudstillinger med højt profilerede navne på billedkunstens stjernehimmel og nyde godt af de faste samlinger, der alligevel var alt for store til at kunne blive vist i hovedkontoret i New York og Peggy Guggenheims charmerede filial ved Canal Grande i Venedig. Museet i Bilbao åbnede i 1997 og var fra begyndelsen en succes med dertil følgende prisstigninger på for eksempel hoteller og restauranter. Og nedgang i arbejdsløsheden.

Den investering var – sammen med en række andre byfornyelsesgreb – medvirkende til en forbedring af økonomien, og det ændrede byen. Ikke uden grund begyndte mange danske borgmestre at spekulere på, om et tilsvarende greb kunne anvendes i deres by. Realdania gik ind i en række af projekterne som for eksempel Musikkens Hus i Aalborg tegnet af det østrigske arkitektfirma Coop Himmelb(l)au, Fuglsang Kunstmuseum (tegnet af den britiske arkitekt Tony Fretton) på Lolland, arkitektfirmaet 3xN's videns- og kulturcenter i Sønderborg og bygningsværket BLOX i København (tegnet af den hollandske arkitekt Rem Koolhaas), der samler en række væsentlige aktører inden for arkitektur og design i Danmark – både som formidlingscenter og innovativt samlingssted for samarbejde og udvikling – og som mødested for hovedstadens borgere og besøgende. Blandt dem, der flytter ind, er Dansk Design Center, Dansk Arkitektur Center og den såkaldte BLOXHUB; et fagligt netværk og kontorfællesskab for bæredygtig byudvikling.

Men ikke Realdania. Realdania bliver på den fædrene gård, hvor grundlaget for formuen i sin tid blev skabt.

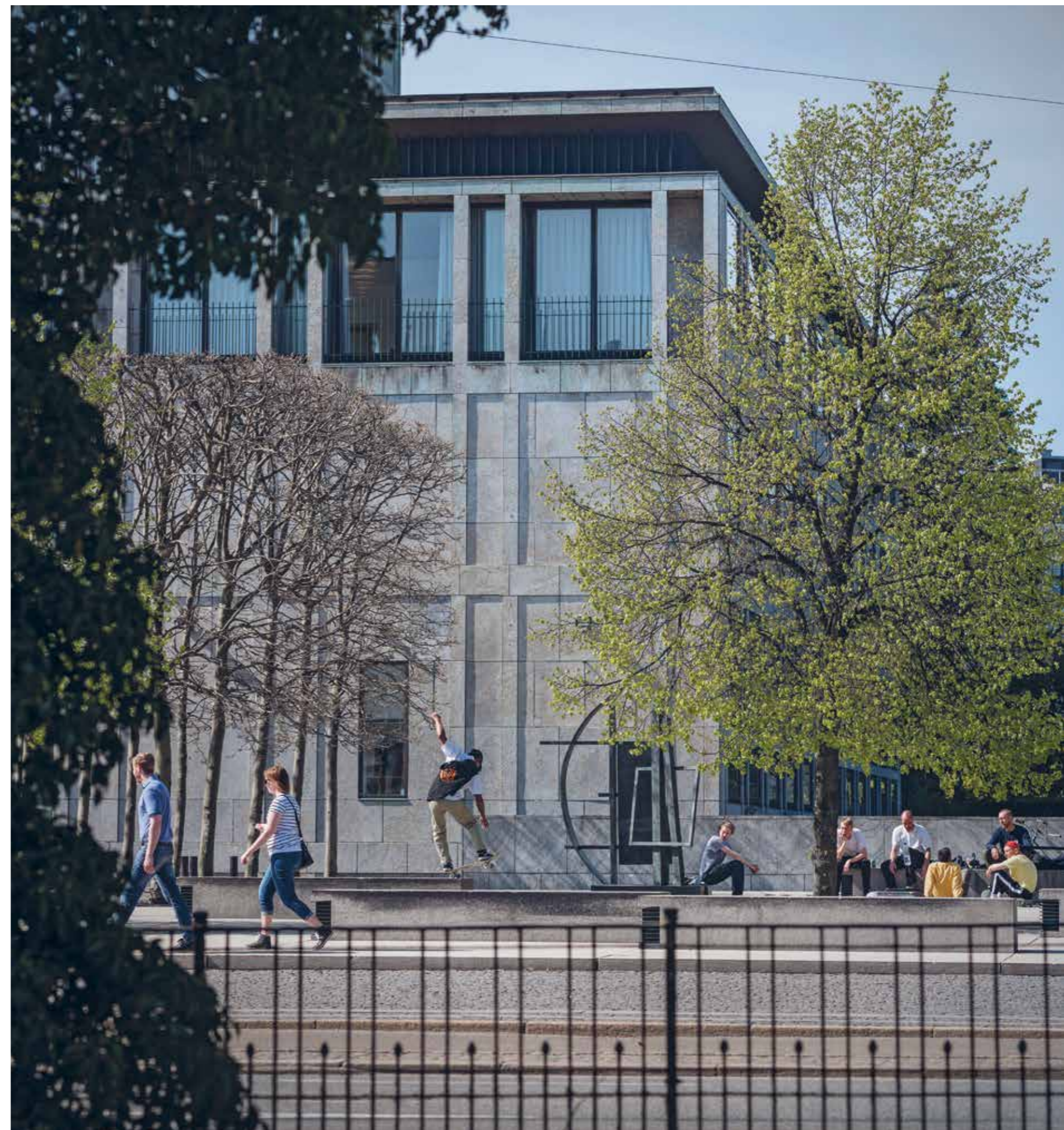
Fra ide til støtte

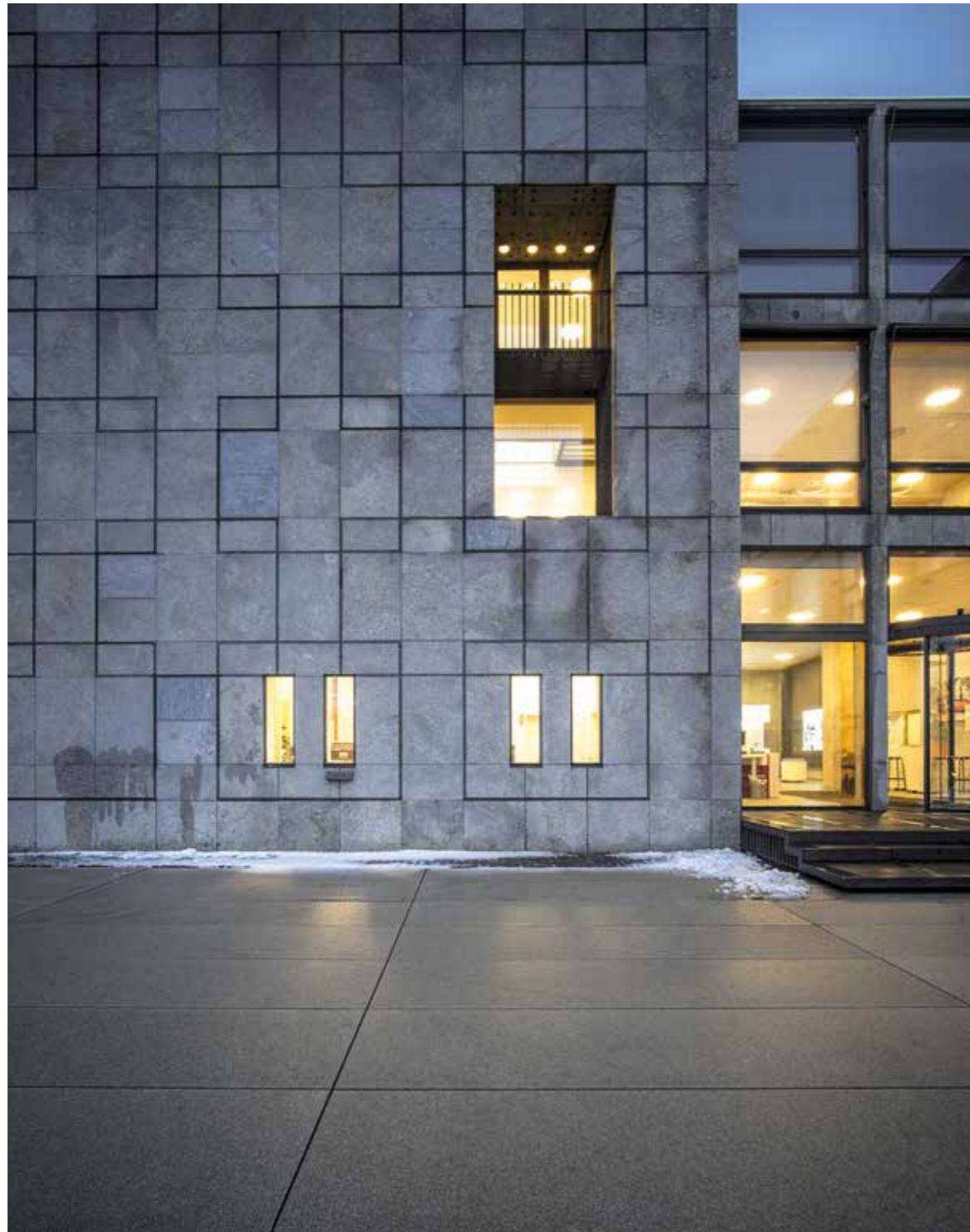
Realdania støtter projekter, der skal øge livskvaliteten ved at bevare og udvikle det liv, der leves i og mellem husene i hele Danmark.

Fra en idé opstår – enten på Jarmers Plads eller som et forslag uden for huset – til den evt. virkeliggøres, sker der en modningsproces og en bearbejdning, inden den forelægges for direktionen eller for bestyrelsen.

Mange eksterne henvendelser kommer fra begejstrede mennesker med en rigtig god idé. Deres ansøgninger vurderes af en projektleder, der færdigbehandler ansøgningen til beslutning.

Ved mere komplicerede projekter stilles krav om en kvalificeret projektorganisation og krav om, at særligt bygherre og økonomisk involverede parter er repræsenteret i en styregruppe eller lignende.





