

Koldingbogen

ÅRSTAL:	2002
FORFATTER:	Bent Jensen
TITEL:	Gode boliger til Koldings arbejdere.
KORT RESUME:	Arbejdernes Andels Boligforenings historie, stiftet 1938.

GODE BOLIGER TIL KOLDINGS ARBEJDERE

AF BENT JENSEN

Når man ser tilbage på tidligere tider, der af nogle betegnes som „de gode gamle dage“, får man et indtryk af en by, der nok var i udvikling, men også havde meget store problemer. Ved Genforeningen i 1920 ophørte Koldings status som grænseby mod syd, og mange forventede stagnation og nedgang i indbyggertallet.

I kølvandet på første verdenskrig fulgte den store inflation med påfølgende arbejdsløshed, som naturligvis også ramte Kolding. Hertil kom de store problemer, Kolding havde som følge af, at velhaverne flyttede til omegnskommunerne, hvor skatten var lavere. Dette problem fandt først sin løsning med en tvangsindlemmelse af disse omkringliggende byområder i Kolding i 1930. Først derefter begyndte indbyggerantallet i Kolding at vokse, og i 1938 havde byen omkring 25.000 indbyggere. Hermed var der sikret et skattegrundlag, der kunne klare de mest påtrængende opgaver.

Boligforholdene var dengang meget vanskelige for arbejderklassen, og for mange var det vanskeligt overhovedet at skaffe sig tag over hovedet. Når økonomien var anstrengt, havde man ikke mulighed for at købe egen bolig, derfor måtte man leje sig ind, og det var ikke altid nemt.

Dengang kendte man ikke til store boligkomplekser med udlejningsboliger. Der var

udlejningsejendomme i den indre by, men lejlighederne her var forbeholdt de bedre stillede. Det var ikke ualmindeligt, at man i den lokale avis annoncerede med lejligheder til udlejning, men kun for rolige beboere uden børn.

I hovedstaden var der efter første verdenskrig opført en del boligforeningsbyggeri typisk med små lejligheder. Det såkaldte Kanslergadeforlig mellem SR-regeringen og Venstre i 1933 banede for alvor vej for det almene boligbyggeri. Boliglovene blev nu ændret, og det blev muligt at yde lån på helt op til 95% af anskaffelsessummen. Senere afkast fra byggerierne skulle geninvesteres i nyt byggeri, og dermed var grundlaget for det almennyttige boligbyggeri skabt.

De nye boliglove havde så stor effekt, at der alene i 1935 blev opført 23.000 boliger, heraf dog størstedelen i hovedstadsområdet. I de største provinsbyer blev der i disse år startet mange nye boligforeninger. Det var især de lokale afdelinger af Arbejdernes Fællesorganisation, der tog initiativet, således også i Kolding.

ARBEJDERNES ANDELS- BOLIGFORENING STIFTES

Kombinationen af stor arbejdsløshed og elendige boligforhold for mange arbejderfamilier

var for Arbejdernes Fællesorganisation i Kolding en oplagt mulighed for at sætte gang i nyt boligbyggeri. Der blev nedsat en arbejdsgruppe, som fik til opgave at se på mulighederne for dannelse af en boligforening. Optimismen i arbejderbevægelsen var samtidig blevet styrket, idet der ved byrådsvalget i 1937 for første gang var opnået socialdemokratisk flertal, og Knud Hansen var blevet borgmester.

Den 27. september 1938 blev der indkaldt til stiftende møde i Arbejdernes Andels Boligforening. I mødet deltog mange interesserede, og der blev valgt en bestyrelse på 5

personer. Som første formand valgtes former Svend Nielsen Møller, og den øvrige bestyrelse bestod af inkassator P.M. Laugesen, tømrer Th. Købmand, faktor J.A. Hymøller og murer H. Olesen.

På selve stiftelsesmødet blev indmeldt 27 personer, det årlige kontingent blev fastsat til 3 kroner. På den stiftende generalforsamling anvendte man nogle udkast til vedtægter, der var lånt hos den allerede startede boligforening i Vejle. I mange af de større provinsbyer dannedes boligforeninger med det samme navn, nemlig Arbejdernes Andels Boligforening, forkortet til AAB. I modsætning til de



AABs første byggeri på Ndr. Ringvej. Foto ca. 1945.

landsdækkende boligselskaber eksempelvis Lejerbo og DAB var der her tale om selvstændige lokale boligforeninger, der alene udøvede deres virksomhed i lokalområdet og hver især med sin egen administration.

DE FØRSTE HUSE PÅ NDR. RINGVEJ

Den nyvalgte bestyrelse havde naturligvis som sin vigtigste opgave at få skabt mulighed for opførelse af nye boliger, og selv om lovgrundlaget var i orden, mødte man mange vanskeligheder. Bestyrelsen vedtog, at man ville knytte sagfører Hans Pedersen til AAB som juridisk konsulent, og det viste sig at være en rigtig fornuftig disposition.

Der skulle erhverves en passende byggegrund, og fra kommunens side viste man stor velvilje. Der blev først anvist et areal ved Borgmestervangen, men det viste sig, at her måtte der kun bygges ejendomme med 2 lejligheder i hver, og det var ikke lige det, man havde tænkt sig. Formanden for den socialdemokratiske byrådsgruppe, redaktør Søren M. Jensen, og borgmester Knud Hansen foranledigede nu, at der i stedet kunne erhverves grundarealer langs Ndr. Ringvej og ved Bakkevej/Snepevej.

