

EVALUERING AF

NAKSKOV BYMIDTEFOND

01. JULI 2024

BARK
BARK



INDHOLD

3 INTRODUKTION, FORMÅL OG BAGGRUND

5 HOVEDKONKLUSIONER

7 PROCES OG AKTØRER

11 METODE

13 PROCES-EVALUERING

14 BYMIDTEFONDENS PROCESSUELLE RAMMER

17 BYMIDTEFONDENS ORGANISATORISKE RAMMER

19 PRÆKVALIFICERED E RÅDGIVERE OG FORPROJEKTER

22 EFFEKTEVALUERING

24 ØPLEVELSE AF KULTURMILJØET I BYMIDTEN

28 EFFEKT PÅ ERVERV, BOLIGMARKED OG TURISME

BILAG 1: FACADERENOVERINGER

BILAG 2: SPØRGESKEMA TIL BYGNINGSEJERE





INTRODUKTION, FORMÅL OG BAGGRUND

INTRODUKTION, FORMÅL OG BAGGRUND

Introduktion

Nakskov Bymidtefonden har siden 2021 givet støtte til private bygningsejere i Nakskov, der har kunnet søge støtte til arkitektfaglig rådgivning og istandsættelsesarbejder af fredede og bevaringsværdige bygninger.

300 private bygningsejere har kunnet søge op til 75% af den samlede renoveringssum til udvendig renovering, og bymidtefondens afsatte pulje på 21 mio. kr. er nu uddelt. Det har resulteret i 71 udarbejdede forprojekter, hvoraf 45 istandsættelsesprojekter er gennemført eller godkendt til igangsættelse. I maj 2024 stod 29 istandsættelsesprojekter færdige.

Nakskov Bymidtefond er med sit fokus på at skabe samspil mellem bygningsbevaring og udvikling af bymidten et relevant eksempel på, hvordan man ved at arbejde med bygningskulturarven og stedets potentialer, i samspil med byens borgere og bygningsejere, kan udvikle et unikt område til gavn for både lokale og besøgende.

Formål

Alle midler i Nakskov Bymidtefond er i 2024 disponeret, og det er derfor relevant at undersøge, om ambitionen med Nakskov Bymidtefond er opnået. Nærværende evaluering har dels til formål at belyse hvorvidt Nakskov Bymidtefond har levet op til sit formål om at fremme Nakskovs bymidtes arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og dermed bidrage til en positiv udvikling af Nakskov, og dels at undersøge hvilken effekt Nakskov Bymidtefond har haft på Nakskov by, herunder:

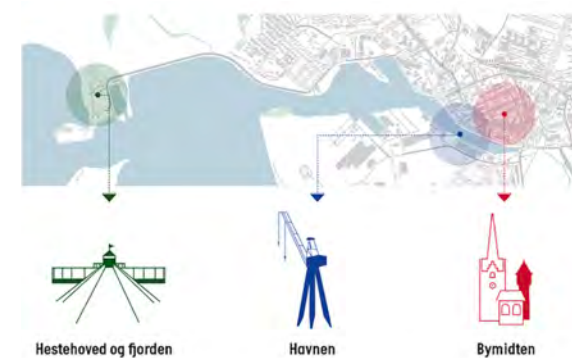
- Hvordan har bymidtefondens virkemidler i form af en **tdelt ansøgningsproces med krav om forprojekt med prækvalificeret rådgiver** fungeret?
- Har bymidtefondens virkemidler, greb og metoder samlet set skabt en **bevidstgørelse om bymidtenes historiske betydning**, og arkitektoniske og kulturhistoriske værdier blandt byens borgere?
- Er der sket en ændring i bymidtenes **fysiske fremtoning og oplevelsesmæssige værdi**?
- Har de 29 færdige istandsættelser en betydning for borgeres, besøgendes og erhvervsdrivendes **oplevelse af kulturmiljøet** i bymidten? Og har det ændret på nakskovitternes **selvopfattelse** og skabt **lokal stolthed**?

På baggrund af en omfattende dataindsamling med primært kvalitative metoder, er der gennemført en proces- og effekt-evaluering, der undersøger bymidtefondens virkemidler, greb og metoder. Procesevalueringen har til formål at evaluere på processen og samarbejdet mellem Nakskov Bymidtefondens forskellige aktører omkring ansøgning, uddeling, rådgivning og realisering, mens effekt-evalueringen har til formål at indsamle og dokumentere effekterne af bymidtefondens virke. Begge taler ind i den samlede evaluering, der på tværs af de to devalueringer kommer med opmærksomhedspunkter og anbefalinger til det videre arbejde. Evalueringen vil kunne inspirere byfonde andre steder i Danmark, der møder samme udfordringer i spændingsfeltet mellem byfornyelse og bevaring.

Baggrund

Nakskov Bymidtefond er en af strengene i det samlede initiativ, Nakskov2030. Nakskov2030 er et ambitiøst udviklingsprojekt og partnerskab mellem Realdania, A.P. Møller Fonden og Lolland Kommune, om at udvikle Nakskov og fremtidssikre den historiske købstad. Initiativet bygger på en række principper for udviklingen af Nakskov, og peger på tre fokuserede indsatsområder: Bymidten, Havnen samt Hestehovedet og fjorden. Ud af de 150 mio. kr. til hele initiativet er 21 mio. kr. afsat til Nakskov Bymidtefond.

Nakskov Bymidtefond er et ben under indsatsområdet Bymidten, der har til formål at fremme Nakskovs bymidtes arkitektoniske og kulturhistoriske værdier og dermed bidrage til en positiv udvikling af Nakskov. Ved at yde støtte til bygningsbevaring og forskønnelse af private borgeres byhuse, har private bygningsejere kunnet søge støtte til arkitektfaglig rådgivning og istandsættelsesarbejder af fredede og bevaringsværdige bygninger.



Indsatsområder for Nakskov2030: Hestehovedet og fjorden, Havnen og Bymidten



HOVEDKONKLUSIONER

HOVEDKONKLUSIONER

Nakskov Bymidtefond har været et værdifuldt led i og bidrag til den samlede udvikling af Nakskov by. Nakskov Bymidtefond ville ikke have haft samme positive effekt i flere henseender, hvis ikke det havde været for de mange udviklingsindsatser der samtidig har været i gang. Dette har bidraget til en fokuseret indsats omkring et samlet løft af Nakskov, der kan ses, mærkes og opleves af både bygningsejere, lokale og besøgende.

Etableringen af Nakskov Bymidtefond har haft en katalytisk effekt på renoveringer i bymidten. Muligheden for støtte til udvendige renoveringer har skabt incitament blandt bygningsejere til istandsættelse – både indvendigt og udvendigt. På den måde er bymidtefondens virke vokset fra blot at bestå af de midler der blev bevilliget gennem fonden, til at være en effektiv måde at motivere private bygningsejere til selv at investere i renoveringer og understøtte udviklingen i Nakskov.

Den todelte ansøgningsproces, med krav om et forprojekt, har højnet kvaliteten af ansøgninger og istandsættelser i byen. Forprojektet har givet indstillingsudvalget et godt grundlag at vurdere ansøgninger ud fra. Selv om nogle ansøgere har set forprojektet som et 'fordyrende' krav, vurderer flertallet af ansøgere at støtten fra bymidtefondens har påvirket hvordan deres istandsættelser, og kvaliteten heraf, ellers ville have set ud.

Organiseringen af Nakskov Bymidtefond har været godt tilrettelagt, med et stærkt tværfagligt indstillingsudvalg. Organiseringen med et sekretariat og et tværfagligt indstillingsudvalg har bidraget til at drive Nakskov Bymidtefond på en effektiv måde. Organiseringen har sikret kvalitet, faglighed og levedygtighed i både for- og istandsættelsesprojekter.

Bymidtefondens har skabt et synligt bidrag til bymidtens arkitektoniske kvalitet og bevaringsværdi. De 29 færdige istandsættelser har skabt mere symmetri og sammenhæng i facader, og de istandsatte facader har en større sammenhæng med deres historiske udtryk end de havde i 2020.