Sammen med pladerne på bygningens facader er også vinduernes placering med både store kvadratiske vinduer og smalle vinduer med til at fremkalde et glidende, sammensat mønster i den ellers helt taktfaste facade.

Realdania over hele landet



Det gode liv ved kysterne, Klitmøller

Realdania har støttet et nyt foreningshus og en lang strandpromenade i Klitmøller i Thisted Kommune. "Hummerhuset" og "Foreningsvejen", som de to nye tiltag hedder, åbner Klitmøllers storslåede kyst og skaber et nyt samlingssted til glæde for surfere og fiskere, beboere og turister. Surferne har døbt området omkring Klitmøller "Cold Hawaii", da stedet har nogle særlige vejrforhold, som minder om forholdene på Hawaii.

PROJEKTPERIODE: 2007-2012
STØTTEBELØB: 13.2 mio. kr.





Genavend gården, flere steder

I Danmark står omkring 30 mio. kvadratmeter bevaringsværdige landbrugsbygninger og forfalder – uden at bidrage aktivt til livet på gården og lokalsamfundet. Derfor lancerede Realdania i 2012 i samarbejde med Dansk Landbrugsrådgivning Landscentret og Dansk Bygningsarv hjemmesiden genavendgaarden.dk, som tilbyder ejerne inspiration, viden og gode råd til at komme i gang med at genanvende gården.

PROJEKTPERIODE: 2012–2016

STØTTEBELØB: 700.000 kr.

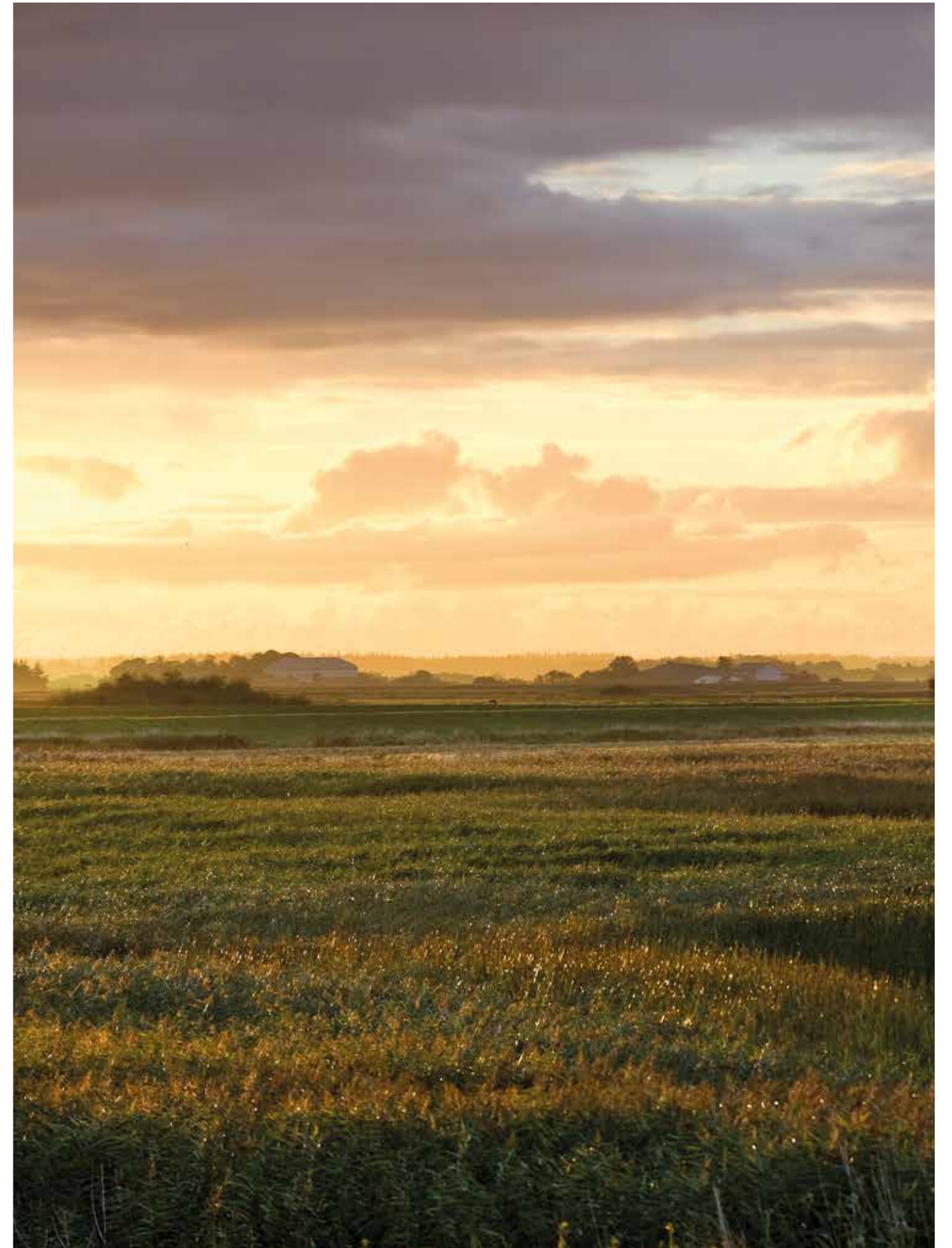


Tøndermarsken

Tøndermarskens lige findes ikke andre steder i verden. Her på kanten til vandet og i kanten af landet er der enestående kulturarv. Og her er en så særegen natur, at den er på Unesco's fornemme liste over verdensarv. Med et massivt løft skal Tøndermarsken og området omkring gøres endnu mere attraktiv og synlig til gavn for alle der bor, arbejder i og besøger området.

PROJEKTPERIODE: 2016-2021

STØTTEBELØB: 65 mio. kr.





Bovbjerg Fyr, Lemvig

Bovbjerg Fyr's fysiske rammer er blevet opdateret for at skabe bedre muligheder for at formidle stedets historie og landskab og udnytte fyret til nye aktiviteter. Bovbjerg Fyr kan nu i endnu højere grad fungere som mødested for lokale borgere, turister og erhvervsliv.

PROJEKTPERIODE: 2012-2014
STØTTEBELØB: 4,2 mio. kr.



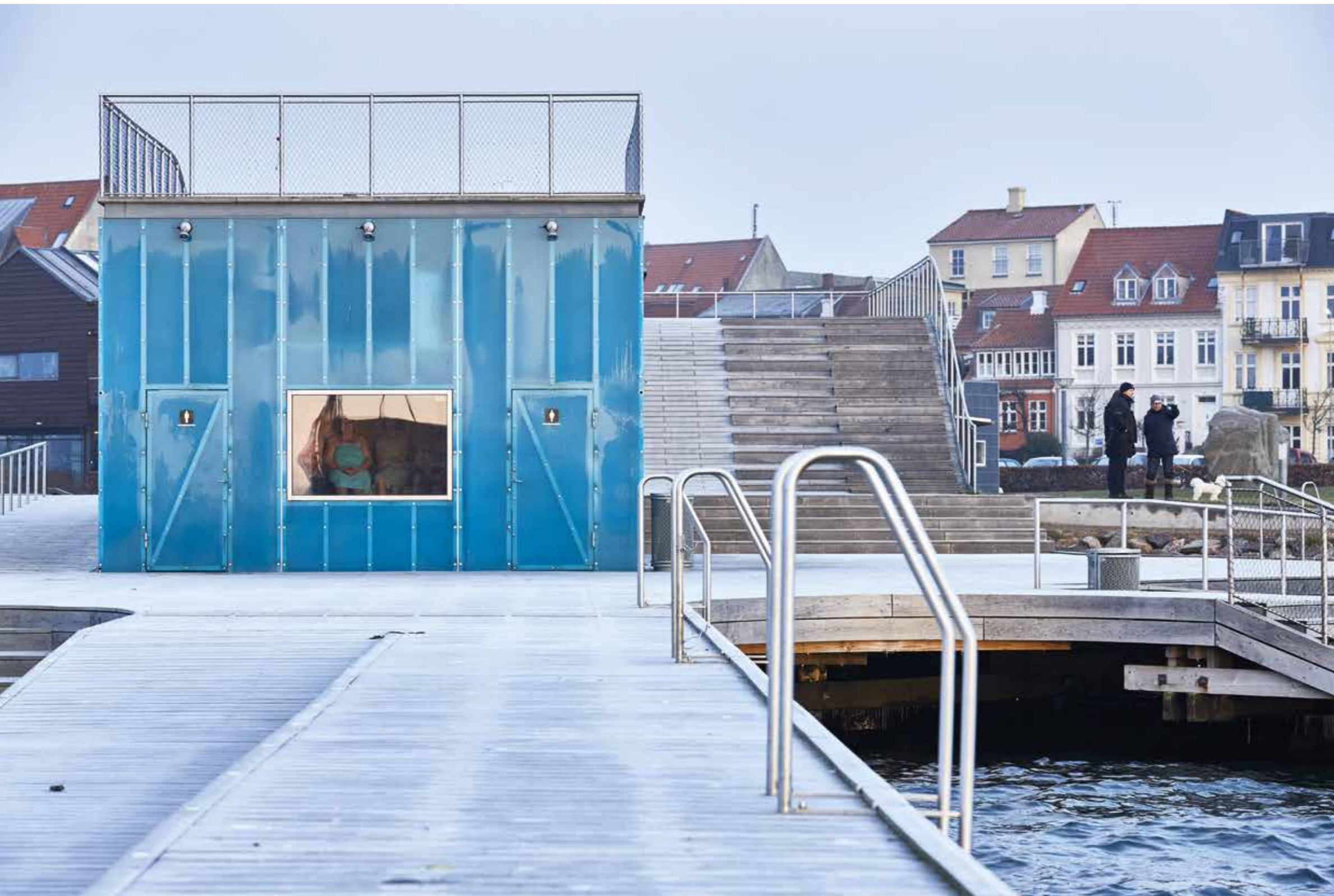


Camønoen

Dramatisk natur i særklasse og et samfund rigt på ildsjæle. Møn har meget at byde på. Men der har manglet forbindelser mellem øens destinationer og samarbejde mellem de forskellige aktører. Møns Museum – en del af Museum Sydøstdanmark – fik derfor støtte til at skabe en vandrute i samarbejde med Vordingborg Kommune. Den 175 km lange rute og dens ni runde signaturbænke kobler steder og aktører sammen og giver nye oplevelsesmuligheder for lokale og turister.