Bestyrelsen havde nu brug for teknisk bistand, og den hentede man hos den daværende forstander på Kolding Tekniske Skole, arkitekt H.L. Hansen.

Man besluttede, at der skulle opføres 8 huse med hver 4 lejligheder på det nyerhvervede areal på Ndr. Ringvej. Starten på byggeriet skete med en højtidelig grundstensnedlæggelse den 29. juli 1939, hvor foreningens formand Svend Nielsen Møller i sin velkomsttale fremhævede denne herlige bygge-

grund med udsigt mod byen, slottet og ud over fjorden. Borgmester Knud Hansen indmurede grundstenen og udtalte bl.a.: „Det er en god gerning at bygge smukke og sunde huse, hvori der er lys og frisk luft, og det er ikke mindst en god gerning over for familier med børn“.

Desuden udtalte borgmesteren ønsket om, at foreningen måtte leve længe og bygge mange gode boliger til arbejderne.

Den 19. august 1939 afholdtes rejsegilde på de nye boliger, og det blev en rigtig festdag. Bestyrelsen havde besluttet, at man ville give en femkroneseddel til hver håndværker, og der blev serveret øl, sodavand, wienerbrød og cigarer.

Lørdag den 2. september 1939 indkaldtes til bestyrelsesmøde for at drøfte de vanskeligheder, der kunne opstå ved den truende krig. Opførelsen af de 32 nye boliger gik ellers planmæssigt, men den spændte situation gav en begrundet frygt for, at der ville blive mangel på byggematerialer og måske prisstigninger, så byggebudgettet ikke kunne nå sammen. Man besluttede derfor at foretage nogle forhåndsindkøb af materialer. Det var ikke særligt nemt, for man havde ingen penge, og banken fulgte meget nøje med i, hvad der foregik på byggepladsen. Problemerne blev dog klaret, og de første 4 lejligheder blev klar til indflytning den 1. november 1939.

De første lejligheder blev udlejet uden de helt store problemer, men efterhånden som krigen rykkede nærmere, var flere af de, der havde ladet sig skrive op til en af de nye boliger, blevet forsigtige. Navnlige usikkerheden omkring indkomst og arbejdsforhold bevirkede, at flere sprang fra. Nok var det fristende at få en ny bolig, men den skulle jo også betales,

og hvis der nu blev stor arbejdsløshed, kunne det blive vanskeligt.

De nye lejligheder var efter datidens forhold rummelige, det var 2-værelses boliger på 66 m². Den månedlige husleje var på 68 kr. Herudover skulle der indbetales en mindre formue, nemlig 520 kr. i indskud. For at kunne vurdere disse tal er det nødvendigt at sammenligne huslejeudgifterne med en almindelig arbejders indkomst - hvis han vel at mærke var i arbejde. Gennemsnitstimestelønnen for arbejdere var på 1,15 kr. Den ugentlige arbejdstid var på 48 timer, altså en ugeløn på 55 kr. Det var virkelig en alvorlig beslutning, der skulle træffes, inden man kunne underskrive lejekontrakten. En månedlig husleje, der lagde beslag på lidt mere end ugelønnen, det turde de fleste ikke binde an med. For mange familier med børn var de nye boliger dog et tilbud om bedre livsvilkår, og det lykkedes efterhånden at få alle 32 lejligheder udlejet.

BOLIGER VED SNEPPEVEJ OG I VIFDAM

Trods de mange genvordigheder med opførelsen af boligerne ved Ndr. Ringvej, mistede bestyrelsen dog ikke lysten til at fortsætte, man fik stillet nogle nærliggende grundarealer til disposition, og med teknisk bistand fra arkitekt H.C. Rasmussens Tegnestue begyndte planlægningen af boligerne ved Sneppevej og i Vifdam.

1940 kom besættelsen, og mangelen på byggematerialer blev mærkbar. Nogle af bestyrelsens medlemmer var af den opfattelse, at man ikke kun skulle bygge i den nordlige bydel, og derfor udsøgte man sig et grundareal

ved Domhusgade og engagerede arkitekt Ernst Petersen til at udarbejde et skitseprojekt.

Medens nybyggeriet ved Sneppevej skred planmæssigt frem, viste det sig, at det skulle blive anderledes vanskeligt med byggeplanerne i Domhusgade. På en generalforsamling, der blev afholdt på Rutebilcafeen den 18. september 1941, blev byggeplanerne nedstemt af et massivt flertal, og bestyrelsen måtte stille planerne i bero. I 1942 afholdtes ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen fremlagde forslag til de sidste projekter ved Sneppevej og i Vifdam. Planerne blev vedtaget, men det holdt hårdt, kun 2 stemmer skilte tilhængere og modstandere. De mange vanskeligheder medvirkede til, at bestyrelsen i 1943 stillede sine mandater til rådighed, men generalforsamlingen valgte dog at støtte den siddende bestyrelse.

I 1944 blev der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, hvor byggeplanerne for Domhusgade atter var på dagsordenen. På mødet benyttede kommunens repræsentant, den senere borgmester Søren M. Jensen, lejligheden til at fortælle de fremmødte beboere om deres selvtilstrækkelighed og ankede over, at man ikke undte andre en god bolig. Dette indlæg havde åbenbart effekt, for ved den efterfølgende afstemning blev byggeplanerne vedtaget med 38 stemmer mod 16.

