



Fonden Realdania / Københavns Kommune

# Mimersgadekvarteret

SAMMENFATNING: Strategi og projektvalg

November 2005



## Indholdsfortegnelse

<b>1.</b>	<b>Introduktion</b>	<b>1</b>
1.1	Vision for kvarteret	1
1.2	Indsatsområder i Mimersgadekvarteret	3
1.3	Interessentinddragelse og strukturplan for perspektivarealet	3
<b>2.</b>	<b>Udviklingsstrategi for Mimersgadekvarteret</b>	<b>5</b>
2.1	Udfordringer og muligheder for Mimersgadekvarteret	5
2.2	Målsætning for udvikling af Mimersgadekvarteret	5
<b>3.</b>	<b>Projekter</b>	<b>7</b>
3.1	Strukturplan for perspektivarealet	8
3.2	SUPERKILEN – det urbane liv	8
3.3	Nørrebrohallen – kvarterets kulturelle centrum	11
3.4	DSB-arealet – sport, idræt og fritid	13
3.5	Optioner: mulige relaterede projekter	14
<b>4.</b>	<b>Økonomisk oversigt</b>	<b>16</b>
<b>5.</b>	<b>Overdragelse og projektledelse</b>	<b>18</b>
5.1	Projektledelse af de enkelte projekter	18
<b>6.</b>	<b>Partnerskabsprojektet – metode og proces</b>	<b>19</b>
<b>Bilag A: Budgetter inkl. indeksering og kommentarer</b>		<b>20</b>

## 1. Introduktion

Københavns Kommune og Fonden Realdania har igangsat et partnerskabsprojekt, der skal udvikle Mimersgadekvarteret til gavn for beboerne i kvarteret og resten af København. Partnerskabets initiativer er koordineret med Områdefornyelsen og enkelte projekter er samfinansieret.

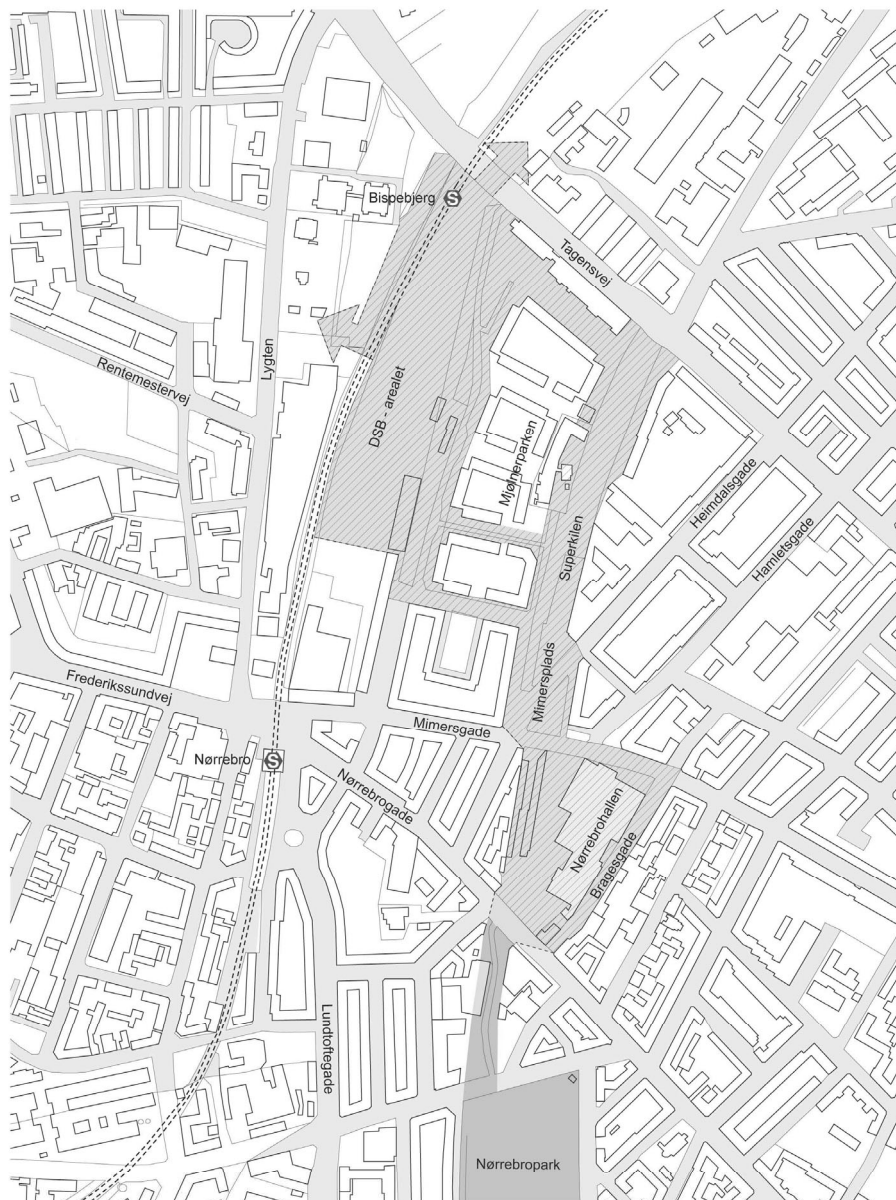
### 1.1 Vision for kvarteret

Partnerskabsprojektet har fokus på en opgradering og intensivning af byrummet, der løber fra Nørrebrogade til Tagensvej, via Nørrebrohallen og den grønne kile til DSB-området.

Målsætningen er at:

- Skabe et kreativt og mangfoldigt byrum til glæde for de lokale beboere og som en attraktion for hele byen.
- Etablere og videreføre det rekreative stræk i et sammenhængende forløb fra Nørrebroparken via Nørrebrohallen, den grønne kile, Mjølnerparken og DSB-området mod Lersøparken og Rentemestervej-kvarteret.
- Skabe et flow af mennesker gennem kvarteret og rammer for forskellige former for ophold og aktiviteter, målrettet et bredt udsnit af befolkningen.
- Gøre Nørrebro til centrum for fremtidens multikulturelle byrum til inspiration for andre byer og kvarterer

Nedenstående kort illustrerer, hvordan det samlede projekt placerer sig i bydelen og hvordan det vil være med til at forbinde flere forskellige områder.



Det udpegede perspektivareal er skraveret med gult. Det viser det sammenhængende forløb fra Nørrebrogade til Tagensvej, med DSB-området inkluderet. Endvidere beskriver det perspektivet i at forbinde området med Rentemestervej og Lersøparken.

Formålet med partnerskabsprojektet er at udforme og realisere et visionært demonstrationsprojekt, der skal dokumentere og vise, hvordan der gennem nye planlægningsmetoder kan sættes en positiv udvikling i gang. Projektet skal vise nye veje for en fornyet og styrket integrationsindsats og for værdibaseret byfornyelse i nedslidte bykvarterer.

## 1.2 Indsatsområder i Mimersgadekvarteret

Pladserne omkring Nørrebrohallen ligger hen som nedslidte parkeringsarealer, og der er ikke en naturlig forbindelse til den grønne kile, der løber langs cykelruten. Byrummet fremstår fragmenteret, og kan ikke i tilstrækkelig grad benyttes af beboerne som det henligger nu. Cykelruten, der løber fra Nørrebroparken til Tagensvej er det eneste gennemløbende landskabelige træk, der binder områderne sammen. Ligeledes er der ikke etableret forbindelse mellem DSB-arealet og resten af kvarteret. DSB-arealet henligger som en enklave, og adgangsvejene er yderst begrænsede.

