

Fremtidens Gellerup



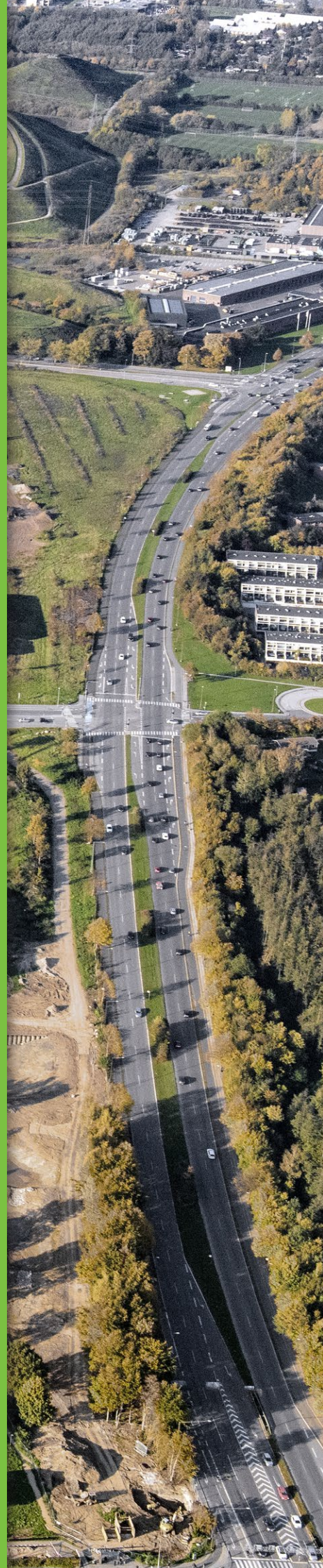
Om Udviklingsplanen: Liv i bydelen – fremtidens Gellerup

Mange forandringer i Gellerup er allerede tydelige i gadebilledet. Mange er på vej. Men vi er ikke færdige endnu – så hvordan løser vi denne opgave, som aldrig er blevet løst før, på bedste vis?

I august 2018 samlede Brabrand Boligforening landets førende forskere og eksperter inden for arkitektur, byplanlægning, antropologi, sociologi og samfundsudvikling til Bootcamp Gellerup 2.0. De brugte 24 intense timer på at dele viden og erfaringer og kom med faglige input til, hvordan vi sammen med Aarhus Kommune kan skabe et Gellerup, der er attraktivt, i social balance og ikke mindst: Hvordan skaber vi meningsfulde fællesskaber mellem de eksisterende beboere og de 6.000 kommende beboere, som flytter ind i bydelen de næste år?

Den fysiske planlægning er baseret på de principper og værdier, som kom frem på Bootcamp Gellerup 2.0. Samme input udgør fundamentet for denne udviklingsplan, som indgår i Brabrand Boligforenings forhandlinger med Aarhus Kommune frem mod udarbejdelsen af et fælles oplæg til By-, Bolig- og Transportministeriet i sommeren 2019.

Brabrand Boligforening



Indhold

5	Vi er godt på vej, men ikke i mål endnu
8	Vores vision for Gellerup
10	Vores anbefalinger for bydelen Gellerup
12	Fremtidens centrum i Aarhus Vest
16	Forskning: Stærke beboere løfter bydelen
18	Interview: Nikolaj Sørensen
20	Det gode beboermix
24	Skolen som katalysator
26	Derfor anbefaler vi en ny skole
28	Interview: Aydin Soei
30	Erhvervsudvikling i Gellerup
34	Interview: Tom Nielsen
36	Fysiske rammer for meningsfulde fællesskaber
38	Næste etape: Familieboligen
42	Interview: Jonas Steenstrup
44	Kvarterer formes over tid
47	Dortesvej-kvarteret
51	Toveshøj-kvarteret
55	Karen Blixens Boulevard
56	Situationsplan over fremtidens Gellerup
60	Alle kigger mod Gellerup



Vi er godt på vej, men ikke i mål endnu



Dette er vores plan for, hvordan vi fortsætter arbejdet med at skabe en bydel, hvor vi både løfter arkitekturen, byplanen og integrationen.

Keld Albrechtsen,
Formand Brabrand Boligforening

Gellerup er nået langt takket være et konstruktivt samarbejde. Den bydel, vi i 2011 satte os for mål at skabe sammen med Aarhus Kommune, er vi godt på vej til at realisere.

Aarhus Kommune flytter 1000 arbejdspladser ud i nyt kontordomicil over for et nyt kollegie til 350 studerende, og der kommer et nyt kontorhus for Brabrand Boligforening. Ny infrastruktur og en bypark åbner området op. Sports- og Kulturcampus er ved at tage form. Dertil falder kriminaliteten i området og i takt med, at private har investeret op mod to milliarder kroner, er Gellerups image ved at ændre sig fra at være et udsat boligområde til attraktiv bydel.

Vi er godt på vej – men ikke i mål endnu.

Dette er vores plan for, hvordan vi fortsætter arbejdet med at skabe en bydel, hvor vi både løfter arkitekturen, byplanen og integrationen. Vores vision er at skabe en velfungerende bydel i social balance. Et sted, der er hjem for både nuværende og nye aarhusianere.

Vores plan står fortsat på at skabe en attraktiv bydel, der åbner sig for hele Aarhus, men samtidig er opdelt i nye, mindre kvarterer for nye og nuværende beboere – og derigennem bidrage til, at nye fællesskaber opstår på tværs.

Dette er derfor en plan for hele Aarhus.

I takt med at visionen realiseres, og vilkår i omverdenen forandrer sig, skal visionen evalueres og fornys. Det kan med fordel ske i samme rytme, som Aarhus Kommune arbejder med at evaluere og justere kommuneplanen. At lægge op til at følge denne rytme betyder, at samarbejdet kan tilrettelægges, så der sikres et stærkt samspil på det strategiske niveau.

God læselyst.

Keld Albrechtsen
Formand
Brabrand Boligforening



Brabrand Boligforenings nye administrationsbygning

I 2019 flytter boligforeningen ind i nyt hus på Karen Blixens Boulevard.



E & P Huset

Siden 2015 har 30.000 borgere besøgt Informationscenteret i Gellerup, E & P Huset.



Byparken

I 2019 indvier vi den 10 hektar store bypark med aktiviteter for hele Aarhus.



Ny ungdomsbydel

I 2019 slår vi dørene op til 350 ungdomsboliger i et nyt kollegie på Karen Blixens Boulevard.



Teknik & Miljø's nye administrationsbygning

1000 kommunale medarbejdere flytter ind i et nyt hus på Karen Blixens Boulevard forår 2019.





Private investorer

Flere private investorer i Gellerup. Svanen, Enggaard og PKA Pension er de første, der bygger private boliger.



Renovering af blokke og boliger

Vi er godt på vej med renovering af blokkene og sætter alle boliger i stand. En blok på Gudrunsvvej er snart renoveret, og vi er godt i gang med en blok mere på Gudrunsvvej og en på Toveshøj.



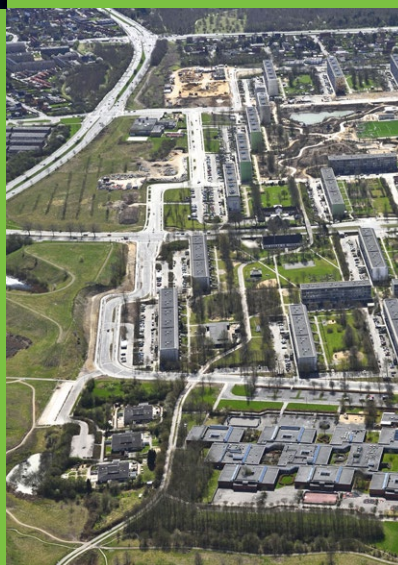
Sports- og Kulturcampus

I 2019 tager vi første spadestik til Bibliotek, Samlingshus og Cirk(H)uset på Karen Blixens Boulevard.



Ny infrastruktur

Nye gennemgående veje og forbindelser har åbnet bydelen for hele byen. Letbanen glæder vi os til.



Ombygning af Laden

På Toveshøj er vi godt i gang med et nyt beboerhus for området.



Vores vision for Gellerup

3.400

I Gellerup bygger vi op mod 3400 nye boliger frem mod 2030 sammen med Aarhus Kommune og private investorer.

I Gellerup bygger vi op mod 3400 nye boliger frem mod 2030 sammen med Aarhus Kommune og private investorer. Vores mål er at skabe en bydel, der bliver hjem for en mangfoldighed af mennesker – unge, gamle, børnefamilier, singler – og alle derimellem. Både nuværende og kommende beboere skal mærke, at i Gellerup lever vi det gode liv. Vi værner om det gode naboskab, de attraktive kultur- og skoletilbud og ikke mindst hinanden.

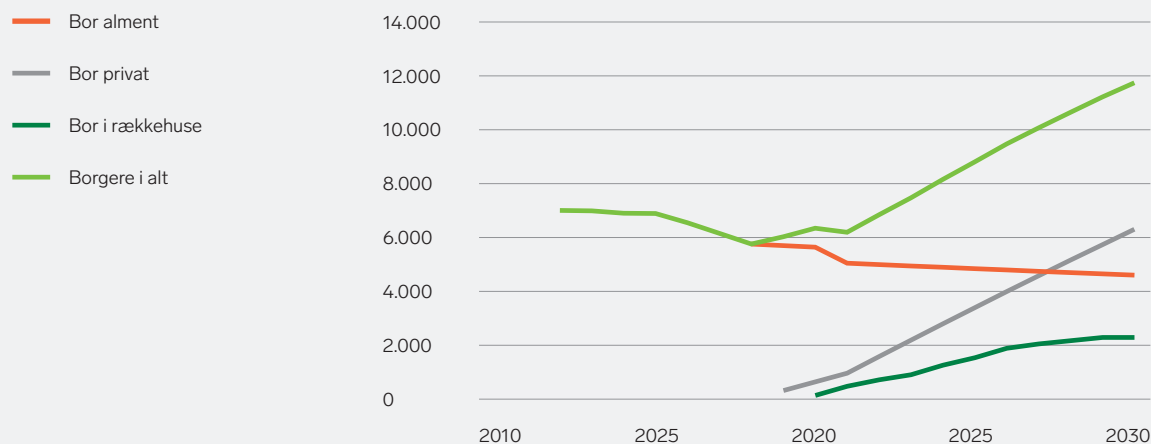
I 2030 er bydelen Gellerup centrum for Aarhus Vest. Nye og flere arbejdspladser, markant arkitektur, unikke attraktioner og et dynamisk erhvervs- og handelsliv. Nye mennesker har valgt at slå sig ned i bydelen sammen med de beboere, der ville være flyttet, fordi Gellerup ikke kunne tilbyde den bolig, de efterspurgte. Sammen med nuværende beboere er der nu et mix af mennesker, der sammen gør bydelen til en levende og socialt balanceret bydel.

Det er alle disse mennesker, vi har lavet denne plan for.

Kort fortalt

- Aarhus Kommune vokser hvert år med 4000 borgere. Flere vil gerne flytte til, men har svært ved at finde en passende bolig til en rigtig pris og bosætter sig ofte i omegnskommunerne.
- Samtidig flytter mange ressourcestærke beboere ud af Gellerup, fordi bydelen ikke tilbyder den boligtype, de ønsker.
- I Gellerup bygger vi sammen med Aarhus Kommune og private investorer op mod 3400 nye boliger frem mod 2030.
- Vi forventer derfor en markant stigning i antallet af private boliger og et fald i antallet af almene boliger. Samlet set stiger antallet af borgere i Gellerup frem mod 2030, og som grafen viser, har Gellerup potentiale til at blive hjem for den moderne familie, der vil bo tæt på byen.

