



## Årlig investeringsredegørelse 09

### Introduktion

Investeringshelhedsplanen er et aktivt instrument i projektet og skal derfor evalueres og eventuelt revideres hvert år gennem en investeringsredegørelse. Formålet hermed er for det første at understøtte planens mulighed for at fremme investeringer, for det andet at raffinere og udvikle redskaber til investeringsfremme og for det tredje at kortlægge og evaluere omfanget og arten af foretagne investeringer. De årlige evalueringer indgår i den samlede evaluering ved projektets afslutning 2012.

### Status på projektet

Der har i perioden været en konstant udvikling i projektet, som områdets størrelse taget i betragtning, må siges at være betydelig. Der er en god dialog med beboerne i området og solid politisk opbakning til hele projektet. Nogle af de vigtigste punkter er:

- Vandmøllepladsen, der er et centralt element i projektet, er indviet den 6. november 2009 ved et kulturelt indslag med baggrund i stedets historie og kulturarv
- Vandmøllepladsen indgår i Dansk Arkitekturcenters udstilling 'Rundt om hjørnet' oktober 2009 til januar 2010
- Partnerskabspuljen har støttet forskellige udviklingsarrangementer som nævnes nedenfor
- Området omkring Lystbådehavnen er under forvandling efter Larsen & Carlsens bygning er fjernet
- Anne's Fisk har overtaget et areal af det tidligere Larsen & Carlsen grund til etablering af udeserveringsareal
- Investeringshelhedsplanen og forsøgsprojektet 'Urbane Ressourcer' er godt i gang, hvor der arbejdes med metodeudvikling vedr. kulturel og social kapital og metoder til fremme af investeringer
- Et bygningsfornyelsesprojekt er i gang i Slotsgade 43, hvor en tidligere boligejendom, der har været anvendt som erhvervs-ejendom nu indrettes til 6 moderne lejligheder
- Der er meddelt tilsagn til et andet bygningsfornyelsesprojekt i Slotsgade 33
- Dialog med ejer af Slotsgade 37 vedrørende kunstbelysningsprojekt udarbejdet af Arkitekt firmaet Jordan og Stenberg
- Kvartervandring i Staldgården mhp. for-

bedringer i Staldgårds kvarteret

- Lokalplanen for området ved Stengade/Lystbådehavnen er i høring

### Initiativer støttet med midler fra partnerskabspuljen

Partnerskabspuljen har til formål at sikre mulighed for en udvikling af eksperimenterende projektideer og dynamik i procesforløbet. Der er i perioden ydet støtte til:

- Udviklingen af projekt til et Madkulturhus ved Kuskestalden- herunder skitseprojekt og forretningsplan i et samarbejde mellem Visit Guldborgsund, Museum Lolland-Falster, Styregruppen og Kommunen
- Skitseprojekt til udvikling af området omkring Lystbådehavnen, Gl. Toldbodplads og Slotsporten
- 'Fashion event' ved studerende fra CELF (Udvikling af projektet, der ikke blev gennemført i første omgang)
- 'Her hos os, billeder i og af et nabohood', fotoudstilling i butikker i Slotsgade
- 'Orientalsk Gademarked', i forbindelse med festivalen 'Marokko mødes med Guldborgsund'
- Begrønning af gavl Slotsgade 16 i partnerskab med ejer