Konklusionen er, at der i området er en del overskudslandskab, der med fordel kan aktiveres som led i en sammenføjning af byrummet fra Nørrebrogade til Tagensvej. Med denne sammenføjning opstår der mulighed for at skabe unikke byrum, der rummer urbane kvaliteter, der ellers ikke er i kvarteret. Det være sig pladser som mødesteder og aktiviteter, der gør byrummet tilgængeligt og anvendeligt.

De udpegede indsatsområder og projekter imødekommer de centrale udfordringer Mimersgadekvarteret står over for. De skaber en synliggørelse af de kvaliteter og potentialer kvarteret rummer og har et integrationsfremmende sigte.

De tre fokusområder for indsatsen i Mimersgadekvarteret er:

1. SUPERKILEN inkl. Mimers Plads- det urbane liv (cykelstien ved Mjølnerparken) og udearealerne omkring Nørrebrohallen
2. Nørrebrohallen – kvarterets kulturelle og sportslige centrum
3. DSB-arealet – område til rekreation, idræt og fritid

I arbejdet med udpegning af fokusområder i kvarteret har der været en række ledetråde

- Fremme og give rum for forskellige livsformer
- Beboerne i kvarteret skal være aktivt involverede i projektudvikling og – implementering.
- Socialintegrative projekter, der adresserer kvarterets sociale udfordringer
- Det bebyggede miljø er det sted hvor hensigten og målsætningen skal manifesteres
- Promovere den positive udvikling kvarteret er inde i
- Kreativitet og mangfoldighed skal gennem projekterne fortolkes ned i de konkrete byrum
- 'Det bevægelige kvarter' - idrætsstrategisk indsats for hele kvarteret
- Behov for flere og bedre aktivitetsrum for børn og unge

## 1.3 Interessentinddragelse og strukturplan for perspektivarealet

For at få afklaret de overordnede strukturelle forhold på strækningen mellem Nørrebrogade og Tagensvej, forbindelserne til DSB-arealet samt selve DSB-arealet, afholdes en arkitektkonkurrence for arealet med henblik på at udvikle en nytænkende og sammenhængende strukturplan for området.

Planen for området har til formål at fremkomme med nytænkende forslag til SUPERKILEN, integrere Mjølnerparken, skabe forbindelser på tværs af DSB-

arealet og over/under banelegemet, samt skabe sammenhæng med ydre Nørrebro og Nørrebro Park.

Planen udvikles i samarbejde med borgere og lokale interessenter. I forbindelse med programmeringen af arkitektkonkurrencen vil der blive afholdt en workshop og høring lokalt for private grundejere, beboerne i Mjølnerparken, Nørrebrohallen og andre berørte parter.

Arkitektkonkurrencen skal afklare arealmæssige forhold samt skitsere muligheder og perspektiver på stiforbindelser, infrastruktur, mulige placeringer af fremtidige faciliteter, forbindelsen over banelegemet mod Rentemestervej og Lersøparken. Den skal sikre sammenhængen med forløbet fra Nørrebro Park og skabe grundlaget for skabelsen af et sammenhængende mangfoldigt og kreativt byrum, der vil gøre Mimergadekvarteret til noget helt særligt i det københavnske bybillede.

## 2. Udviklingsstrategi for Mimersgadekvarteret

Rambøll Management har gennemført analyser af kvarteret og kvarterets udviklingsmuligheder som grundlag for strategi og konkrete projektforslag.

### 2.1 Udfordringer og muligheder for Mimersgadekvarteret

Analysen har vist, at den generelle udvikling de seneste 10 år i høj grad har forbedret Mimersgadekvarteret og forholdene for kvarterets beboere. Denne udvikling er i høj grad konjunkturafhængig, og det skønnes, at Mimersgadekvarteret vil være meget følsomt overfor en ændring i konjunkturerne, idet der ikke er opbygget en modstandsdygtig kapital i form af f.eks. centrale institutioner, handelscentre, boliger med høj herlighedsværdi eller virksomheder, der fortsætter investeringer under lavkonjunktur. Mimersgadekvarteret vil derfor hurtigere falde tilbage i udviklingen end rigere omkringliggende kvarterer, som f.eks. Østerbro eller Frederiksberg.

Imidlertid er det bedste bud, at København som helhed vil fortsætte med høj vækst på kort og mellemlangt sigt, både absolut og i forhold til resten af Danmark. Dette vil smitte af på Mimersgadekvarteret og man må forudse, at selv uden en særlig indsats vil den positive udvikling fra de seneste 10 år fortsætte de næste 5 – 10 år og måske længere tid.

Det vil sige, at en endnu større andel af beboerne vil flytte op i mellem- og højindkomstgruppen. Arbejdsløsheden vil fortsætte på det lave, stabile niveau og vil falde marginalt i indvandrergupperne. Der vil blive etableret flere detailhandlende og restaurationer i lokalområdet til understøttelse af den større lokale købekraft, ligesom flere virksomheder indenfor forretnings-service vil etablere sig i området. Tilstanden i boligmassen vil forbedres i den del som er andels- og ejerboliger.

Der er dog nogle områder som ikke automatisk vil forbedres, og hvor der bør gøres en indsats:

- Tilstanden i boligmassen, som hovedsageligt er almene lejeboliger eller privatudlejning vil kun langsomt forbedre sig.
- Det forventes at udsigterne til jobs for kontanthjælpsmodtagere fra mindre udviklede lande kun vil forbedres gradvist.
- Forbedringer inden for øget herlighedsværdi, tiltrækning af virksomheder/institutioner, som har betydning for hele byen, og tiltrækning af arbejdspladser er typisk afhængig af hjælp fra offentlige investeringer.

### 2.2 Målsætning for udvikling af Mimersgadekvarteret

Visionen for Mimersgadekvarteret er at vedblive med at udvikle potentialet i den mangfoldighed der præger kvarteret. En kreativ og nyskabende tilgang til kvarterets udfordringer skal gøre kvarteret til et forgangseksempel på hvordan 'kreativiteten og mangfoldigheden' i praksis kan være med til at skabe en dynamisk udvikling og bedring af beboernes levevilkår. Partnerskabsprojektet skal således medvirke til at:

- **Gøre det attraktivt at bo i** og flytte til Mimersgadekvarteret ved at skabe flere aktiviteter for borgerne gennem nye, forbedrede og fremtidssikrede rekreative- og kulturtilbud.



- **Befordre beskæftigelse** med udgangspunkt i kvarterets styrker indenfor handel, service og den kreative contentindustri (film, tv, computerspil, reklame), og med særlig fokus på at skabe beskæftigelse for beboere med anden etnisk baggrund.

Projektets overordnede mål er dermed:

**At forbedre forhold for de eksisterende beboere**

- Skabe flere og bedre rekreative tilbud
- Skabe flere kulturtilbud
- Have fokus på infrastruktur
- Befordre skabelse af arbejdspladser
- Skabe mangfoldighed og integration
- Mindske kriminalitet

**At forbedre kvarterets relationer til omverdenen**

- Gennemføre et imageløft, der synliggør kvarterets ressourcer og kvaliteter
- Etablere markante kulturelle fyrtårne

Beboere i kvarteret med anden etnisk baggrund er i særlig grad udfordret, hvad angår uddannelsesniveau, arbejdsløshed mm., og ethvert større projekttiltag skal derfor nødvendigvis nøje overveje effekter og konsekvenser for denne målgruppe, og heriblandt Mjølnerparkens beboere.