Borgere i Gellerup



En mangfoldig beboer-sammensætning på tværs af etnicitet og socioøkonomiske lag vil løfte kvarterets samlede profil. Tilgangen af stærke grupper til området kan på den måde have en positiv effekt på kvarterets omdømme, hvilket i sidste ende også vil være til glæde for beboerne.

Professor Claus Bech-Danielsen,
Bootcamp Gellerup, august 2018

Hvem forventes at bo i Gellerup?

Niels Bjørn og Annette Hølek har udarbejdet en målgruppeanalyse for Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening i 2015. Afsættet var at skabe en ny fortælling om Gellerup gennem attraktive bo- og bymiljøer og dermed tiltrække en stor andel nye beboere – særligt dem, som ikke har en forudindtaget holdning til Gellerup og dets forældede ry – men også at fastholde nuværende beboere, som ellers ville vælge at flytte fra området.

Analysen peger på otte relevante og realistiske målgrupper:

Børnefamilier i den højere middelklasse:

- Tilflyttere fra den kreative klasse med humanistiske og kunstneriske videregående uddannelser.
- Eksisterende ressourcestærke beboere. Tilflyttere med lange eller mellemlange uddannelser.
- Tilflyttere, fx offentligt ansatte eller akademikere med børn.

Børnefamilier fra middelklassen og arbejderklassen:

- Eksisterende, ressourcestærke beboere med kort videregående eller erhvervsfaglig uddannelse.
- Tilflyttere, fx singler med mellemlang uddannelse, der har børn.

Ældre personer:

- Eksisterende, ældre beboere. Typisk fra arbejderklassen.
- Ældre borgere fra middelklassen, fx singler, der kommer fra en ejerbolig.

Unge personer

Kilde: "Nye boligtyper og bomiljøer til relevante og realistiske målgrupper, Hølek & Bjørn, 2015

Vores anbefalinger for bydelen Gellerup

For at skabe en velfungerende bydel, der er i balance socialt og kulturelt, har Brabrand Boligforening – med udgangspunkt i, hvad forskning peger på – følgende anbefalinger til den kommende plan for Gellerup:

01

Skab et sundt mix af beboere

Ved at tilføre Gellerup nye kræfter i form af børnefamilier og fastholde de ressourcestærke med anden etnisk baggrund hæver vi områdets samlede sociale kapital. Herved kan nuværende beboere blive boende, få et godt netværk og opleve en social elevation. Brabrand Boligforenings mål er derfor at skabe trygge rammer og spændende muligheder for bosætning i Gellerup, så vi kan tiltrække og fastholde de stærke målgrupper.

02

Skab fællesskab ved at gøre det attraktivt for børnefamilier

Hvis vi skal i mål med planen for Gellerup, er det vigtigt, at der opstår fællesskaber på tværs af social og kulturel baggrund. Der skal skabes en fælles identitet, for jo stærkere en social kapital der hersker, des mere levende og velfungerende bydel får vi. Brabrand Boligforening anbefaler, at vi gør Gellerup attraktivt for børnefamilier, da de ofte fungerer som brobyggere mellem mennesker.

03

Ny skole er en nødvendighed

Gellerup har gode forudsætninger for at lykkes, men der mangler en lokal skole til at binde det hele sammen. Hvis vi skal lykkes med at tiltrække de målgrupper, som kan bidrage med social kapital og forpligte sig i lokalområdet, skal det primære trækplaster være et attraktivt skoletilbud. Det er Brabrand Boligforenings klare anbefaling.

04

Gode muligheder for frugtbar erhvervsudvikling

For at skabe en attraktiv bydel skal vi tænke erhvervsperspektivet ind i udviklingen af Gellerup og se på de omkringliggende erhvervsgrunde. Brabrand Boligforening har et mål om, at Gellerup skal være et attraktivt sted at etablere sig for iværksættere og virksomheder, ligesom vi kender fra Katrinebjerg, Skejby og Agro Food Park.



05

Vi skal have en tydelig kommunikation udadtil

Det er vigtigt at styrke kommunikationsindsatsen – både mod målgruppen og det øvrige samfund. Den nye fortælling om Gellerup halter stadig grundet blandt andet ghettolisten, og derfor anbefaler Brabrand Boligforening at oprette en enhed, der proaktivt arbejder med kampagner og modfortællinger, der alt sammen styrker fortællingen om et Gellerup i social balance.

06

Byg til fællesskab

Fællesskaber opstår ikke nødvendigvis af sig selv, så mødesteder skal derfor tænkes ind i arkitekturen – både hvor vi bygger nyt, og hvor vi renoverer eksisterende, når vi vil skabe liv i Gellerup. For at sikre fællesskaber på tværs, anbefaler Brabrand Boligforening, at vi støtter op om organiserede fællesskaber ved fx kvartergrupper, parkforening og lignende.

07

Fortsat fokus på beskæftigelse

Der skal fortsat være fokus på de lokale initiativer for at få flere i arbejde. Det gælder Beskæftigelsesforvaltningens fremrykkede indsats, den boligsociale helhedsplan og sociale kontrakter via Byg Op samt iværksætteri.

Fremtidens centrum i Aarhus Vest

Bydelen omkring Karen Blixens Boulevard bliver omdrejningspunktet for hele det vestlige Aarhus. Men hvordan ser Gellerup ud i 2023, 2027 og 2030?



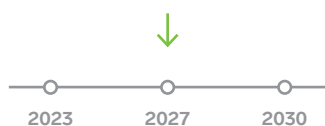
Gellerup anno 2030

Gellerup er nu et centrum for hele Aarhus Vest med storcenter, biograf, teater med et eksperimenterende repertoire, et mangfoldigt idræts- og sundhedsområde og forskellige kulturtilbud, herunder også Verdensbadet, som er blevet en af Aarhus' bærende turistattraktioner.

Hertil kommer de mange kommunale og private arbejdspladser – sidstnævnte især som resultat af en massiv satsning på iværksætteri og synergier med det øvrige erhvervsliv i Brabrand. Det er desuden blevet let at komme til og fra Aarhus Vest takket være den effektive letbaneforbindelse fra Karen Blixens Boulevard.

Gellerup er nu det primære indkøbs- og besøgssted i Aarhus Vest. Her findes det store udvalg af mad- og spisesteder, som er vokset ud fra Bazar Vest i takt med, at indbyggertallet er blevet mere end fordoblet.

Gellerup er et godt sted for børnefamilier at bo. Det har kunnet lade sig gøre at tiltrække denne målgruppe takket være den nye skole på Karen Blixens Boulevard med sit internationale udsyn. Dertil også en intensiv kampagne for at ændre Gellerups forældede image, og en fælles umage med at skabe nye, attraktive familieboliger i områder, som både fordrer og inspirerer til fællesskab. De nye boformer og fællesskaber er ikke kommet af sig selv, men er blevet understøttet af bevægelsen Gellerupperne, som arbejder for, at nye beboere føler sig velkomne og hjælper dem ind i områdets sociale liv og aktiviteter.



Aarhus Vest anno 2027

Frem mod 2027 har den intensive bygge- og anlægsaktivitet været i fuld gang. Vi ser nu flere tydelige resultater i skabelsen af attraktive kvarterer med hver deres særlige karakteristika. Vi er gået fra at have et område, som i høj grad var karakteriseret ved de oprindelige blokke til nu at ændre udtrykket og indholdet i bydelen. Kulturarven fra det oprindelige byggeri bliver løbende moderniseret. Dette kombineret med nedrivninger giver plads til ny bebyggelse og dermed nye beboere og liv.

De nyrenoverede blokke markerer sig nu som smukke skulpturer, der indrammer og spiller sammen med den enestående park. Forandringerne betyder nye boliger med højere huslejer, og det skaber en ændret beboersammensætning, en øget social kapital, men også øget købekraft, der styrker grundlaget for både City Vest, Bazar Vest og andre kommercielle aktiviteter.

Det vigtigste resultat er en Sport- og Kulturcampus, som nu er blevet essentielt for branding af det nye Gellerup. Kvarteret omkring Dortesvej med de såkaldte townhouses er populære blandt ressourcestærke børnefamilier. Erhvervsbyggeriet langs Ringvejen er det synlige bevis på den nye bydels attraktioner med spændende, nye arbejdspladser inden for byggeri, design og handel. Karen Blixens Boulevard har også ændret sig i disse år. Den er blevet indrammet af markante bygninger med en mangfoldighed af tilbud, herunder læger, tandlæger, fitnesscenter, små butikker, caféer, arbejdspladser, mv.



Aarhus Vest anno 2023

I begyndelsen af 2019 skabte Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening en revideret udviklingsplan for Gellerup/Toveshøj med en målrettet indsats over for børnefamilier. Her skulle nye boligtilbud med nyfortolkninger af familieboligen skabe variation i boligkvartererne og i sammensætningen af beboere.

Mod 2023 er der gennemført en række afgørende projekter. De nye rækkehuse på bakken ved Lenesvej fremstår som en af de mest innovative bebyggelser i Aarhus. Udvidelsen af City Vest og en ny biograf samt boligfortætningen ved Gudrunsvej Midt og Syd bidrager også hertil.

I perioden sker de første skridt mod etableringen af en ny skole i Gellerup. Skolen skal ses i forlængelse af sports-, sundheds-, og kulturområdet. Tilsammen giver det børnefamilier en tro på Aarhus Vests positive udvikling samt de gode undervisningsmuligheder, som er på lige fod med andre attraktive bydele i Aarhus.

Kapitel Værdier



Forskning: Stærke beboere løfter bydelen



En højere koncentration af ressourcestærke beboere kan have betydning for områdets omdømme. Udfordringen er dog ikke kun at tiltrække nye, ressourcestærke beboere, men i lige så høj grad at fastholde de beboere, som risikerer at fraflytte i takt med, at de selv bliver ressourcestærke i kvarteret gennem uddannelse eller arbejde.

Marie Stender,
Statens Byggeforskningsinstitut,
Bootcamp Gellerup, august 2018

Det er mere effektivt for udsatte boligområder at skabe attraktive og trygge bosætnings-muligheder for ressourcestærke indvandrerfamilier og familier i øvrigt og lade så mange nuværende beboere som muligt blive boende.

De sociale indsatser – fra ekstra normering i kommunale tilbud over boligsociale indsatser til politiet og foreningerne – lykkes i vid udstrækning i Gellerup. Det viser en lang række tal for området: Højere tryghed, fald i hærværk og kriminalitet samt stor vækst i antallet af unge med ungdoms- og videregående uddannelser.

Der er dermed også en voksende etnisk middelklasse, som er vigtig at fastholde. Dette skal man have for øje, når vi overvejer udflytning af beboere og nedrivning af blokke.

Ressourcestærke flytter pga. stigmatisering og nedrivning

Den voksende, etniske middelklasse i Gellerup flytter væk, når noget truer deres hverdag, fx politiske udmeldinger om, at deres blok skal rives ned, eller at de ikke kan få deres børn i en lokal skole eller daginstitution. Myndighederne omtaler området som ghetto, hvilket opleves stigmatiserende af de ressourcestærke beboere i Gellerup, da diversiteten både socialt og etnisk er stor.

Derfor har det længe været en udfordring, at ressourcestærke beboere flytter væk, når de kan. Det blev særlig tydeligt, da fem blokke blev revet ned i 2014/2015, hvor 40 procent flyttede væk. Samtidig steg arbejdsløshedsprocenten med fem procent i Gellerup på blot et kvartal. Det tyder på, at de, der flyttede, var dem, der var i arbejde eller under uddannelse.