### Udvikling i byggegrunde og private initiativer

- Larsen & Carlsens bygning på havnen er nedrevet og er indrettet til oplægningsplads i forbindelse med Lystbådehavnen. Ved initiativ fra styregruppen og mediatorgruppen er der taget initiativ til området indgår i lokalplanforslag for Stengadeområdet med baggrund i det udarbejdede skitseforslag
- Lagerbygningen ved Sundbystræde/Stengade er nedrevet forår 2009 og forslag til lokalplan for Stengade-området er vedtaget og udsendt i offentlig høring
- Museet er sindet at frigive areal ved Kuskestalden til opførelse af et Madkulturhus.
- Der er med støtte fra Statens Kunstfond tegnet et forslag til ny lavenergi bebyggelse på ejendommen Slotsgade 32
- Slotsgården har renoveret ejendommen og udvidet boligerne på øverste etage ved at lukke en altangang
- Nykøbing F. Bevaringsfond har tildelt midler til bygningsdetaljer, Vandmøllestræde 4, Slotsgade 34, Slotsgade 43 og til renovering af mindeplade for Nykøbing Slotsområdet
- Byens kulturinstitutioner har ved indvielsen af Vandmøllepladsen sponsoreret fribilletter
- Ejer af byggegrunden Stengade/Sundbystræde har stillet deres byggetomt til rådighed som byggeplads ved gennemførelse af

projektet Vandmøllepladsen

- Ejeren af Slotsgade 32 har stillet et mindre areal til rådighed for Vandmøllepladsen
- Forretninger, erhvervsvirksomheder, ejerforeninger m. fl. har i efteråret 2009 taget initiativ til et Slotsbryggen arrangement for at sætte fokus på bykvarteret
- Grundejere og beboere med videre omkring Vandmøllepladsen vil danne en forening til fremme af events på pladsen

### Mulighed for fortætning

- Skitseforslag for Slotsporten / Gl. Toldbod-Stengade- er præsenteret for ejer af Nielsen og Rønne idet der indgår mulighed for at opføre boliger og erhverv på erhvervsgrunden ved Slotsporten
- Der er et forslag til bebyggelse på hjørnet af Sundbystræde og Stengade som fortættelse byrummet. Projektet indgår i det forslag til lokalplan, der er i høring
- Der opføres beboelsesejendomme ved vandet i den vestlige ende af Slotsbryggen, som en del af det samlede Slotsbryggen projekt
- GP pavillonen og faciliteter omkring Lystbådehavnen med bådhus er ligeledes anlagt som led i Slotsbryggen-projektet
- Der er givet tilsagn til bygningsfornyelse for Slotsgade 43 og Slotsgade 33

### Offentligt-privat partnerskabs projekter

- Med projektet Madkulturhus ved Kuskestalden med Museum Lolland-Falster, Visit Guldborgsund, Grønt Center og kommerciel torvehal samt cafemiljø med lokale fødevarer. Herunder endvidere formidling af lokale fødevarer
- Belysningsprojekt i Slotsporten med privat ejer og kommunen)
- Byggeplads til entreprenør i forbindelse med anlæg af Vandmøllepladsen. (Privat ejer og kommunen)
- Konkurrence afviklet i forbindelse med Vandmøllepladsen, hvor kulturinstitutioner har deltaget bredt, Museum Lolland-Falster og kommunen
- Udvikling af projekt til Vandmøllepladsen er sket med støtte fra Statens Kunstfond
- Partnerskabsprojekterne som er omtalt ovenfor i øvrigt

### Mulighed for etablering af erhverv

- I Slotsbryggen er der etableret flere virksomheder, men der er stadig ledige etagearealer
- Projektet for et Madkulturhus rummer mulighed for salg/market/restaurant – nært

samarbejde mellem Visit Guldborgsund og Museum Lolland-Falster i det daglige omkring udstillingen m.v.

- Skitseforslaget for Lystbådehavnen - Gl. Toldbodplads - Slotsporten rummer forbedring af forhold for Annes Fisk samt mulighed for liberalt erhverv/butikker i bebyggelser i Slotsporten

### Understøtte strategi for fremme af investeringer

Generelt har projektets initiativer understøttet arbejdet med at fremme investeringer i området, både ved at skabe en klar identitet i de enkelte delområder og ved at skabe konkrete projekter og initiativer, der kan tiltrække investeringer. Heraf kan nævnes anlæggelse af Vandmøllepladsen, skitseforslag til Lystbådehavnen/Gl. Toldbodplads/Slotsporten, kommende skitseforslag til OK-tanken (byporten), udvikling af et Madkulturhus samt oprettelse af et 'Slotsbrygge-forum' for virksomheder på Slotsbryggen.