Samtidig eksisterer der også et stort potentiale i den kulturelle mangfoldighed. Et potentiale der indgår som et væsentligt element i udviklingen af kvarterets styrkepositioner.

Der er to typer mulige projekttiltag, som vil have stor effekt for Mimersgadekvarteret:

1. Tiltag, der tager fat i kvarterets **ressourcesvage grupper** (dvs. bl.a. arbejdsløse, lavt uddannede, mindre aktive beboere) med tiltag som:
  - Investeringer i herlighedsværdi i området omkring Mjølnerparken (og i kvarteret som helhed)
  - Investeringer i projekter, der fremmer kommunikation mellem Mjølnerparkens beboere og den øvrige del af kvarteret
  - Investeringer i projekter der fremmer kommunikationen mellem kvarteret og resten af byen
2. Tiltag, der accelererer **den gode udvikling**, som sker under alle omstændigheder. Det skal ske med det formål at høste gevinsterne tidligere. Disse tiltag skal tage udgangspunkt i kvarterets iboende styrker. Analysen viser, at selvom sådanne tiltag først forbedrer forholdene for de mest ressourcestærke i kvarteret, så vil de på forholdsvis kort sigt komme alle til gode. Der er tale om tiltag som:
  - Investeringer i herlighedsværdier, der skaber et imageløft for kvarteret på regionalt plan.
  - Investeringer i aktive, rekreative fritidstilbud, der fastholder borgere.

### 3. Projekter

Projekterne italesætter det store behov der er for at skabe fælles rum i kvarteret. Byrummet i Mimersgadekvarteret skal opfattes som en scene, hvor forskellige kulturer har mulighed for at træde frem. Budget og finansiering fremgår af økonomioversigten i kapitel 4.

Projektoversigt:

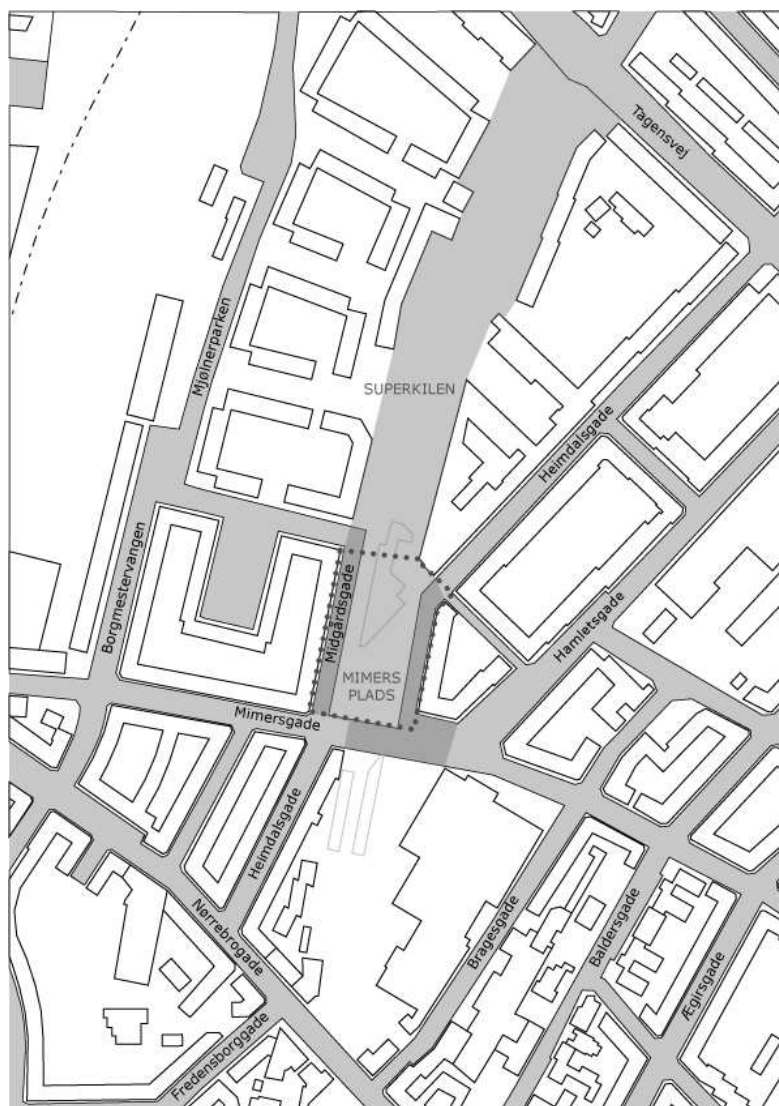
<b>Strukturplan for perspektivarealet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Helhedsplan der skal afklare de fysisk-funktionelle forhold for de udpegede arealer. Planen afklarer endvidere de indholdsmæssige funktioner og deres relationer</li></ul>
<b>SUPERKILEN</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Landskabsbearbejdning af området</li><li>• Stiforbindelser til DSB-arealet</li><li>• Multifunktionel café / mødested</li><li>• Mimersplads – interaktiv og nyskabende plads</li><li>• Åbning af bagsider på nabobygninger</li><li>• Nytænkende belysningsplan</li><li>• Kampsportscenter</li><li>• Pladdannelse omkring Nørrebrohallen</li></ul>
<b>Nørrebrohallen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fremtidens Idrætshus</li><li>• Kulturscene i Nørrebrohallen</li></ul>
<b>DSB-arealet</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Landskabsbearbejdning</li><li>• BOASE</li><li>• Idrætsfaciliteter</li><li>• Erhverv/bolig (på den del af grunden DSB udvikler)</li></ul>
<b>Optioner/mulige projekter</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Bibliotek/dansk-muslimsk kulturcenter</li><li>• Iværksætterhus</li><li>• Mobilidræt og streetkultur</li><li>• En gadebazaar på Nørrebro</li><li>• Hotspots og IKT i kvarteret</li><li>• Pavilloner og flytbare scener</li></ul>

### 3.1 Strukturplan for perspektivarealet

Konkurrencen om en strukturplan for de udpegede arealer gennemføres som det første. Resultatet skal være en visionær disponering af perspektivarealet, der danner et solidt udgangspunkt for de efterfølgende designprocesser, der skal afvikles som led i udviklingen af henholdsvis DSB-arealet og Superkilen. Strukturplanen er den ramme der er første skridt på vejen til at skabe et mangfoldigt og kreativt byrum i kvarteret.

- Afholdelse af arkitektkonkurrence, herunder udarbejdelse af konkurrenceprogram.

### 3.2 SUPERKILEN – det urbane liv



Det foreslås at SUPERKILEN udvikles til kvarterets tætte og intensive byrum, hvor en række forskelligartede aktiviteter præger oplevelsen af strækningen. Aktiviteterne kan gå fra aktiv rekreation og streetsport, til handel, erhverv, kultur og religion.

Den nuværende cykelsti og det omkrandsende areal mellem boligerne i Mjølnerparken og Heimdalsgade og fra Mimersgade til Tagensvej foreslås således omdannet til at være et multifunktionelt aktivitetsstrøg for kvarteret.

Det foreslås at SUPERKILEN bliver Partnerskabsprojekts mest markante og nyskabende indsats, der udover at forbedre forholdene for beboerne i kvarteret vil tiltrække positiv opmærksomhed fra hele regionen.