PROJEKTPERIODE: 2014–2016
STØTTEBELØB: 2,5 mio. kr.





Faaborg Havnebad

Faaborg har fået et havnebad, der skal være med til at skabe et aktivt byliv og styrke sundheden i den historiske købstad. Havnebadet er et af fire større projekter, som indgår i Masterplan Faaborg; en plan, der skal fremme Faaborgs udvikling som en by, der er attraktiv at slå sig ned i, og som turister gerne vil besøge.

PROJEKTPERIODE: 2010-2013

STØTTEBELØB: 10,4 mio. kr.



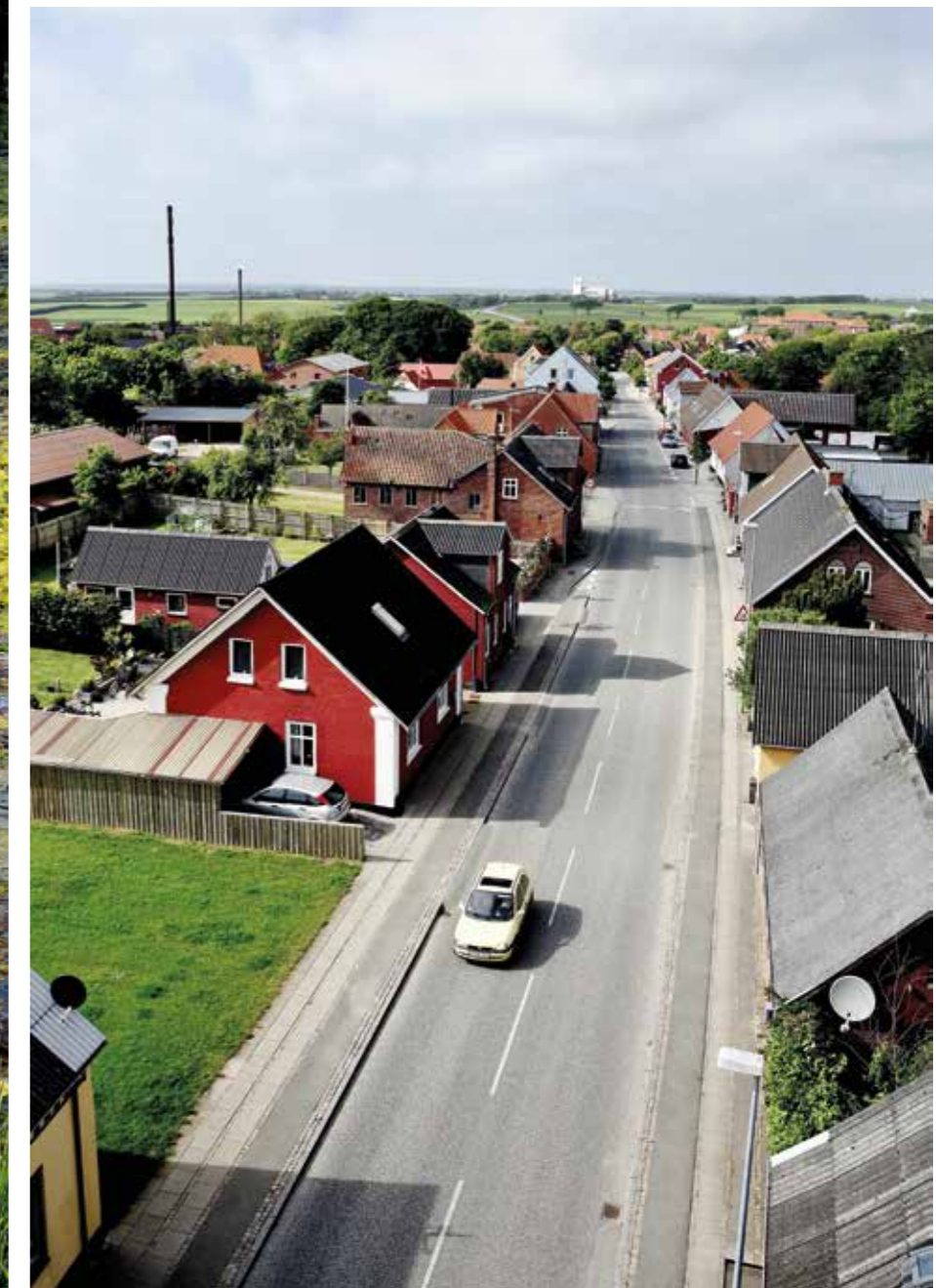


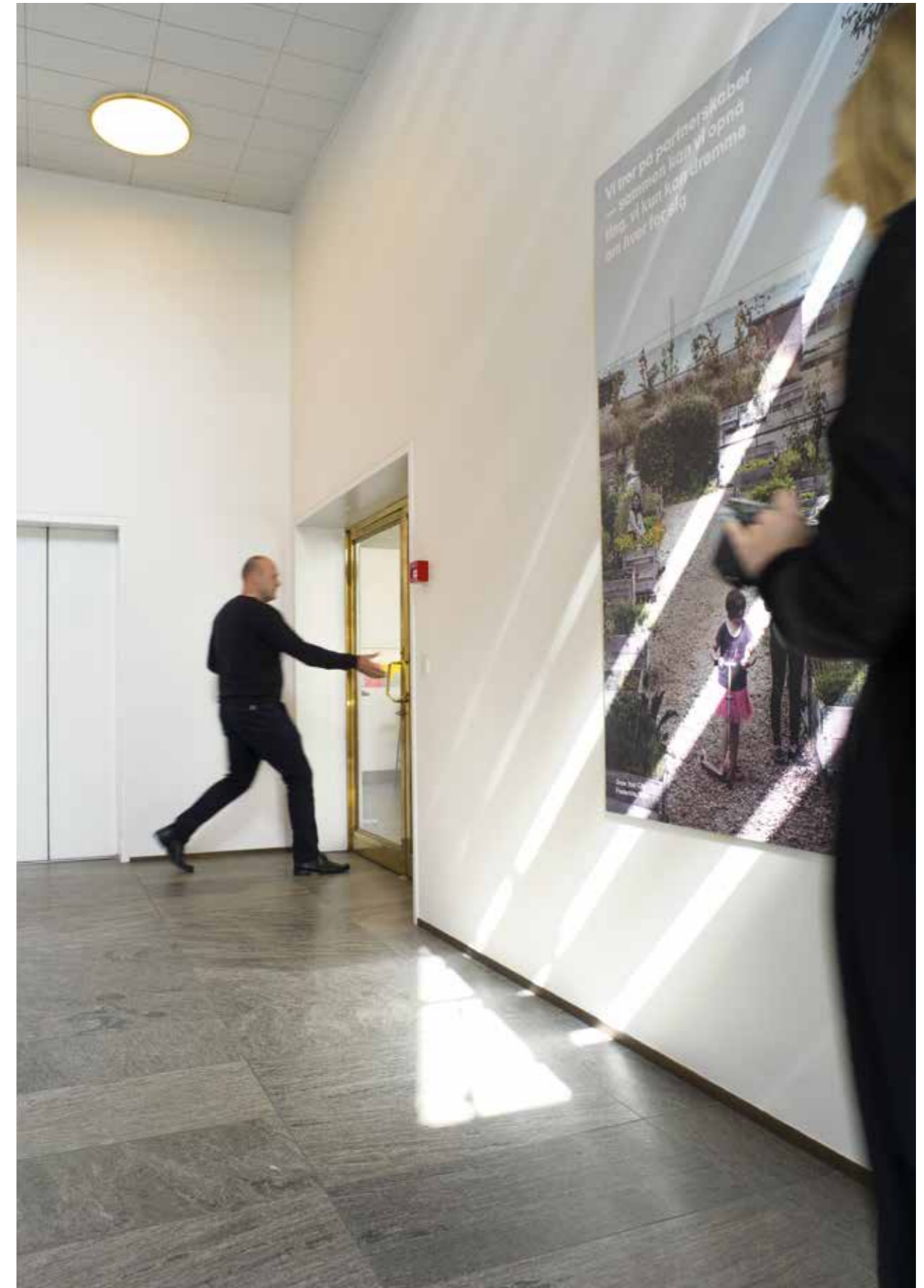
Fra tomt til grønt i Vestervig, Thisted

Realdania har støttet nedrivningerne af de tomme huse i Vestervig, og opgøret med hovedgaden som det eneste centrum har åbenbaret Vestervigs skjulte kvaliteter. Nedrivningen af de faldefærdige huse har skabt grønne haver og kiler med kig til åen, parken og de smukke landskaber omkring byen.

PROJEKTPERIODE: 2007–2012

STØTTEBELØB: 8 mio. kr. fra Thisted Kommune, Realdania, det tidligere Social- og Indenrigsministerium, LAG Thy-Mors og borgerbidrag til Vestervig Byfornyelse ApS







TANKE-
GANGEN



Finlandia

8.53

Vi arbejder
for
by og klima







Interessen for Realdania var hurtigt voksende, og efterhånden som sparringen med arkitektverdenen blev udbygget på flere niveauer, og der blev ansat flere fagfolk som sagsbehandlere i Realdania, kom der for alvor skred i projekterne.



Foran bygningen – på selve Jarmers Plads – danner en kvadratisk lund bestående af 35 platantræer et fortæppe ind mod Københavns centrum. De høje slanke stammer og stramme linjer matcher formmæssigt bygningerne.

Tankegangen

”Vi vil arbejde for det byggede miljø i Danmark”. Så klar og kortfattet var den strategi, som Realdania vedtog ved årtusindeskiftet. Den enkle budskab var et resultat af de fusioner og selskabsdannelser og vedtagelser på generalforsamlinger, som gjorde, at det i 2000 lykkedes at etablere en ny og i dansk sammenhæng meget stor forening med en kapital på dengang godt 10 mia. kr. I dette kapitel fortælles historien om Realdanias dannelse og den tankegang, som foreningen arbejder ud fra.