Ingen positiv effekt ved tvangsflytning

Statens Byggeforskningsinstitut har i november 2018 leveret et notat til Boligselskabernes Landsforening, hvor der bliver sat spørgsmålstejn ved den udbredte opfattelse, at spredning af beboere fra udsatte boligområder minimerer sociale problemer. De lande, som analysen har hentet erfaringer fra, er Sverige, England, USA og Holland. Forskningen i disse lande viser, at det er meget svært at finde evidens for, at det har nævneværdige positive effekter at omplacere borgere fra ét område til et andet. Og den internationale forskning peger endda på en række udfordringer, som hæmmer de tilsigtede positive effekter af bolig-mæssig omplacering.

Dårlige erfaringer fra Gellerup og Vollsmose

Når der er mere end 20 procent af personer med lav indkomst, lav uddannelse og ingen eller ringe tilknytning til arbejdsmarkedet i et boligområde, begynder omgivelserne at reagere negativt. Ressourcestærke beboere flytter, ejendomsvurderingerne falder, og kriminaliteten stiger. Det konkluderer professor George Galster fra Wayne University i USA, som forsker i effekten af socialt mix.

Han slår fast, at man sjældent opnår et sundt, socialt mix ved at omplacere ressourcesvage beboere. Derimod berører man de tvangsflyttede beboeres netværk, som de havde i deres oprindelige lokalområde, og de institutioner, foreninger, fællesskaber og sociale indsatser, som ellers kunne understøtte deres positive udvikling.

Erfaringer fra Vollsmose og Gellerup, hvor man tidligere har flyttet særligt udsatte familier til naboområder er, at projektet havde store konsekvenser. De udsatte børn lavede både ballade i det nye lokalområde og tog tilbage til deres gamle lokalområde og fortsatte den uhensigtsmæssige adfærd der. Det løftede på ingen måde de berørte familier (kilde: Boligen).

Godt netværk er ressourcesvage beboeres indgang til job

Etniske minoriteter i Danmark klarer sig bedre, jo stærkere deres tilknytning til arbejdsmarkedet er, konkluderer professor i økonomi Anna Piil Damm fra Aarhus Universitet. Hun har forsket i, hvad det betyder for ikke-vestlige indvandrere at kende nogen, der i forvejen har et arbejde og er kommet frem til, at man kommer lettere i arbejde ved at have den rigtige bekendtskabskreds. Især for lavtuddannede er der en forholdsvis stor andel, som får job via deres netværk. Det gælder i endnu højere grad for ikke-vestlige indvandrere.

Det tyder på, at særligt personer med lav eller ingen uddannelse er mere afhængige af et godt netværk og de rigtige kontakter for at komme i job. De gode kontakter er, ifølge Anna Piil Damm, ressourcestærke indvandrere, som er i job, og som fungerer som rollemodeller. Derfor vil flytning af ressourcesvage beboere have stor skadelig virkning på deres fremtidsmuligheder.

Kilder: Anna Piil Damm, lektor, Institut for Økonomi på Aarhus Universitet.

George Galster, professor Wayne State University, oplæg ved VIVE/Realandia-konferencen "Blandede by- og boligområder og social mobilitet", 2018.

Marie B. Jepsen og Rikke S. Nielsen, SBI "Ufrivillig fraflytning fra udsatte boligområder", 2018. Erfaringer fra Vollsmose, Beboerbladet udgivet af BL, 2018.

Anbefaling**Skab et sundt mix af beboere**

Ved at tilføre Gellerup nye kræfter i form af børnefamilier og fastholde de ressourcestærke med anden etnisk baggrund hæver vi områdets samlede sociale kapital. Herved kan nuværende beboere blive boende, få et godt netværk og opleve en social elevation. Brabrand Boligforenings mål er derfor at skabe trygge rammer og spændende muligheder for bosætning i Gellerup, så vi kan tiltrække og fastholde de stærke målgrupper.

Nikolaj Sørensen bor i Gellerup med sin familie og er personen bag Gellerup Kunsthall. Her giver han sine anbefalinger til, hvordan vi skaber liv og bygger bro mellem mennesker i Gellerup.



Om Nikolaj Sørensen

Nikolaj Sørensen er 35 år, cand.mag. i oplevelsesøkonomi, arbejder som foredragsholder og rådgiver.

Far til Otto på fem år og Dora på otte år og har boet i Gellerup i syv år.

Nikolaj Sørensen står bag projektet Gellerup Kunsthall.

Vi skal turde udfordre ghetto-fortællingen

Der er en enorm sult efter at have tillid til Gellerup, både blandt almindelige mennesker, politikere og erhvervsfolk. Men når alting skal indordne sig ghettoen som fortælling, får man resultater derefter, og myterne bliver holdt i live. Frem for at tage udgangspunkt i det negative, skal man skabe forventninger, der har udgangspunkt i kvaliteter, for eksempel det gode naboskab og de mange børnefamilier eller lejlighedernes pris og størrelse. En ghetto er ikke et sted, men derimod et sæt spilleregler for, hvordan vi fortæller og fortolker. Så vi skal turde udfordre forestillingen om Gellerup på et grundlæggende niveau. Det er ikke nok bare at sætte fokus på "de gode historier".

Gør Gellerup attraktiv frem for at bekræfte ghettoen

At udvikle Gellerup som bydel må handle om andet end problemer, der skal afvikles. Derfor bør man satse på projekter som går uden om stigmatiseringen og ghetto-diskursen og gerne

på projekter med national eller international appel. Noget, hvor man tænker: "Hvor er det fedt, vi har det i Danmark". Det kan være en modernismefestival eller en messe, som tiltrækker et nationalt publikum, uden at man tænker det ind i en ghetto-dagsorden. Men vi har brug for mere end kommunikation. Der skal skabes en stærk og faglig ambitiøs arena eller platform, som giver mulighed for at agere uafhængigt af boligforeningen og kommunen. Et område, der kun domineres af kommune og boligforening, har vanskeligt ved at opnå et attraktivt brand.

Bevar Gellerups særpræg

Når en forælder kommer gående med klapvogn, kommer folk hen og snakker, og selv drenge på 12-14 år er imødekommede og holder døren for en. Der er også en uskreven hilsepligt på gangstierne – ligesom i landsbyer, hvilket er særegent for Gellerup. Naboskab er typisk et vigtigere begreb i Gellerup end kultur. Når to fædre står ved et gyngestativ, er den kulturelle baggrund nemlig ikke væsentlig. Der er stor forskel på indefra- og udefra-perspektivet, og selvom udefra-perspektivet fylder meget for beboerne, så er der ikke mange beboere, der har tillid til omverdenens syn på Gellerup. At bebrejde medierne giver ikke mening, for deres rolle er at fokusere på konflikt og problemstillinger. Men mange ærgrer sig over, at de etniske danskere holder sig på afstand.



Når to fædre står ved et gyngestativ, er den kulturelle baggrund ikke væsentlig.



Det gode beboermix

Om Robert Putnam

Robert Putnam er kendt for sit arbejde med social kapital. Det handler om sammenhængskraften i et lokalsamfund og om oplevelsen af at have indflydelse på eget liv. Putnam skelner mellem to typer social kapital; Bonding og Bridging.

Bonding: Den bindende, sociale kapital, hvor mennesker med fælles etnicitet, kulturel baggrund, uddannelse m.m. danner fællesskaber ud fra de normer, de anerkender.

Bridging: Den brobyggende, sociale kapital, hvor mindre fællesskabers normer kobles sammen i større fællesskaber. Det kan være, når f.eks. faglærte og højtuddannede går sammen om en fodboldklub.

Hvis Gellerup skal lykkes, er det vigtigt, der bliver skabt et socialt mix, hvor beboere med forskellig socioøkonomisk profil mødes. Fædrene skal stå på samme sidelinje og heppe på samme hold. Skolen er her essentiel til at bringe mennesker sammen.

Byg videre på Gellerups stærke sammenhængskraft

Den amerikanske samfundsforsker Robert Putnam besøgte Gellerup i 2014. Han var forbløffet over mulighederne, fællesskabet og sammenhængskraften.

I Gellerup bliver fællesskaber skabt på kryds og tværs. I bokseklubben, Cirkus Tværs, foreningerne og mange andre steder. Alle steder med gode faciliteter, engagement og vilje til at lykkes i fællesskab. Den sociale kapital er stærk i kraft af velfungerende institutioner, men der mangler noget: De ressourcestærke skal møde de ressource-svage, så de to grupper ikke lever adskilt.

Derfor er det vigtigt at få skabt et socialt beboermix, hvor rig møder fattig, indvandrermøder dansker, højtuddannet møder lavtuddannet og så videre. Der skal dannes en fælles identitet, hvor man som område står sammen om lokale institutioner fra skole over fælleshuse til fodboldklubben.

Børnefamilier som brobyggere

Det brobyggende fællesskab er generelt stærkest blandt børnefamilierne. I daginstitutionen, skolen og til fritidsaktiviteterne mødes høj og lav i forpligtende fællesskaber, som udløser samtaler, fælles normer og netværk. Børnefamilierne kigger efter en bopæl, hvor de kan bo, mens børnene vokser op. De involverer sig aktivt i at skabe et attraktivt lokalområde. Derfor er denne målgruppe afgørende for opbygningen af den brobyggende, sociale kapital i Gellerup.

Børnefamilier vil gerne forpligte sig over længere tid – det vil sige ejerboliger, hvor de kan bo trygt i tæt og lavt byggeri med tilhørende haver, som børnene kan lege i. Samtidig er Gellerup det eneste sted i Aarhus, hvor en nyetableret børnefamilie formentlig har råd til at købe et hus i nærheden af midtbyen, hvilket er et stærkt incitament for at flytte til området. Hvis børnefamilier skal forpligte sig over længere tid er en god, lokal skole afgørende. Mere om det i næste kapitel.

10 pct.

Det har en beviselig effekt på tryghed og mængden af fx indbrud i et lokalområde, hvis 10 procent eller flere af naboerne er på fornavn med hinanden.

Forpligtende fællesskaber på tværs

For at Gellerup skal blive et attraktivt sted at bo, skal der skabes platforme for nye netværk, der kan udvikle fælles normer, som kan skabe gensidig tillid. Det vil styrke den sociale kapital og skabe et stærkt lokalsamfund. Det har en effekt på tryghed og mængden af fx indbrud i et lokalområde, hvis 10 procent eller flere af naboerne er på fornavn med hinanden.

Selvom de stærke, fælles institutioner prioriteres højt i udviklingen af Gellerup, er hardware i form af bygninger og boliger ikke nok. Der skal software til i form af mennesker, som både skal have fysiske platforme til fællesskab – daginstitutioner, skoler, fodboldbaner, biblioteker, klubber, fælleshuse, svømmehaller, spisesteder med mere – men også rammerne og incitamenterne til at danne fællesskaber på tværs af egne netværk. For eksempel er en fodboldklub ikke blot et sted, hvor man lægger sit barn af og går igen. Der opstår både noget socialt mellem børnene og forældrene, og forældrenes opbakning til tøjvask, koordinering af kørsel og opbakning til kampene er afgørende.

En strategisk tænkt indsats som Foreningernes Hus, hvor foreninger mødes i et fællesskab på tværs af kulturelle, etniske, politiske og religiøse skel er et glimrende eksempel på en brobyggende indsats, som blandt andet Robert Putnam fremhævede som særlig vellykket.

Kilde: Preben Astrup "Frivillighed", Aarhus Universitetsforlag, 2018.