Det har været vigtigt at balancere den ideelle restaurering og den lokale kontekst. Sekretariatet og indstillingsudvalget har konstant måtte vægte og afveje den ideelle restaurering overfor bygningssejers ønsker og økonomiske muligheder. Det har betydet, at der blandt enkelte af de 29 renoveringer ses løsninger, der ikke lever op til kravene ved en ideel historisk korrekt restaurering.

Lokal stolthed og positiv forandring i borgernes oplevelse af kulturmiljøet i bymidten. I de år som bymidtefondens har støttet istandsættelser, er der sket en positiv forandring i borgernes oplevelse af kulturmiljøet i Nakskov. Samtidig overraskes besøgende positivt når de besøger Nakskov bymidte, og der er en lokal stolthed blandt beboere og erhvervsdrivende.

Der er fortsat behov for istandsættelser. Nakskov bymidte oplever, som mange andre bymidter i landkommuner, fortsat konsekvenserne af strukturelle udfordringer omkring urbanisering, butiksdød og tomme erhvervslokaler. Med 71 ansøgere ud af 300 potentielle ansøgere er der stadig et udtømt potentiale i at fortsætte bymidtefondens arbejde med at styrke bygningskulturarven, som løftestang for udvikling af byen. Der er på tværs af aktører et ønske om at fortsætte den udvikling, som bymidtefondens i sine levetid har bidraget til.



Foto: Rune Johansen



Tøjeksperten
SØREN P.

Kop Kande

Tøjeksperten

Kop Kande

Kop Kande

800,-

80,-
OVER
800,-

2 STK.
400,-



PROCES & AKTØRER

ANSØGNINGSPROCESSEN

Nakskov Bymidtefond har været tilrettelagt med en todelt ansøgningsproces:

1) Ansøgning til forprojekt

Ejere med en fredet eller bevaringsværdig bygning i bymidten kunne søge en bevilling på 15.000 kr. til udarbejdelsen af et forprojekt. Et forprojekt bestod af en arkitektfaglig gennemgang af bygningens vedligeholdelsestilstand og bevaringsværdier, samt et forslag til et istandsættelsesprojekt, som fremhævede bygningens originale træk. Forprojektet blev udarbejdet af en prækvalificeret arkitektfaglig rådgiver. Efter ansøgningen til forprojekt blev godkendt hos indstillingsudvalget, fik bygningsejere tilsendt en 'Trin for Trin'-guide, der skitserede den fremadrettede proces.

Et forprojekt indeholdte:

- En registrering af bygningens nuværende forhold
- Skitser af hvordan bygningen ville komme til at se ud efter istandsættelsen
- En samlet etapeplan for nødvendige istandsættelses- og ombygningsarbejder

2) Ansøgning til istandsættelsesprojekt

På baggrund af det udarbejdede forprojekt, kunne bygningsejere ansøge bymidtefonden om støtte til et istandsættelsesprojekt. Ansøgere kunne vælge at søge om støtte til alle eller dele af forslag der blev udpeget i forprojektet. Ansøgninger blev behandlet af et indstillingsudvalg, der vurderede hvorvidt der skulle bevilliges støtte til istandsættelsen. Indstillingsudvalget kunne bevillige op til 75% af anlægsomkostningerne. Bevillingen blev udbetalt til bygningsejere på baggrund af en afrapportering til sekretariatet for bymidtefonden.



1.
ansøgning
forprojekt



2.
forprojekt
tegnes



3.
ansøgning
istandsættelsesproj.



4.
tilsagn
om støtte



5.
istandsættelse
udføres



6.
afrapportering



7.
støtte
udbetales

ANSØGNINGSPROCESSEN

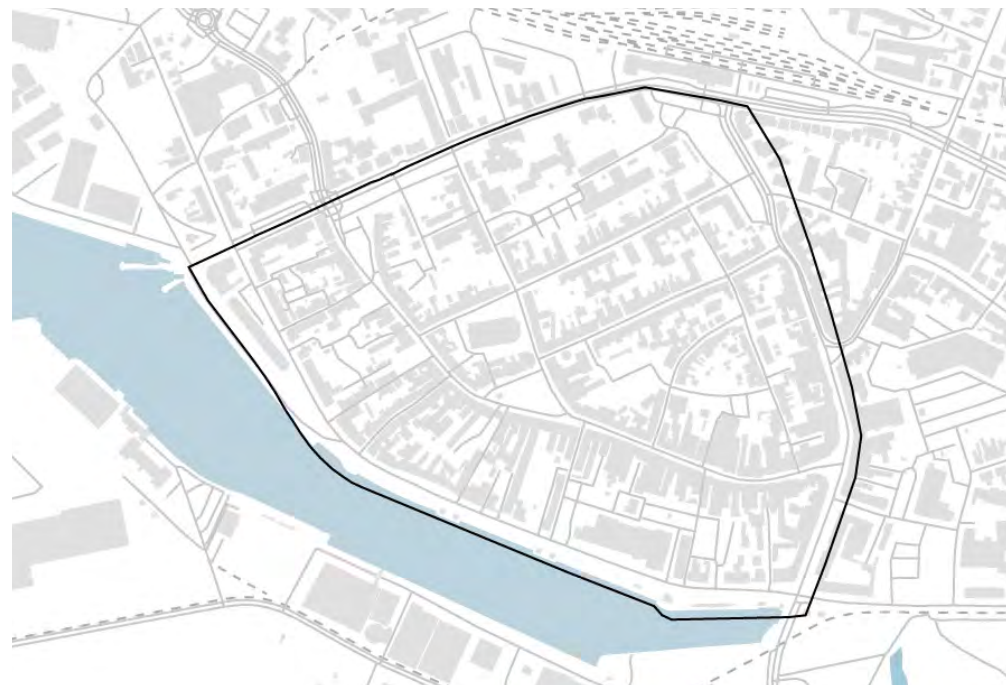
Krav til ansøgning om forprojekt

Bygninger der er placeret indenfor det afgrænsede område og jf. bymidtelokalplanen 2021 er udpeget som fredede eller bevaringsværdige, har haft mulighed for at søge støtte til forprojekter og istandsættelsesprojekter ved Nakskov Bymidtefond. I alt har 300 bygningsejere kunnet søge støtte.

Information omkring ansøgningsproces

Ansøgere til Nakskov Bymidtefond har kunnet orientere sig i og få viden omkring ansøgningsproces, krav, kriterier mm. gennem følgende dokumenter:

- **Nakskov2030 hjemmeside.**
Giver information omkring hvilke bygninger der kan søge.
- **Ansøgningsskema gennem Lolland Kommunes hjemmeside.**
Giver information og vejledning til at søge både forprojekt og istandsættelsesprojekt.
- **Trin for Trin guide.**
Tilsendt bygningsejere efter ansøgning til forprojekt er godkendt.
- **Økonomiskema.**
Tilsendt bygningsejere ved afrapportering.



Kort over Nakskov bymidte. Bygninger der er placeret indenfor det afgrænsede område og jf. bymidtelokalplanen 2021 er udpeget som fredede eller bevaringsværdige, har haft mulighed for at søge støtte til forprojekter og istandsættelsesprojekter ved Nakskov Bymidtefond.

