



Fra salg
af
Missionshuset
Carmel
til byggeri
af
centeret
Stjernen





Indholdsfortegnelse

1. Formål med dokumentet.....	2
2. Baggrund for projektet	3
3. Projektledelse	4
4. Kommunikation	6
5. Visioner	8
6. Idéer	10
7. Køb/Salg	12
8. Økonomi	14
9. Bygge	16
10. Inventar	19
11. Fund Raising	20
12. Koordinering	23
13. Afrunding	25

1. Formål med dokumentet

Formålet med dette dokument er at beskrive forløbet af salgs- og byggeprojektet af henholdsvis Missionshuset Carmel og centeret Stjernen i Århus. Dokumentet vil beskrive hvad der skete i de tre år, som projektet varede, hvad gik godt, hvad gik skidt, og hvad resultatet blev, som vi fik ud af det.

Dokumentet er udarbejdet af deltagerne i projektgruppen.

2. Baggrund for projektet

I sidste halvdel af 1990'erne begyndte vores hus, Missionshuset Carmel, at slå ret kraftige revner. Vi havde fagfolk til at se på det for at finde årsagen og rådgive os om, hvad der skulle gøres. Huset var bygget på pæle af egetræ tilbage i 1920. Anbefalingen lød, at Carmel skulle piloteres. Dvs. at man presser jernarmede betonpæle ned under soklen hele vejen rundt langs huset. Det ville koste 3-4 mio. kr.

Da opstod spørgsmålet første gang: "Hvor længe skal vi koste 2-300.000 kr. om året i vedligeholdelse af dette hus for, at det bare kan blive stående, og yderligere kaste flere mio. kr. ned i jorden til pilotering? Hvad med at sælge huset og finde noget bedre indrettet og mere vedligeholdelsesfrit at bo i?"

Men vi fandt hurtig ud af, at det var et meget følsomt emne. Der var mange i Carmel, der havde det meget svært ved tanken om, at Missionshuset Carmel skulle sælges. Vi forhørte os dog alligevel hos en ejendomsmægler om, hvad huset kunne indbringe i en handel. Hans vurdering var max. 11-12 mio. kr.

Fra år 2000 og frem til 2005 var emnet på generalforsamlingen hvert år, om vi skulle sælge, eller beholde Carmel. Der var ikke kommet nye revner siden dengang i 1990'erne. Vi tror, at det skyldtes to ting:

1. I samme periode blev busgaden lagt om således, at der langs Carmels to facader i Klosterport og Nørre Allé nu kørte en tung bybus hvert andet minut i en afstand af kun 2½ m til soklen.
2. Der havde i mange år været en utæt kloakledning i gården, som ved kraftig regn fyldte den gamle kul kælders med vand. Da kommunen tætnede kloakledningen med en indvendig glasfiberstrømpe, oplevede vi aldrig mere vand i kulkælderen, og jorden i undergrunden er sandsynligvis tørret ud i den forbindelse.

Kombinationen af busser og udtørring havde angiveligt været årsag til, at jorden under og omkring Carmel »satte sig«, og det havde medført sætningsskader på huset.

Vi satte derfor en arkitekt til at gennemgå huset og undersøge, hvad det ville koste at totalrenovere både udvendig og indvendig. Prisen blev vurderet til over 10 mio. kr., hvilket blev forelagt generalforsamlingen i 2005. Det vendte stemningen, fordi det var rigtigt mange penge at skulle samle ind til et hus, der stadig ikke ville være indrettet helt som vi ønskede det. Så på en ekstraordinær generalforsamling fik Samfundsrådet bemyndigelse til at sælge Missionshuset Carmel, købe et andet hus eller en grund og bygge et nyt hus.

Denne opgave skulle gennemføres som et projekt, hvis vi fik accept og opbakning fra Indre Missions Hus i Fredericia til det. Til at lede dette arbejde pegede Samfundsrådet på én fra samfundet, der havde projektledererfaring, samt en projektgruppe på 10-12 engagerede personer fra Carmel IMU og samfund. Men da projektet på et tidspunkt begyndte at

pege i retning af Vejlbj, tog vi kontakt til Vejlbj IM, og vi forelagde dem vore ideer. De drøftede det internt og kom tilbage med det svar, at de gerne ville være med i projektet og i projektgruppen. Det har været de to foreninger, Carmel IM og IMU samt Vejlbj IM, der i fællesskab har gennemført projektet. Derfor har vi efterfølgende dannet én ny forening: Indre Mission i Århus Nord.