AAB KOLDINGS ADMINISTRATION

Allerede i sommeren 1940 blev de mange administrative opgaver for meget for bestyrelsen. Man besluttede at se sig om efter en forretningsfører, der i sin fritid kunne påtage sig de regnskabsmæssige opgaver. Valget faldt



Byggeriet på Snejpevej set mod Slotssøen og Koldinghus.

på Kristian Pedersen, der i øvrigt var bror til den juridiske konsulent i boligforeningen, og det viste sig at være et heldigt valg.

Bestyrelsen valgte også at etablere et lille kontor i et butikslokale ved Ndr. Ringvej 27. Her kunne beboerne henvende sig i åbnings-tiden, og her kunne huslejen indbetales.

Med byggeriet af flere boliger skete der også en stigning i det administrative arbejde,

og forretningsføreren kunne fra 1. januar 1946 heltidsansættes. Ifølge protokollen blev lønnen fastsat til 7.016 kr. pr. år, dog med ret til dyrtidsregulering.

Der var virkelig tale om en aflastning for bestyrelsen, som hidtil havde brugt megen tid på at kontrollere, om beboerne i de nye boliger nu også passede områderne ordentligt, der var jo ikke dengang ansat viceværter. En ting



Forretningsfører i AAB 1938-74 Kristian Pedersen.

slap bestyrelsen dog ikke for, man havde en årlig inspektionstur, hvor den samlede bestyrelse besøgte alle lejligheder for at kontrollere, om beboerne nu også vedligeholdte det lejede efter forskrifterne.

Den nye forretningsfører fik i de første mange år den fornødne assistance omkring de lidt indviklede regnskabsforhold for nybyggerierne. Det var den landsdækkende organisation *Arbejderbo*, der mod betaling ydede denne hjælp. Da man startede planlægningen af byggerierne ved Brændkjærgård,

havde Kristian Pedersen imidlertid lært, hvordan man udformer byggeregnskaber, og boligforeningen har lige siden selv klaret disse opgaver.

Forretningsføreren var bestyrelsens forlængede arm. Det var ham, der skulle udføre det arbejde, bestyrelsen besluttede sig for, og det var ikke altid helt let. Kristian Pedersen blev med årene en meget markant og anerkendt leder af AABs administration. Sammen med den senere formand, Svend Christensen, prægede Kristian Pedersen boligforeningen i en meget lang årrække. De to kende hinanden i forvejen, begge havde arbejde på kommunens elværk, hvor de skovlede kul i kedlerne. Det er blevet fortalt, at når boligforeningen dengang havde behov for et byggelån, måtte Kristian Pedersen og Svend Christensen børste det værste kulstøv af sig og møde hos bankdirektøren for at få godkendt lånet. Det var ofte hårde odds, og bankerne så ikke med velvilje på denne arbejderforening, der jo ingen opsparing kunne fremvise.

Efterhånden blev der opført flere og flere bygninger, og kontoret på Ndr. Ringvej blev ombyttet med et større lokale over det daværende apotek på Axeltorv. Senere flyttede man til Slotsgade 4 på 2. sal, og der blev ansat yderligere kontorpersonale. I begyndelsen af 1960'erne blev ansat en inspektør, og i 1970 besluttedes, at man nu ville bygge egen administrationsbygning. På et areal ved Engstien blev den nuværende bygning opført og taget i brug i 1971. Der er senere foretaget udvidelser af administrationsbygningen, der i dag huser et personale på 20 personer.

1. april 1964 blev jeg ansat som inspektør og afløste hermed Søren Christensen, der

ønskede at gå tilbage til sit tidligere arbejde som ingeniør ved kommunen.

De følgende ti år blev en tid, hvor der virkelig var gang i de store byggeplaner, hvor boligerne på Norgesvej og i Skovparken blev opført. Med udgangen af 1973 ønskede Kristian Pedersen at gå på pension, og jeg fik af bestyrelsen tilbudt stillingen som hans afløser. Det blev til i alt 33 år i AAB heraf de sidste 23 år som forretningsfører.

AAB Kolding har altid været tilhænger af det fælles organisationsarbejde, der har fundet sted gennem 7. kreds og dermed Boligselskabernes Landsforening. I en periode lykkedes det at få valgt foreningens formand, Svend Christensen, som kredsens formand, og han fik derved en bestyrelsespost i Boligselskabernes Landsforening. Mange år senere havde jeg selv den fornøjelse at blive valgt til kredsens næstformand, det gav også en bestyrelsespost i landsforeningen, en post, vi havde megen gavn af i boligforeningen, fordi vi altid var på forkant med den boliglovgivning, der blev vedtaget på Christiansborg.

I midten af 1990'erne drøftede vi det kommende generationsskifte, og man enedes om, at dette skulle ske så glidende som overhovedet muligt. Grethe Nielsen, der var formand på dette tidspunkt, besluttede at fratræde i april 1996 og blev afløst af næstformanden Frits Larsen. Året efter var det så min tur, og afløseren var parat.

Da den samlede administration nu omfattede over 3.300 boliger, valgte man at ansætte to personer, der ligeligt skulle dele det administrative ansvar. Ejvind Jacobsen, der i 10 år havde været AABs tekniske leder, blev forretningsfører. Fra vort revisionsfirma hentedes vi Per Nielsen, som havde et indgående

kendskab til AABs økonomiske forhold. Han blev den anden forretningsfører.