AKTØRER

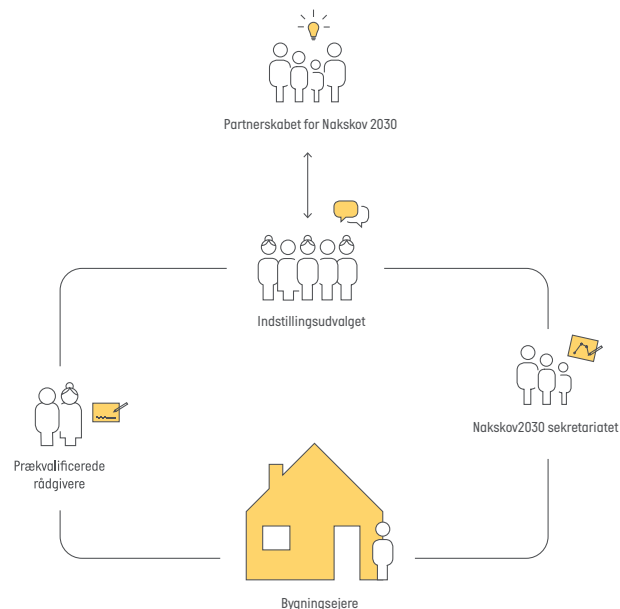
Nakskov Bymidtefond er en forening, som har været organiseret omkring et samspil mellem bygningsejere, sekretariatet for Nakskov2030, en række prækvalificerede rådgivere, et indstillingsudvalg, og et overordnet partnerskab mellem finansierende fonde og Lolland Kommune.

Private bygningsejere med fredede eller bevaringsværdige huse i bymidten har kunnet søge Nakskov Bymidtefond om op til 75% af omkostningerne ved udvendig istandsættelse af deres bygninger.

Et indstillingsudvalg har haft til opgave at vurdere og kvalificere ansøgninger til forprojekter og istandsættelsesprojekter. Udvalget repræsenteres af stærke fagligheder indenfor planforhold, bevaringsværdi og lokal kulturarv. Her sidder en arkitektfaglig rådgiver, en repræsentant fra Museum Lolland-Falster, Realdania, Teknik- og Miljømyndigheden i Lolland Kommune og repræsentanter fra Nakskov2030 sekretariatet.

Sekretariatet for Nakskov2030. Nakskov Bymidtefond har været administrativt forankret i Nakskov2030. En administrativ medarbejder har været bindeled mellem indstillingsudvalget og ansøgere. Den administrative medarbejder har været fysisk til stede på Nakskov2030s projektkontor til at besvare eventuelle spørgsmål fra ansøgere og bevillingsmodtagere. Den administrative medarbejder har således været kontaktperson for bygningsejere, og har hjulpet med udfyldningen af dokumenter og skabeloner. Den administrative medarbejder har ligeledes forberedt og klargjort indstillinger til indstillingsudvalget. Realdanias direktion har haft ansvar for godkendelser af indstillinger fra indstillingsudvalget i Nakskov Bymidtefond.

Partnerskabet består af repræsentanter fra Realdania, Lolland Kommune, herunder Borgmesteren og udvalgsformanden for



Teknik og Miljø, og A.P. Møller Fonden. Partnerskabet er blevet involveret i Nakskov Bymidtefonds arbejde ved lejlighedsvist at blive præsenteret for udvalgte projekter der har fået støtte.

Prækvalificerede rådgivere har haft til opgave at udarbejde forprojekter og i visse tilfælde været tilknyttet istandsættelsesprojekter som arkitektfaglig rådgiver. Indledningsvist gennemførte sekretariatet en prækvalificering af rådgivere til bymidtefonden, som resulterede i 10 prækvalificerede rådgivere. Bygningsejere har kunnet vælge blandt rådgivere på listen til at udarbejde forprojekter og bistå med rådgivning under istandsættelsesprojekterne. Rådgiverne repræsenterer arkitektfirmaer med kompetencer inden for bygningsbevaring, restaurering og istandsættelser.

METODE

Metodisk baserer evalueringen sig på interviews, en voxpop for lokale og besøgende, en spørgeskemaundersøgelse for bygningsejere, facaderegistreringer af de istandsatte projekter, samt desk research og statistiske udtræk.



METODE OG TILGANG



Interviews

16 interviews med aktører i og omkring Nakskov Bymidtefond. Interviewene havde forskellige fokusområder alt efter respondenterne, og talte ind i både proces- og effektevalueringen.

- 1 x interview med en repræsentant fra partnerskabet for Nakskov2030
- 7 x interviews med repræsentanter fra indstillingsudvalget, herunder en administrativ medarbejder fra sekretariatet for Nakskov2030
- 2 x interviews med repræsentanter fra de prækvalificerede rådgivere
- 1 x interview med lokal ejendomsmægler fra EDC Poul Erik Bech, Nakskov
- 1 x interview med repræsentant fra VisitLolland-Falster
- 4 x interviews med bygningsejere. Heraf havde 1 gennemført et forprojekt, mens 3 havde gennemført et forprojekt og istandsættelsesprojekt.



Voxpop

38 voxpops med lokale og besøgende i bymidten fredag efter Kristi Himmelfart d. 15. maj 2024. Besvarelserne er fordelt på 11 'besøgende' og 27 'lokale og erhvervsdrivende'.



Facaderegistreringer

29 facaderegistreringer af færdige istandsættelsesprojekter. Registreringer og fotos er blevet sammenlignet med en baseline fra lignende facaderegistrering og fotografering gennemført i 2020, med fokus på 'funktion' og 'tilstand'. Herefter blev istandsættelserne gennemgået af en arkitekt, med fokus på at kvalificere den arkitektoniske kvalitet i projekterne. Facaderegistreringerne findes i Bilag 1: Facaderegistreringer.



Spørgeskemaundersøgelse

16 spørgeskemabesvarelser. Spørgeskemaet henvendte sig til bygningsejere der havde fået udarbejdet et forprojekt eller forprojekt og istandsættelsesprojekt. Da der er tale om få besvarelser fra et udsnit af alle bygningsejere, er resultaterne ikke statistisk signifikante, men taler ind i analytiske tendenser. Resultater fra spørgeskemaet findes i Bilag 2: Spørgeskema til bygningsejere.



Desk research og dataudtræk

Der blev indsamlet viden omkring øvrige initiativer, planer og udviklingen i og omkring Nakskov gennem desk research. Dertil dataudtræk på statistik omkring befolkningstal, boligmarkedet og turismen i området.

PROCESEVALUERING

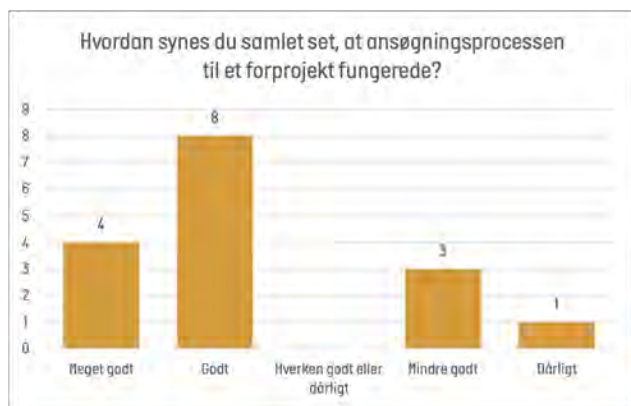
Procesevalueringen har til formål at evaluere på bymidtefondens organisatoriske og processuelle rammer og på samarbejdet mellem sekretariatet, indstillingsudvalget, prækvalificerede rådgivere og private bygningsejere omkring ansøgning, uddeling, rådgivning og realisering.

PROCESSUELLE RAMMER

Dette afsnit evaluerer på bymidtefondens processuelle rammer, herunder den todelte ansøgningsproces med fokus på at højne bevaringsværdien af bygningerne i bymidten. Analysen af de processuelle rammer fokuserer på motivationer og udfordringer i samarbejdet mellem bygningsejere og sekretariatet for Nakskov Bymidtefond.

Tilfredshed med ansøgningsproces til forprojekt

Der er på tværs af aktører involveret i ansøgningsprocessen for forprojekter enighed om, at ansøgningsprocessen til forprojekter har været let tilgængelig for bygningsejere og tilrettelagt på optimal vis. 12 ud af 16 ansøgere har oplevet processen med ansøgning til et forprojekt som 'meget god' og 'god'. Det har været tydeligt for potentielle ansøgere hvorvidt man som bygningsejer kunne søge støtte til et forprojekt, og hvilke krav der gjorde sig gældende.