Mulige projekter til realisering af denne vision om SUPERKILEN er:

- **Detaljeret af strukturplan for SUPERKILEN:** Strukturplanen detaljeres yderligere.
- **Drift af kilebestyrelse i tre år:** Der etableres en bestyrelse, der skal udvikle og drive SUPERKILEN. Kilens bestyrelse vil også have til opgave at skabe lokale traditioner.
- **Landskabsbearbejdning af området:** Med udgangspunkt i planen kan der gennemføres en nytænkende landskabelig bearbejdning, der forandrer cykelstien til et urbant aktivitetsstrøg – en slags urbaniseringsproces. En mulighed er en udjævning af området, nedrivning af bygningen på pladsen ved Slejpnens Gade, etablering af nye aktiviteter og faciliteter.
- **Nytænkende belysningsplan:** Der lægges op til udvikling af en ambitiøs og nyskabende belysningsplan for SUPERKILEN, som skaber tryk i området og som skildrer kvarterets mangfoldighed. Lys-sætningen i området kan også have eventskabende karakter, altså skabe særlig lys-sætning på særlige tidspunkter eller i relation til særlige begivenheder.
- **Åbning af bagsider på nabobygninger:** Der lægges op til at bagsiderne af husene, der vender ud mod SUPERKILEN skal åbnes og integreres i aktivitetsstrøget. Først og fremmest kan der arbejdes med at fjerne eller begrænse indhegning, men der kan også skabes aktiviteter i eksisterende bygninger. Eksempelvis foreslås det at både Ældrecentret og Taekwondoklubben i Heimdalsgade får adgang til og aktiviteter på SUPERKILEN.
- **Mimersplads – interaktiv og nyskabende plads:** Pladsen ved Slejpnens Gade har en central placering i kvarteret. En opgradering af pladsen vil skabe en forbindelse mellem SUPERKILEN og Nørrebrohallens arealer. En udvikling af denne plads kan både rumme elementer af interaktion, men også streetsport, ophold og transit indarbejdes i pladsens funktioner. Pladsen kan blive et oplevelsesrum for alle borgere på tværs af alder og kultur, og forventes at være en nyskabende inden for brug af det offentlige rum. Pladsen kan fungere som en multifunktionel flade bestående af forskellige typer materialer (gummi, træ, metal), der giver et spændende landskabeligt forløb. Derudover kan der udvikles særlige digitale oplevelser, der kan give den enkelte bruger en fornemmelse af personligt at kunne konfigurere og skabe byrummet. Pladsen forventes at blive et centralt fyrtårnsprojekt for kvarteret og København.
- **Multifunktionel café / mødested:** Der foreslås etableret en multifunktionel café og opholdsrum i området – enten på 'Mimersplads' eller i relation til kampsportscentret (jf. nedenstående). Konceptet handler om at blande funktioner, og dermed øge interaktionen mel-

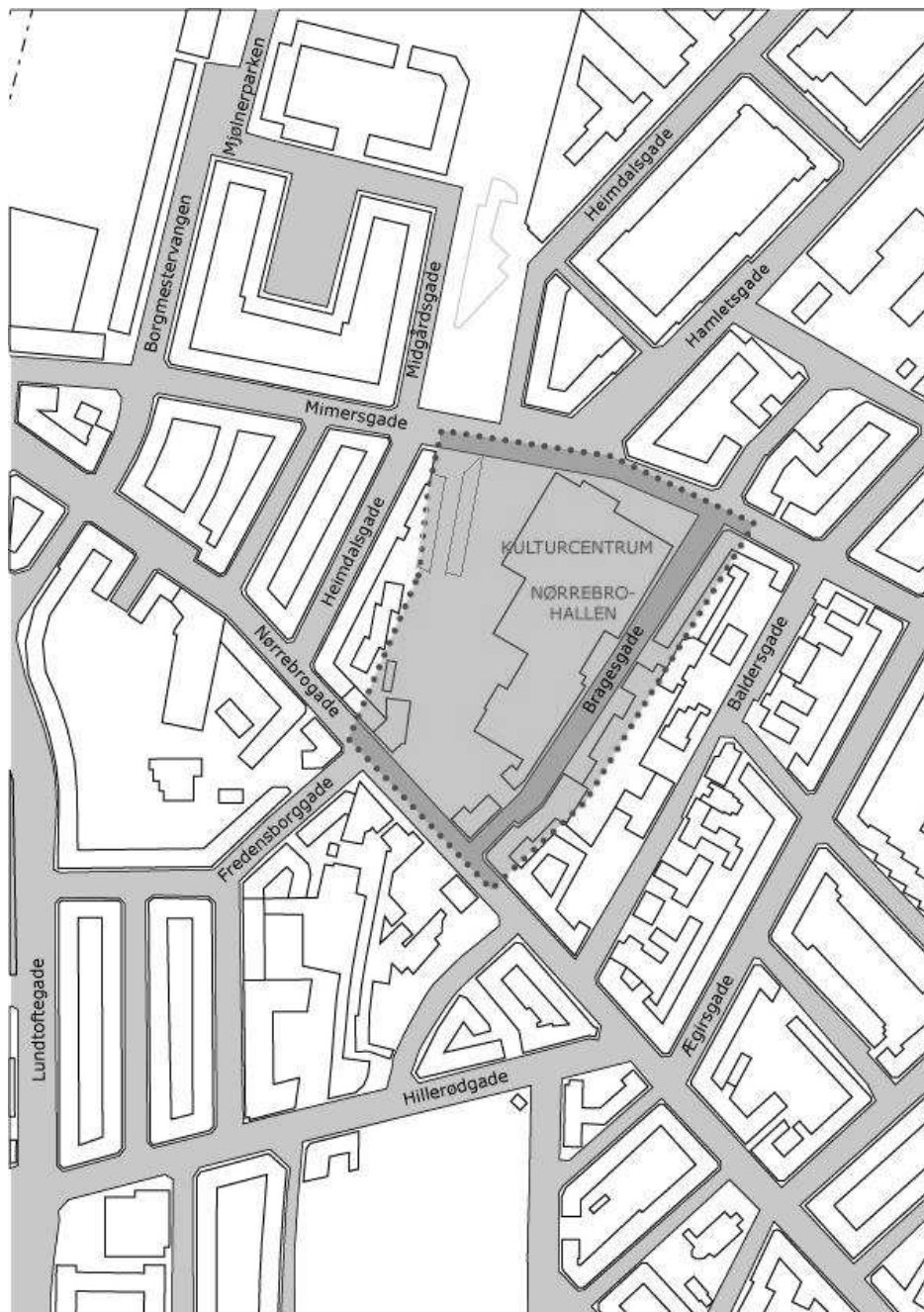
lem befolkningsgrupper og skabe mulighed for at forskellige livsformer trives side om side. Der kan således blandes caféliv med sportsaktiviteter (basketball mm.), boghandel mm. Projektet vil være med til at skabe og nytænke forbindelsen mellem passiv og aktiv rekreation. Partnerskabsprojektet tænkes at finansiere de fysiske rammer for projektet.

- **Stiforbindelser til DSB-arealet:** Der lægges op til etablering af to kombinerede gang- og cykelstier fra SUPERKILEN til DSB-arealet. Dvs. at det nuværende ruteforløb forlænges, og der skabes en ny forbindelse nordpå mod Lersø Park. Stierne forventes etableret i enderne af Mjølnerparken (syd og nord).
- **Kampsportscenter:** Fra vækstlag til elite i Mimersgadekvarteret. Som et led i udviklingen af kvarteret bør man overveje om man kan interessere aktører inden for eliteidræt eksempelvis Team Danmark enten i forbindelse med SUPERKILEN eller i udviklingen af DSB-arealet. I forvejen er der stor opmærksomhed omkring Taekwondoklubbens arbejde, og der er potentiale for indplacering af et kampsportscenter under Team Danmark. I kvarteret er både bredden og eliten repræsenteret. Faciliteter og anlæg der kan understøtte dette kan indgå som en del af arealanvendelsen på perspektivarealet. Eliteidrætten vil tilføre området positive rollemodeller, og skabe et levende miljø.