Anbefaling



Hvis vi skal i mål med planen for Gellerup, er det vigtigt, at der opstår meningsfulde fællesskaber på tværs af social og kulturel baggrund.

Der skal skabes en fælles identitet, for jo stærkere en social kapital der hersker, des mere levende og velfungerende bydel får vi. Brabrand Boligforening anbefaler, at vi gør Gellerup attraktivt for børnefamilier, da de ofte fungerer som brobyggere mellem mennesker.

Kapitel

Delstrategier

Skolen som katalysator



Der er stor konkurrence om at få børnefamilier til at bosætte sig – og derfor er det vigtigt, at Gellerup tilbyder noget, som andre ikke tilbyder.

Rasmus Nørgaard,
Partner i NREP

En ny og attraktiv skole er afgørende for udviklingen af Gellerup. Den kan danne grundlag for, at børnefamilier vælger Gellerup til. Derudover kan en ny skole bidrage med aktiviteter for de omkringliggende kvarterer og blive en attraktion.

Hvis et områdes status skal løftes, og beboersammensætningen skal ændres ved at gøre det indbydende for nye børnefamilier at flytte til, er det vigtigt at tilbyde beboerne noget, som har relevans for dem.

Professor på Aalborg Universitet, Claus Danielsen, forklarer, at skolen som institution er der, hvor vi møder hinanden, vores naboer og vores lokale omgangskreds – og derfor kan en aktiv og velfungerende skole være vigtig for udvikling af et lokalområde.

En ny og attraktiv skole i Gellerup kan for alvor skabe rum til meningsfulde fællesskaber og være den fælles platform, som kan forstærke den sociale sammenhængskraft i bydelen. Hvis skolen kan tiltrække børn fra ressourcestærke familier, vil det gode mix af blandede socioøkonomiske profiler skabe en sund blanding af børn i folkeskolen på tværs af baggrund.

Skolen som fælles rum

Gellerup er Aarhus' mest børnerige kvarter. En attraktiv skole vil give nuværende og kommende beboere et fælles rum for socialt samvær, da børn og forældre med forskellig kulturel baggrund mødes – både når børnene skal afleveres og hentes, men også udenfor skoletid. Det forudsætter naturligvis, at skolen tilføres yderligere funktioner, der gør den til et mødested frem for kun en uddannelsesinstitution. Aktiviteter på skolen vil understøtte nye og eksisterende fællesskaber og skabe byliv i Gellerup.

Skolen som attraktion for hele bydelen

Ved at bygge en skole, der er særligt attraktiv, bidrager det til at få børnefamilier til aktivt at vælge Gellerup. Det gælder også børn fra omkringliggende kvarterer, forklarer Nicolai Carlberg, etnolog og partner i carlberg/christensen. Undersøgelser har vist, at hvis andelen af ressource svage familier overstiger 30-40 procent på en skole, er der risiko for, at skolen vil opleve en negativ udvikling med fraflytning af ressourcestærke elever og lærere. En ny skole i Gellerup skal derfor være attraktiv nok til at tiltrække børn fra hele bydelen. Vi ser ofte, at det er de ressourcestærke familier, som har overskud til at stille krav til kvaliteten i daginstitutioner og skoler, og det kommer i sidste ende alle børnene til gode uanset deres baggrund.

Aarhus Kommune: Brug for indskolingsskole

I august 2018 udgav Borgmesterens Afdeling og Børn og Unge i Aarhus Kommune en vurdering af behovet for nybyggeri af flere skoler i kommunen.

I analysen konkluderer Aarhus Kommune følgende:

"Med helhedsplanen og den politiske aftale om udsatte boligområder, som skal føre til en ændret beboersammensætning og vækst i befolkningstallet, vil der på længere sigt være brug for en skole i Gellerup, hvis det skal være en attraktiv bydel for børnefamilier."

"Det vil være en mulighed, at der i forbindelse med opførelse af nye dagtilbud i nærheden af Gellerup og Toveshøj, og i takt med at befolkningsvæksten slår igennem, at opføre en ny indskolingsskole i sammenhæng med dagtilbud. Det vil således være muligt at etablere et sammenhængende børnemiljø på samme måde som i Lisbjerg og på Langenæs. Det vil kunne bidrage yderligere til at gøre Gellerup attraktiv for børnefamilier. Der er derfor behov for tidligere end 2021 at tage stilling til mulige byggegrunde inden alle potentielle byggearealer er disponeret."



Anbefaling



Ny skole er en nødvendighed

Gellerup har gode forudsætninger for at lykkes, men der mangler en lokal skole til at binde det hele sammen. Hvis vi skal lykkes med at tiltrække de målgrupper, som kan bidrage med social kapital og forpligte sig i lokalområdet, skal det primære trækplaster være et attraktivt skoletilbud.

Det er Brabrand Boligforenings klare anbefaling.

Derfor anbefaler vi en ny skole

70 pct.

Der er tilflytning af ressourcestærke familier på 70 procent i Gellerup og Toveshøj sammen med Sødalskolens distrikt

Intet nyt Gellerup uden ny skole

Det er afgørende, at Aarhus Kommune prioriterer en stærk folkeskole i Gellerup. Ressourcestærke forældre flytter ikke til Gellerup, hvis der er usikkerhed om nuværende og fremtidige skoletilbud og deres kvalitet. Samtidig vil en ny skole styrke den samlede, positive fortælling om de ændringer, der bliver lavet i Gellerup. Det er en markant investering både økonomisk, socialt og fysisk – og en ny skole vil være et opgør med det forældede billede af Gellerup samt de to skoler i området, som har meget begrænset tilslutning i deres eget skoledistrikt.

Ressourcestærke familier har behov for ny skole

Som det ses i befolkningsprognosen på side 9, forventes der en tilflytning af ressourcestærke familier på 70 procent i Gellerup og Toveshøj sammen med Sødalskolens distrikt. Det skal ses i lyset af, at antallet af almene boliger sænkes. Som denne demografiske udvikling peger på, får området tilført en væsentlig andel af ressourcestærke familier – og de har behov for en stærk, lokal skole i stedet for skoletilbud spredt over hele byen.

Vi skal styrke den pædagogiske praksis

En ny skole i Gellerup kan løfte opgaven for både nuværende og kommende målgrupper og blive en mønsterskole for Aarhus Kommune. Det peger initiativer fra Gentænk Gellerup på, og det samme gør erfaringer fra The London Challenge. Det handler om at styrke det fælles ledelsesansvar, som det ses i Gellerupmodellen, men i høj grad også at have skærpet fokus på at styrke forældresamarbejde, som allerede nu giver gode resultater på Søndervangskolen – og der er stærkt forskningsmæssigt belæg for i bl.a. Gentænk Gellerup-rapporten. Teach First Danmark kan overvejes i forhold til at supplere den pædagogiske praksis.

Placeringen er der allerede

Den nye skole kan med fordel ligge i det nordøstlige hjørne i krydset ved Karen Blixens Boulevard, og Trille Lucassensgade kan bruges til kommende klublokaler. En placering som eksperterne under Brabrand Boligforenings Boot Camp var interesserede i. De mange tiltag langs Karen Blixens Boulevard bliver dermed bedre udnyttet, når en lokal skole bruger dem i dagtimerne. Et markant byggeri vil fuldende billedet af et nyt Gellerup, og det vil invitere forældre og børn ind i området.



Det tager lang tid at planlægge, bygge og igangsætte en ny skole. Vi er sent ude – men ikke for sent endnu.

Der er behov for handling nu

Det tager lang tid at planlægge, bygge og igangsætte en ny skole. Det er cirka samme tidsrum, som det forventes, at størstedelen af de nye beboere flytter til Gellerup. Med andre ord: Vi er sent ude – men ikke for sent endnu. Hvis den politiske proces skubbes i gang i 2019, kan vi have en færdig skole i 2026-2027, og ikke mindst kan historien om den nye, attraktive skole spredes rundt i Aarhus, så potentielle familier ved, hvad de kan glæde sig til ved at flytte til Gellerup.

Mange positive gevinster

Der er mange positive økonomiske, pædagogiske og kriminalpræventive effekter ved en ny skole. Der bliver gjort op med ineffektive fritidstilbud, som på grund af en fordelingsordning skaber manglende sammenhæng mellem skoletid og fritid for størstedelen af børn og unge i Gellerup. Overgangen mellem daginstitution og skole kan styrkes markant med et lokalt samarbejde. Desuden er skolen et sted, hvor alle beboere – høj som lav – mødes og har et skæbnefællesskab i et område, så skolen er selve nøglen til det gode sociale mix.



Sociolog og forfatter **Aydin Soei** har de sidste ti år beskæftiget sig med unge i udsatte boligområder. Her er hans anbefalinger til, hvordan vi skaber liv og en **positiv udvikling** i Gellerup.



Om Aydin Soei

Sociolog og forfatter, som er aktuel med bogen "Omar – og de andre. Vrede unge mænd og modborgerskab".

Det er hans fjerde bog, der kredser om unge i udsatte områder.

Han står bag begrebet modborgerskab, som dækker over, at unge mænd med indvandrerbaggrund oplever, de skal betale gebyrer i samfundet for at have samme muligheder som andre.

Aydin Soei har bl.a. været med til at lave Tingbjergundersøgelsen i 2017 med professor Flemming Balvig og lektor Lars Holmberg.

Vi skal synliggøre den voksende etniske middelklasse

Det er rent faktisk gået godt med integrationen de sidste ti år, og flere udsatte boligområder fungerer som integrationsfabrikker. Beboersammensætningen er på overfladen uændret, men hvor der sker en konstant udskiftning af beboere. Dog flytter særligt middelklassen fra området i takt med, at de får uddannelse og job, mens lavindkomst-familier i højere grad bliver boende. Hvis vi skal fortsætte den positive udvikling, skal vi blive bedre til at holde på middelklassen, så de kan være forbilleder i et udsat område.

Tiltræk børnefamilier og skab en bæredygtig beboersammensætning

Børnefamilier er typisk de mest følsomme over for et områdes dårlige ry og er tilbøjelige til at flytte så snart, der er utryghed, eller når det stemples som en "ghetto". De er dog mere motiverede for at engagere sig i lokalområdet på lang sigt, blandt andet ved at være aktive i forældrebestyrelser, lokale klubber og tage ansvar for bydelens unge, modsat studerende, som ofte bruger adressen som vej ind på boligmarkedet. Derfor er det nøglen til trivsel, en mere positiv fortælling og boligområder, hvor vi tager ansvar for hinanden.

66

Vi skal synliggøre den voksende etniske middelklasse.

Unge fra området skal kunne springe ventelisten på bolig over

De unge, som er opvokset i et udsat boligområde, føler sig mere forpligtet over for kvarteret. De kender områdets børn og unge og deres familier – og vil ofte også gerne bo tæt på deres familier. At give disse unge mulighed for at få egen lejlighed, når de ønsker at flytte hjemmefra, vil give en blandet sammensætning af beboere samt rollemodeller over for særligt de drenge, der ellers risikerer at havne i det forkerte selskab.

Gør det attraktivt at gå i skole

Tingbjergundersøgelsen, som jeg har været med til at lave, viser, at de 14-15-årige i et udsat område rent faktisk godt kan lide at gå i skole og har ambitioner om at videreudanne sig, men at de overdriver de jævnaldrendes manglende lyst til skole og uddannelse, hvilket gør, at man ikke taler højt om egne ambitioner. Her er det vigtigt at lave en strategi for, hvordan man samler områdets børn og blander dem i folkeskolen og skaber en mere positiv skolekultur – og dermed modvirker den negative klassekammerateffekt.