Kilde: Spørgeskema til bygningsejere. N = 16

Tilpasninger i ansøgningskema skabte tydelighed for både bygningsejere og indstillingsudvalg om ansøgningsindhold

Bygningsejere der har ansøgt bymidtefonden i de senere faser om støtte til istandsættelsesprojekter, har været mere positive overfor ansøgningsprocessen, end projekterne i de tidligere faser, inden processen blev justeret. På baggrund af indledende udfordringer under ansøgningsprocessen til istandsættelsesprojekter blandt bygningsejere, er ansøgningsprocessen og kravene til bygningsejeres ansøgninger løbende blevet justeret og korrigeret. Kravene til hvad ansøgninger skulle indeholde er blevet tydeliggjorte, så det for bygningsejere har været nemmere at udfylde ansøgningskemaet. Det har været værdifuldt for både bygningsejere og indstillingsudvalget at revidere ansøgningsprocessen så den er digital, og det tydeligt fremgår hvilke informationer der skal indgå i ansøgningen.



Kilde: Spørgeskema til bygningsejere. N = 11

Afgørende kommunikation og dialog med sekretariatet

Mange ansøgere lægger vægt på betydningen af, at der har siddet en administrativ medarbejder i bymidtefondens sekretariat, der har været behjælpelig med opklaring af spørgsmål mm. ifm. ansøgningsprocessen. Bygningsejere fremhæver de gode erfaringer omkring dialog og kommunikation med sekretariatet, og at det har været "kompetent vejledning" og "let og ligetil" [bygningsejere, spørgeskema].

Løbende tilretninger i ansøgningskema

Ansøgningskemaet ifm. ansøgning om støtte til istandsættelsesprojekter blev revideret undervejs i bymidtefondens virke. Indledningsvist var der en diskrepans ml. de beløb der fremgik i forprojekter, og de beløb som skulle fremgå i ansøgningskemaet, og hvorvidt det var inkl. eller ekskl. moms. Der var ligeledes ikke krav om at logge på med Mit-ID til at starte med, hvilket blev revideret for at sikre en strømning i processen.

Alle ansøgninger fulgte samme skabelon og format, hvilket gjorde det nemmere for indstillingsudvalget at vurdere ansøgninger, og gjorde det mindre omkostningstungt. Dertil blev krav til ansøgere i form af beskrivelser af projektideen, materialevalg mm. indført, så det blev nemmere at afkode hvad projektet gik ud på – både i sin helhed og i detaljen.

Primært økonomisk motivation for at søge Nakskov Bymidtefond

For bygningsejere var det i høj grad muligheden for at få økonomisk tilskud til en renovering, der motiverede dem til at søge støtte hos bymidtefondens. Bymidtefondens blev anset som en attraktiv tilskudsordning, og flere bygningsejere stod uden mulighed for selv at finansiere hele istandsættelsen selv. Andre bygningsejere stod i forvejen overfor en renoveringen, og så det som en mulighed for at højne kvaliteten af istandsættelsen og føre bygningen tilbage til dens historiske stilart.

Gearing af private investeringer

Sekretariatet for Nakskov2030 lavede efter uddeling af 18 ud af bymidtefondens samlede 21 mio. kr. en analyse af de støttede projekters anlægsbudgetter og finansiering. Den viste, at Nakskov Bymidtefondens tilskud på 18 mio. kr. var blevet gearret med 36 mio. kr. fra private investeringer i bymidtens bygningsmasse.

Utydelighed omkring vurderingskriterier og støtteprocent

Flere bygningsejere havde en forventning om at støtteprocenten lå fast på 75%. Dette skabte en utilfredshed blandt flere bygningsejere, der ikke mente at vurderingskriterierne var gennemsigtige, og en frustration over ikke at modtage det forventede beløb. For indstillingsudvalget gav formuleringen om at støtte 'op til 75%' af materialeudgifterne dog frihed til frit at disponere over uddelingerne, og tage udgangspunkt i hvert enkelt istandsættelsesprojekts omfang og relevans for det samlede gadebillede.



"Lidt svært hvad man skal regne med, når der annonceres med op til 75%, og man får 30%"

bygningsejer, spørgeskema

Støtteprocent

Ansøgere til istandsættelsesprojekter havde mulighed for at få op til 75% af materialeudgifter dækket. Støtteprocenten varierer fra projekt til projekt, alt efter hvor stor en istandsættelse der er tale om, og hvor relevant bygningens facade er i det samlede gadebillede. De vurderingskrav der ligger til grund for beslutningen om støtteprocenten var imidlertid ikke offentligt tilgængelige. Der blev i gennemsnit dækket 50% af anlægsomkostningerne.

Udfordring med mellemfinansiering

Som private bygningsejere er det en udfordring at skaffe mellemfinansiering til perioden mellem deres afregning med entreprenører og rådgivere, og til udbetalingen af deres bevilling fra sekretariatet. For mange bygningsejere føltes det som en langsommelig udbetalingsproces, der gav dem udfordringer i forhold til privatøkonomien.

Ubalance mellem krav til bevaringsværdi og gensalgsværdi

Ansøgere oplevede til tider at der var en diskrepans mellem krav til kvaliteten af istandsættelsen, med historisk korrekte detaljer, og den økonomiske kontekst som gør sig gældende i Nakskov. Flere bygningsejere valgte ikke at gennemføre deres istandsættelsesprojekt som forprojektet foreslog, da de mente at det ville kræve for meget i medfinansiering, og at de tiltag der blev peget på var for dyre.

"Det ville koste 4 gange så meget at istandsætte i forhold til ejendomsværdien. Hvis det var i en anden by hvor man evt. kunne sælge huset om 10-20 år og bare få halvdelen hjem, ville jeg nok gøre det"

bygningsejer, spørgeskema



Realkreditinstitutioner som hindring

Realkreditinstitutioner er ikke tilbøjelige til at yde større lån til ejendomme i Nakskov, da Nakskov stadig ligger i et område med lave salgspriser. Penge brugt på forskønnelse og istandsættelse tjenes derfor ikke hjem ved evt. fremtidigt salg. Derfor er det fortsat vigtigt med lokal forståelse for det område man befinder sig i, og at balancere kravene omkring restaurering med den økonomiske kontekst der gør sig gældende.



ANBEFALINGER OG OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

- **Skab tydelighed omkring vurderingskriterier og støtteprocent.** Støtteprocenten er afgørende for at mange bygningsejere går i gang med deres ansøgning og istandsættelse. Tydelighed omkring hvilken støtteprocent man som ansøger kan få, skaber ro og gennemskuelighed i ansøgningsprocessen for bygningsejere. Det anbefales at være transparente om forskellige støtteprocenter til forskellige bygningsdele.
- **Vær bevidste om at balancere krav til istandsættelser og lokale økonomiske rammebetingelser.** Det har været afgørende for bymidtefondens proces at skabe balance mellem krav til bevaringsværdige bygninger og den lokale økonomiske kontekst, som bymidtefonden opererer i.
- **Vær fleksible og indstillede på at revidere ansøgningsprocessen undervejs.** Det har været vigtigt at revidere og korrigere ansøgningsprocessen og arbejdsgange undervejs, for at sikre en gnidningsfri proces. For indstillingsudvalget har det betydet, at de ansøgninger der er kommet ind, har været nemmere at vurdere, mens det for bygningsejere har skabt tydelighed omkring hvad en ansøgning skulle indeholde.
- **Skab tydelighed omkring krav og betingelser i processen.** Det er et nyt felt for mange bygningsejere, der ikke kender til krav, format og proces for både ansøgning til forprojekt, istandsættelsesprojekt, og elementer derimellem. Det kræver at processen tydeliggøres og forklares overfor bygningsejere, så der sikres en fælles forståelse for de kommende aktiviteter der møder dem.