For at understøtte muligheden for at fremme investeringer i området benyttes bl.a. en 'investerings-søgemaskine'. Maskinen synliggør de faktiske og forventede investeringer, der er i området og samler disse i investeringshelhedsplanen.



**Kortlægning af faktiske investeringer (afrundede beløb):**

1. Ejendom Slotsgade  
Lavenergi byggeri, udløber af arbejdet med Byrum A og B  
Deltagelse af Statens Kunstfond vedr. Skitseprojekt  
Omfang: 17 millioner  
Tidsplan: Afventer investorer

2. Byrum A (Vandmøllepladsen) og B (Slotsgade nord)  
Investering i gadeforskønnelse, etapeopdeles i nord og syd  
Deltagelse af Statens Kunstfond med støtte til rådgivning.  
Omfang: 6,25 mio. kr.  
Tidsplan: Vandmøllepladsen er gennemført 2009 og projekt for Slotsgade nord gennemføres 2010. Belysnings- og begrønningsprojekt afhænger af samarbejdsaftale med partnere i gaden (grundejere)

3. Ejendom Slotsgade 43  
Bygningsfornyelsesprojekt  
Omfang: 5,7 mio. kr.  
Tidsplan: 2009

4. Ejendom Slotsgade 33  
Bygningsfornyelsesprojekt  
Omfang: 2,7 millioner  
Tidsplan: 2010-11

5. Sjællandsgade  
Ombygning/tilbygning ved fiskehandel, privat investering  
Omfang: Kendes ikke  
Tidsplan: Areal er erhvervet 2009

6. Bådeoplægningsplads til lystbåde  
Er anlagt ved Stengade 11-13 (efter nedrivning af Larsen & Carlsen bygningen)  
Omfang: 100.000-200.000 (estimeret)  
Tidsplan: anlagt 2009

7. Ejendom Slotsgade 11  
Ombygning og renovering, detaljer støttet af Bevaringsfonden  
Omfang: samlet projekt ca. 1,0 mio. kr.  
Tidsplan: 2007-2008

8. Slotsgade /Strandboulevarden  
Ombygning, nye altaner  
Omfang: 0,5 mio. kr.  
Tidsplan: 2008

9. Slotsgade /Strandboulevarden  
Friarealforbedring, privat investering  
Omfang: Kendes ikke  
Tidsplan: Ikke fastlagt

10. Stengade 10-12  
Nybyggeri, erhverv og boliger  
Omfang: 40-50 mio. kr. (estimeret)  
Tidsplan: Lokalplan forventes godkendt for året 2010

11. Slotsbryggen Pier 24  
Nybyggeri og anlæg af opholds-, havne- og parkareal  
Omfang: 250-300 mio. kr. (estimeret)  
Tidsplan: 2008-2010

12. Etablering af Madkulturhus  
Salg og markedsføring af kvalitetsfødevarer  
Omfang: 28 mio. kr.  
Tidsplan: Arbejdsgruppe nedsat, midler fra partnerskabspuljen bevilliget til afdækning af projektmulighed – herunder skitseprojekt m.v.