Taekwondoklubben der ligger i Heimdalsgade 35-37 har opnået international succes, og har et stort vækstlag af potentielle eliteudøvere. Samtidig yder klubben i dag en væsentlig integrationsindsats men bygningen og faciliteterne er nedslidte og trænger til at blive opgraderet.

- **Pladsdannelse omkring Nørrebrohallen:** Det foreslås at pladsen ved Nørrebrohallen bliver den fysiske portal til SUPERKILEN og hele kvarteret, og et oplevelsesrum for alle borgere på tværs af alder og kultur. En scene for udfoldelse og kreativitet. Nørrebrohallens funktioner skal 'flyde' ud i pladsen, dvs. sport, events, musik og udstillinger skal være aktiviteter på pladsen. Pladsen skal både være et opholdssted og et transitsted, der fordeler trafik til resten af kvarteret.

### 3.3 Nørrebrohallen – kvarterets kulturelle centrum



Nørrebrohallen blev indviet som sportshal i 1973, og er i dag et Kultur- & Idrætscenter, med hovedvægten på idræt. Mere end 10.000 sportsudøvere, fordelt over 14 forskellige sportsgrene, bruger ugentligt de godt 10.000 m<sup>2</sup> sportsfaciliteter, cafeen og Multihallen. Multihallen lægger hus til 130-150 arrangementsdage om året.

Nørrebrohallen er på regionalskala kvarterets væsentligste attraktor. Den centrale placering med eksponering mod Nørrebrogade understreger potentialet. Hallen ligger også ud til Bragesgade som er en af de centrale gader i Mimersgadekvarteret, hvor både et fitnesscenter, bibliotek og arbejdsformid-

lingen medvirker til at gøre gaden og Nørrebrohallen til et levende knudepunkt i bydelen.

Der har gennem længere tid været et ønske om at opgradere Nørrebrohallen til et tidssvarende idræts- og kulturhus. Pladserne omkring hallen er først nu ved at blive aktiveret og ligger uudnyttet hen eller benyttes som parkeringsfaciliteter. Nørrebrohallen udgør en fin historisk ramme om idræt i kvarteret (og byen som helhed), men rummene er ikke designet til at facilitere moderne idræt, sport og kultur.

Det vurderes at der er et væsentligt vedligeholdelsesmæssigt efterslæb i Nørrebrohallen, som Københavns Kommune forventes at påtage sig i forbindelse med Partnerskabsprojektets involvering i udvikling af faciliteterne.

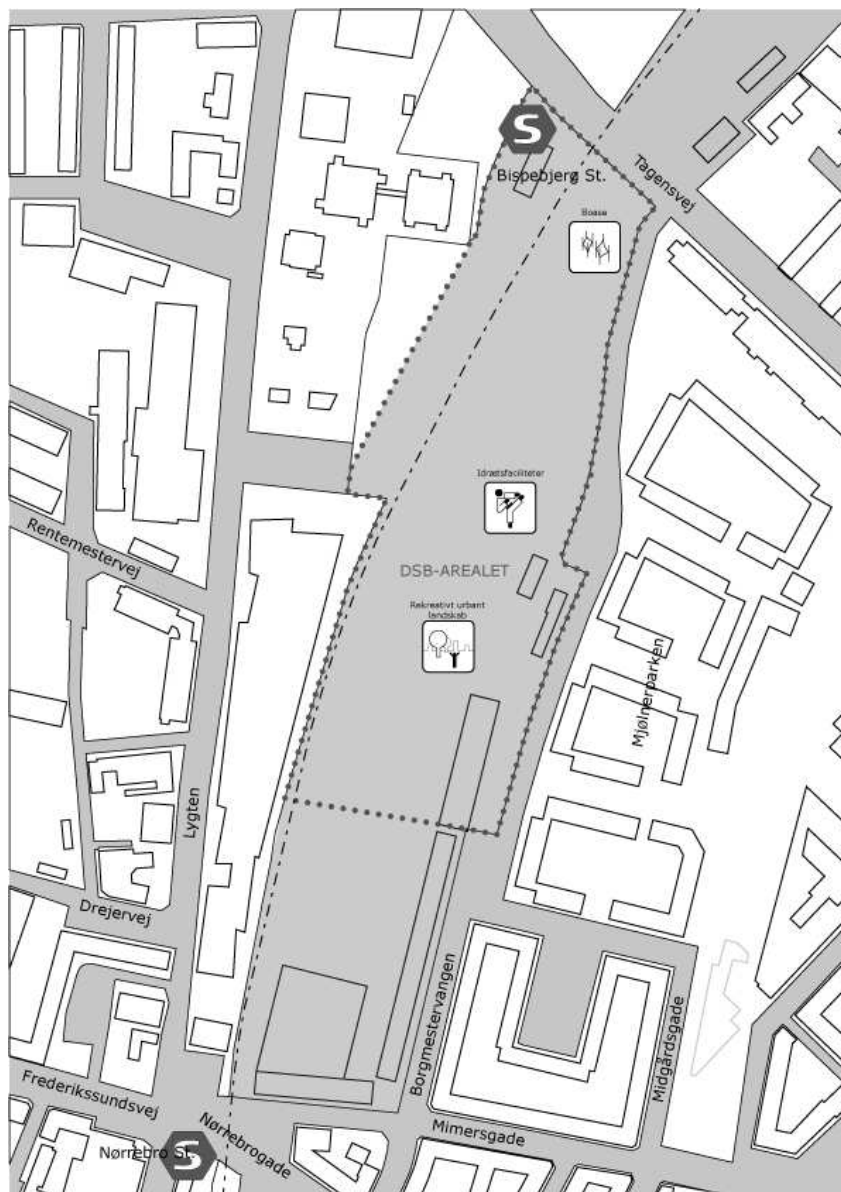
Nørrebrohallen og pladsen i forbindelse hermed skal være kvarterets fysiske portal, og være et oplevelsesrum for alle borgere på tværs af alder og kultur.

Mulige projekter ved Nørrebrohallen kan være:

- **Fremtidens Idrætshus:** Der lægges op til en fysisk opdatering af Nørrebrohallen, som skal omdanne Nørrebrohallen til et moderne idrætsanlæg med vægt på fleksible idrætsfaciliteter, der kan bruges til mange forskellige fysiske udfoldelser og i højere grad lever op til internationale standarder. Der foreslås samtidig at der gennemføres en organisatorisk opdatering af Nørrebrohallen med vægt på at udvikle en mere fleksibel administration og webbaseret bookingplatform. Idéer til opdatering af Nørrebrohallen foreslås tilvejebragt via en arkitektkonkurrence eller et parallelopdrag med henblik på at udvikle et nytænkende koncept og plan for huset og området.
- **Kulturscene i Nørrebrohallen:** Det foreslås at det nuværende Multihus i Nørrebrohallen udvikles til en aktiv kulturscene med plads til 6-800 gæster. Bygningen åbnes op mod pladsen foran Nørrebrohallen, der udnyttes til scene, bar, dansegulv, indgang og andre funktioner. Projektet tager udgangspunkt i Nørrebrohallens organisation og et stærkt og multikulturelt lokalmiljø.
- **Arkitektkonkurrence, projektledelse og kommunikation:** I forbindelse med udviklingen af Nørrebrohallen er der følgende opgaver: behovsanalyse, programmering af arkitektkonkurrence, gennemførelse af konkurrence, løbende projektledelse og kommunikation.