ORGANISATORISKE RAMMER

Dette afsnit evaluerer på Nakskov Bymidtefonds organisatoriske rammer, herunder betydningen og effekten af indstillingsudvalgets sammensætning samt sekretariatets rolle ift. ambitionen om at højne Nakskov bymidtes bevaringsværdi.

Tverrfaglig sammensætning i indstillingsudvalget giver stor værdi

Mange af bymidtefondens istandsættelsesprojekter er projekter, der ikke kan afgrænses fagligt, men må baseres på individuelle vurderinger. Der er derfor behov for forskellige fagligheder, der kan anskue projekterne fra forskellige perspektiver. Indstillingsudvalget er repræsenteret fagligt med både blik for lokal kulturarv, samt plan-, og restaureringsfaglige vinkler. Indstillingsudvalgets fagligt velbegrundede indstillinger har været en støtte i sekretariatets dialog med bygningsejere.



Sekretariatet udgør en nøgelfunktion i samarbejdet mellem private bygningsejere og myndigheder

Samarbejdet med både rådgivere og kommunale myndigheder er nyt for mange bygningsejere. Det har derfor været afgørende med en administrativ medarbejder i sekretariatet, der har kunnet varetage en bred række af opgaver i regi af bymidtefonden. For bygningsejere har det været vigtigt med en kontaktperson der kunne rådgive, guide og hjælpe med at opklare tvivlsspørgsmål.

Mens bygningsejere er meget positivt stemte overfor mulighed for at få hjælp, kunne de i flere tilfælde ønske sig endnu mere, da processerne, skabelonerne mm. stadig opfattes som bureaukratiske og uoverskuelige. På tværs af respondentgrupper i kontakt med den administrative medarbejder er oplevelsen, at det eliminerer dobbeltarbejde hvis en medarbejder har mulighed for at dedikere tid og energi til et projekt, bl.a. ved dets afslutning, så der ikke er uklarheder, mangler eller andet i afrapporteringen. Samtidig er den administrative medarbejder et essentielt bindeled til indstillingsudvalget, der bistår med diverse opgaver og klargør ansøgningsmaterialer som grundlag for vurderingen af ansøgninger.

Arbejdsgang for indstillingsudvalget:

- **Mødegange:** Indstillingsudvalget havde ml. 2-4 årlige møder, hvor ansøgninger til forprojekter og istandsættelsesprojekter blev gennemgået. Her havde en administrativ medarbejder været første led for ansøgere, og sørgede for at indstillingerne indeholdte alle relevante informationer, så indstillingsudvalget kunne fokusere på deres faglighed og ekspertise. På baggrund af møderne blev det aftalt hvilke projekter der skulle indstilles, og der blev lavet referat som blev sendt til godkendelse hos Realdanias direktion.
- **Fysisk besigtigelse:** Under Covid-19 pandemien var det ikke muligt at tage ud og besøgte de bygninger der søgte støtte fra bymidtefonden. Indstillingsudvalgets vurderinger var derfor baseret på billedmateriale, fremfor en fysisk besigtigelse. Efter Covid-19 pandemien blev alle indstillede projekter besøgt ved en fysisk besigtigelse.

Faglig og politisk neutral udvælgelse af projekter

Der er bred enighed i indstillingsudvalget om, at det har gavn udvælgelsesprocessen til istandsættelsesprojekter, at indstillingsudvalget har haft et bredt fagligt udgangspunkt. Den politiske repræsentation i bymidtefonden, med borgmesteren og udvalgsformanden for Teknik og Miljø, har været repræsenteret i partnerskabet, og dermed ikke nede i den faglige udvælgelse af hvilke projekter der blev bevilliget støtte. Partnerskabet og det politiske niveau har været bragt i spil i dialogen med borgerne ifm. at vise vigtigheden af bymidtefondens arbejde.



ANBEFALINGER OG OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

- **Prioriter og afsæt ressourcer til en administrativ medarbejder i sekretariatet for bymidtefonden.** Det er essentielt med en administrativ medarbejder, der er dedikeret til at varetage rådgivning af ansøgere og bevillingsmodtagere af bymidtefonden. Den administrative medarbejder bør både agere kontaktperson for bygnings ejere, varetage administrative opgaver og fungere som bindeled til indstillingsudvalget.
- **Skab et stærkt tværfagligt indstillingsudvalg.** Planfaglige, restaureringsfaglige og kulturarvsfaglige kompetencer kvalificerer istandsættelsesprojekterne fra forskellige vinkler, og sikrer en kvalitet i projekterne.
- **Sørg for at inkorporere en fælles fysisk besigtigelse af indstillede projekter.** Dette sikrer et nuanceret billede på bygningen, med mulighed for at vende usikkerheder, opdage detaljer og sikre, at det er en kvalificeret vurdering på tværs af fagligheder.

PRÆKVALIFICERED E RÅDGIVERE OG FORPROJEKTER

Forprojektet og de prækvalificerede rådgiveres rolle og funktion er et afgørende greb og virkemiddel, i bymidtefondens organisatoriske og processuelle setup. Dette afsnit evaluerer på prækvalificeringen af rådgivere og kravet om forprojekter, og undersøger om og hvordan det har givet værdi til bymidtefondens ambition om at hæve bevaringsværdien i bymidten.

Svingende kvalitet hos prækvalificerede rådgivere

I alt blev 10 arkitektfirmaer fra hele Danmark prækvalificeret til at varetage rådgiveropgaven, om at udarbejde forprojekter til Nakskov Bymidtefond. I praksis har det været særligt to af de prækvalificerede rådgivere, som har udført forprojekter i samarbejde med bygningsejere. Ud over en stærk faglighed indenfor bygningsbevaring og restaurering, har kendskab til den lokale kontekst og bygningskultur været vigtige kompetencer hos rådgivere. De rådgivere, som af indstillingsudvalget og sekretariatet vurderes til at løse opgaven bedst, har været lokale. Det har samtidig været de rådgivere der blev brugt mest. Fra indstillingsudvalgets og sekretariatets perspektiv, har de af rådgiverne der har været dygtige til deres arbejde, været med til at højne kvaliteten af forprojekter og istandsættelsesprojekter, men ikke alle prækvalificerede rådgivere har haft de nødvendige kompetencer.

Lokale rådgivere giver værdi

De fleste bygningsejere har valgt lokale rådgivere. Det opleves af bygningsejere som værdifuldt med direkte kontakt til rådgivere, og muligheden for at få afklaret spørgsmål ved fysisk at møde op på kontoret værdsættes i høj grad. Det blev også understreget at de følte sig set og hørt af arkitekter, der har en lokal forståelse for byen.

Rådgivere har haft nøglerolle som støtte i ansøgningsprocessen

I flere tilfælde har rådgiverne haft en nøglerolle i ansøgningsprocessen. Her gav de bygningsejere en tryghed ved at hjælpe dem med svar på myndighedsspørgsmål, og at udfylde nødvendige dokumenter og skemaer ifm. ansøgningsprocessen.

Ansøgere følte sig afkoblet fra processen i samarbejdet med rådgivere

I de tilfælde, hvor ansøgere har oplevet ansøgningsprocessen som problematisk, følte bygningsejere sig afkoblet fra processen omkring udarbejdelsen af forprojektet. Mens det for nogle bygningsejere var en styrke, at den prækvalificerede arkitektfaglige rådgiver styrede processen for dem, ønskede flere at have været mere med i beslutningerne og have en tættere dialog med rådgivere. Konkret oplevede enkelte bygningsejere, at de tiltag der blev foreslået, var fordyrende for projektet og oplevedes som ude af proportion.



bygningsejer, interview

“Når først forprojektet er godkendt, kunne man godt tænke sig mere fokus på det enkelte projekt. Et møde eller to så man kan afstemme forventninger. Et tættere samarbejde. Det giver kun dobbeltarbejde ellers”

Forprojekter har højnet kvaliteten i ansøgninger til og udførelsen af istandsættelsesprojekter

I indstillingsudvalget er der enighed om, at det har højnet kvaliteten af ansøgninger til istandsættelsesprojekterne og det arbejde, der er blevet udført, at der har været udarbejdet forprojekter. Samtidig har det, at forprojekterne har fulgt samme skabelon gjort, at der for indstillingsudvalget har været et bedre grundlag at vurdere ansøgninger ud fra.