BELLEVUEGADE,
KIKKENBORGGÅRDEN,
BRÆNDKJÆRGÅRD

I september 1944 besluttede bestyrelsen at købe en byggegrund i Bellevuegade. Der var ganske vist tale om en høj pris, man måtte betale 18.500 kr. for et areal, hvor der kun kunne opføres 54 lejligheder og 2 butikker. Til at projektere det nye byggeri antog man arkitekt H. Noes Petersen.

Det sidste krigsår var på mange måder en vanskelig tid, bestyrelsen besluttede, at beboerne nu ikke mere måtte betale huslejen kontant, men skulle anvende giroindbetalingskort. Man trådte samtidig ind i teknikkens tidsalder, bestyrelsen bevilligede en telefon til forretningsføreren. Samtidig blev foreningens første vicevært ansat. Der var tale om et fritidsjob på Bakkevej/Sneppevej, og betalingen var 4 kr. om måneden.

Demokratiet var fortsat et vigtigt led i foreningen, men det var vanskeligt at afholde møder for større forsamlinger. Den 18. marts 1945 afholdt man derfor generalforsamling søndag formiddag i Bibliotekets store sal. Af protokollen fremgår det, at der kun var mødt 100 personer. Trods de vanskelige forhold besluttede bestyrelsen, at man ville opføre et byggeri på 61 lejligheder, den højt beliggende Kikkenborggården.

Af Kolding Kommune købte man nu også et areal ved Brændkjærgård med plads til 162 lejligheder, købesummen var på 123.000 kr. Man besluttede samtidig, at hele området skulle udbydes i en arkitektkonkurrence. Det

blev arkitekt H. Noes Petersen, der vandt konkurrencen, og resultatet heraf er hele områdets 338 gode familieboliger, som dog gav problemer i starten. Det var simpelthen for dyrt at bo her, så mange kaldte området for *Havregrynskvarteret*.

BESTYRELSESARBEJDET ÆNDRES

Lige fra foreningens start var bestyrelsen det bærende element, man holdt rigtig mange

møder, og alle bestyrelsesmedlemmer skulle helst kende byggerierne ned til mindste detalje. Med flere og flere nye bebyggelser begyndte bestyrelsen at indrette sit arbejde på en mere overordnet styring. Samtidig fandt flere medlemmer, at de årlige generalforsamlinger havde udviklet sig til mastodontmøder og ofte nogle rivegilder, hvor det ikke altid var det saglige, der prægede mødet. I 1947 besluttede man derfor at indføre et repræsentantskab, som skulle være foreningens øverste



Brændkjærgade fotograferet i juni 1960 af P. Thastum, Kolding Folkeblad.

myndighed. De enkelte medlemmer af repræsentantskabet skulle vælges af beboerne i de forskellige afdelinger. Denne demokratiske ordning fungerer fortsat i AAB.

I april 1942 blev Svend Christensen nyvalgt som medlem af bestyrelsen, og da formanden Viggo Madsen i 1946 rejste fra Kolding, blev Svend Christensen valgt som foreningens nye formand. Det skulle hen ad vejen vise sig, at det var et rigtig godt valg. I samfulde 21 år bestred Svend Christensen sit formandshverv med stor dygtighed. Han var en skrap forhandler, der sikrede mange byggeopgaver for AAB. Det blev ikke ringere af, at han senere blev indvalgt som socialdemokratisk medlem af Kolding Byråd.

I 1966 opstod der nogle uoverensstemmelser i bestyrelsen omkring det nye byggeri, der skulle opføres på Dyrehavegårds marker. Et flertal gik ind for betonelementbyggeri, i øvrigt efter stærk anbefaling fra Boligministeriet. Svend Christensen var ingen ynder af betonbyggeri, og han besluttede derfor at forlade bestyrelsen i 1967.

AAB skulle nu have ny formand, og det var vist noget af en overraskelse, at repræsentantskabet valgte Darling Nielsen til posten, han havde kun to års erfaring i bestyrelsen. Darling Nielsen arbejdede som kontorchef på Nordisk Solar, og han var ikke som sin forgænger involveret i politik overhovedet.

Det viste sig snart, at den nye formand havde flair for at stå i spidsen for det, der nu efterhånden var blevet en stor boligforening med over 1.100 lejligheder. Darling Nielsen bestred sit formandshverv lige til sin død i 1986, han nåede således 21 år på denne post.

AABs næste formand blev en kvinde,



Formanden for AAB, Svend Christensen, fotografert i byrådssalen i 1965 af P. Thastum.

nemlig Grethe Nielsen, og nu havde man atter valgt en person med politiske holdninger. Grethe Nielsen var kommunal hjemmehjælper og dertil meget social engageret. Hun blev senere indvalgt i Kolding Byråd for Socialdemokratiet og arbejdede energisk for videreudvikling af AAB. Grethe Nielsen gik af som formand i 1996 og efterfulgtes af AABs nuværende formand Frits Larsen.

Stabilitet og dermed sikker ledelse har præget bestyrelsesarbejdet i alle årene. Den absolutte topscorer i bestyrelsen var Egon Rasmussen: Han blev indvalgt i bestyrelsen den 5. september 1945 og forlod efter eget

ønske bestyrelsen i maj 1992. 46 års uafbrudt bestyrelsesarbejde er en bemærkelsesværdig præstation, man ikke møder ret tit. Det skal hertil bemærkes, at man som bestyrelsesmedlem i en boligforening ikke fik nogen form for honorar eller mødediæter. Først i de senere år er der indført regler om beskedne honorarer til bestyrelsesmedlemmer.