»La Cause était entendue«. Sådan hed det i 1948, da Asger Jorn og nogle af hans kunstnervenner dannede Cobragruppen i Paris. Principperne var vedtaget. Strategien var fastlagt. Vi vil samarbejde, vi vil samarbejde, lød det besværgende i manifestet forfattet af Jorn og hans kunstnerkammerater. Uden sammenligning i øvrigt lykkedes det ved årtusindeskiftet Realdania at vedtage i en lige så kortfattet og klar strategi: Vi vil arbejde for det byggede miljø i Danmark.

Gennem fusioner og selskabsdannelser og vedtagelser på generalforsamlinger var det lykkedes at etablere en

ny og i dansk sammenhæng meget stor forening med en kapital i 2000 på godt 10 mia. kr. Navnet var dengang Fonden RealDanmark; i dag blot Realdania. I et afgørende strategioplæg fra 2000 hed det, at: ”RealDanmark Fondens arbejdsform primært skal være proaktiv og ikke afventende ansøgninger og initiativer udefra.”

Og i samme strategioplæg var fondens formålsbestemmelse formuleret således: ”RealDanmark Fonden støtter samfundsorienterede opgaver med tilknytning til det byggede miljø. Herved forstås sammenhængende bebyggelse og byrum i byer, bebyggelse på landet og enkeltliggende

større ejendomme samt anlæg. Desuden støttes i mindre omfang humanitære og kulturelle aktiviteter og projekter.”

Udvikling gennem dialog

Allerede i 2001 gav Realdania sig i kast med store og – skulle det vise sig – krævende og langstrakte projekter som for eksempel Musikkens Hus i Aalborg. Det blev en vanskelig sag. Budgettet skred i flere omgange, samtidig med at der lokalt rejste sig en debat om visdommen i overhovedet at bygge et så stort kulturhus ved Limfjorden.

Arkitekterne Holst tegnede også forslag til indretningen bl.a. i direktionensfløj med Arne Jacobsens 'Munkegårdslampe', der ses aftegnet som cirkler i loftet. Møblelementet er i dag et andet, men lamperne i loftet og opdelingen af rummet er bevaret intakt.



Resultatet blev det, som i Realdanias egne rækker kaldes for gearskifteprincippet. Realdania garanterede for projektets fuldførelse men overtog til gengæld i 2006 hovedansvaret for byggeriet af Musikkens Hus og indsatte sin egen, professionelle organisation.

I 2010 påbegyndtes byggeriet, og i marts 2014 kunne Dronning Margrethe indvie musikhuset, der er tegnet af det østrigske arkitektfirma Coop Himmelb(l)au til brug for blandt andre Aalborg Symfoniorkester, aalborgafdelingen af Det Jyske Musikonservatorium og musikuddannelserne ved Aalborg Universitet. Musikkens Hus indgår desuden i den revitalisering, som de senere par årtier er sket af havneområdet i Aalborg med opførelse af Utzon Center, kontorhuse, boliger og herunder ungdomsboliger samt omdannelsen af Nordkraft til kulturhus og kunsthall.

Interessen for Realdania var voksende, og efterhånden som sparringen med arkitektverdenen blev udbygget på flere niveauer, og der blev ansat flere fagfolk som sagsbehandlere i Realdania, kom der for alvor skred i projekterne.

Samarbejde med ildsjæle

Rent praktisk består den typiske forretningsgang i, at idéer opstår – enten på Jarmers Plads eller en ansøgning udefra. Så gennemgår ideen en modningsproces indtil den endelige bearbejdning i direktion eller bestyrelse – afhængig af størrelse og kompleksitet.

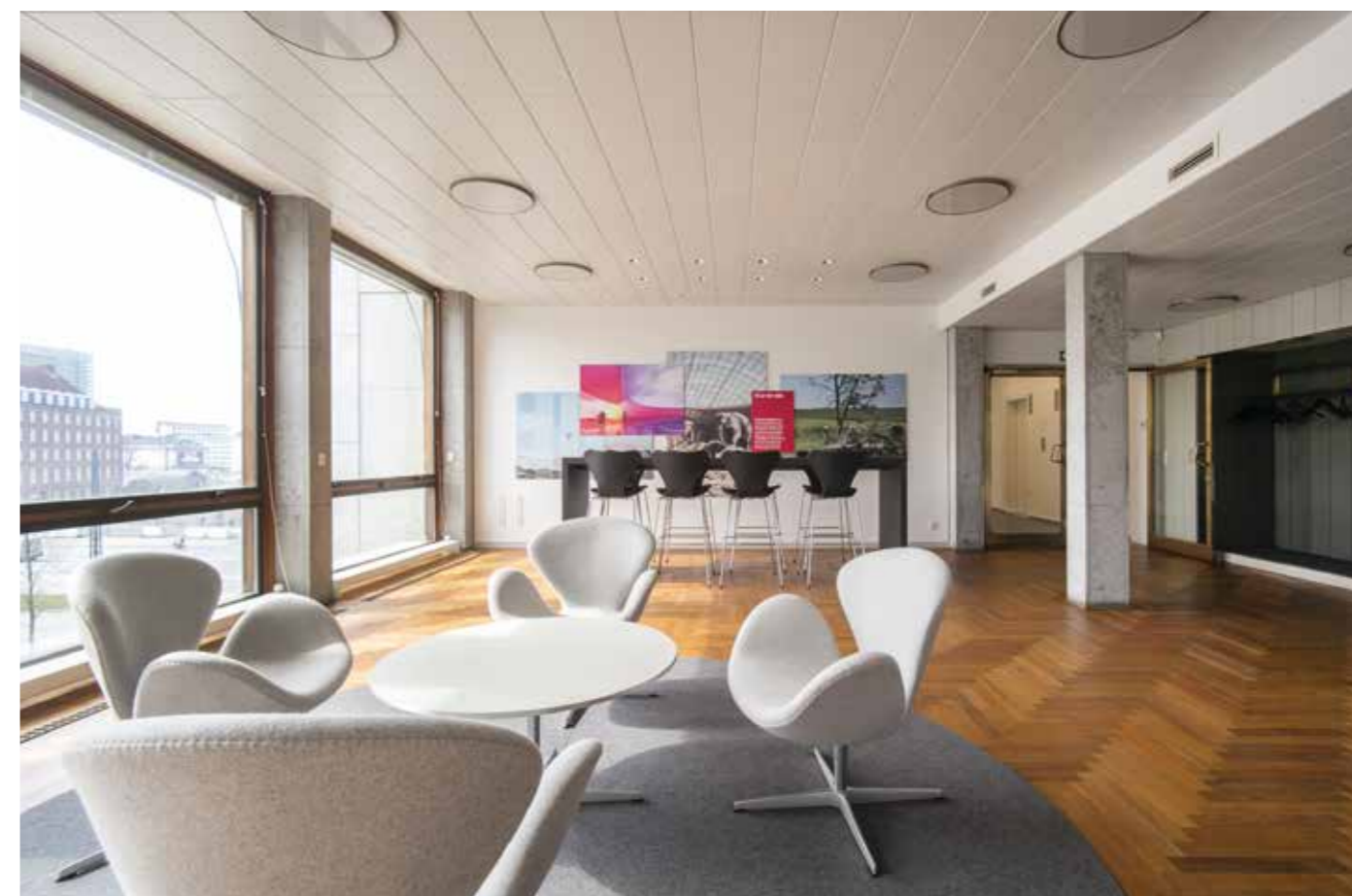
Mange eksterne henvendelser kommer fra begejstrede mennesker med en rigtig god idé. Realdania kan i en række tilfælde bevilge midler til forundersøgelser for at kvalificere projektet ved at udarbejde bygningsanalyser, behovsanalyser og

forretningsplaner og få afklaret, om projektet nu også har potentiale.

Dialogen kan også resultere i, at projekterne får en mere helhedsorienteret karakter. Et eksempel i en noget større skala er Nyborg Slot, som er under restaurering frem til 2019 med midler fra blandt andre A.P. Møller Fonden og Realdania. I løbet af modningsprocessen er også omgivelserne – fæstningsværket, torvet og "Riget Hovedstrøg" fra byporten gennem middelalderbyen – blevet inddraget med henblik på at skabe en æstetisk helhedsløsning og udbygge formidlingen af området som et vigtigt kapitel i Danmarkshistorien.

Filantropisk fingerplan

Evaluering og ikke mindst videndeling af projekterne er en væsentlig del af Realdanias virke. Realdania afholder



Glasvægge og glasdøre skaber lys, luft og gennemsigtighed i kontorer og gangarealer på Jarmers Plads 2. På glasvæggene er der opklæbet supergrafik – kæmpe bogstaver, der udgør en del af ord relateret til Realdania.



seminarer og konferencer, hvor resultaterne fremlægges og diskuteres: Hvad opnåede vi? Hvad kan vi give videre? På den måde kan projekterne tjene som eksempler til efterfølgelse, resultaterne kan formidles og erfaringerne deles.

Den filantropiske tankegang er trefføjet. Der er den klassiske filantropi, som Realdania har til fælles med flere fonde. Her handler det om behandling af ansøgninger fra for eksempel forfattere og landets mange ildsjæle. Så er der den strategiske filantropi, der handler om knowhow. Ud over økonomisk støtte bidrager Realdania her også med rådgivning og sparring. Sidst men ikke mindst er der den katalytiske filantropi. Her er Realdania selv initiativtager til projekter, der landet over bidrager til at forbedre livskvaliteten og højne det byggede miljø.

I løbet af årene har Realdania arbejdet med forskellige hovedindsatsområder, der har afspejlet den generelle udvikling

inden for det byggede miljø i Danmark. Et af de indsatsområder, der har været arbejdet med, er en forbedring af byernes kvalitet. De større danske byer bliver større. Mange mennesker bosætter sig i byområderne, fordi det for mange gælder, at her finder man de bedste uddannelses- og arbejdstilbud, det største udbud af kulturelle oplevelser og den bykultur, der for mange er blevet et afgørende kvalitetsparameter for et godt liv.