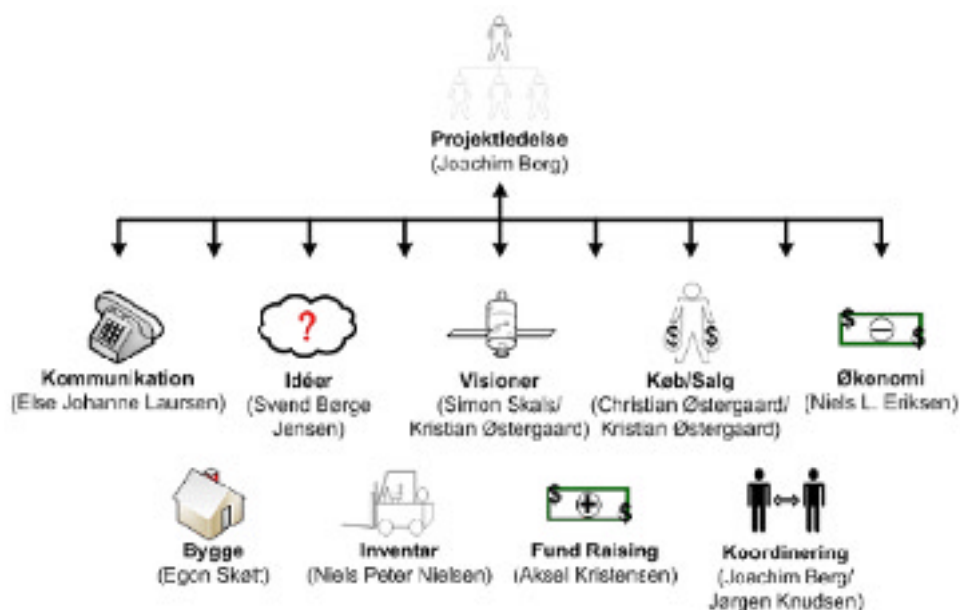
3. Projektledelse

Det stod klart efter den ekstraordinære generalforsamling, at projektet ville komme til at lang tage tid at gennemføre. Der var mange store spørgsmål, og det ville medføre et stort arbejde at finde svarene på dem: Hvor skulle vi flytte hen i Århus? Hvor meget plads skulle vi bruge? Kunne vi finde en eksisterende bygning? Hvor mange penge kunne vi få for Carmel? Hvad ville vi med vores arbejde i fremtiden? Kunne fællesskabet holde hele vejen igennem forandringene? Der var ingenting, der var givet på forhånd.

På det første egentlige projektmøde den 18. maj 2005 blev der aftalt et meget vigtigt mål for projektarbejdet: Det skulle være et fælles projekt! Det måtte ikke kun være få personers værk, men alle unge og gamle i Missionshuset Carmel skulle føle, at de var en del af projektet. Vi organiserede projektarbejdet sådan, at flest mulige kunne være med i projektet, og samtidigt var vi en kerne-projektgruppe med en projektleder, der kunne styre projektet.

Projektorganisering

Organiseringen i en projektgruppe og nogle arbejdsgrupper er beskrevet nedenfor. Det fremgår også, hvem der i de enkelte arbejdsgrupper var »tovholder«. Det var ikke alle 9 arbejdsgrupper deres tovholder, der blev nedsat fra starten af, men dette skete i takt med, at projektet gjorde fremdrift. Samlet set har vi været 10-12 personer i projektgruppen på forskellige tidspunkter, og 30-40 personer i alt i arbejdsgrupperne.