Grundarealet dækker to matrikler UK 4512 + 4990, hvor der på matr.nr. UK4990 ikke er nogen bygninger. Bygningsdriftsarealet er på 9739 m<sup>2</sup> og hele grundarealet er på 16.071 m<sup>2</sup>.

### 3.4 DSB-arealet – sport, idræt og fritid



DSB-arealets udvikling er som navnet antyder præget af at have været bane- og serviceareal. Arealet lagde fra 1863 skinner til udflugtsbanen til Klampenborg med afgang fra den nu omdannede Lygten Station. Omkring 1930 nedlægges Klampenborgbanen og højbanen over Nørrebro Station åbnes.

DSB-arealet står som en af Mimersgadekvarterets centrale udfordringer. Området er i dag et randområde i Mimersgadekvarterets vestlige ende, dårligt forbundet – primært mentalt – til resten af kvarteret og byen. Arealets centrale placering ved offentlig transport (Nørrebro og Bispebjerg stationer), den nemme adgang for cykler og biler (Nørrebrogade-Lygten-Tagensvej) samt de eksisterende shopping faciliteter i den sydlige del af området (Føtex og Nørrebro Bycenter) giver arealet et stort potentiale for at tiltrække folk,



både fra kvarteret og hele byen. En oplagt mulighed for at integrere DSB-arealet i kvarterets eksisterende infrastruktur og bevægelsesmønstre, er at etablere cykel- og gangforbindelser fra SUPERKILEN ind over DSB-arealet.

Områdets store areal på ca. 38.000 m<sup>2</sup> stiller krav til projekternes arealanvendelse og indplacering i terrænet. Det foreslås at DSB-arealets primære funktion bliver et urbant rekreativt miljø, dvs. et område indeholdende parklignende områder, der inviterer til sports-, idræts- og fritidsaktiviteter samt mindre boligbebyggelser (primært BOASE). DSB-arealet bør ikke være en park i traditionel forstand, men et aktivt område, der kombinerer park med forskellige idrætsgrene med aktiv fritid. Desuden er det oplagt at etablere et projekt med lokal tilknytning til Mjølnerparken, fx fodboldfaciliteter som led i et samarbejde mellem Skjold og Mjølnerparken. Samlet dækker disse funktioner omkring 20.000 m<sup>2</sup> ud af de 38.000 m<sup>2</sup>.

På nuværende tidspunkt føres der forhandlinger mellem Københavns Kommune og DSB om køb af grunden. Før denne proces er afsluttet vil projektet ikke arbejde videre med DSB-arealet. Der er rejst en fredningssag på Fragtmandshallerne, og den forventes behandlet i løbet af november 2005.

Mulige projekter på DSB-arealet kan være:

- **Landskabsbearbejdning:** Det foreslås, at området udvikles til et aktivt rekreativt fritids- og idrætsområde på baggrund af helhedsplanen for det samlede areal. Nedenstående budget dækker en basismodel, hvor der etableres park, fodboldbane og et klubhus med omklædningsfaciliteter.
- **BOASE:** På DSB-arealet placeres boligprojektet – BOASE – i det nordøstlige hjørne overfor Bispebjerg Station. Projektet arbejder med miljømæssigt og socialt bæredygtige boliger og realiseres og finansieres af Realea – Realdania Ejendomme. Projektet fylder kun ca. 1000 m<sup>2</sup> og består af 15 små boliger.
- **Projektledelse og kommunikation:** Som led i udviklingen af arealet gennemføres en proces hvor interessenter inddrages i videreudviklingen af konceptet for arealet.

### 3.5 Optioner: mulige relaterede projekter

Projekterne sætter fokus på Mimersgadekvarteret som fremtidens kvarter. Mimersgadekvarteret skal figurere positivt i Københavnernes bevidsthed som en dynamisk fremadrettet bydel, og projekterne skal udnytte og skabe positiv opmærksomhed omkring kvarterets mange potentialer og de projekter der konkret igangsættes. Budgetterne for disse optioner er estimater.

Byrummet i Mimersgadekvarteret opfattes som en scene, hvor forskellige kulturer har mulighed for at træde frem. Projekterne italesætter det store behov der er for at skabe fælles rum i kvarteret.

- **Bibliotek/dansk-muslimsk kulturcenter:** Projektets idé er at flytte biblioteket i Bragesgade til en ny bygning på pladsen foran Nørrebrohallen. Samtidig udvides biblioteket til også at være et kulturcenter med fokus på de mange etniske grupper i området.
- **Iværksætterhus, erhvervskontaktpunkt og -netværk:** Der foreslås etableret et nyskabende iværksætterhus (i Heimdalsgade, Bragesgade eller andet sted i kvarteret). Iværksætterhuset stiller fysi-

ske rammer og rådgivning til rådighed for iværksættere. Det fysiske miljø kombineres med et udviklingsforløb og netværk for iværksættere, hvor iværksættere med dansk og anden etnisk baggrund beriger hinanden i forbindelse med start af perspektivrige virksomheder. Endelig oprettes et permanent kontaktsted for virksomheder, der efterspørger lavt uddannet arbejdskraft. Iværksætterhuset kan med fordel placeres i forbindelse med SUPERKILEN.

- **Mobilidræt og streetkultur:** Projektets idé er at skabe idræts- og fritidstilbud til kvarterets unge, ved at aktivere kvarterets uudnyttede områder. Der udvikles mobile 'idrætsscener', som fleksibelt kan flyttes rundt i kvarteret. Projektet understøtter den levende streetkultur ved at udbyde idræts- og kulturtilbud på de unges egne præmisser, og samtidig tilpasse idrætten kvarterets urbane profil.
- **En gadebazaar på Nørrebro:** Projektet aktiverer de lokale og skaber en levende gadekultur. Flere steder kan benyttes til projektet. SUPERKILEN, med omdrejningspunkt i Mimers Plads, er en mulighed. Evt. Aflukning af gaderne omkring pladsen visse dage. Projektet vil både virke som en lokal og en regional attraktor i kvarteret. Det vil sætte gang i handel og være et naturligt omdrejningspunkt for kulturmøder. Mobile pavilloner dækker det primære behov
- **Hotspots og IT i kvarteret:** Mulighed for udendørs arbejdspladser i den grønne kile, i Mjølnerparken og Nørrebrohallen. Dvs. mulighed for at være på internettet og i byrummet samtidig. Konceptet promoverer udeliv og øget brug af det offentlige rum. Også til arbejdsfunktioner. Aktivering af udearealerne til alternative opholdsmuligheder skaber mere liv mellem husene og i SUPERKILEN.

## 4. Økonomisk oversigt

I oversigten nedenfor er skitseret de økonomiske rammer for de planlagte udviklingsprojekter i de udvalgte områder i Mimersgadekvarteret. Projektbudgetterne er foreløbige.