Tilflytningen til byerne og for eksempel børnefamiliernes forventninger til udfoldelsesmuligheder kræver en opgradering af omgivelserne. Boligområder, der ved opførelsestidspunktet i første halvdel af det 20. århundrede dengang forekom at være endog meget store fremskridt, fremstår i dag mindre attraktive, men kan udvikles gennem velovervejede byplanlægning, opgradering af boligerne og af rummene mellem husene.

Samtidig er der fra forskellig side – na-

tionalt og internationalt – krav om både bæredygtighed og klimatilpasning. Altså en reduktion af CO₂-udledningen og beskyttelse mod for eksempel heftig regn og stigende vandstand. Omlægningen af Sankt Annæ Plads i København er et eksempel på, hvordan forsøg på at håndtere nedbørsmængden kombineres med en æstetisk omlægning af stedet med større vægt på for eksempel børns udfoldelsesmuligheder og prioriteret hensyntagen til bløde trafikanter.

Hist hvor vejen...

Men selv om byerne vokser, betyder det ikke, at yderområderne skal lades i stikken. Med dalende befolkningstal, færre arbejdspladser og en aldersmæssig forskydning mod flere ældre er der en reel risiko for en nedadgående spiral:

Tomme huse, lukkede butikker, en fattigere social infrastruktur, et mere skævt

Danmark. Et andet indsatsområde i Realdanias arbejde har derfor været at identificere de yderområder og bysamfund, der har potentiale til en form for tilpasning til de ændrede vilkår ved eksempelvis at satse på turisme og ved at udvikle de institutioner, der tidligere sikrede den sociale sammenhængskraft som for eksempel idrætshallen og forsamlingshuset.

Et tredje indsatsområde er de historiske bygninger, som har stor betydning for kulturarven, men som risikerer at forfalde, når de ikke længere bliver anvendt til deres oprindelige formål. Det betyder ikke, at de skal restaureres af dygtige arkitekter og håndværkere for derefter at stå som filialer af Frilandsmuseet; det betyder, at Realdania gennem sit engagement i arkitekturen gør bygningsarven levende ved – i respekt for det originale udtryk – at transformere bygninger til nye formål, der er økonomisk bæredygtige.

Styrkelse af samfundet

At omforme ældre bygninger, så de bliver del af den levende kulturarv, kræver talent,

erfaring og kunnen. Det gør det også, når der skal skabes nye løsninger og innovation i de mange nybyggerier, der opføres i Danmark. Ved at afprøve nye metoder og tænke nye løsninger allerede når bygningerne opføres, kan der skabes bedre livskvalitet via for eksempel bedre indeklima og via nye materialer og arbejdsprocesser, som gør byggeriet mere bæredygtigt. Derfor arbejder Realdania på mange fronter med at tænke nyt og innovativt, når det gælder det byggede miljø.

At skabe et bygget miljø, som matcher en befolkningssammensætning i forandring, er også et indsatsområde, der ligger Realdania på sinde.

I takt med den danske velfærdsstats udbygning gennem det 20. århundrede er det lykkedes at skabe en meget bedre boligmasse, end for eksempel dengang lejlighedens toilet lå i gården, og baggårdene var mange i byernes arbejderkvarterer.

Men der er kronisk plads til forbedringer, og for eksempel det stærkt stigende antal ældre – i 2040 vil en tredjedel af befolkningen være over 60 mod cirka 25 procent i dag – vil kræve store investerin-

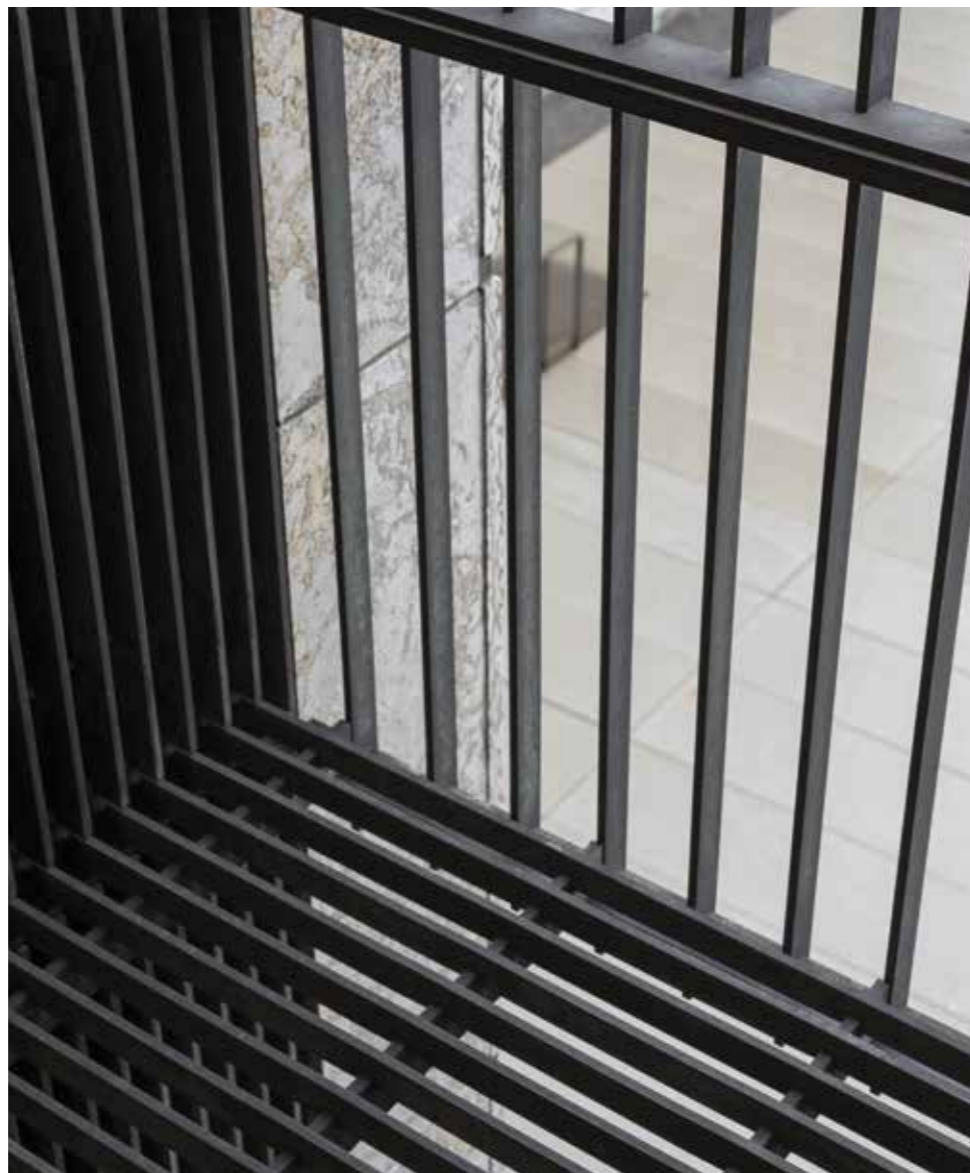
Tre filantropiske tilgange

På det filantropiske område benytter Realdania tre tilgange til at opfylde missionen om at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø:

1. Den klassiske filantropi, hvor Realdania støtter projekter baseret på ansøgninger.
2. Den strategisk filantropi, hvor Realdania ud over økonomisk støtte også bidrager med sparring, rådgivningsmæssig support og andre ikke-økonomiske filantropiske virkemidler.
3. Den katalytiske filantropi, hvor Realdania på baggrund af data og analyser selv igangsætter projekter. Der er typisk tale om større samfundsproblemer, hvor det byggede miljø kan være med til at skabe en forandring. Målet er, i samarbejde med andre, at skabe løsninger og viden, som kan inspirere bredt i samfundet og brede sig som ringe i vandet.

Realdania uddeler omkring en halv milliard om året og har siden 2000 anvendt over 17,4 mia. kr. til gavn for det byggede miljø i Danmark. Siden etableringen af foreningen, er det blevet til flere end 3.200 store og små projekter.

Fine bygningsdetaljer og gedigne materialer præger bygningen på Jarmers Plads, og flere steder mødes irret messing, varmt træ og køligt gråt marmor.



ger i nye boliger til gruppen. På samme vis er der svage grupper – for eksempel syge mennesker – der har brug for både boliger og omgivelser indrettet, så de kan være en del af det menneskelige fællesskab. Nogle tilflyttere er af den ene eller den anden grund bosiddende i særlige boligkvarterer, der hurtigt får betegnelsen særligt udsatte boligområder. Heller ikke det er befordrende for den sociale sammenhængskraft i Danmark – eller for den sags skyld for det byggede miljø.

Realdanias døtre

Efterhånden som der blev lagt år til år i Realdanias historie, og foreningens indsatsområder udviklede sig, er organisa-

tionen blevet udvidet med flere platforme og datterselskaber. En af døtrene hedder Bolius.

Bolius er stiftet i 2002 som en vidensportal for boligejere. Måned for måned vokser artikeldatabasen på bolius.dk. Her kan boligejere – og hver måned har hjemmesiden 700.000 besøgende – finde oplysende artikler om praktisk taget hvad som helst, der har med boligen og haven at gøre. Vedligeholdelse, forbedringer, reparationer osv. Det er også muligt at komme i dialog med fagfolk om ændringer. Hvordan man kan indrette sin bolig? Hvordan man passer eller fornyer haven? Hvordan det nu forholder sig med nabojuraen på villavejen eller i etageejendommen. Osv. Osv. Flere gange

ugentligt sender Bolius et nyhedsbrev til sine 116.000 abonnenter – og otte gange om året modtager et tilsvarende antal magasinet 'Bedre Hjem'.

Realdania By & Byg er Realdanias andet datterselskab, der blev etableret i 2003 under navnet Realdania Ejendomme. Via ejerskab af bygninger og arealer gennemfører og udvikler Realdania By & Byg eksperimenterende nybyggeri og bidrager til udvikling og virkeliggørelse af visionerne for fremtidens byliv. Samtidig vedligeholder og supplerer selskabet løbende samlingen af unikke historiske ejendomme, som hver især udgør enestående eksempler på arkitektur og byggeskik gennem 500 år.