SNERLEVEJ, HESTEHAVEN, NORGESVEJ

Den næste store opgave blev nybyggeriet ved Snerlevej. Arealerne der tidligere havde huset tyske flygtninge, blev erhvervet i 1950'erne, og arkitekt H. Noes Pedersen skabte en bebyggelse, der lige fra starten var meget

efterspurgt. I samme periode blev den resterende del af Brændkjærgård færdigudbygget, herunder de 25 rækkehuse.

Nogle i Byrådet mente, at AAB byggede for flot og dermed også for dyrt, og derfor blev det besluttet, at man på et areal i Hestehaven ville forsøge en anden slags byggeri. Arkitekterne Holm og Andersen fik til opgave at projektere de billigere boliger. Man fik et byggeri, der nok havde gode rummelige boliger, men det var for skrabet, bl.a. installeredes ikke centralvarme, men oliekomfurer. Det blev den eneste gang, AAB forsøgte sig på det felt. Senere har man måttet foretage store moderniseringer i afdelingen, og i dag er standarden fuldt på højde med de øvrige bebyggelser.



Bestyrelsen for AAB i årene 1978-83. Fra venstre Egon Rasmussen, Darling Nielsen (formand), Tenna Christensen, P.M. Laugesen og Egon Andersen.

1950'erne var en tid, hvor der virkelig var gang i byggerierne, der blev opført en børneinstitution i Vifdam og boliger til sygeplejersker i Utzonsgade. Lægeboligerne på Engstien blev opført i umiddelbar nærhed af det daværende sygehus.

I perioden 1963-64 blev de 184 boliger på Norgesvej opført. Det var arkitekt H. Noes Petersen, der projekterede byggeriet, og det blev det sidste store arbejde, han kom til at udføre for AAB. De fint beliggende boliger med den skønne udsigt over ådalen gav dog anledning til lidt turbulens, da naboerne i *Rosenhaven* som tilhørte Vejle Amts Boligselskab, mente at den nye bebyggelse ved Norgesvej ville genere udsigten fra deres boliger.

SKOV-PARKEN. MURSTENSBYGGERI ELLER ELEMENTBYGGERI?

På et stort areal ved Dyrehavegård ønskede kommunen, at ny boligudbygning skulle finde sted. Sammen med Vejle Amts Boligselskab skulle AAB lave en bebyggelsesplan, der skulle indeholde et betydeligt antal etageboliger samt et butikscenter.

Der opstod allerede fra starten betydelige vanskeligheder, man kunne ikke enes om, hvordan der skulle deles, og man var ikke enige om, hvem der skulle projektere byggeriet. I AAB havde man ikke den store tillid til Vejle Amts Boligselskab, og derfor blev det besluttet, at man delte det store grundareal, så VAB fik arealerne mod vest samt butikscentret, og AAB alene skulle udbygge arealerne mod øst.

Nu var opgaverne fordelte, og så skulle man i AAB vælge det arkitektfirma, der skulle stå for byggeriet. Valget stod mellem tradi-

tionelt murstensbyggeri og et montagebyggeri af elementer efter den såkaldte Sydjyllandsplan. Sydjyllandsplanen var skabt af nogle teknikere med tilknytning til Boligselskabernes Landsforening, og man havde allerede opført en række bebyggelser i forskellige jyske byer efter samme model. Der opstod intern uenighed i AABs bestyrelse om valget af byggeform. Den daværende formand Svend Christensen kunne ikke gå ind for elementbyggeriet, medens andre i bestyrelsen fandt denne byggemetode bedst. Uenigheden medførte en række møder og besigtigelser af forskellige byggerier i andre byer, man hente konsulentbistand i Boligministeriet, og til sidst blev byggesagen behandlet på et ekstraordinært repræsentantskabsmøde, hvor et stort flertal gik ind for montagebyggeriet. Svend Christensen tog konsekvensen af afstemningen og gik af som formand året efter.

AAB tog nu fat på den hidtil største samlede byggeopgave, der blev projekteret i alt 432 boliger i 21 etageblokke, og herudover 3 store parkerings- og garageanlæg.

Bebyggelsen indeholdt store lejligheder på helt op til 122 m². Dertil kom, at der i altansiden monteredes store altaner med skydevinduer. Der var store moderne køkkener og baderum, store køle/fryseskabe og moderne vaskerier i hver blok.

Alt var kollektivt, der var ikke opsat eller varmemålere, og beboerne skulle ikke betale særskilt for brug af vaskerierne. De senere energikriser medførte dog, at der i dag er individuelle målere på alt forbrug.