<i>Mimersgadekvarteret</i>	<b>Budget 2008 ex moms</b>	<b>Finansiering fra Partnerskabs- projektet</b>	<b>Finansiering fra Område- fornyelsen</b>	<b>Anden finansiering</b>
<b>DIVERSE DRIFTSOMKOSTNINGER</b>	<b>2.240.000</b>	<b>2.240.000</b>		-
Projektsekretariat	1.440.000	1.440.000		-
Diverse afledte projekter	800.000	800.000		-
<b>STRUKTURPLAN</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.000.000</b>		<b>500.000</b>
Programmering af arkitektkonkurrence	250.000	250.000		-
Arkitektkonkurrence***	2.250.000	1.750.000		500.000
<b>SUPERKILEN</b>	<b>83.442.140</b>	<b>59.944.740</b>	<b>6.800.000</b>	<b>16.697.400</b>
Basis terrænarbejde (rydning, jordflytning, nedrivning)	4.250.000	2.750.000	1.500.000	-
Landskabsbearbejdning	6.600.000	5.950.000	650.000	-
"Mimers Plads"	20.000.000	16.500.000	3.500.000	-
Pladdannelse omkring hallen	9.397.400	8.000.000		1.397.400
Nytænkende belyningsplan	1.700.000	1.200.000	500.000	-
Åbning af bagsider på nabobygninger	4.000.000	4.000.000		-
Stiforbindelser til DSB-arealet	2.200.000	1.550.000	650.000	-
Multifunktionel Café / mødested	1.000.000	1.000.000		-
Kampsportscenter**	25.300.000	10.000.000		15.300.000
Samlet plan for superkilen	500.000	500.000		-
Drift af kilebestyrelse	1.050.000	1.050.000		-
10% uforudsete udgifter*	7.444.740	7.444.740		-
<b>Kulturcentrum Nørrebrohallen</b>	<b>35.418.400</b>	<b>11.474.400</b>		<b>23.944.000</b>
Genopretning af hallen	16.500.000			16.500.000
Kulturscene i Nørrebrohallen***	5.973.000	4.000.000		1.973.000
Fremtidens Idrætshus***	9.471.000	4.000.000		5.471.000
Behovsanalyse	280.000	280.000		-
Programmering af arkitektkonkurrence	250.000	250.000		-
Arkitektkonkurrence	1.000.000	1.000.000		-
Projektledelse og kommunikation	400.000	400.000		-
10% uforudsete udgifter*	1.544.400	1.544.400		-
<b>DSB-arealet</b>	<b>56.620.000</b>	<b>15.590.860</b>		<b>41.029.140</b>
Nedrivning af 2 etagers hus	1.100.000	1.100.000		-
Nedrivning af hal	600.000	600.000		-
Rydning, regulering og græssåning	2.100.000	2.100.000		-
Fodboldbane***	2.200.000	1.170.860		1.029.140
Klubhus med bad og omklædning***	10.000.000			10.000.000
Stianlæg	700.000	700.000		-
Træer	1.500.000	1.500.000		-
Aktivitetspladser	6.700.000	6.700.000		-
Boase	30.000.000			30.000.000
Projektledelse og kommunikation	500.000	500.000		-
10% uforudsete udgifter*	1.220.000	1.220.000		-
<b>Nettovirkning af moms/Realdania</b>	<b>8.750.000</b>	<b>8.750.000</b>		-
<b>Total, kr. inkl. momsvirkning</b>	<b>188.970.540</b>	<b>100.000.000</b>	<b>6.800.000</b>	<b>82.170.540</b>
<b>Optioner/mulige projekter</b>	<b>59.500.000</b>	-		<b>59.500.000</b>
Bibliotek/dansk-muslimsk kulturcenter	40.000.000			40.000.000
Iværksætterhus	14.500.000			14.500.000
Mobilidræt og streetkultur	2.000.000			2.000.000
Gadebazaar på Nørrebro	2.000.000			2.000.000
Hotspots og IKT i kvarteret	1.000.000			1.000.000

\*Der er på anlægsposter tillagt 10 % til uforudsete udgifter undtagen posterne Genopretning af Nørrebrohallen og Boaseprojektet.

\*\*Bemærk at der afsættes 10 mio. til Kampsportscentret i Partnerskabsprojektets budget ud af en estimeret udgift på 25,3 mio. Der skal således findes

ekstern finansiering til etableringen af centeret. Der arbejdes med en mulig placering af centret i Heimdalsgade 35-37. Bygningen skal istandsættes kraftigt. Københavns Kommune har estimeret den indvendige istandsættelse til 15 mio. kr. Herudover kommer der en ydre istandsættelse, der af Rambøll estimeres til ca. 8 mio., hvilket i alt beløber sig til 25,3 mio. når beløbet indekseres til 2008. Dette beløb præciseres yderligere i behovsanalysen for Nørrebrohallen. Herudover kommer købet af ejendommen, der estimeres til at have en værdi på 18 mio. kr.

\*\*\* Disse poster er ikke finansierede. DSB vil blive anmodet om, at finansiere de resterende 500.000 kr. til strukturplanen. Områdefornyelsen har tidligere afsat 1,3 mio. kr. til en arkitektkonkurrence på DSB-området. Da denne konkurrence nu indgår i strukturplanen undersøges det om de 1,3 mio. kr. kan allokeres til eksempelvis en delvis finansiering af klubhuset på DSB-området. Anden finansiering udover Partnerskabsprojektets finansiering kan være fra andre fonde, kommunen, organisationer, private investorer m.fl.

Beløbene er inklusive moms og er endvidere indekseret i forhold til udviklingen i priser forbundet med byggeprojekter.

Det skal bemærkes, at der er afsat 8.750.000 til moms, fordi der skal betales 17,5 % i moms af Fonden Realdanias bidrag til projektet, mens Københavns Kommune betaler moms via den kommunale momsudligningsordning, hvorfor projektets budget ikke vil blive belastet med moms af kommunens andel af finansieringen.

Se endvidere bilag A for kommentarer til budgettet.

## **5. Overdragelse og projektledelse**

### **5.1 Projektledelse af de enkelte projekter**

De enkelte projekter skal etableres med en projektleder som har ansvaret for igangsættelse og drift af projektet. Som del af projektledelsen vil der også være en række kommunikationsopgaver, som projektlederen også vil have ansvaret for.

For at sikre projekternes succesfulde fremdrift bør der udvikles en tilbagerapporteringskabelon med en række indikatorer for projektets succes. Projektlederen har således som opgave at afrapportere løbende – eksempelvis en gang i kvartalet – og på denne måde dokumentere projektets fremdrift. Denne tilbagerapportering vil også fungere som en løbende evaluering af både projektet og projektlederen.

## 6. Partnerskabsprojektet – metode og proces

For at skabe og forstærke en positiv udvikling i Mimersgadekvarteret har Københavns Kommune igangsat flere projekter. Et af disse er dette *Partnerskabsprojekt* med Fonden Realdania. Partnerskabsprojektet kører sideløbende med *Områdefornyelsesprojektet*, og de to projekter udvikles i tæt dialog. Hensigten med de to sideløbende projekter er at:

- Skabe grundlaget for en positiv udvikling i kvarteret
- Igangsætte både store og små projektinitiativer og skabe synergi mellem disse til gavn for kvarteret.
- Få flere forskellige perspektiver på områdets udfordringer, og dermed sikre en bredspektret indsats.

Begge tiltag rummer fælles målsætninger, og sigter mod at skabe lokal forankring og medejerskab til de tiltag, der realiseres. Der tages i begge projekter udgangspunkt i kvarterets specifikke, akutte og fremtidige behov, og de værdier, der er trives i kvarteret allerede.