Styrk indsatsen over for unge over 18 år

Folkeskolen fungerer som en tryk boble. Det er først efterfølgende, at det i mange tilfælde går galt for de unge mænd, og virkeligheden rammer dem med et knyttnæveslag, når de skal til at træffe afgørende valg i livet, og ikke nødvendigvis har samme støtte fra de nære relationer, der har et netværk og kendskab til det danske uddannelsessystem og arbejdsmarked. Det er vigtigt, at der bliver lavet en +18 år-strategi i Aarhus Kommune – ligesom andre steder – som især kan hjælpe restgruppen af unge mænd, der er gået i stå efter folkeskolen, da denne gruppe er særligt udsatte i forhold til kriminalitet og ledighed.



Erhvervsudvikling i Gellerup

Den boligsociale helhedsplan 2018-22

Planen for Gellerup-Toveshøj har fokus på at styrke trygheden og bidrage til at bryde negativ social arv. Her samarbejder et aktivt civilsamfund med flere aktører i området. Den stærke tradition for et aktivt civilsamfund og et udbredt samarbejde mellem aktører i lokalsamfundet i Gellerup-Toveshøj skal fortsættes. Det aktive medborgerskab styrker trygheden og det gode naboskab i området.

Målet er uddannelse og beskæftigelse. Her er det afgørende at sætte ind så tidligt som muligt i børns liv for at bryde den negative sociale arv.

Derfor rummer planen et særligt fokus på forældre. Børn og unge skal opleve tilstrækkelig støtte til at gennemføre skolegang og støtte i overgangen til uddannelse. I forhold til beskæftigelse er der indsatser målrettet både virksomheder og beboere.

Alle indsatserne har tre pejlemærker:

- (1) de sker i samarbejde med civilsamfundet
- (2) de supplerer de kommunale indsatser, og
- (3) de udnytter mulighederne i de store forandringer i området.

Brabrand Boligforening ønsker at være en stærk initiativtager og samarbejdspartner i indsatsen med at skabe erhvervsudvikling i Gellerup og hele Brabrand.

Uddannelse, arbejdspladser og iværksætteri er afgørende for, at et område kan bevæge sig fra udsat til attraktiv bydel. Allerede i 2019 bliver Gellerup tilført cirka tusind nye kommunale arbejdspladser. Sammen med et nyt kollegie, en ny administrationsbygning for Brabrand Boligforening, Byparken med idrætsanlæg og Iværksætterhuset vil det skabe aktivitet og byliv.

Dog vil det kun i begrænset omfang øge beskæftigelsen blandt nuværende beboere i Gellerup. Det er en udfordring for både Aarhus Kommune og Brabrand Boligforening på én gang at arbejde med opkvalificering af borgere og samtidig skabe jobs. Den udfordring er taget op gennem en række målrettede, lokale initiativer.

Sociale kontrakter hjælper beboere i job

Der er et skærpet fokus på, at Gellerups beboere får en uddannelse og kommer i job. Sammen med Aarhus Kommunes beskæftigelsesforvaltning er der skabt et boligsocialt program. Det skal gøre områdets beboere, som står uden for arbejdsmarkedet, jobparate og hjælpe dem i arbejde. Fra 2018 arbejdes der derfor med sociale klausuler og kontrakter med tilknyttet uddannelse i alle projekter. Det har resulteret i flere praktikforløb og ansættelser i virksomheder med lærlingeuddannelse. Samtidig er der skabt flere jobs til rengøring, vagttjeneste og andre serviceydelser. Alle sociale kontrakter, der er indgået fra 2018 og fremover, vil blive baseret på Byg OP-konceptet.

Iværksætteri blomstrer frem

Generelt set er andelen af iværksættere højere blandt indvandrere end blandt etniske danskere. For at understøtte iværksætterånden er der allerede sat en række initiativer i gang. Kollegiet har indbygget faciliteter til studerende, der gerne vil være iværksættere ved siden af studiet. På Karen Blixens Boulevard skabes oaser, hvor små iværksættervirksomheder og kulturelle startups kan modnes. Der er allerede flere spændende projekter i gang:

- Gudrunsvvej 78-88 er for små, kreative virksomheder. Miljøet er opstået omkring en tegnestue og rummer arkitekter, grafikere og lignede — en målgruppe, som forventes at være i vækst i området.
- Instant City fungerer som udstillingsvindue, mødested og netværksopbygger både i Gellerup og det øvrige Brabrand. Bestyrelsen består af erfarne erhvervsfolk.



Vue langs Karen Blixens Boulevard med ny folkeskole til højre og kontorerhverv til venstre.

- Iværksætterhuset på Karen Blixens Boulevard rummer knap 800 m² værksteder, kontorer og butikker. Der er plads til 30 producerende iværksættere. Allerede nu er en tredjedel udlejet.
- Madkultur er en stor ressource i Gellerup, og i projektet Smag a la Gellerup arbejdes der professionelt med den stigende efterspørgsel på sund, velsmagende og vegetarisk mad.

57.000 m²

Erhvervsbyggeriet er allerede i gang i Gellerup. I alt er der planlagt 57.000 m² nyt erhvervsbyggeri og hele 30.000 m² ved Karen Blixen Boulevard.

Erhvervsudvikling fremadrettet

Erhvervsgrundene i Aarhus Nord har en begrænset rummelighed. Derfor giver det god mening at kigge på arealerne langs Edwin Rahrs Vej og Ringvejen mod Globus 1 til byens erhvervsudvikling. Måske er det her, vi fx skal udvikle en klynge inden for fremtidens bæredygtighed, smart cities og livability? Vi ønsker at være en stærk initiativtager og samarbejdspartner i indsatsen for at skabe udvikling og udstilling af området som et videntcenter for en liveable city. Det kræver en koordineret indsats fra flere centrale parter, hvis vi skal udnytte disse potentialer – ligesom vi kender fra Katrinebjerg, Skejby og Agro Food Park.

Anbefaling



Gode muligheder for frugtbar erhvervsudvikling

For at skabe en attraktiv bydel skal vi tænke erhvervsperspektivet ind i udviklingen af Gellerup og se på de omkringliggende erhvervsgrunde. Brabrand Boligforening har et mål om, at Gellerup skal være et attraktivt sted at etablere sig for iværksættere og virksomheder, ligesom vi kender fra Katrinebjerg, Skejby og Agro Food Park.

“Arkitektteamet WE Architecture/JAJA Architects har stået for den fysiske planlægning, som vi viser principper fra i næste kapitel. Arkitekternes projektmappe er bilag til udviklingsplanen og tager afsæt i principper og værdier, som kom frem på Bootcamp Gellerup 2018. I projektmappen er en mere detaljeret gennemgang af den fysiske planlægning.”

Kapitel

De nye

kvarterer



Tom Nielsen er professor i by- og landskabsplanlægning ved Arkitektskolen Aarhus. Her giver han sine anbefalinger til, hvordan arkitekturen bidrager til dannelse af kvarter og byliv i Gellerup.



Om Tom Nielsen

Tom Nielsen er professor og ph.d. i arkitektur ved Arkitektskolen i Aarhus. Underviser på bachelor- og kandidatniveau i By- og Landskabsplanlægning.

Forsker blandt andet i, hvordan arkitektur kan være med til at fremme forskellige initiativer i udviklingen af bydele, og hvordan Østjylland og Aarhus har udviklet sig gennem de senere år.

Variation i arkitekturen skaber en følelse af identitet

For at kunne identificere sig med et sted er genkendelighed og variation vigtige elementer. I Gellerup betyder det, at vi ikke skal være bange for at integrere flere arkitektoniske typologier, hvor standarden i dag er den klassiske boligblok. Variation kan både være boformerne og selve det arkitektoniske udtryk.

Hvis alt byggeri opdateres på samme tid, får bebyggelserne aldrig en historie, der kan opleves. Dermed bliver der aldrig skabt en oplevelsesmæssig dybde med gammelt og nyt. En måde at skabe forskelle er ved at lade tiden virke. Når dele af Gellerup forbliver "gammelt" i form af 60'ernes betonblokke – hvor man naturligvis optimerer fx isolering og de elementer, der aldrig har fungeret godt – så kommer forskelligheden naturligt i form af kombinationen af gamle bygninger og nyere byggerier.

Grænsefladen mellem bolig og byrum er essentiel

Skabelsen af attraktive områder handler i høj grad om kantzonerne – det vil sige der, hvor huse og bygninger møder byrummet.

66

Skabelsen af byliv handler i høj grad om identitet og identifikation.

Mens ejendomme i midtbyen som regel har en enkelt eller få ejere, som hurtigt kan bestemme et udtryk fx i form af en bænk foran bygningen, så er fællesområder i bebyggelser som Gellerup ofte defineret af grundarkitekturen og en fælles standard uden megen medindflydelse fra beboerne. Som en konsekvens opleves udeområder 100 procent offentlige, hvilket mindsker beboernes interesse i at tage ejerskab.

På sigt vil det aspekt af transformationen i Gellerup, hvor man ombygger underetagen til rækkehuse, være med til at øge involveringen i lokalområdet, fordi man her skaber mulighed for, at beboere kan sætte deres præg på området. Det vil dermed kunne mærkes, at der bor forskellige mennesker i husene, hvilket giver liv i bydelen.

Tiders arkitektur skaber en fortælling

Man taler i arkitekturen om at skabe et såkaldt hierarki i byrummet, så vi ikke blot ser en kopi af det, der er i forvejen. At Gellerup har levet og forandret sig, og der er spor fra forskellige tanker og tider, gør, at du får skabt liv og hierarki. Arkitekturen er med til at skabe en fortælling, og det er vigtigt at have for øje, når vi skal lave så gennemgribende en renovering af et område.

Byporten i Gellerup er et godt eksempel. Blokken bevarer, men bliver anderledes end de resterende seks blokke. Det skaber et kognitivt, historisk holdepunkt for beboerne i form af bånd til det oprindelige, mens der omkring byporten skyder nye projekter op. Vi kan sammenligne det med den rolle, Aarhus Domkirke har haft som referencepunkt igennem byens udviklingshistorie.



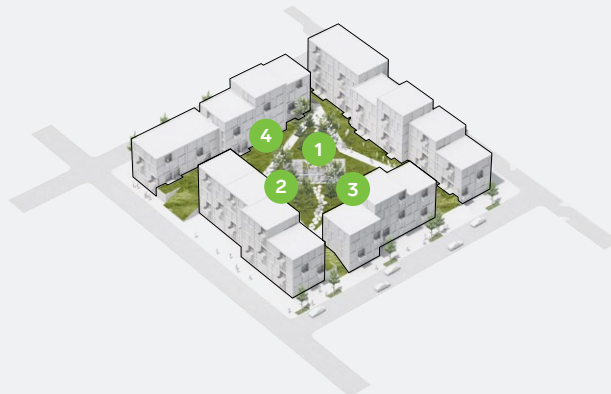
Fysiske rammer for meningsfulde fællesskaber

Bygninger har betydning for, hvor og hvordan vi som mennesker mødes. Særligt fraværet af fysiske rammer, hvor social interaktion opstår, kan betyde, at man ikke møder sine naboer.

Eksempler på byggerier, der danner meningsfulde fællesskaber.