Forprojekter har haft en effekt på istandsættelsesprojekter

Forprojektet anses overvejende af ansøgere som led i og krav til at kunne søge tilskud til en istandsættelse. Dog vurderer ansøgere også, at ansøgningsprocessen med krav om et forprojekt har haft en effekt på det istandsættelsesprojekt, som de er endt med at realisere. 80% af de adspurgte bygningsejere svarer, at de ville have gennemført istandsættelsesprojektet alligevel, men vurderer at det ville have set anderledes ud, eller ikke ville have haft samme kvalitet [Bilag 2: Spørgeskema til bygningsejere].

“Jeg blev klogere på hvordan bygningen oprindeligt har set ud, og hvilke ændringer der er blevet foretaget”

bygningsejere, spørgeskema



“Det havde en betydning at få set historien fra både hus og vej, og gav en fornemmelse for hvordan fortidens bygninger så ud. Men det arbejde havde jeg nok kunnet gøre selv”

PRÆKVALIFICERED E RÅDGIVERE OG FORPROJEKTER

Forprojektet blev startskud til mere

For flere bygningsejere blev forprojekterne og dens etapeplaner for nødvendige istandsættelser, og muligheden for at opnå støtte til en istandsættelse af facaden, et incitament til også at gennemgå en indre renovering af bygningerne. Nakskov Bymidtefonds tilskud på 18 mio. kr. var blevet gearet med 36 mio. kr. fra private investeringer i bymidtens bygningsmasse.



”Det var startskuddet til, at vi fik sat en større renovering i gang i hele ejendommen”

bygningsejer, spørgeskema

Forprojekter har fungeret som salgsmateriale

Forprojekterne har ikke kun haft en betydning for kvaliteten af ansøgninger og for resultatet af istandsættelsesprojekterne, men er også blevet brugt ifm. salg af boliger i Nakskov. I tilfælde hvor der lå et forprojekt for en bygning der skulle sælges, er forprojektet blevet brugt til at vise potentialet for bygningen. Her har forprojektet kunne bruges til at konkretisere udviklingen og understøtte potentialet i en omdannelse af en bygning.





ANBEFALINGER OG OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

- **Vælg lokale rådgivere.** Lokale rådgivere sikrer dels at ressourcer bliver brugt på selve udarbejdelsen af projekter, og ikke transport ifm. besigtigelse af dem, og dels at der for bygningsejeres perspektiv opleves en tryghed i en rådgiver der er tilgængelig, behjælpelig og har forståelse for den lokale kontekst.
- **Udvælg få, men kvalificerede rådgivere, der kan balancere niveau af omdannelse og restaurering, med bygningsejers ønsker og formåen.** Det kræver en vis volumen af opgaver, for at sikre en vis kontinuitet og erfaring med at udføre forprojekterne. Det bør derfor prioriteres at prækvalificere færre end 10 rådgivere. Vær dertil bevidste om rådgiveres motivation for at balancere faglighed og kompetencer indenfor bygningsbevaring og restaurering, med den lokale kontekst og bygningsejernes ønsker og økonomiske muligheder.
- **Gennemfør flere prækvalificeringer.** Indbyg flere prækvalificeringer i løbet af bymidtefondens periode, for at revidere rådgivere løbende, og sørg for at de har de rette kompetencer og viden inden for bygningsbevaring og -restaurering.

EFFEKTEVALUERING

Effektevalueringen har til formål at indsamle og dokumentere effekterne af bymidtefondens virke, i form af en analyse af forandringer i lokale, erhvervsdrivende og besøgendes oplevelser af kulturmiljøet, og effekten på erhverv, boligmarked og turisme i Nakskov.

HOSLOHSE

Udviklingstendenser i og omkring Nakskov:

Nakskov Bymidtefonds virke skal ses i lyset af den generelle udvikling i og omkring Nakskov, hvilket påvirker evalueringens resultater og konklusioner. Det gælder tendenser indenfor:

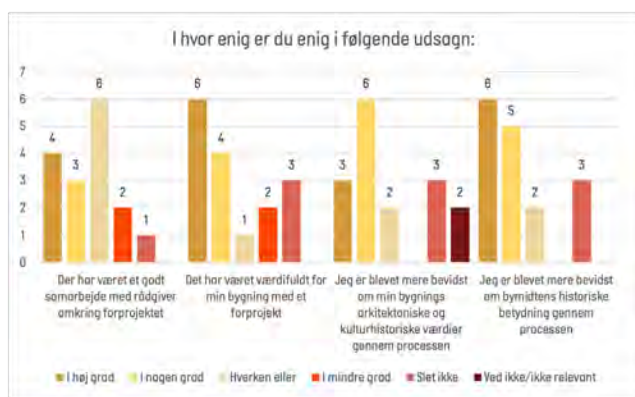
- **En samlet turismeindsats.** Nakskov2030 arbejder sideløbende med turismefremme på destinationsplan, der de sidste år har været præget af positiv vækst.
- **Lokal erhvervsudvikling.** Vestas udvider deres fabrik i Nakskov, hvilket skaber nye arbejdspladser, og en forventet stigning i antallet af tilflyttere i forbindelse hermed. Samtidig planlægges der et massivt Power-to-X anlæg på havnen i Nakskov, og arbejdet på Femernforbindelsen forventes at tiltrække international arbejdskraft fremadrettet.
- **Covid-19 effekt på boligmarkedet.** I kølvandet af Covid-19 sås der både lokalt og nationalt en stigning i antallet af danskere, der ønskede at komme tættere på naturen, og flyttede ud af de store byer. Her sås generelt en vækst i salget af fritidsboliger i vandkantkommuner, der også gjorde sig gældende i Nakskov. Dertil er boligmarkedet generelt påvirket af varierende renter, finansieringsmuligheder og de konjunkturer, der ses i samfundet.
- **Ændrede forbrugsmønstre.** Ændrede forbrugsmønstre og en stigning i e-handel udfordrer butikker og handelsliv, og skaber affolkede bymidter. En fortsat urbanisering er også et forhold der har en påvirkning på de konklusioner, der kan udledes af nærværende evaluering.

OPLEVELSE AF KULTURMILJØET

Dette afsnit evaluerer på effekten af Nakskov Bymidtefonds arbejde, og på om bymidtefondens virkemidler, greb og metoder samlet set har skabt en forandring i oplevelsen af kulturmiljøet, besøgendes indtryk samt mulighederne for ophold i bymidten.

Bevidstgørelsen om bymidts og bygningers kulturhistoriske værdier

Nakskov Bymidtefond, og dens krav om udarbejdelsen af et forprojekt, har blandt bygningsejere skabt en bevidstgørelse om bymidts og bygningers kulturhistoriske værdier. Mens 9 ud af 16 bygningsejere i høj eller nogen grad mener at de er blevet mere bevidste om deres bygnings arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, er 11 ud af 16 bygningsejere i høj eller nogen grad blevet mere bevidste om bymidts historiske betydning gennem processen.

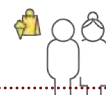


Kilde: Spørgeskema til bygningsejere. N = 16

Positiv udvikling i oplevelsen af kulturmiljøet

Lokale og erhvervsdrivende fremhæver de renoveringer og istandsættelser, som man ser i gadebilledet, som positive bidrag til udviklingen i Nakskov. Også bygningsejere mener i høj grad at der er kommet en øget interesse for bymidts historiske bygninger, og at istandsættelsesprojekterne har bidraget positivt til det samlede indtryk i gadebilledet.