*Områdefornyelsens* arbejdsmetode er kendetegnet ved at være stærkt netværksbaseret og med en analyse- og udviklingsform med høj grad af borgerinddragelse fra starten. Områdefornyelsen igangsætter mange (mindre) projekter.

*Partnerskabsprojektets* arbejdsmetode er kendetegnet ved at være analysebaseret og se på både kvarteret og omverdenen udefra. På den baggrund udvikles få større projektidéer, der i implementeringen også satser på inddragelse af borgere såvel som relevante interessenter.

Fælles berøringsflader mellem Områdefornyelsen og Partnerskabsprojektet:

- Koordinering i prioritering af projekter og fokusområder
- Erfaringsudveksling og dialog (både i strategi og analyse)
- Implementeringsfasen koordineres nøje – og fælles ressourcer aktiveres, eksempelvis i forbindelse med driftsomkostninger
- Fælles projekter igangsættes (ressourcer fra begge puljer)
- Afstemning af beslutningsprocedurer
- Fælles kommunikationsstrategi

Succeskriterier for metode og projektkoordinering mellem projekterne:

- Gennemsigtighed i beslutningsgrundlaget
- Tilfredshed blandt borgerne
- Lokalt ejerskab til projekterne
- Demokratisk overskud
- Effektiv projektimplementering
- Optimal udnyttelse af ressourcer
- Gensidig kvalitetssikring mellem Områdefornyelsen og Partnerskabsprojektet
- Skabe model for succesfuldt samarbejde mellem private og offentlige midler

## Bilag A: Budgetter inkl. indeksering og kommentarer

### Kommentarer og forudsætninger:

Alle priser indeholder den totale håndværkerudgift tillagt 15 % til projekt og tilsyn. Overslagspriser er baseret på kendte ydelser. Skønnede priser er "bedste skøn" men arbejdet forventes at kunne udføres inden for prisrammen evt. ved tilpasning af projektet til de økonomiske forudsætninger.

Prisfremskrivning fra 2005 til 2008 er stipuleret til 11 %, baseret på prisudviklingen for anlægsarbejder fra 1995 til 2005.

Priserne er eksklusive moms.

I det følgende præsenteres budgetterne for de enkelte projekter inklusive indeksering og noter til de enkelte poster.

<b>SUPERKILEN</b>	<b>enhed</b>	<b>enhedspris/kr</b>	<b>antal</b>	<b>total 2005</b>	<b>total 2008</b>	<b>Kommentar</b>
Rydning af arealet	m2	25	30.000	750.000	850.000	overslag
Jordflytning til DSB-arealet	m3	40	60.000	2.100.000	2.300.000	*1 overslag
Nedrivning af etplansbygning	m2		1.200	1.000.000	1.100.000	*2
Landskabsbearbejdning	m2	200	30.000	6.000.000	6.600.000	*3 skøn
"Mimers Plads"	m2	9.000	2.000	18.000.000	20.000.000	*4 skøn
Nytænkende belysningsplan				1.500.000	1.700.000	*5 overslag
Åbning af bagsider på nabobygninger				3.600.000	4.000.000	skøn
Stiforbindelser til DSB-arealet				2.000.000	2.200.000	skøn
Multifunktionel Café / mødested				900.000	1.000.000	*6 skøn
Kampsportscenter				23.000.000	25.300.000	overslag
Samlet plan for superkilen				500.000	500.000	Prisramme
Drift af kilebestyrelse				1.050.000	1.050.000	*7 beregning
Pladsdannelse omkring hallen	m2	1.350	6000	8.543.000	9.397.400	*8 overslag
<b>I alt</b>				<b>68.943.000</b>	<b>75.997.400</b>	

### Noter:

\*1 Der er ikke beregnet tillæg for forurenede jord. Den forurenede jord kan ikke påregnes at kunne flyttes til andre parceller, men skal eventuelt bortskaffes til deponi.

\*2 Beløbet er afsat til at dække uforudsete udgifter i forbindelse med nedrivning af bygningen.

\*3 Arealet tilsås generelt med græs, der plantes ca. 100 træer, cykelruten retableres, og der etableres 2 - 3 aktivitetspladser

\*4 Inkl. nye belægninger, belysning, beplantning, interaktive områder. Prisen er et konservativt skøn.

\*5 Designet udgør ca. 1/3 af den samlede anlægs sum.

\*6 Beløbet omfatter kun en del af en opførelses sum, der skal tillægges midler fra den pågældende restauratør.

\*7 Aflønning af 1/2 medarbejder + budget til arrangementer

\*8 Dette tal er et overslag, der uddybes yderligere i behovsanalysen af Nørrebrohallen.

<b>NØRREBROHALLEN</b>							
	enhed	enhedspris/kr	antal	total 2005	total 2008	Kommentar	
Genopretning af hallen	m2	1.650	10000	16.500.000	16.500.000	Beløb afsat af KK	
Kulturscene i Nørrebrohallen				5.430.000	5.973.000	overslag	
Fremtidens Idrætshus	m2		10000	8.610.000	9.471.000	overslag	
Behovsanalyse				280.000	280.000	Gennemføres i 2005	
Programmering af arkitektkonkurrence				250.000	250.000	Prisoverslag indhentet fra AA	
Arkitektkonkurrence				1.000.000	1.000.000	Prisoverslag indhentet fra AA	
Projektledelse og kommunikation				400.000	400.000	Prisramme	
<b>I alt</b>				<b>32.470.000</b>	<b>33.874.000</b>		

**Noter:**

Københavns Kommune har afsat ca. 16,5 mio. til genopretning af hallen. Dette tal vurderes som værende i underkanten.

<b>DSB-arealet</b>							
	enhed	enhedspris/kr.	antal	total 2005	total 2008	Kommentar	
Nedrivning af 2 etagers hus	m2	400	2.500	1.000.000	1.100.000	overslag	
Nedrivning af hal	m2	170	3.000	500.000	600.000	overslag	
Rydning, regulering og græssåning	m2	50	38.000	1.900.000	2.100.000	*1 overslag	
Fodboldbane	m2	250	8.000	2.000.000	2.200.000	overslag	
Klubhus med bad og omklædning	m2	18.000	500	9.000.000	10.000.000	overslag	
Stianlæg	m2	500	1.200	600.000	700.000	overslag	
Træer	stk	1.800	700	1.300.000	1.500.000	overslag	
Aktivitetspladser	stk	2.000.000	3	6.000.000	6.700.000	Skøn	
Projektledelse og kommunikation				500.000	500.000	Prisramme	
<b>I alt</b>				<b>22.800.000</b>	<b>25.400.000</b>		

**Noter:**

\*1 Det forudsættes at DSB har ryddet arealet for alt materiel hidrørende fra togdrift, herunder eksempelvis sveller samt rensset grunden for alle miljø skadelige stoffer som hindrer anvendelsen til rekreative formål.

<b>STRUKTURPLAN</b>			
	total 2005	total 2008	
Programmering af arkitektkonkurrence	250.000	250.000	*1
Arkitektkonkurrence	2.250.000	2.250.000	*2
<b>I alt</b>	<b>2.500.000</b>	<b>2.500.000</b>	

**Noter:**

\*1 Prisramme for programmering af arkitektkonkurrence baseret på allerede udarbejdet materiale.

\*2 Erfaringsstal fra AA prissætter en konkurrence i form af EU-udbud med parallelopdrag til ca. 250.000 kr. til konkurrencesekretariat og bedømmelse. Honorar til arkitektteams bør ligge omkring 250.000 kr. pr team. Dette tal er naturligvis afhængigt af ambitionsniveau for deltagerne.