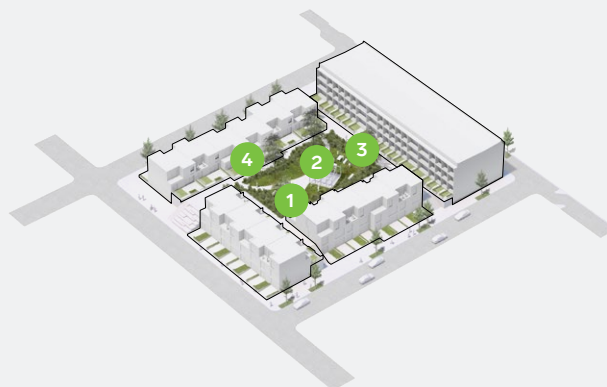
Karréen og det semi-private gårdrum

- 1 Fælleshus
- 2 Bænk
- 3 Dele-haveredskaber
- 4 Semi-privat fællesgård



Rækkehuse med semi-private haver og fælles gårdhave

- 1 Udendørs møbler
- 2 Fælles høns
- 3 Dele-grill
- 4 Privat og offentligt gårdrum





Det er vigtigt, at formelle og uformelle fysiske mødesteder designes med udgangspunkt i, hvad vi som mennesker kan overskue i mødet med andre mennesker.

Det er vigtigt, at formelle og uformelle fysiske mødesteder designes med udgangspunkt i, hvad vi som mennesker kan overskue i mødet med andre mennesker. I nogle situationer vil det være på en plads i kvarteret, hvor børn leger, og forældrene observerer. Her er det overskueligt i et semi-offentligt rum. I andre situationer vil mødet være på tomandshånd fx foran opgangen, og det fordrer dermed et mere intimt og skærmet rum for mødet.

Fælles er, at spillereglerne for vores adfærd i de fælles rum skal være tydelige. Hvad er privat, hvad er semi-privat, hvad tilhører det nære fællesskab, og hvad tilhører det semi-nære fællesskab?

Opbakning til at organisere fællesskaber

Der er behov for at tage vare på fællesskaberne i Gellerup på en fornyet måde med det nye byggeri. Derfor vil det give mening at etablere fx bydelskontor, bydelsråd, lokaludvalg, parkforening, kvartergrupper, gårdlaug og lignende. Alt sammen for at støtte op om den hensigt, vi bygger nyt efter – nemlig at forde fællesskab. Nogle fællesskaber organiseres formelt, mens andre forventes at opstå og udvikle sig i takt med, at behovene opstår.

Vi foreslår, at der i fællesskab mellem områdets centrale aktører afholdes en kort proces, hvor de organisatoriske fællesskaber afdækkes, analyseres, re-designes strukturelt og finansielt – med henblik på en umiddelbar implementering udført i takt med, at udviklingsplanen realiseres.

Nuværende boliger skal kvalitetsløftes

De eksisterende, almene boliger gennemgår en omfattende renovering, der teknisk og kvalitetsmæssigt hæver deres standard og gør dem til attraktive udlejningsboliger. De tre første blokke, B4, B7 og A17, fungerer som pilotprojekter. Erfaringerne viser blandt andet, at det er forbundet med betydelige omkostninger at gennemføre en renovering i høj teknisk og arkitektonisk kvalitet. Finansieringen kommer fra Landsbyggefonden og Brabrand Boligforenings egne indtægter fra salg af jord – og derfor afhænger graden af renovering direkte af jordsalget.

Det er derfor vigtigt at sikre entydige udviklingsbetingelser for eksterne aktører samt nuværende og fremtidige beboere. Vi foreslår at fastlægge en aftalt strategi for udviklingstakt og yderligere investeringer fra Brabrand Boligforening, private aktører og Aarhus Kommune.

Vi vil – udover at opgradere boligerne, heraf nogle til byhuse – skabe intime zoner på gadeniveau og bebyggelsen generelt som oplæg til at skabe intime forløb om blokken i forbindelse med fortætning.

Anbefaling



Byg til fællesskab

Fællesskaber opstår ikke nødvendigvis af sig selv, så mødesteder skal derfor tænkes ind i arkitekturen – både hvor vi bygger nyt, og hvor vi renoverer eksisterende, når vi vil skabe liv i Gellerup. For at sikre fællesskaber på tværs anbefaler Brabrand Boligforening, at vi støtter op om organiserede fællesskaber ved fx kvartergrupper, parkforening og lignende.

Næste etape: Familieboligen

26 pct.

Hele 26% af den relevante målgruppe ønsker at bo i rækkehuse. Dog er det kun 14% som gør det.

(Kilde: Exometric 2017)

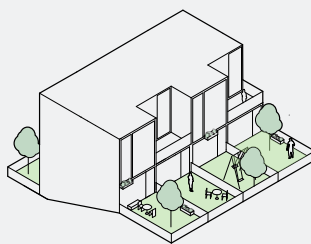
Familier med børn er en af de bærende målgrupper i planen for Gellerup. I de sidste fire år er det lykkedes at få skabt så stor tillid til at omdanne bydelen, at mere end 1.000 nye boliger er på vej. Det betyder, at der med de eksisterende almene boliger vil være mere end 2.700 etageboliger i Gellerup.

Disse boliger opfylder kun i mindre grad behovene fra nogle af de største målgrupper i planen. Den næste etape skal derfor i højere grad end hidtil planlægges for boligtyper, der er tiltrækker børnefamilier

Målgruppeanalyser viser, at børnefamilier i stort omfang efterspørger større ejerboliger i form af byhuse eller rækkehuse. Boligtyper, der kun i meget lille omfang er til stede i området i dag. For børnefamilier skal der typisk også være værdimæssig samhørighed med naboerne og direkte adgang til trygge udendørs opholdsarealer – både private og fælles.

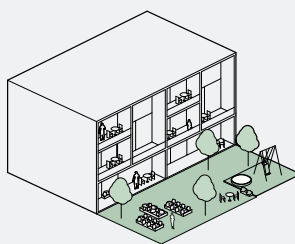
Bydelen skal kunne tilbyde attraktive række- og byhuse i en høj arkitektonisk kvalitet og til en konkurrencedygtig pris. I den næste udviklingsetape er det derfor afgørende at skabe kvarterer, der vil tiltrække børnefamilier.

Rækkehus



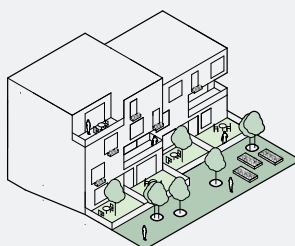
Rækkehusene er smalle bygninger i to til tre etager med indbygget garage i stueetagen. Rækkehusene er udformet med et varieret og tilbagetrukket taglandskab, som sikrer sollys i omgivende udendørsarealer. Rækkehuset har deres egen private for- og baghave. For disse typologier bliver gaden et fællesrum for beboerne med plads til haver, legeplads og fællesbord.

Karré- og etagebyggeri



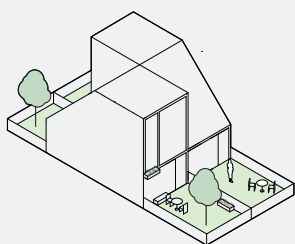
Karré-typologien tilbyder traditionelle lejligheder omkring den fælles gårdhave. Her planlægges elevator, så bebyggelsen henvender sig bredt til alle beboergrupper. Lejlighederne har privat altan, mens gårdens grønne rum er fælles for alle.

Byhus



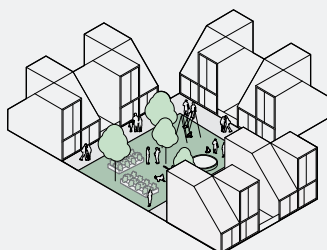
Byhuset er en kompakt typologi på mellem tre og fire etager. Inden for byhuset er der mulighed for at arbejde med flere lejlighedstypologier fra mindre lejligheder til duplex lejligheder og hele huset til en stor familie. Byhusene har deres egen private have foran huset og et stort åbent gårdrum i midten.

Punkthus og dobbelthus



Punkthusene er fritstående bygninger, der enten kan placeres sammen eller stå hver for sig. Den fritstående bygning egner sig godt tæt på eksisterende bebyggelse, da den giver en porøs situation med kig gennem bebyggelsen.

Kollektiv bebyggelse



Kollektiv bebyggelse tænkes som en "fribygger"-matrikel, hvor beboere med et stort ønske om fællesskab kan bo. Her kan der placeres alle former for huse i et tæt og socialt fællesskab med fokus på at dyrke sine egne råvarer.



Fælles indre gårdmiljø omkranset af eksisterende boligblok og nye familieboliger.

Kilde: WE Architecture / JAJA Architects



Som formand for Andelsboligforeningen Jæger var Jonas Steenstrup med til at genrejse Jægersborgsgade i København som et attraktivt kvarter. Her er hans anbefalinger til at sikre liv og positiv udvikling i Gellerup.



Om Jonas Steenstrup

Jonas Steenstrup er arkitekt hos Lundgaard & Tranberg Arkitekter.

Han er tidligere formand for Andelsboligforeningen Jæger, hvor han stod i spidsen for omdannelsen af Jægersborggade fra problemfyldt beboelsesgade på Nørrebro i København til et attraktivt område.

Gaden var tidligere Danmarks næststørste marked for hashhandel, men huser i dag et væld af unikke butikker. Skiftet skyldes blandt andet andelsforeningens fokus på "de 3 b'er" – beboere, butikker og besøgende.

Byg videre på eksisterende kvaliteter

Skal vi lykkes med at udvikle et eksisterende område, nytter det ikke at hive viskelæderet frem, rive ned og starte forfra. Ved at bruge allerede eksisterende kvaliteter i form af bygninger, mødesteder og fællesskaber høster du lavhængende frugter, når beboerne skal tage det nye til sig. Samtidig skaber du noget, som fra starten har indbyggede kvaliteter.

Eksisterende mødesteder som sportsklubber, lokale butikker og andre fællesskaber er opstået ud af behov og passion. Derfor er det vigtigt at finde de huller, som endnu ikke er dækket, og supplere det eksisterende.

Sats på de unikke elementer

Når der skal defineres nye projekter i Gellerup, er det nødvendigt at se på den generelle udvikling i Aarhus. For selvom fx madmarkeder er populære lige nu, vil etableringen af et nyt i Gellerup betyde, at man kommer til at konkurrere om den samme brugergruppe som resten af Aarhus.

Vi skal hellere se på, hvad Gellerup har, som ikke allerede findes et andet sted og forstærke det. Det kunne både være Bazar Vest, men også monumenter og traditioner har en indlejret værdi, som er med til at definere området. Man bør undersøge, hvad Aarhus mangler, og hvad Gellerup har, som er unikt for Aarhus. I krydsfeltet findes noget unikt, som er værd at bygge videre på i Gellerup.

Overvej grundigt, hvem vi bygger for

Før arbejdet med at transformere Gellerup går i gang, skal man gøre op, om der på sigt er tale om et profit- eller et byplanlægningsprojekt. Erhverv kan være en løftestang til at skabe gode beboelsesområder, men kan lige så vel gøre det modsatte, hvis erhverv bliver målet i sig selv. Erhverv skal betragtes på samme måde som en park, en legeplads eller en sø – som et strategisk værktøj, der kan bruges til at skabe rammer for en bestemt type liv og aktivitet, man ønsker i et givent område.

Der opstår en kamp om gaderummet, for skal det fælles gaderum kræve betaling for at deltage i form af fx butikker og caféer, eller skal det bestå af arealer, som alle kan bruge frit? Udfordringen er, at det kræver en vis fortætning af butikker og tilbud, for at besøgende vil bevæge sig længere efter dem.



Tænk Gellerups
eksisterende kvaliteter
ind i byplanlægningen.



Kvarterer formes over tid



Der bliver lagt et nutidigt lag på den oprindelige, modernistiske bebyggelsesstruktur og tankegang med de mange nye byggeprojekter.