Selve byggeriet startede i 1971 og var gennemført på to år. Den særlige byggeform med montering af færdige byggelementer med-

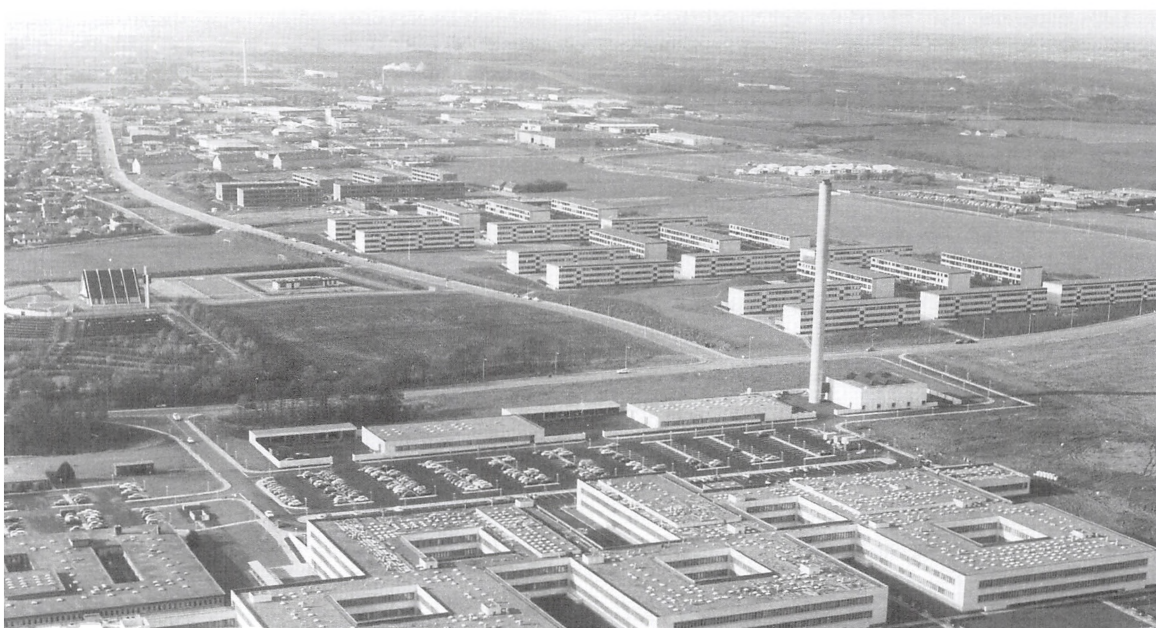


Foto af Skovparken i 1975. I forgrunden Kolding Sygehus. Foto: Thomas og Poul Pedersen.

førte, at man i en periode kunne aflevere 1½ færdige lejligheder pr. dag. Resultatet heraf var store besparelser i byggelånsrenter, men det medførte samtidig, at udlejningen af de færdige boliger ikke kunne følge med. På et tidspunkt var der 90 tomme boliger i bebyggelsen. Alle boliger blev imidlertid udlejet, og denne store bebyggelse i nordbyen har i høj grad medvirket til en rimelig boligsituation i Kolding.

At betonelementbyggerier ikke var den bedste byggeform har senere betydet, at der i Skovparken er gennemført ganske betydelige og kostbare moderniseringer, som nu har ændret det betonagtige præg til et mere tiltalende boligområde. Samtidig med moderniseringer er der opført nye taglejligheder, og bebyggelsen rummer nu 522 boliger.

OVERTAGELSE AF VAB-AFDELINGER

I begyndelsen af 70'erne fik Vejle Amts Boligselskab økonomiske problemer, selskabets egenkapital var væk, og de kunne ikke gennemføre deres del af det planlagte byggeri ved Skovparken.

Kolding Kommune indkaldte boligselskaberne og repræsentanter fra Vejle Amt og Boligministeriet til drøftelse af forskellige modeller til løsning af problemerne. Det stod efterhånden klart, at VAB ikke kunne videreføres, og en afviklingsplan blev udarbejdet. Jeg blev indkaldt til møde hos daværende borgmester Peter Ravn, som foreslog, at AAB overtog afdelingen i Højhusene og på Snerlevej, medens Lejerbo skulle overtage de øvrige afdelinger og Borgerligt socialt Boligsel-

skab gennemføre det planlagte nybyggeri ved Skovparken. Det lykkedes mig at få denne fordeling ændret således, at AAB i stedet overtog afdelingerne i Rosenhaven, i Utzonsgade og Snerlegården.

Der forestod nu et betydeligt udredningsarbejde, inden den egentlige overdragelse fandt sted i 1976, og siden er de tidligere VAB-afdelinger blevet en integreret del af AAB, og økonomi og vedligeholdelsestilstand er den samme som i alle andre afdelinger.

Med opløsningen af Vejle Amts Boligselskab ophørte samtidig en art konkurrence, hvor nogle tidligere fandt det „lidt finere“ at have bolig i dette selskab i modsætning til AAB.

Som nævnt overtog Borgerligt Socialt Boligselskab opgaven med at nybygge den vestlige del af arealerne ved Skovparken, herunder også butikscentret. Først var det dog meningen, at vi i AAB skulle overtage hele området og dermed færdigbygge den vestlige del også. Der blev foretaget meget omfattende beregninger, der viste, at hvis der skulle skabes økonomisk balance i det nye byggeri, skulle der tilføres et betydeligt millionbeløb. Tilsynsmyndigheden for VAB var Vejle Amtsråd, og amtsborgmester Erling Tiedemann var ikke særlig stemt for, at VABs konkurs skulle koste amtet penge. Amtet lavede derfor en aftale med BSB, der ikke som AAB mente, at det ville blive så dyrt at skabe balance i det nye byggeri. Hermed slap Vejle Amt fra konkursen næsten uden skrammer, og den ansvarlige tilsynsmyndighed blev nu Kolding Kommune. Nogle år senere viste det sig, at BSB alligevel ikke kunne skabe balance i driften af området, og man måtte have til-

ført midler, og nu var det Kolding Kommune, der måtte betale.