Sammen med kommuner og andre offentlige myndigheder, andre fonde og private investorer indgår Realdania By & Byg tillige i udviklingsprojekter som for eksempel Kvæsthusprojektet i København, der er et nyt byrum ved siden af Skuespilhuset, og for eksempel udformningen af en ny bydel i Fredericia. Som hovedregel indgår Realdania By & Byg kun i udviklingsprojekter, der ikke kan løftes af andre aktører.

Alle tiltag og initiativer foregår på et langsigtet og økonomisk bæredygtigt grundlag – med det mål at udvikle eller sikre kvaliteter, som ellers ville gå tabt, og hele tiden med formidling og videndeling for øje. Via nyhedsbreve, sociale medier, publikationer og foredrag formidles er-

faringer og viden, og via Realdania By & Byg Klubben inviteres på rundvisninger i ejendomme og byområder.

Endelig kan nævnes Boligøkonomisk Videnscenter – ikke et datterselskab, men en platform – der blev oprettet af Realdania i 2009. Baggrunden var boligkrisen, der kulminerede i 2008, og formålet med Boligøkonomisk Videnscenter var at skabe en fagligt funderet, neutral analyse af de boligøkonomiske forhold i Danmark – og formidle resultaterne af forskningen til befolkningen ud fra et ønske om at mindske de privatøkonomiske konsekvenser af boligprisernes udvikling.



Mange bygninger risikerer at forfalde, når de ikke længere bliver anvendt til deres oprindelige formål. Det betyder ikke, at de skal restaureres for derefter at stå som filialer af Frilandsmuseet, men at Realdania gør bygningsarven levende ved – i respekt for det originale udtryk – at transformere bygninger til nye formål, der er økonomisk bæredygtige.



8

FREMTIDEN







Fra velkomstområdet er der glimt gennem et vindue ind til et af de storrumskontorer, som både er en del af en ny arbejdsform og et billede på, hvordan Realdania til stadighed åbner sig mere og mere for omverdenen. Det drejer sig om at være tilgængelig og inviterende.



Bygningen på Jarmers Plads danner en beskyttende væg mellem Ørstedsparken og H.C. Andersens Boulevard, og parken har på den måde kunnet bevare sin uforstyrrede idyl midt i storbyen. Oplevet inde fra huset er denne dobbelthed slående: På den ene side larmen fra Københavns mest trafikerede boulevard og på den anden side Ørstedsparkens rolige natur.

Fremtiden

»Den, som er vældig stærk, bør også være vældig rar«. Et budskab fra Pippi Langstrømpe – og et budskab, som Realdania hylder. De projekter, der får støtte, skal nemlig gøre en positiv og fremadrettet forskel; de skal være bæredygtige i bred forstand, komme mange mennesker til gode og understøtte den filantropiske strategi. I dette kapitel fortælles historien om at bringe mennesker sammen og få projekter til at lykkes.

Verden forandrer sig, Danmark forandrer sig, det byggede miljø forandrer sig. Og Realdania følger med – også når det gælder domicilet på Jarmers Plads i København. I 2013 bliver der i den høje kontorbygning ved Ørstedsparken gennemført en række ændringer, der bl.a. bryder med traditionen for enmandskontorer, og i højere grad indføres åbne kontormiljøer. Samtidig flytter datterselskaberne også ind på adressen for at styrke den fælles indsats og det fælles fokus. Og i forbindelsesbygningen æn-

dres receptionen fra en mere traditionel opbygning med skranke vis-à-vis indgangen og et stort maleri på væggen – som det kendes fra mange andre større virksomheder – til mere inviterende velkomstområde.

Receptionsskranken bliver meget mindre og placeres til venstre for hoveddøren. Hvor receptionen tidligere lå, etableres et uformelt mødeområde. Her kan besøgende mødes og finde litteratur om Realdanias virke, og her kan gæster til ansatte i huset se dagens

aviser og drikke vand og kaffe, mens de venter. Fra velkomstområdet er der glimt gennem et vindue ind til et af de storrumskontorer, som både er en del af en ny arbejdsform og et billede på, hvordan Realdania til stadighed åbner sig mere og mere for omverdenen. Det drejer sig om at være tilgængelig og inviterende.

Frem for det klassiske billede af fondsarbejde som beslutninger truffet i afskærmede mahognikontorer, ser nutidens udgave af Realdania sig i høj grad som en partner i dialog med omverdenen.

Omverdenen er derfor også til stede på væggene. Moderne virksomheder har kunst på væggene. Det har været et indretnings- og imagedogme i mange år i både den private og den offentlige sektor. Men måske har endnu mere moderne virksomheder – og i dette tilfælde: en forening – budskaber på væggene.

I Realdanias store velkomstråde, i gangene, i trapperum og i kontorerne hænger tekster og store fotostater, der giver eksempler på Realdanias indsats for det byggede miljø i Danmark. Der hænger også andre sentenser. I et af de mindre møderum kan man på væggen se et citat fra Astrid Lindgrens mere end

70 år gamle roman, Pippi Langstrømpe: »Den, som er vældig stærk, bør også være vældig rar«. Den levere regel vender vi tilbage til.

Den fædrene gård

Lad os lige rekapitulere: Efter salget af realkreditaktiviteterne til Danske Bank i 2000 opstår Realdania med en formue på omkring 10 mia. kr., der siden er vokset til mere end det dobbelte. Ikke – som det nogle gange bliver betegnet – herreløse midler, men adresseløse penge, som ikke kunne tilbagebetales til de mennesker, der på grund af deres realkredit-

lån på dette tidspunkt var medlemmer af Realkredit Danmark. Paragraf 76 i Realkreditloven af 1989 gjorde det umuligt at udbetale pengene: »I tilfælde af opløsning af en forening, der ejer et realkreditselskab, kan egenkapitalen ikke udloddes til foreningens medlemmer.«

I stedet genopstod foreningen med et nyt navn og nyt formål – nemlig det filantropiske – at skabe livskvalitet for alle gennem det byggede miljø. Og foreningen har stadig medlemmer. Godt 148.000. Og medlemmerne er grundstenen i Realdanias virke. Det er medlemmerne, der gennem en demokratisk struktur vælger de mennesker,



der administrer arven fra fortiden i den fædrene gård; i det hus hvor mange af pengene er blevet akkumuleret, og som Realdania vendte tilbage til i 2009.

Da huset på Jarmers Plads blev sat til salg, blev det først og fremmest erhvervet af datterselskabet Realea – i dag: Realdania By & Byg – fordi det er et prægnant arkitektonisk mesterværk på linje med de mange andre bygninger – blandt dem eksempler på arkitekters egne huse – foreningen via sit datterselskab har erhvervet. Husene betragtes ikke som museer, men skal være en del af den levende bygningsarv. De udlejes eller anvendes til forskellige formål,

hvor den brede offentlighed også kan få glæde af bygningerne.

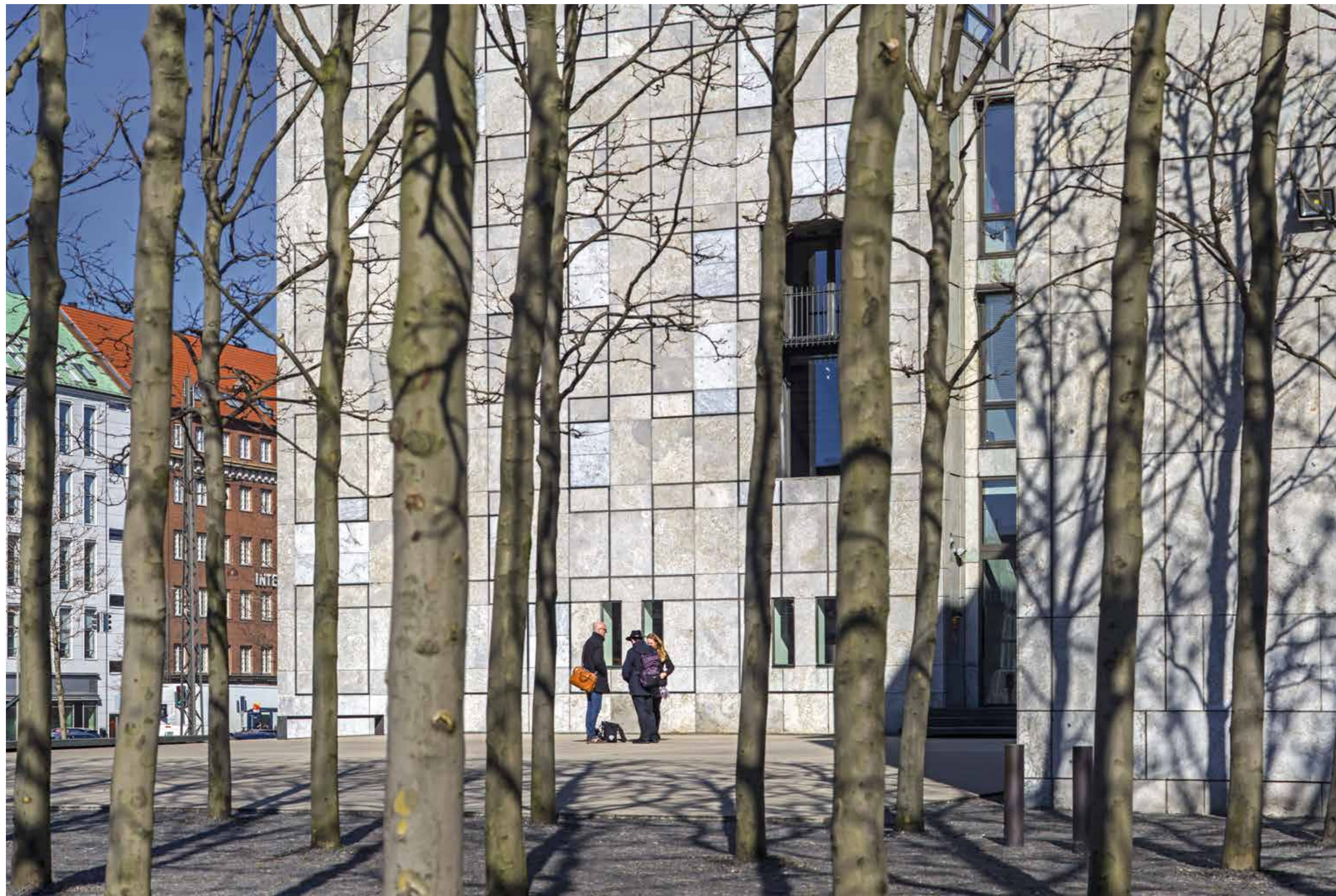
Internt i Realdania går samlingen af disse historiske huse under navnet »smykkeskrinet«. Og det har stået mere og mere klart for Realdanias medarbejdere, fortæller flere af dem, at det giver særdeles god mening at forvalte formuen i en bygning, der er præget af historien om en af landets vigtigste realkreditforeninger. At have adresse på Jarmers Plads giver mening på flere måder, og blandt dem at i kreditforeningens tid gik arbejdet i huset ud på at finansiere boligkøb og dermed bidrage til at øge livskvaliteten for mange mennesker. I

dag gælder indsatsen filantropien – det almennyttige arbejde for at skabe livskvalitet gennem det byggede miljø.