Gellerupparken er en ung bydel sammenlignet med andre og har haft 50-års fødselsdag i 2018.

Allerede i 2019 vil flere af de første centrale kommunale og private bygninger stå færdige.

Hermed bliver der lagt et nutidigt lag på den oprindelige, modernistiske bebyggelsesstruktur og tankegang med de mange nye byggeprojekter.

Det bliver gjort med udgangspunkt i viden om, at bydelens variation og historiske lag giver en oplevelsesrigdom, når de fysiske strukturer væves sammen over tid.

Nyt og eksisterende lynes sammen i en fysisk lag-på-lag-fortælling.



Gellerup og Tøveshøj

Gellerupparken og Tøveshøj er i 2011 et funktionsopdelt boligområde med ens blokke.

Nye veje, nyt netværk

Projektets grundsten er ét enkelt og fleksibelt hovedgreb, som kan kaldes 'det nye netværk'. Det er en nytænkning af områdets infrastruktur og består af bygaden, Loopet og sidegader.

Byparken

Byparken forbinder Skjoldhøj-kilen og Brabrand Ådal. Byparkens grønne rygrad danner ét stort sammenhængende grønt parkrum for sport og recreation.

Nyt netværk, nye kvarterer

Det nye netværk og byparken opdeler området i mindre kvarterer. Kvartersdannelsen åbner nye muligheder for lokalt tilhørsforhold og identitet. Her bor jeg!





Gademiljø i beboelseskvarter. Accordia Living Cambridge, UK.



Havnevigen på Islands Brygge.

Dortesvej- kvarteret



Formålet er sikre det gode, sociale mix med forskellige boligformer og fordre nye fællesskaber.

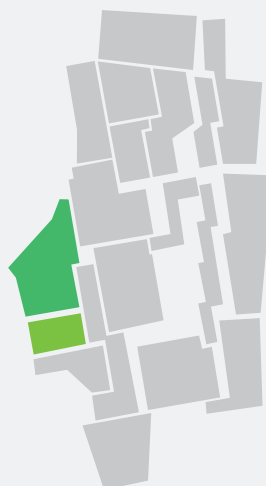
Her foreslås nedrevet de to blokke, A6 og A7, for at give plads til at omdanne og fortætte kvarteret. Sammen med den tidligere blok, A9, vil det frigive et større udviklingsareal, som vurderes til at være velegnet til nye boligtyper, som ellers kun er tilgængelig i et meget lille omfang. Nedrivningerne er derfor nødvendige for at udnytte områdets potentiale og sikre nødvendigt jordsalgsprovenu.

Der kan opføres mellem 200 og 250 nye familieboliger. Nogle steder opføres nye boliger i tæt forbindelse til eksisterende boligblokke. Formålet er sikre det gode, sociale mix med forskellige boligformer og fordre nye fællesskaber. Almene boliger ligger dør-om-dør med nye, private boliger. Andre steder skabes der nye række- og byhuskvarterer, hvor arkitektur, organisering og fortælling er ny – med mulighed for tematiserede klyngefællesskaber, fx andelsboliger, senior-grupper eller byggeforeninger.

Realiseringen forudsætter, at der sker en renovering af de eksisterende boligblokke, der støder op til nybyggeriet. Det betyder, at boligblok A8 og A5 skal renoveres samtidigt med, at de nye række- og byhuse opføres i den nordlige del af Dortesvej-kvarteret.

Parcelhuskvarteret med fritliggende familieshuse vest for Hejredalsvej videreføres med nye familieboliger på Hejredalsgrunden og i Dortesvejs-kvarteret helt ind midt i Gellerupparken. Det udvisker dermed forskellen mellem de to verdener på hver side af Hejredalsvej.

Områdeoversigt







Gademiljø mellem de nye familieboliger i Dortesvej kvarteret.

Kilde: WE Architecture / JAJA Architects



Bebyggelse mod fælles grønne arealer i beboelseskvarter.
Accordia Living Cambridge, UK.

Toveshøj-kvarteret



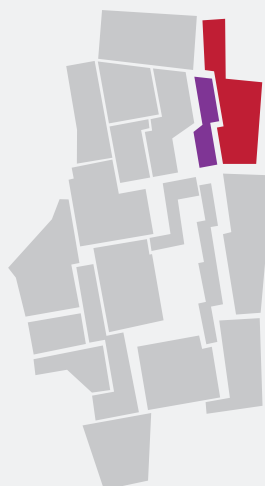
En robust og rekreativ forbindelse til hele Skjoldhøjkilen, der styrker den sammenhængende, grønne struktur i bydelen.

Mere end 100 nye private familieboliger bliver bygget på Toves bakker. De forventes at stå færdige i 2022. På Lenesvej, som er en del af Toveshøj, bliver der lavet en klassisk, fysisk opdeling mellem nye og eksisterende boliger. Toves Bakker bliver et nyt, selvstændigt boligkvarter, der fysisk fletter sammen med det eksisterende Toveshøj via gadefællesskabet på Lenesvej.

I forlængelse af Toves Bakker mod nord vil Byparkens nuværende nordligste del videreføres over til Janesvej. Det skaber en robust og rekreativ forbindelse til hele Skjoldhøjkilen og styrker dermed den sammenhængende, grønne struktur i bydelen. Der sker en generel byfortætning i Toveshøj.

Det er muligt at tilføre nye bebyggelser på østsiden i forlængelse af Byparken. Her kan der etableres boliger med høj grad af naturmæssig værdi. Langs Janesvej foreslås en fortætning for at skabe et mindre diffust gadebillede end i dag. Langs Edwin Rahrs Vej opføres boliger kombineret med erhverv.

Områdeoversigt





Gademiljø i Toveshøj mellem
eksisterende renoveret boligblok
og nye familieboliger

Kilde: WE Architecture / JAJA Architects





Karen Blixens Boulevard



Karen Blixens Boulevard udgør det nye centrum i bydelen. Der kommer til at udspille sig en livlig spredning af aktiviteter.

Karen Blixens Boulevard udgør det nye centrum i bydelen. Langs den østlige side af boulevarden nedrives blok A13 for at give plads til de institutionelle sports-, kultur- og fritidsaktiviteter i Brabrand; ny skole og fritidstilbud, bibliotek, bevægelseshus og Verdensbad – alle flettet ind i kanten af Byparken.

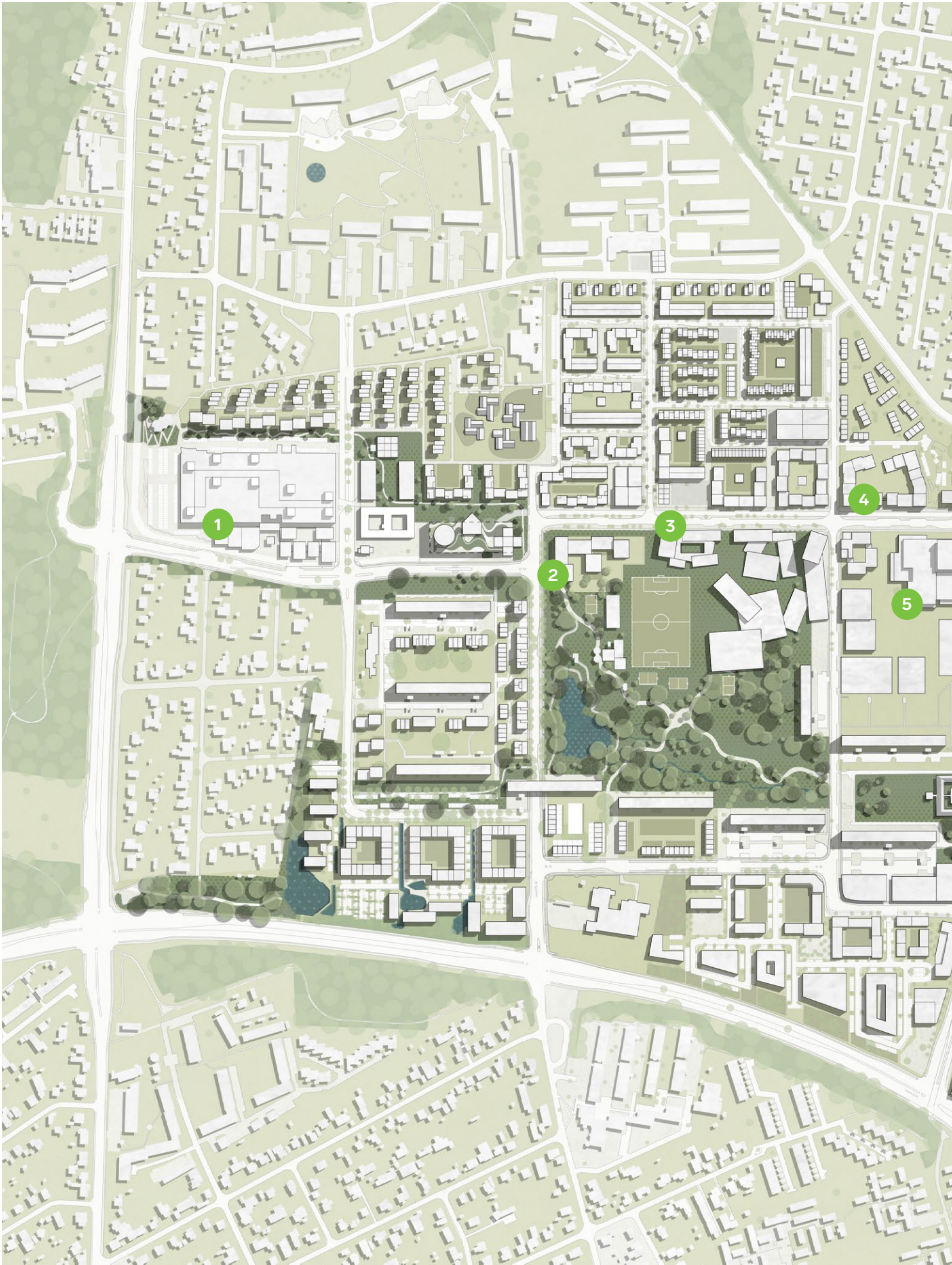
På den vestlige side ses en tættere, højere bebyggelse med op til 8-10 etager, der komplementerer den brede boulevard og indrammer bydelens sociale rum sammen med boligblokkene langs Gudrunsvej.