"Nakskov er blevet rigtig flot efter alle de tilskud der er kommet til at renovere"



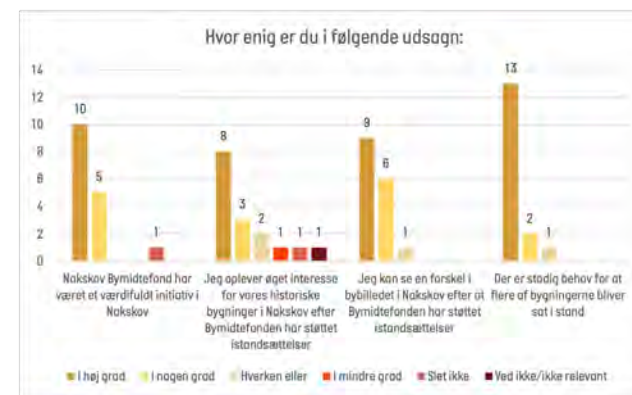
"Tidligere var byens udvikling ikke så rar. Forretningerne lukkede, men de nye initiativer virker"

lokale og erhvervsdrivende, voxpop



"Jeg er meget tilfreds med at flere bygninger har fået tilskud - det har løftet hele gadebilledet"

bygningsejere, interview



Kilde: Spørgeskema til bygningsejere. N = 16



Kilde: Voxpop interviews med lokale, erhvervsdrivende og besøgende i bymidten. Spg. "Hvis du skulle beskrive din oplevelse af Nakskov bymidte med 3 ord, hvilke ord ville det så være?". N = 38

OPLEVELSE AF KULTURMILJØET

Besøgende overraskes positivt

Besøgende i Nakskov har et positivt indtryk af bymidten. Udover en generel positiv oplevelse af kulturmiljøet i bymidten, fremhæver de især Axeltorv som værende væsentlig i deres positive oplevelse af bymidten. Genbesøgende er meget positive overfor den udvikling der har været i bygningsmassen over de seneste år. Voxpop interviews viser, at besøgende i Nakskov bymidte havde en forventning til Nakskov om at det var 'en kedelig butiksdød by', eller forventede at den ville være 'mere slidt'. Oplevelsen når de er i byen, er imidlertid overvejende positiv; besøgende fremhæver den hyggelige stemning, at byen er fin og flot, og at det er 'fedt at der er åbnet steder hvor man kan mødes' (besøgende, voxpop).



"Jeg havde fordomme om Sydhavsørne. På røven i Nakskov passer ikke mere."

besøgende, voxpop

Facaderenoveringer i bymidten har skabt lokal stolthed

Som del af flere initiativer, har bymidtefonden været med til at skabe lokal stolthed blandt borgere i Nakskov. På tværs af aktører understreges det, at bymidtefondens bevillinger har haft en betydning for byens identitet. Samtidig har bymidtefonden skabt en visuel forskel, som kan ses og mærkes – både som lokal og besøgende.

"Tror der er kommet en optimisme tilbage i byen. Det er summen af flere tiltag"



"Det har haft en stor betydning for byens identitet; Nakskov har været nede, nu bliver det løftet. Det kan man se og mærke"

bygningsejere, interview



Kilde: Voxpop interviews med lokale og erhvervsdrivende i bymidten.
Spg. "På en skala fra 1-10, hvor 1 er meget uenig, og 10 er meget enig, hvor enig er du i følgende udsagn: Jeg er stolt over Nakskov og dens bymidte". N = 27

Ophold i byen opleves forbedret

Kigger man på lokale og erhvervsdrivendes syn på udviklingen i opholdssteder de sidste fem år, er den generelt positiv. Her påpeger flere, at mulighederne for ophold er blevet forbedret, og at dette skaber en positiv effekt på atmosfæren i byen. Især omdannelsen af Axeltorv har haft en positiv effekt på folks oplevelse af ophold og stemning i byen.

"Lollands bedste bud på en god by. Synes det er blevet hyggeligt"

"Især blevet godt på Axeltorv. Der er blevet mere indbydende, og det er bedre for caféerne"

"Der er sket meget med torvet. Fantastisk torv - helt anden stemning"

lokale og erhvervsdrivende, voxpop



OPLEVELSE AF KULTURMILJØET

Oplevelsen af spisesteder halter efter

Der er i bymidtefondens levetid kommet tre nye spisesteder til Nakskov bymidte. Lokale, erhvervsdrivende og besøgende oplever en positiv udvikling af Nakskov bymidte, og ser det som et godt sted at opholde sig. Der er dog stadig udfordringer med oplevelsen af spisesteder og restauranter, der ikke har mulighed for at holde åbent til frokost, hvilket udfordrer mulighederne for at benytte restaurationslivet.



“Byen er blevet bedre til ophold, men ikke så forskelligartede spisemuligheder. Mest bare pizza. Men andre ting kan ikke løbe rundt”

“Der mangler spisesteder i byen. Når man skal ud og spise, kører man til Nykøbing eller Maribo. Der er ikke nok mennesker til at noget kan løbe rundt”

lokale og erhvervsdrivende, voxpop



Kilde: Voxpop interviews med lokale og erhvervsdrivende i bymidten.
Spg. "På en skala fra 1-10, hvor 1 er meget uenig, og 10 er meget enig, hvor enig er du i følgende udsagn: Nakskov bymidte er blevet et bedre sted at spise og opholde sig i de sidste fem år". N = 27



EFFEKT PÅ ERHVERV, BOLIGMARKED OG TURISME

Dette afsnit analyserer forandringer i detailhandel, boligmarkedet og turisme i den periode, hvor bymidtefonden har eksisteret.

Butiksdød opleves fortsat som en udfordring

På trods af at der er arbejdet med fortæning af detailhandlen i Nakskov over de seneste år, og at færre butikslokaler i dag står tomme, opleves det ikke sådan af besøgende, lokale og erhvervsdrivende. Majoriteten af lokale og erhvervsdrivende oplever ikke en positiv udvikling i mulighederne for at handle i Nakskov over de sidste par år. Besøgende påpeger ligeledes butiksdød og andelen af lukkede butikker som en hæmsko for den samlede oplevelse af Nakskov.

“Der er mange genbrugsbutikker - savner lidt nogle flere rigtige butikker”

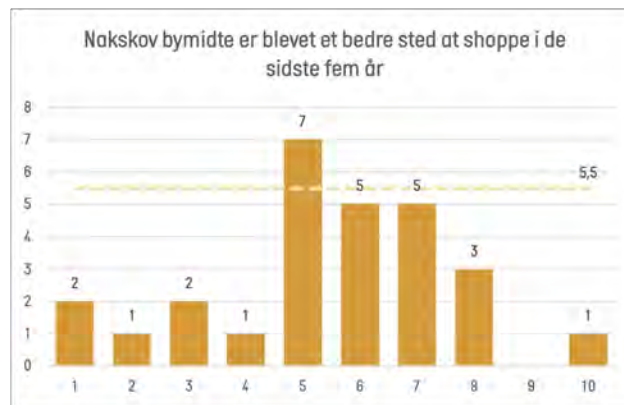
“Flotte facader, men tomme butikker”

“Positiv ift. udseende, men butikslivet er gået i stå”

lokale og erhvervsdrivende, voxpop

“Vi har kunnet bruge forprojektet til salgsmateriale. Det har hjulpet kunder med at se økonomisk hvad der er muligt, og hvad det kræver at få det til at se sådan ud”

lokal ejendomsmægler, interview



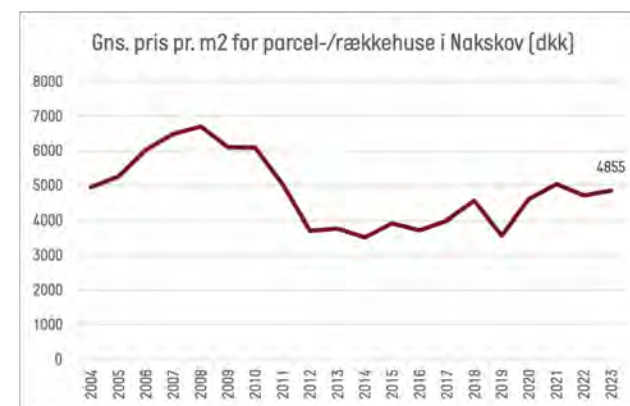
Kilde: Voxpop interviews med lokale og erhvervsdrivende i bymidten. Spg. “På en skala fra 1-10, hvor 1 er meget uenig, og 10 er meget enig, hvor enig er du i følgende udsagn: Nakskov bymidte er blevet et bedre sted at shoppe i de sidste fem år”. N=27