Nye mål

Blandt Realdanias indsatsområder i disse år er også et øget fokus på medlemmerne – bl.a. som et led i at bevare og styrke foreningens folkelige legitimitet. Det sker blandt meget andet ved at åbne huset yderligere for besøg og samtidig bevæge sig ud i samfundet og deltage aktivt i faglige debatter og samfundspolitiske diskussioner om f.eks. byudvikling, bedre byggeskik og renovering.





Gruppen af platantræer, opstillet på rad og række foran Jarmers Plads, danner til sammen en kvadratisk lund, hvis kroner er klippet, så de om sommeren fremstår som et grønt tæppe båret af slanke stammer.

At arbejde som en forening er en af Realdanias hjørneste. Medlemmerne er forudsætningen for Realdanias demokratiske struktur, og de skal derfor rekrutteres, fastholdes og knyttes tættere til Realdania gennem forskellige former for arrangementer, der styrker interessen for det byggede miljø i Danmark.

At arbejde med investering er forudsætningen for at beskytte Realdanias egenkapital og skabe størst muligt afkast med en kalkuleret risiko til brug for det filantropiske arbejde, der sætter retning for Realdanias arbejde for at forbedre livskvaliteten for danskerne gennem det byggede miljø, dvs. bygningerne, byerne, landsbyerne og livet i og mellem husene. Alt samme noget, som har stor betydning for danskernes hverdag og livskvalitet.

Når mennesker mødes

Realdanias måske allervigtigste redskab er at bringe mennesker sammen. De rigtige parter fra private virksomheder, kommuner, stat, foreninger og det civile samfund og ofte også andre filantropiske fonde eller foreninger.

Mennesker mødes, og konstruktive partnerskaber opstår. Eller som nogle



af medarbejder med et stort smil ynder at sige: Realdania er filantropiens svar på scor.dk – en datingside, der bringer mennesker sammen. For Realdania handler det om fokus på processen ud fra en tankegang om at løfte i flok, sprede og dele viden og gøre tingene i fællesskab. Hjælp til selvhjælp. Være katalysator for projekter, der efterfølgende kan tjene som modeller til efterfølgelse.

Et enkelt eksempel blandt mange illustrative eksempler på, hvad der i Realdania kaldes stedsspecifikke potentialer, kunne være Cold Hawaii. Ud for Klitmøller ved den jyske vestkyst mellem Hanstholm og Agger ligger et område med bølger, revler og vindforhold, som minder om dem ved Hawaii, der er kendt som et internationalt træfpunkt for surfere.

Takket være et samarbejde mellem lokale initiativtagere, en lokal fond, kommu-

nen og Realdania blev der blandt andet opført en havnepromenade, et klubhus og nogle faciliteter, der i dag gør Klitmøller til et internationalt mødested for surfere. Byen har siden 2010 været vært for Cold Hawaii PWA World Cup – og turismen er øget markant. Alt sammen takket være godt samarbejde. Og gode vindforhold.

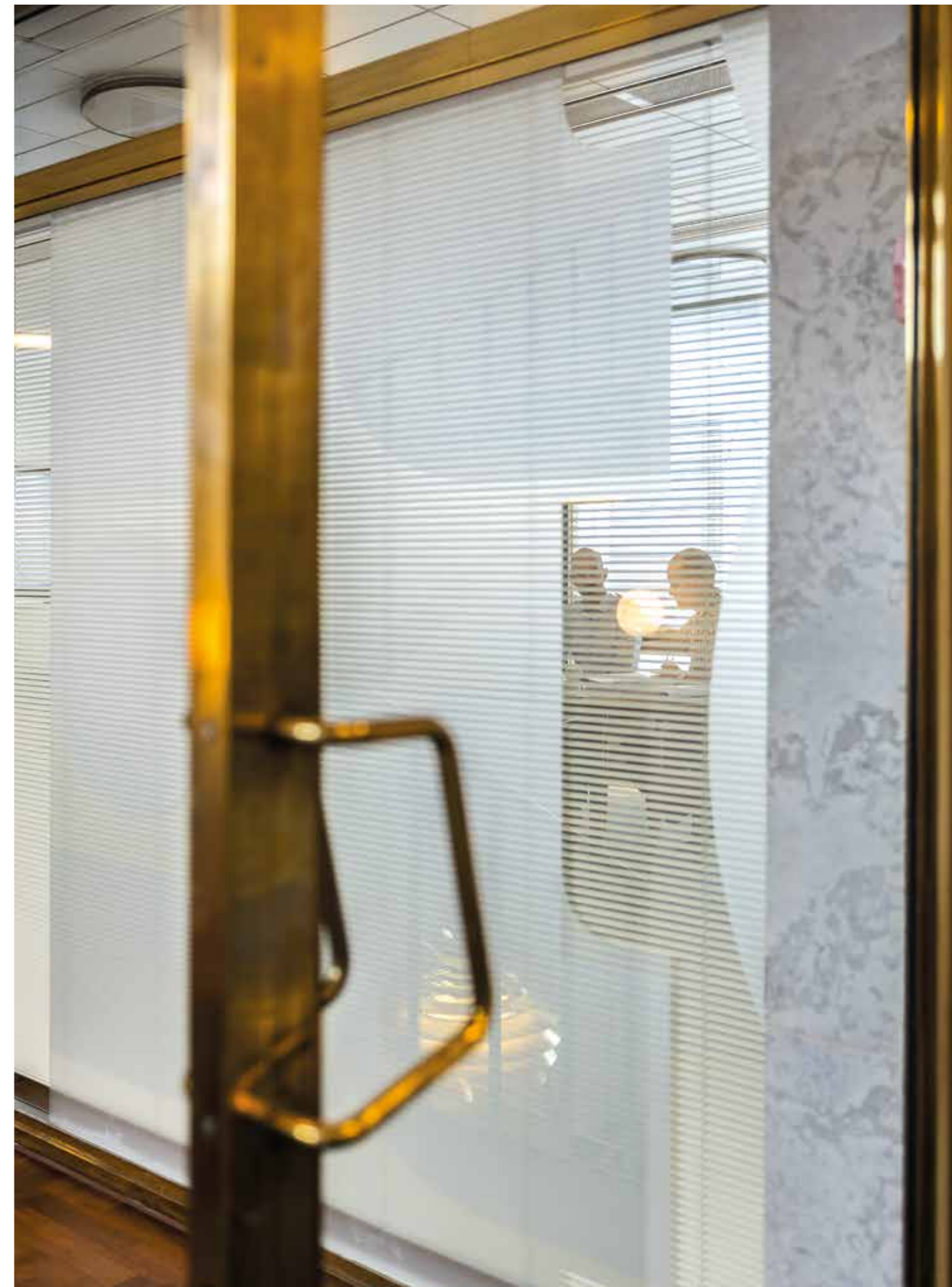
Opfordring fra Pippi

Med sin store pengetank er Realdania en stor spiller inden for arkitektur og bymiljø i Danmark. Og som det fremgår af billedeksemplerne i denne bog, har foreningen gennem halvandet årti haft mulighed for at sætte et endog meget stort præg på det byggede miljø i Danmark. Det gælder den store skala. Men det gælder sandelig også den mindre:

