



Illustration: Bo42/Steenbergs Tegnestue

Projektet Boomeranghusene er i første omgang afvist af regionskommunen, som har sat skolen og sportspladsen til salg sammen:

Bo42 offentliggør byggeforslag på Østre Skoles sportsplads

Af Jakob Nørmark

BOLIGER
RØNNE



Boomeranghusene er navnet på byggeriet, som Bo42 ønsker at opføre på den tidligere Østre Skoles sportsplads. Projektet består af 60 boliger fordelt på tre bygninger, hvoraf den højeste skal bestå af fem etager. For den almene boligorganisation vil byggeriet være en milepæl, da Bo42 ikke har opført nye familieboliger (det vil sige boliger, der ikke er ungdomsboliger) i 25 år.

Sidste år fortalte direktør Ebbe Frank overordnet om projektet i Bornholms Tidende, men i forbindelse med den igangværende salgsproces har Bo42 valgt at offentliggøre tegningerne af Boomeranghusene.

– Vi har besluttet at gå ud og offentliggøre vores projekt, for vi synes ikke rigtigt, at det bliver behandlet, siger Ebbe Frank.

– Vi kom med et bud til kommunen for 15 måneder siden. Reelt har man sagt pænt nej tak. Kommunen har blot bekræftet modtagelsen og meddelt, at man ikke ville acceptere budet. Vi har lagt op til en videre drøftelse og forhandling uden at høre noget.

Hvem der skal betale for at byggemodne arealet, kunne være en brik i forhandlingerne, mener Ebbe Frank. Han fortæller, at Bornholms Regionskommune kunne have valgt at sælge grunden til Bo42 uden at lave et udbud.

– Fordi vi er non-profit, må en kommune godt sælge en grund til os uden om en bud-

runde og lave en aftale direkte, siger Ebbe Frank, der har savnet klarhed over, hvem der har haft ansvaret i Bornholms Regionskommune.

– Umiddelbart er der ingen i kommunen, der har en bemyndigelse til at lave en reel forhandling, så sagen ligger stadig politisk, og det er svært, fordi det for mig virker, som om politikerne – som vi har set tidligere – vil have indflydelse på de enkelte projekter. Nu er det hos en ekstern ejendomsmægler, som i vores optik vanskeliggør forhandlingerne, siger Ebbe Frank.

ÉN SAMLET PAKKE

Østre Skole er blevet sat til salg som et samlet bygningskompleks med undtagelse af tre bygninger – blandt andet tændplejen og børnehaven Signalhuset – der bliver udmatrikuleret og forbliver på kommunens hænder. Bo42 havde foretrukket, at sportspladsen var blevet sat til salg alene.

Når skolebygningerne følger med, skaber det en række problemer for en almen boligorganisation.

Bo42 skal have et reelt projekt klar for grunde eller boliger, de måtte købe. I modsætning til private investorer forhindrer lovgivningen, at almene boligorganisationer kan lade ubrugte bygninger stå tomme eller sælge uønskede bygninger fra.

– Vi må som almen boligorganisation heller ikke leje ud til erhverv eller andet end beboelse – for eksempel en klub eller enidrætsforening. Der er vi bundet til almene boliger. Vi må købe grunde med henblik

på at opføre boliger. Der må gå et år eller to, men vi ikke lægge projektet i skuffen, fortæller Ebbe Frank.

Derfor ligger det ikke i kortene, at Bo42's bestyrelse byder på ejendommen, der har et samlet grundareal på 28.076 kvadratmeter, i løbet af budrunden, der varer indtil 2. november.

Ifølge Ebbe Frank vil omkostningerne til at nedrive skolebygningerne overstige ejendommens værdi.

– Vi har tidligere været inde og se på, om man kunne købe det hele for en krone, og det har vi ikke umiddelbart kunnet få til at hænge sammen, og derfor har vi lidt svært ved at gå ud og byde nu, siger Bo42's direktør og henviser til prisen for en nedrivning af hovedparten af skolebygningerne.

– Der er lavet løse beregninger, som anslår en pris i omegnen af 15 millioner kroner. I og med vores købesum formentlig vil ligge under 15 millioner, skal vi reelt, som situationen er nu – og det virker farceagtigt – tilbyde at overtage ejendommen mod at få penge udbetalt af kommunen.