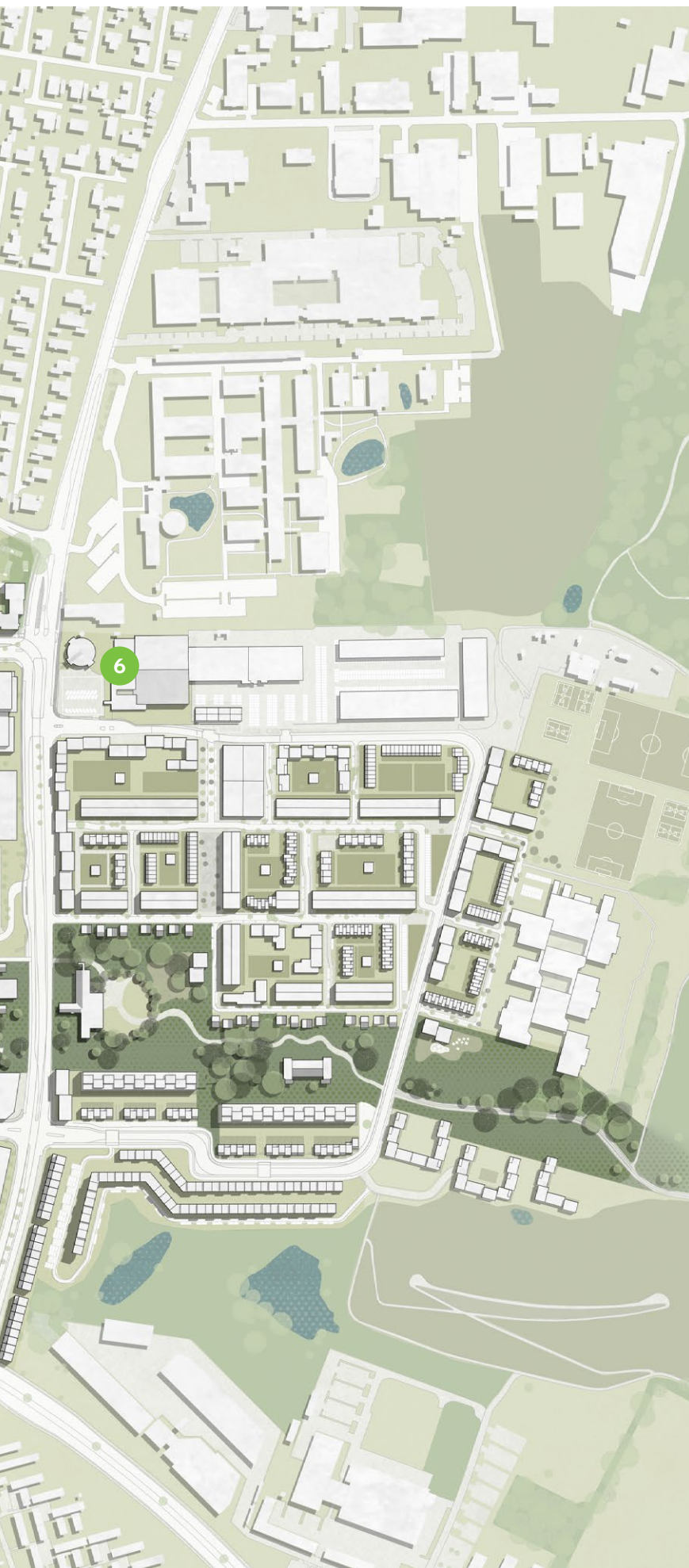
Der kommer til at udspille sig en livlig spredning af aktiviteter omkring Karen Blixens Boulevard – kommunale arbejdspladser, restaurant- og cafemiljø, kollegiet, Verdenspladsen som transitrum for kultur og bevægelse, Hjerterpladsen omkranset af erhvervs- og servicevirksomheder samt kommercielle, kreative og kunstneriske erhvervsdrivende.

Dele af en eksisterende boligblok renoveres, og sammen med tilgrænsende nybyggeri danner det rammen om Hjerterpladsen. Det iscenesætter en fortælling om byrum og identitet, der skabes over tid. En stor del af bebyggelserne har udadvendte funktioner i de nederste etager og kontor og boliger i de øverste.

Områdeoversigt







Situationsplan over fremtidens Gellerup

- 1 City Vest
- 2 Ny skole
- 3 Sport- og Kulturcampus
- 4 Ungdomsby
- 5 AAK Teknik og Miljø
- 6 Bazar Vest



Vue langs Karen Blixens Boulevard
med ny folkeskole til højre og
kontorerhverv til venstre.

Kilde: WE Architecture / JAJA Architects



Alle kigger mod Gellerup

Kriminalitet i Gellerup

Gellerup er ikke et sted, hvor der bliver begået mere kriminalitet end andre steder i Aarhus. Det viser tal fra Østjyllands Politi. Antallet af anmeldelser af straffelovsovertrædelser har været faldende siden 2013.

Omregner man til antal overtrædelser per tusind indbygger og sammenligner med niveauet i hele Aarhus Kommune, ligger Gellerup markant lavere med 43,9 procent mod 67,8 procent.

Gennem de sidste fem år har fortællingen om Gellerup forandret sig grundet et målrettet arbejde med Helhedsplanen. Nu skal det gøres tydeligt for enhver, at der kan sættes lighedstegn mellem det nye Gellerup og visionen bag.

Positiv omtale i pressen

Mere end 30.000 besøgende har siden 2015 har været forbi Informationscentret i E og P Huset på Karens Blixens Boulevard til udstillinger, bydelsvandring, møder og foredrag. Både delegationer fra blandt andet Tyskland, Schweiz, Japan og de nordiske lande har været forbi samt en lind strøm af politikere og selvfølgelig nysgerrige borgere.

Der er sket et retorisk skifte i forbindelse med omtalen af Gellerup. Det er senest er blevet afdækket i en evalueringsrapport af Nanna Schneidermann fra november 2018. Fra 2013 til 2018 er fremstillingen af Gellerup i lokale og nationale medier skiftet fra at være overvejende negativ til mere positiv og konkret.

Nu investerer private

Udviklingen mod et mere positivt image passer godt med, at i 2013 var det umuligt at sælge jorden i Gellerup og Toveshøj. I 2018 er situationen en anden, idet Brabrand Boligforenings usælgelige jord er solgt til private og institutionelle investorer. Med indtægter fra jordsalg og byggeretter er det nu muligt at renovere almene lejligheder i de 50 år gamle blokke, hvilket bringer en modernistisk stil ind i fremtidens bysamfund sammen med forventede cirka 3400 nye boliger. Med en årlig vækstrate på cirka 2000 beboere fra sommeren 2019 og frem mod 2030, bliver bydelen på størrelse med Odder by.

Behov for tydelig kommunikation

Vi skal styrke branding og kommunikationsindsatsen de kommende år, og der vil være brug for en markant, strategisk og effektiv tilgang, som sikrer en stærk orkestrering baseret på fakta, optimisme og proaktivitet. Den skal primært rettes mod potentielle beboere i det øvrige Aarhus og oplandet, men også resten af landet i en vis grad. Målet for kommunikationen er at sikre et image som en attraktiv bydel i social balance – særligt for den moderne familie.

Ideelt set bør der etableres en enhed, der skal understøtte en så effektiv implementering af den kommende udviklingsplan som muligt. Enheden kan for eksempel bestå af fuldtidsansatte med kompetencer inden for sociale medier, presse og kampagnestyring.

Kommunikationsmål

Synlighed og kendskab til Gellerup som attraktiv bydel (2019-2023):

Aarhusianerne vil få kendskab til den positive udvikling i bydelen og de mange nye muligheder. I starten af 2019 er branding-plattformene klar til at køre massive kampagner på sociale medier rettet mod de forskellige målgrupper. Sammen med annoncering, outdoor-kampagner og øget presseaktivitet vil området komme på landkortet som et godt sted at bo.

Da Gellerup stadig er mærket af at være på ghettolisten, er det derfor centralt med en effektiv kommunikationsindsats på alle kanaler med modfortællinger og fakta, der går imod den negative, ensidige fortælling af området.

Udbygning af kendskabet til kvarterene og den samlede bydel (2023-2030):

I takt med at andelen af private boliger stiger, vil nye identiteter opstå omkring kvarterene, få liv og blive en del af den samlede fortælling. Med de nye beboere og en mere fysisk færdig bydel vil det bidrage til en mere fordomsfri og tilgængelig fortælling end i 2019. Spørgsmålet er, hvor længe ghetto-mærkatet hænger ved?

Kommunikationen skal fortsat sikre synlighed og kendskab med udgangspunkt i sociale medier, PR og markedsføring. Informationscenteret skal fortsat være velbesøgt. Hvis vi dokumenterer udviklingen, vil vi i midten af 2020'erne være en international case på succesfuld byudvikling fra udsat boligområde til attraktiv bydel.

Anbefaling



Vi skal have en tydelig kommunikation udadtil

Det er det vigtigt at styrke kommunikationsindsatsen – både mod målgruppen og det øvrige samfund. Den nye fortælling om Gellerup halter stadig grundet blandt andet ghettolisten, og derfor anbefaler Brabrand Boligforening at oprette en enhed, der proaktivt arbejder med kampagner og modfortællinger, der alt sammen styrker fortællingen om et Gellerup i social balance.

Hjertepladsen med letbanestop og del af eksisterende blok der er ombygget til at huse nye udadvendte aktiviteter.

Kilde: WE Architecture / JAJA Architects





Tak, fordi du læste med

Med de 3400 nye boliger i Gellerup, der bliver tydelige i gadebilledet frem mod 2030, er det ikke blot de fysiske rammer, der vil ændre bydelen, men nyt liv og fællesskab vil tage form i og omkring bygningerne.

I denne udviklingsplan har vi givet vores bedste anbefalinger til, hvordan vi realiserer målet om at skabe en bydel i balance, som bliver hjem for en mangfoldighed af mennesker – og hvor vi lever det gode liv. Vi har fået input fra landets førende eksperter på området, lyttet til deres erfaringer og tænkt det ind i denne plan.

Tak, fordi du læste med!

Brabrand Boligforening

Deltagere på Bootcamp Gellerup 2.0 2018

Jakob Steen Christensen, arkitekt, JA JA Architects
Andreas Rasch-Christensen, forsknings- og udviklingschef, VIA
Elisabeth Frederiksen, bæredygtighedschef, NREP
Jonas Steenstrup, arkitekt, tidligere formand for AB Jægersborggade
Jonas Strandholdt Bach, ph.d., Aarhus universitet
Mette Skjold, administrerende direktør, SLA
Anders Berg Sørensen, M. sc. Finance NREP
Björn Emil Härtel Jensen, projektchef, Realdania
Peer Brændholt, CEO, Agency Spring
Julie Schmidt-Nielsen, arkitekt, We architecture
Rasmus Meyhoff, kommerciel chef, DEAS
Nicolai Carlberg, etnolog og partner, Carlberg/Christensen
Linda Olsen, journalist, fellow Constructive Journalism
Emma Nielsen, projektmedarbejder, Carlberg/Christensen
Osman Arian, iværksætter, Savsmuld
Aydin Soei, sociolog og forfatter
Nikolaj Sørensen, Gellerup Kunsthøjskole
Tom Nielsen, professor, Arkitektskolen Aarhus
Keld Laursen, adm direktør Brabrand Boligforening
Keld Albrechtsen, formand Brabrand Boligforening
Claus Bech Danielsen, professor, Statens Byggeforskningsinstitut
Jens Folmer Jepsen, tidligere Aarhus Festuge-chef
Lotte Vestergaard Skou, centerchef, City Vest
Paw Simon Krogh, investor, lokal ildsjæl, Valhalla Invest
Rasmus Nørgaard, stifter af NREP
Jeppe Nørager, Nørager Proces
Dorthe Petersen, direktør, Meyers Madhus
Johan Bramsen, chefkonsulent og partner, Pluss
Marie Stender, forsker, Statens Byggeforskningsinstitut
Lars Bendrup, arkitekt, Transform
Esben Kjeldsen, direktør, Olav de Linde
Suna Cenholt, arkitekt og partner Pluskontoret
Rene Qvist Jensen, projektleder Brabrand Boligforening
Erik Bløcher, næstformand Brabrand Boligforening
Publico Kommunikation
Susanne Witting, administrationschef Brabrand Boligforening
Jesper Kurdahl Larsen, boligsocial leder Brabrand Boligforening
Morten Korsgaard, kommunikationchef Brabrand Boligforening
Ole Bech Jensen, projektchef Brabrand Boligforening
Marianne Stenberg, projektleder Brabrand Boligforening

Brabrand Boligforening
Rymarken 2
8210 Aarhus V

T 8931 7171
E info@bbbo.dk

www.bbbo.dk