LAVT BYGGERI NORD FOR SKOVPAKEN

I AABs bestyrelse fandt man nu, at der efter det store etagebyggeri ved Skovparken var tid for at opføre udlejningsboliger i tæt lav bebyggelse. Arealet nord for Skovparken blev erhvervet, og der blev i perioden 1979-1980 opført 121 nye boliger efter et særligt typehusprojekt, hvor de næsten fabriksfærdige huse blev monteret på soklerne. Det viste sig hurtigt, at det lave byggeri, hvor beboerne hver fik et lille haveareal, var en rigtig god fornyelse, og boligerne i denne afdeling er i dag meget efterspurgt.

BYFORNYELSE I CENTRUM

I midten af 1970erne vedtog man i Folketinget en række love, der skabte et fornuftigt økonomisk grundlag for sanering og byfornyelse. Landets boligselskaber gik sammen og fik dannet *Almennyttigt Saneringsselskab*, som senere ændrede navn til *Byfornysesselskabet Danmark*.

I Kolding Kommune var der hurtigt stor interesse for at få gang i byfornyelsen efter de gunstige tilskudsrammer, der var lagt. Det var især de ældste byområder omkring Låsbygade-Konsul Graus Gade-Blæsbjerggade, der havde behov for forbedringer.

I AAB fulgte man udviklingen tæt. Opgaver i forbindelse med renovering af bestående ejendomme var ikke aktuelt for foreningen, men mange af de ældre ejendomme viste sig ikke at være bevaringsværdige, og her



Bent Jensen, forretningsfører for AAB 1974-1997.

skulle der i stedet bygges nyt. Efter aftale med kommunen fik AAB til opgave at opkøbe disse arealer og opføre nye boliger. Samtidig drøftede man mulighederne for, at AAB kunne overtage en række af de ejendomme, Byfornyelsesselskabet havde moderniseret, og drive disse som almene boligafdelinger.

Det blev årsagen til en alvorlig uoverensstemmelse med Byfornyelsesselskabet, hvor nogle istandsatte boliger i Zahnsgade ikke svarede til de forventninger, vi i AAB stillede til istandsættelsen. Der blev fastlagt et møde med Byfornyelsesselskabets direktør, den tid-

ligere boligminister Helge Nielsen, og han var godt sur, fordi vi tillod os at rette kritik mod det udførte arbejde. AABs daværende formand Darling Nielsen og undertegnede rejste os og ville forlade mødet, da vi anså et samarbejde for nytteløst. Helge Nielsen anslog nu en lidt mildere tone, og det hele endte med, at vi nok skulle samarbejde, men andre måtte overtage de ejendomme, Byfornyelsesselskabet istandsatte. Det viste sig dog hurtigt, at Byfornyelsesselskabet tog kritikken til efterretning, og der er senere blevet udført fine istandsættelser i mange områder af Kolding.

Vores samarbejde indskrænkede sig nu til opkøb af grundarealer, hvor ældre bygninger var fjernet, men det blev også hurtigt et problem. For at begrænse udgifterne til saneringstab skulle Byfornyelsesselskabet have mest muligt for de grundarealer, de solgte til AAB. På de samme grundarealer skulle der opføres nye boliger, men det var meget problematisk, for dengang skulle alt nyt boligbyggeri holdes indenfor et såkaldt rammebeløb, en pris der maksimalt måtte andrage et bestemt beløb pr. m².

Den første store byggeopgave var områderne ved Konsul Grausgade, hvor der kunne opføres 120 nye boliger. Boligforeningen besluttede, at arkitektfirmaet Lauge Juul og H. Bech Nielsen skulle stå for byggeriet, og det blev starten på et mangeårig samarbejde omkring nybyggerierne i den indre by.

Kommunen stillede krav om en særlig bebyggelsesplan for Konsul Grausgade-området. Det blev ligeledes krævet, at der skulle anvendes røde mursten og røde tegltagsten. Udluftningshætter måtte ikke forefindes på tagene, de skulle føres ud gennem skorstene

på tagene. Man ser derfor en bebyggelse, der fra starten var forsynet med fjernvarme, men som alligevel har en række skorstene på tagene.

Det var en næsten umulig opgave at få økonomien til at nå sammen i dette byggeri, også fordi bundforholdene viste, at der skulle pilotes ganske tæt under de fleste bygninger. Til sidst nåede vi ned på en anskaffelsesum, der oversteg det gældende rammebeløb med 15%. Sammen med den daværende

borgmester Bent Rasmussen måtte jeg en tur i Boligministeriet, hvor vi sikrede os tilladelse til byggeriet, men kun under forudsætning af, at kommunen garanterede dækning af lejetab i de første 5 år. I 1981 var byggeriet færdigt, og der blev heldigvis ikke brug for kommunens garanti, idet alle boliger hurtigt blev udlejede og har været det siden.

Nybyggerierne på saneringstomterne i den indre by fortsatte i de følgende år, og de vanskelige forhandlinger om grundpriserne blev



Konsul Graus Gade-byggeriet under opførelse, maj 1981. Foto: Gudrun Hechmann.