Han forventer ikke, at et bud på minus to millioner kroner vil blive varmt modtaget hos sælgerne.

– Jeg tror, at mange politikere har en idé om, at bygninger altid repræsenterer en værdi, og ikke ser omkostningerne ved dem.

Da bygningerne har en masse miljøfarlige materialer som bly og asbest, kan nedrivningen ikke håndteres på Bornholm, vurderer Ebbe Frank.

– Det skal formentlig transporteres til

Kommunekemi, så jeg er i tvivl om, hvorvidt de 15 millioner i virkeligheden holder, siger han.

BEVARINGSVÆRDI

Bo42 har drøftet skolebygningerne med flere interessenter, blandt andet Rønne Byforening, som peger på, at den over 100 år gamle hovedbygning ud mod Pingels Allé er værd at bevare.

– Det kan vi sagtens forstå. Så man kunne forestille sig, at man får bygningen – og måske også den gamle biblioteksbygning – udmatrikuleret. Dem tror vi måske, at kommunen kunne bruge selv, eller man kunne finde andre formål. De øvrige bygninger kunne man så rive ned, foreslår Ebbe Frank.

Hvis den samlede salgspakke kunne gøres mindre, ville Bo42 overveje at bygge yderligere 40-50 nye boliger i et bofællesskab på skolegrunden efter en nedrivning af nogle af skolebygningerne.

Da Ebbe Frank for et par år siden kiggede på Østre Skole første gang, havde Bo42 samtidig planer om at udvide afdelingen Lynghøj ved Ndr. Kystvej med et bofællesskab. Eksistensen af en bronzeløstgravplads på grunden kom i vejen for det projekt, og med udgiften til en større udgravning in mente valgte Bo42 at skrinlægge projektet.

Når det er relevant at nævne i denne sammenhæng, er det fordi, at det kunne være relevant for os at bygge et bofællesskab på den del af grunden, hvor Østre Skoles bygninger ligger i dag, siger Ebbe Frank.

Kurver og visuelle bedrag på sportspladsen

Af Jakob Nørmark

BOLIGER
RØNNE

Boomeranghusene har fået navn efter det traditionelle australske kastevåbens aflange, bøjede form. Alle tre bygninger har denne form, men de er ikke lige store. Den største har fem etager, mens de to andre består af tre og to etager.

– Bygningerne skal være så lette i deres konstruktion som muligt, og udformningen vil give nogle visuelle bedrag, fortæller Ebbe Frank.

Tanken er, at facadebeklædningen skal give bygningerne "et indtryk af at være lette og svævende", står der præsentationen af projektet på Bo42's hjemmeside.

Den laveste bygning skal i modsætning til de to største ikke udstyres med elevator og kommer til at bestå af lejligheder i halvanden plan med indvendige trapper og små haver. Tilstedeværelsen af elevator i de to andre bygninger og alle bygningsreglementets moderne tilgængelighedskrav betyder, at et projekt skal have en vis volumen, hvis man skal holde huslejen nede på et spiseligt niveau efter bornholmske forhold. Derfor er det afgørende at få lov til at bygge i højden. Bygningerne er placeret på en måde, så naboerne forstyrres mindst muligt, og ifølge Ebbe Frank vil der kun blive indkig ned i to haver på Fabrikvej fra ganske få altaner.

Projektet er udviklet af Bo42 og Steenberg Tegnestue.

VIL FRIGØRE PARCELHUSE

Bo42's direktør tror, at kombinationen af byggeriets kvalitet og den forholdsvist centrale placering vej i Rønne inden for Borgmester Nielsens Vej, ville gøre Boomeranghusene meget interessante for seniorer, der ønsker at flytte fra deres store hjem, efter at børnene er fløjet fra reden.

– Så får vi sat gang i, at seniorer, der bor i parcelhuse i Rønne Syd, flytter ind, og der så kommer børnefamilier ud i parcelhusene, siger Ebbe Frank.

Bo42 har i dag 600 skrevet på venteliste til 18 boliger i Kystparken, som hører til Bo42's mest attraktive boliger. Ventetiden er mellem 15 og 20 år, og Ebbe Frank mener, at et boligprojekt som Boomeranghusene på Østre Skoles sportsplads vil være lige så attraktiv for denne målgruppe.