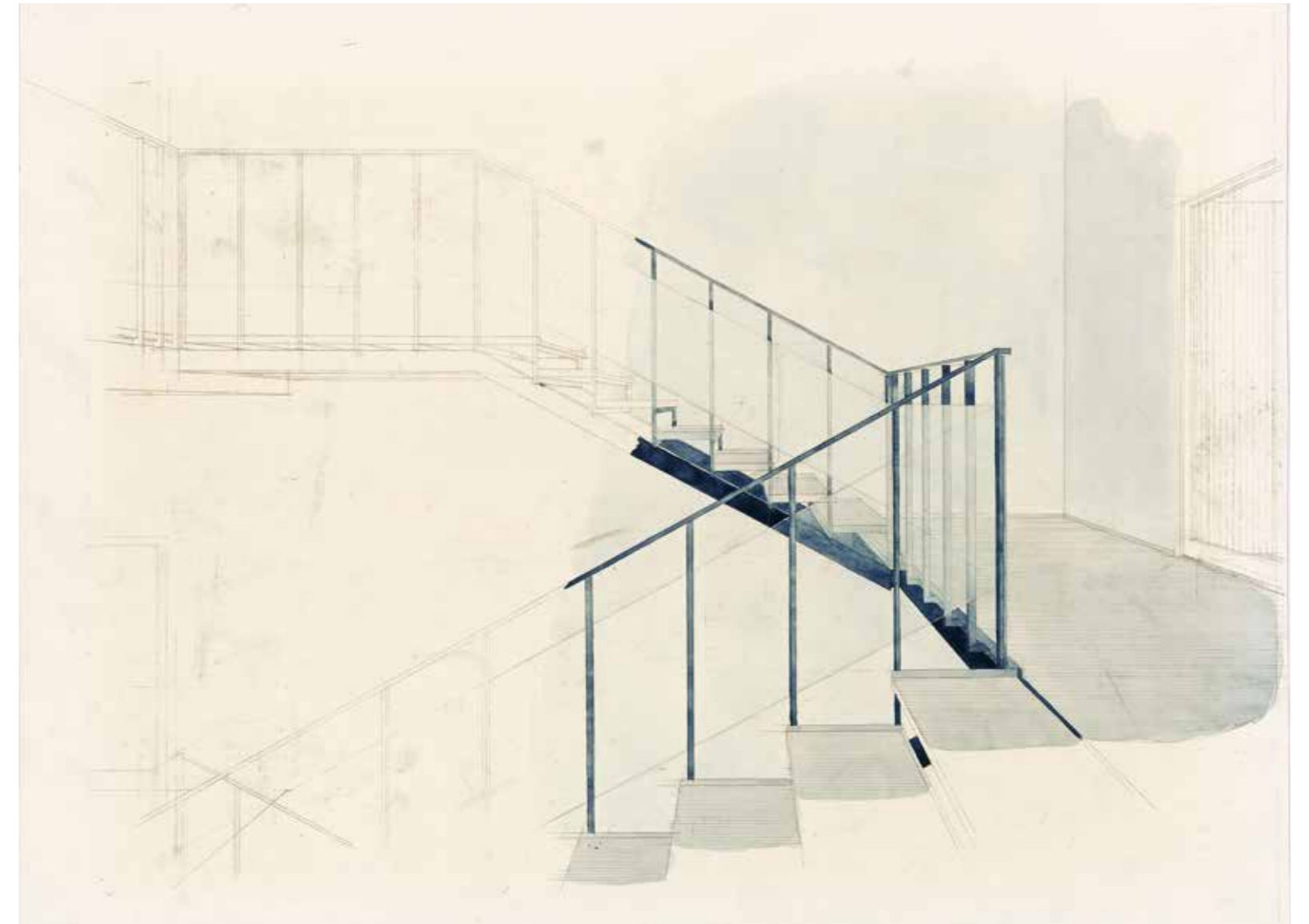
Realdania modtager mange henvendelser fra for eksempel ildsjæle eller

grupper af enkeltpersoner, der har en storartet idé. Men selv om ideen er både storartet og sympatisk, er det ikke sikkert, den er bæredygtig. Her er det i stigende grad Realdanias rolle at gennemføre og finansiere forundersøgelser og hjælpe med at udarbejde en forretningsplan, der kan afgøre, om projektet overhovedet er muligt, og – hvis det er – at bringe relevante parter sammen til udvikling og realisering af ideen. Ikke for at Realdania skal tage ejerskab til ideen men snarere være en facilitator; en fødselskæmpe, der stiller sin ekspertviden, sin erfaring og sin økonomiske styrke til rådighed for det fælles bedste.

For – som Pippi Langstrømpe har formuleret det – bør »den, som er vældig stærk, også være vældig rar.«



Realdanias måske allervigtigste redskab er at bringe mennesker sammen. For Realdania handler det om fokus på processen ud fra en tankegang om at løfte i flok, sprede og dele viden og gøre tingene i fællesskab.



Bygningens hovedtrappe, som den blev tegnet af arkitekterne Holst i midten af 1950'erne. Trappen er bevaret i sin oprindelige skikkelse, udført i stål og glas. Trinene er belagt med blåt linoleum og kantbeslæet med kraftige messinglister. Også håndlisten er udført i messing.

Efterskrift af kunst- og arkitekturanmelder Torben Weirup

Faktuelle oplysninger som årstal og lignende er hentet fra gængse opslagsværker som netudgaverne af Den Danske Encyklopædi og Weilbachs Kunstnerleksikon samt bøger om Jarmers Plads 2 og stiftelsen af Realdania nævnt i litteraturlisten.

Tak for samtaler om bygningen og om organisationen samt for hjælp til Susanne Banck, Finn Bartholdy, Steen Becker, Flemming Borreskov, Peter Cederfeld, Henrik Mahnche, Jørgen Nue Møller, Anne Skovbro, Hans Peter Svendler, Tine Thorkenholdt, Per Troelsen.

Tak til Charlotte Benn for redaktion, Astrid Juul Klingenberg for billedredaktion og Jens Lindhe for nye fotografier.

De sidste kapitler bygger i meget høj grad på samtaler med Realdanias administrerende direktør Jesper Nygård, filantropidirektør Anne Skovbro og Hans Peter Svendler.

Litteratur

Erik Arup: **Creditkassen for Landeierendomme i Østifterne 1866–1916**, Østifterne, 1916.

Thomas Bo Jensen: **Jarmers Plads 2**, Realdania By & Byg 2004

Anker Brink Lund og Gitte Meyer: **Civilsamfundets ABC – Fonde og foreninger i krydsfeltet mellem stat og marked**. Møller 2011.

Anker Brink Lund: **Private fondes almene værdiskabelse**, i Carsbergfondets Årsskrift 2015

Herman Møller: **Østifternes Kreditforenings Historie til 1931**. Østifterne, 1931.

Jørgen Nue Møller: **Penge til Huse – Fra kreditforening til filantropisk virksomhed**, Realdania, 2009.

Susanne Poulina Svendsen og Kell Elgstrøm: **Hovedsædet på Jarmers Plads – Stabilitet og forandring**, Realkredit Danmark, 1997.

Fotoliste

Omslag	Jens Markus Lindhe
s. 6	Realdania By & Byg
s. 8	Jens Markus Lindhe
s. 10 - 11	Lars Gundersen
s. 12 - 22	Jens Markus Lindhe
s. 24 - 25	Lars Gundersen
s. 26 - 27	Jens Markus Lindhe
s. 28 - 29	Jacob Bekker-Hansen
s. 30 - 31	Jens Markus Lindhe
s. 34	Fotograf ukendt, Københavns Museum, Copydan
s. 35ø	GL Lahde, Københavns Stadsarkiv
s. 35n	Normann Sloth
s. 37	Frans Sedivy for Familiejournalen, Københavns Stadsarkiv
s. 38	Fotograf ukendt, fra Illustreret Tidende nr. 48, 1893, p 577 Det Kongelige Bibliotek
s. 42ø	Tina Enghoff
s. 42n	Normann Slott
s. 43	Tina Enghoff
s. 44ø	Leif Tuxen
s. 44n	Jørgen Jørgensen
s. 45	Tina Enghoff
s. 46 - 47	Leif Tuxen
s. 48 - 49	Tina Enghoff
s. 50 - 55	Leif Tuxen
s. 57	Jens Markus Lindhe
s. 58 - 61	Lars Gundersen
s. 62 - 65	Jens Markus Lindhe
s. 67v	Fotograf ukendt, Københavns Museum, Copydan
s. 67h - 68	Fotograf ukendt, Realkredit Danmark
s. 72ø	Peter Elfelt, Københavns Museum
s. 72n	Normann Sloth
s. 73	Fotograf ukendt, Realkredit Danmark
s. 75	Fotograf ukendt, Københavns Museum, Copydan
s. 78 - 79	Kurt Rodahl Hoppe
s. 80ø	Joachim Castenschiold
s. 80n - 81	Jørgen Jørgensen
s. 82 - 83	Per Munkgård-Thorsen og Lars Degnbol
s. 84 - 85	Steffen Stamp
s. 86 - 87	Leif Tuxen
s. 88 - 89	Heine Pedersen
s. 90 - 91	Steffen Stamp
s. 93 - 104	Jens Markus Lindhe
s. 105 - 109	Fotograf ukendt, Realkredit Danmark
s. 112	Arkitekterne Holst
s. 114 - 115	Peter Norby
s. 116 - 117	Ole Hein Pedersen
s. 118 - 119	Claus Bjørn Larsen
s. 120 - 121	Kirstine Kiillerich

s. 122 - 123	Claus Bjørn Larsen
s. 124 - 125	Bjarke Ørsted
s. 126 - 127	Carsten Ingemann
s. 129	Jens Markus Lindhe
s. 130 - 131	Lars Gundersen
s. 132 - 139	Jens Markus Lindhe
s. 140	Lars Gundersen
s. 142v	Realdania By & Byg
s. 142 - 143	Jens Markus Lindhe
s. 143h	Fotograf ukendt, Realkredit Danmark
s. 147	Jens Markus Lindhe
s. 150 - 151	Jesper Ray Manley
s. 152 - 153	Greg McQueen
s. 154 - 155	Claus Bjørn Larsen
s. 156	Lars Gundersen
s. 157	Jacob Bekker-Hansen
s. 158 - 159	Helene Høyer Mikkelsen
s. 160	Michael Levin
s. 161	Dragør Luftfoto
s. 162 - 163	Bjørn Pierri Enevoldsen
s. 165	Christian Richters / Tony Yli Suvanto
s. 166 - 175	Jens Markus Lindhe
s. 177ø	Arkitekterne Holst
s. 177n	Jens Markus Lindhe
s. 178	Arkitekterne Holst
s. 180 - 184	Jens Markus Lindhe
s. 186 - 187	Claus Bjørn Larsen
s. 188 - 189	Jesper Balleby
s. 190 - 191	Leif Tuxen
s. 192 - 195	Lars Engelgaard
s. 196 - 197	Steffen Stamp
s. 198 - 199	Carsten Ingenmann
s. 201	Jens Markus Lindhe
s. 202 - 203	Lars Gundersen
s. 204 - 211	Jens Markus Lindhe
s. 212	Arkitekterne Holst
s. 213 - 214	Jens Markus Lindhe
s. 218 - 219	Lars Gundersen
s. 220	Jens Markus Lindhe
s. 222 - 223	Lars Gundersen
s. 224 - 227	Jens Markus Lindhe
s. 228 - 229	Realdania
s. 231	Jens Markus Lindhe
s. 232	Normann Sloth
s. 233 - 237	Jens Markus Lindhe
s. 239	Arkitekterne Holst
s. 246 - 247	Jens Markus Lindhe