Graus pakhuis bag Låsbygade 110 omdannet til ungdomsboliger. I baggrunden Kikkenborggården. Foto: Sten Krarup, Teknisk Forvaltning, 1985.

gentaget for hver eneste byggesag. En særlig vanskelig sag var byggeriet i området ved Vifdam/Låsbygade. Her viste vore jordbundsundersøgelser, at der ville blive behov for meget betydelige pælefunderinger. Alligevel var der ingen nåde hos Byfornyelsesselskabet, grundkøbesummen kunne ikke nedsættes. Vi måtte derfor endnu engang en tur i Boligministeriet, og jeg erindrer mig en kontorchef, der vist var lidt træt af vore bekymringer. Han foreslog, vi i stedet for at bygge boliger anlagde en tørvemose i området! Men vi fik grundprisen ned og opført en række gode boliger i området.

I Katrinegade-Borgergade-Langelinie-Vesterbrogade fremkom en række byggetomter, hvor AAB opførte nye boliger. Også bebyggelsen i Katrinegade voldte problemer, fordi kommunen forlangte, at det nye byggeri skulle fremstå som en varierende bebyggelse, så gadens særpræg blev bevaret. Det lykkedes for arkitekt Lauge Juul at få de nye boliger

passet ind i det bestående, endda på en sådan måde, at byggeriet senere blev præmieret.

HURTIGT I GANG MED UNGDOMSBOLIGER

Da man i Folketinget vedtog de særlige love om opførelse af boliger til unge uddannelsessøgende, var man i AAB hurtigt på banen. De nye byggerier i den indre bys saneringsområder blev alle forsynet med den procentdel af ungdomsboliger, der var mulighed for. Graus tidligere pakhuis i Låsbygade blev købt og bygget om til ungdomsboliger.

Det viste sig hurtigt, at placeringen af ungdomsboliger i den indre by var ideelt, og der er siden hen opført en række ungdomsboliger der sikrer, at Kolding som uddannelsesby kan tilbyde ordentlige boligforhold for såvel byens egne unge som for tilrejsende.

BREDGADEBYGGERIET

I mange år havde byen en stor grusbelagt parkeringsplads foran rådhus og kirke. I årenes løb har der været mange ideer til bebyggelse af området, men disse planer måtte alle opgives.

For AABs bestyrelse var det naturligt, at de store opgaver med nybyggeri på saneringstomterne kunne afsluttes med et byggeri af Bredgadepladsen. Lauge Juuls Tegnestue udarbejdede et projekt for hele området omfattende City Arkaden og AABs boligbyggeri. Det var en særdeles vanskelig planlægning, hvor jo især facaderne mod kirken og afstanden til denne kom til at spille en væsentlig rolle. Bebyggelsesplanen for området tilstræbte, at man fulgte det gamle gade-

forløb, hvor Vestergade gik fra Rendebanen til kirken. Kirkemyndighederne blev konsulteret om afstand til kirken og om facaden mod kirken.

En gruppe borgere var imod byggeriet. Der blev indsamlet protestunderskrifter, som resulterede i et antal på omkring 16.000. I AABs bestyrelsen var der ingen vaklen, man fastholdt det planlagte byggeri, og i 1990 var

de 130 nye boliger færdige, og hertil et betydeligt areal, der anvendes til kommunalt dagcenter.

MERE TÆT-LAVT BYGGERI

De mange byggeopgaver i saneringsområderne medførte, at AAB i en lang periode måtte koncentrere sig om etageboliger. Bestyrelsen



AAB i gang på Bredgadepladsen, 1988. Foto: Sven Erik Jacobsen.

var imidlertid meget bevidst om, at tæt lavt boligbyggeri var meget efterspurgt blandt boligforeningens medlemmer.

I perioden 1988-90 blev der ved Skovvejen opført en række bebyggelser, dels som ældreboliger, dels som almene familieboliger. Suppleringsbyggerier i tæt lav bebyggelse blev også gennemført langs Frederik 7 Vej og ved Snerlevej. I Bramdrup Øst er der nyopført såvel etagebyggeri som lavt byggeri, herunder et særligt byggeri af 59 økologiske boliger. Dette byggeri er resultatet af en konkurrence udkrevet af Boligstyrelsen. I Vonsild er opført en række nye boliger ligeledes i tæt lavt byggeri og her fortsætter man nybyggeriet.

De næste projekter er byggerier ved Islandsvej/Norgesvej og på arealer ved Lykkegårdsvej.

ADMINISTRATION FOR ANDRE BOLIGSELSKABER

I 1951 fik daværende borgmester Peter Beirholm den gode ide, at man i Kolding skulle udnytte en særlovgivning på boligområdet, der kunne skaffe boliger til folk med særligt lave indkomster. Man startede Kolding socialfilantropiske Byggeselskab med borgmesteren som formand og besluttede samtidig, at administrationen af det nye boligselskab skulle varetages af AAB. I over 50 år har AAB stået for selskabets nybyggeri og drift af afdelinger.

Boligselskabet, der i mellemtiden har ændret navn til Kolding almennyttige Boligselskab, har i dag 452 boliger og 1 fritidshjem, heraf er alene 100 ungdomsboliger.

Boligselskabet Dyrehavegård med 90 boli-

ger ved Kolding Sygehus administreres ligeledes af AAB.

Den boligforening, der i 1938 blev grundlagt af Koldings arbejdere under vanskelige vilkår, har i høj grad bevist sin eksistensberettigelse.

3.398 boliger administreres i dag fra AABs kontor på Engstien. Herudover administrerer AAB en lang række institutioner, erhvervslejemål og garager.

Foreningsdemokratiet og en fornuftig økonomi har været de bærende elementer i den boligforening, der har haft så stor betydning for boligsituationen i Kolding.