13. Interessenters tid  
Interessenter og aktørers medvirken med tid. Der udarbejdes skema over antal tildelte timer. Delt op i udarbejdelse af program og gennemførelsesfasen  
Omfang: 0,6-1,0 mio. kr.  
Tidsplan programudarbejdelse: 2007-08  
Tidsplan projekt: 2008-2012

14. GP-pavillon  
Renoveret på tag og facade i sammenhæng med udbygning af Pier 24  
Omfang: 2 mio. kr. estimeret  
Tidsplan: 2009-2010

15. Begrønning af gavlen Slotsgade 16  
Omfang: 34.000 kr.  
Tidsplan: 2009

16. Renovering af mindetavle i Slotsgade med støtte fra Bevaringsfonden  
Omfang: 3.400 kr.  
Tidsplan: 2009

**Forventede investeringer:**

17. Areal ved Engboulevarden-Strandboulevarden som byggegrund.

18. Fars hat, Slotsbryggen  
Byrumsforbedring, bevaring af historiske spor  
Partnerskab: ejere, Museum Lolland-Falster, Kulturarvsstyrelsen og områdefornyelsen

19. Byrum C  
Byrumsforskønnelse, samarbejde med grundejere.  
Indgår som delprojekt i områdefornyelsen  
Omfang: 2 mio. kr. afsat i projektet  
Tidsplan 2010.

20. OK-tanken  
Mulighed for byggeri ved godkendt lokalplan  
Afventer initiativ fra ejer.

21. Ejendom Slotsgade/Slotporten  
Forskønnelse af portareal  
Omfang: 0,370 mio. kr.  
Dialog med ejer vedr. partnerskab med belysningsprojekt  
Tidsplan: 2010

22. Tinghuset, Slotsgade  
Ny indretning af forareal. Afklares ved et møde med ejere/ Politiet.  
Indarbejdes i projekt Byrum B

23. Vandmøllestræde 4  
Har istandsat facade  
Modtaget tilskud til renovering af facadedør fra Nykøbing F. Bevaringsfond.  
Omfang: 30.000 - 40.000 (estimeret)  
Tidsplan: gennemført 2009

24. Tømmergade/Færgestræde  
Drøftelse med ejere om indretning af fælles friareal

25. Torvet  
Kommunen har planer om en forskønnelse af Torvet. Delvis fornyelse ved Hollandsgårdprojektet.

**Holder målet?**

Det overordnede mål for projektet holder stadig og vigtigheden af projektet er blevet bekræftet inden for den forløbne periode.

Der har været en væsentlig påvirkning fra den generelle afmatning i det finansielle marked, der har givet udslag i en manglende investeringslyst fra såvel private som virksomheder. Der er ikke sket en væsentlig fraflytning eller virksomhedslukning i området, men langsigtede initiativer er sat på vægges. Dette forhold kan ikke undgå at påvirke projektets forventede resultat, navnlig hvis afmatningen ikke når at vende inden for projektets løbetid.

Stimuleringen af sociale ressourcer i området må forventes at være uændret.

Det har betydet, at kommunens rolle er blevet mere fremtrædende, som den initiativrige medspiller i området bl.a. ved at øge aktivitetsniveauet i forbindelse med partnerskabspuljen.

**Holder metoden?**

Projektets metoder er under stadig udvikling bl.a. gennem forsøgsprojektet 'urbane ressourcer'. De metoder, der er i anvendelse er stadig brugbare, men der er hele tiden behov for at tilføre projektet ny viden, der er relevant både for Slotsgadekvarteret specifikt men også for danske byer generelt.

Gennem forsøgsprojektet foregår der en stadig evaluering af behov for nye metoder og udvikling af de allerede anvendte metoder.

**Evaluering**

Den samlede evaluering af den periode, som beskrives i denne investeringsredegørelse, er, at projektet producerer betydelige resultater og at det har været i stand til at etablere et godt investeringsklima for området.

Den generelle afmatning i investeringslysten og –evnen har imidlertid lagt en dæmper på konkretiseringen af mange af de forventede investeringer.

For at opveje denne afmatning er det vigtigt, at der fra projektets side, tages initiativer til at holde et højt aktivitetsniveau i området. Dette betyder at bl.a. midlerne fra partnerskabspuljen skal hurtigere ud 'at arbejde' end planlagt. Dette bør ledsages af udvikling af nye metoder, der kan tilpasse sig det ændrede investeringsklima.