– Hvis de bare er nyere af alder og har en attraktiv beliggenhed – det kan være centralt i byen eller med udsigt – så ryger de langt op i det, jeg kalder bolighierarkiet, siger han.

Målgruppen er par, der bor i et parcelhus og ikke længere har hjemmeboende børn. Ebbe Frank gør opmærksom på, at mange over 60 år har betalt lånet i huset, så for dem vil det ikke blive billigere at flytte fra 150 kvadratmeter til et lejemål på 80 kvadratmeter, og derfor skal boligerne kunne noget andet.

– Jeg ved, hvad jeg ville tænke, hvis jeg skulle flytte fra et hus i Rønne Syd på 150 kvadratmeter til 80 kvadratmeter, men betale det samme. Så skal jeg have noget, som jeg ikke havde i forvejen.

Jeg ved, hvad jeg ville tænke, hvis jeg skulle flytte fra et hus i Rønne Syd på 150 kvadratmeter til 80 kvadratmeter, men betale det samme. Så skal jeg have noget, som jeg ikke havde i forvejen.

Ebbe Frank
direktør i Bo42

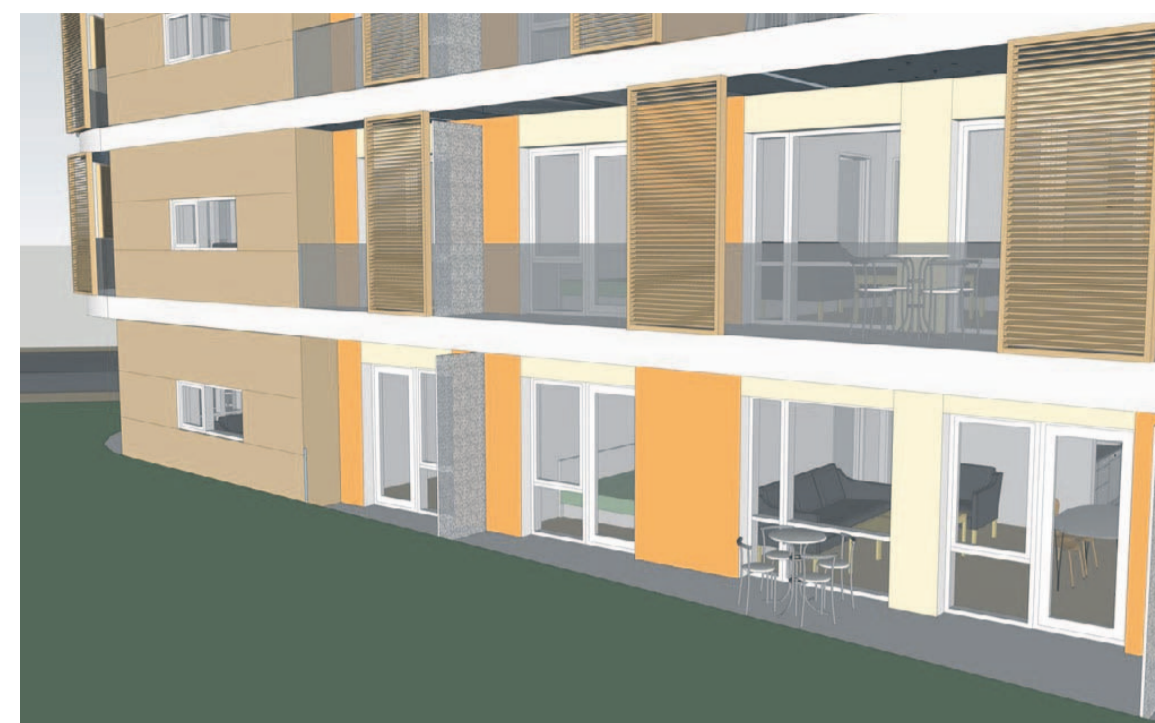


Illustration: Bo42/Steenbergs Tegnestue



1-plans villæer søges til flere interesserede købere

RING TIL

Carsten Schou 20 12 56 83

 **BornholmerBo**
En del af øens liv



**NETOP
SOLGT
LIGNENDE
SØGES**