Ingen større forandringer på boligmarkedet

Mens Nakskov Bymidtefond har haft en effekt på flere områder, er der ikke sket en forandring i boligmarkedet i bymidtefondens virksomme periode. Liggetider for salg af parcel-/rækkehuse i Nakskov har siden Nakskov Bymidtefondens virke været dalende, med en gennemsnitlig liggetid på 188 dage i 2023. Samtidig har den gennemsnitlige m2 pris fra 2021, ved bymidtefondens start, til 2022 har været let dalende, men er mod 2023 let stigende. Dog har de udarbejdede forprojekter kunne bruges ved salg af boliger, som en måde at anskueliggøre en potentiel renovering.



Kilde: Finans Danmark 2024. Boligmarkedsstatistikken, BM031: Salgstider på boligmarkedet [dage] efter postnumre og ejendomskategori



Kilde: Finans Danmark 2024. Boligmarkedsstatistikken, BM011: Ejendomspriser på boligmarkedet efter postnr., ejendomskategori og priser på realiserede handler

EFFEKT PÅ ERHVERV, BOLIGMARKED OG TURISME

Befolkningen i bymidten vokser

Nakskov Bymidte havde i 2018 862 indbyggere og har siden oplevet en fremgang på 8,8%, så der i dag er 938 indbyggere. Boligmarkedet såvel som bosætningen er i høj grad påvirket af eksterne faktorer, og det er således ikke muligt entydigt at konkludere hvilken effekt Nakskov Bymidtefond har haft på indbyggertallet.



“Den positive stemning har ændret sig meget. Vi kan mærke det når vi snakker med kunder; fortællingen om Lolland er blevet mere idyllisk”

lokal ejendomsmægler, interview

Transformation af boliger

Nakskov Bymidtefond har både understøttet transformationer af bygninger fra erhverv til boliger, og omdannelsen fra flere mindre til færre større boliger (se f.eks. Vejlegade 4-10, Bilag 1: Facaderegistreringer). Transformationen fra erhverv til boliger imødekommer oplevelsen af tomme lokaler og butiksdød, mens det forventes at de større og mere tidssvarende boliger i høj kvalitet i fremtiden vil tiltrække en ny befolkningsgruppe.

Fremgang i turismen

Turismesektoren i Nakskov har over de seneste år oplevet en positiv udvikling. I bymidtefondens levetid har der været Covid-19, hvilket især har haft store konsekvenser for turismesektoren. Således oplevede Nakskov et fald i overnatninger fra 2019-niveaue i 2020 og 2021, hvor Covid-19 stadig begrænsede turismen. Dog er der sket en vækst i antallet af overnatninger i 2023 i sammenligning med 2019-niveaue.



“Det er sjovere at leve i noget der er pænt og flot. Det er også noget der er sjovere for turisterne.”

bygningsejer, interview

Løft i kvalitet øger forventningen til højere døgnforbrug

Hos VisitLolland-Falster hersker der ingen tvivl: Sker der et løft i kvaliteten af en by, smitter det af på døgnforbruget. Den øgede kvalitet af bygningsmassen har to konkrete betydninger: Den ene er, at gæsten får en bedre oplevelse. Den anden er, at gæsten bruger flere penge. Øget kvalitet i oplevelsen gør, at man har lyst til at bruge flere penge. På nuværende tidspunkt er det for tidligt at kunne sige med sikkerhed, men det forventes hos VisitLolland-Falster, at det løft i kvalitet der er sket i bymidten, kommer til at afspejle sig i et øget døgnforbrug hos besøgende.

“Når der sker et løft i kvaliteten, har det to betydninger: Den ene er, at gæsten får en bedre oplevelse. Den anden er, at gæsten bruger flere penge. Øget kvalitet i oplevelsen gør, at man har lyst til at bruge flere penge”

repræsentant fra VisitLolland-Falster



Kilde: Statistikbanken, BY1. Særkørsel foretaget af Lolland Kommune



Kilde: VisitDenmark 2024, Den kommunale overnatningsstatistik



EVALUERING AF NAKSKOV BYMIDTEFOND

BILAG 1 FACADERENOVERINGER

20. JUNI 2024

BARK
BANK



FACADERENOVERINGER

Som en del af evalueringen er der er i maj 2024 foretaget en facaderegistrering og fotografering af de 29 færdigmeldte istandsættelsesprojekter støttet af Nakskov Bymidtefond med fokus på registrering af tilstand og funktion.

Dette bilag sammenholder registreringen fra 2024 med en tilsvarende registrering af facader fra 2020.

AXTELTORV 16

FØR



SAVE registrering: 3

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

BIBROSTRÆDE 5

FØR



SAVE registrering: 3

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Beboet

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

BIBROSTRÆDE 16

FØR



SAVE registrering: 4

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Beboet

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

BIBROSTRÆDE 22

FØR



SAVE registrering: 5

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Beboet

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

FRUEGADE 3

FØR



SAVE registrering: 5

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Beboet

EFTER



Tilstand: Under renovering

Funktion: Bolig

Status: Under renovering

FRUEGADE 8

FØR



SAVE registrering: Ukendt

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Beboet

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

HAVNEGADE 27

FØR



SAVE registrering: 4

Tilstand: Under omdannelse

Funktion: Bolig

Status: Ubeboet

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

HAVNEGADE 61

FØR



SAVE registrering: Ukendt

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Beboet

EFTER



Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Beboet

HAVNEGADE 83

FØR



SAVE registrering: 5

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Ubeboet

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

JERNBANEGADE 6

FØR



SAVE registrering: Ukendt

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Beboet

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

KLOSTERGADE 7

FØR



SAVE registrering: Ukendt

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Ubeboet

EFTER



Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Beboet

KONGENSTOFTE 16

FØR



SAVE registrering: Ukendt

Tilstand: Forfalden

Funktion: Bolig

Status: Ubeboet

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

NORDENKIRKE 3

FØR



SAVE registrering: Ukendt

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Bolig

Status: Beboet

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

NYBROGADE 2

FØR



SAVE registrering: 3

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

NYGADE 2

FØR



SAVE registrering: 3

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

NYGADE 3

FØR



SAVE registrering: Ukendt

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

NYGADE 5

FØR



SAVE registrering: Ukendt

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

NYGADE 23

FØR



SAVE registrering: Ukendt

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

SØNDERGADE 2

FØR



SAVE registrering: 3

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

SØNDERGADE 12

FØR



SAVE registrering: 6

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

SØNDERGADE 20

FØR



SAVE registrering: 4

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

SØNDERGADE 34

FØR



SAVE registrering: 4

Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

SØNDERGADE 36

FØR



SAVE registrering: 4

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

SØNDERGADE 38

FØR



SAVE registrering: 3

Tilstand: Ikke udlejet

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Erhverv

Status: I brug

SØNDERGADE 42

FØR



SAVE registrering: 3

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

VEJLEGADE 4

FØR



SAVE registrering: 4

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Delvist beboet

VEJLEGADE 6

FØR



SAVE registrering: 3

Tilstand: Forfalden

Funktion: Erhverv

Status: Ikke i brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

VEJLEGADE 8

FØR



SAVE registrering: 3

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: Ikke i brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet

VEJLEGADE 10

FØR



SAVE registrering: 3

Tilstand: Ikke vedligeholdt

Funktion: Erhverv

Status: I brug

EFTER



Tilstand: Nyrenoveret

Funktion: Bolig

Status: Beboet