- Projektledelse:** Havde til formål at lede projektet helt overordnet. Dvs. sikre at der var udarbejdet en plan for projektet og at den blev fulgt, sikre at der var kompetente folk til at løse de forskellige del-opgaver, sikre at projektarbejdet var koordineret samt sikre at projektet var organiseret på en hensigtsmæssig måde. Her ud over havde projektledelsen til formål at sikre, at alle projektdeltagere var motiverede og arbejdede efter fælles mål.
- Kommunikation:** Havde til formål at formidle information til vores egne folk, til de andre missionshuse i Århus, til Indre Mission på landsplan og til medierne. Her ud over havde arbejdsgruppen til formål at stå for valg af et nyt navn til et nyt hus.
- Visioner:** Havde til formål at formulere en ny vision for vores arbejde i et nyt hus, dvs. formulere hvad det retningsgivende formål skulle være med vores programlagte aktiviteter fremadrettet.
- Idéer:** Havde til formål at samle idéer, inspiration og andres erfaringer sammen til en liste med krav og ønsker til det fysiske udseende og indretning af et nyt hus. På baggrund af dette havde arbejdsgruppen også til formål at afholde en arkitektkonkurrence.
- Køb/Salg:** Havde til formål at sælge Carmel til den bedst mulige pris og finde en passende anden bygning eller en byggegrund og købe denne.
- Økonomi:** Havde til formål at lægge et budget og styre økonomien i salgs- og byggeprojektet.
- Bygge:** Havde til formål at samarbejde med arkitekten, håndværkerne og myndighederne om at få en anden bygning istandsat eller få et nyt hus bygget.
- Inventar:** Havde til formål at finde ud af, hvilket inventar fra Missionshuset Carmel, som vi kunne bruge i en anden bygning eller i et nyt hus, og hvad vi ville komme til at mangle.
- Fund Raising:** Havde til formål at indsamle de penge, som vi ville komme til at mangle, fordi projektet angiveligt ville koste mere at gennemføre end det beløb, som salget af Missionshuset Carmel kunne indbringe.
- Koordinering:** Havde til formål at samle de ledende udvalg/råd i Carmel IM, Carmel IMU, Vejlbysamfund, projektgruppen og missionæren. Arbejdsgruppen skulle komme med et oplæg til en samlende overordnet retning for arbejdet i et nyt hus på baggrund af de visioner, som visionsarbejdsgruppen ville formulere.

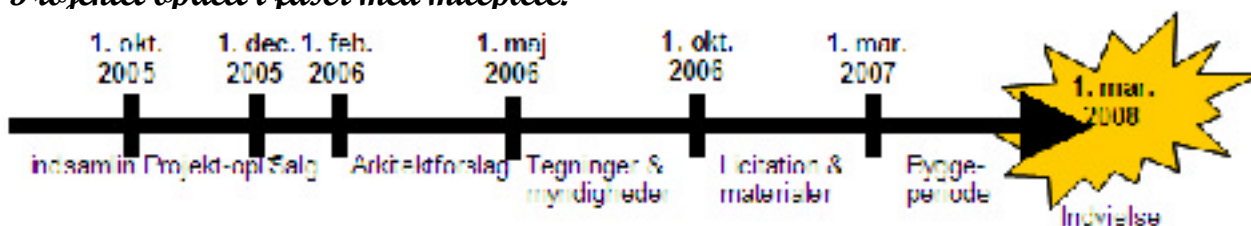
Det var vigtigt, at vi havde styr på projektet fra starten, og det gjorde vi godt ved bl.a. at organisere projektarbejdet som beskrevet. Der var en tovholder for hver arbejdsgruppe, som deltog i kerne-projektgruppen på 10-12 personer. Vi lærte, at det kræver meget fritid, at køre et projekt i denne størrelsesorden. Men vi havde fælles mål, vi brændte for projektet og vi oplevede at blive båret frem. Det gjaldt f.eks. hvis en person trådte ud af projektgruppen og flyttede fra Århus, og en ny projektdeltager skulle ind og tage over. Det gjaldt også i alle de beslutninger, vi skulle træffe, og udfordringer, som vi skulle finde fornuftige løsninger på. Det må skyldes forbønnen og dét, at vi arbejdede sammen internt i projekt-

gruppen og hele tiden forsøgte at have en »finger på pulsen« til folk udenfor projektgruppen. Noget af det, som vi lærte var svært, var, at det ikke er let at gøre fremdrift i en arbejdsgruppe, hvis ikke opgaven er klart definerede eller klart afgrænsede i forhold til andre arbejdsgrupper. Det skaber i stedet bare spørgsmål og tvivl.

Projektplan

De første projektmøder brugte vi på at komme frem til en foreløbig projektplan inkl. milepæle for de vigtigste aktiviteter. Dette gav os en forventet slutdato for projektet ca. 2 år efter projektstart dvs. i oktober 2007. Det var hensigten, at planen skulle revideres under vejs, og efter kort tid kunne vi se, at den endelige slutdato ville blive 6 måneder senere. Igen efter 1 år kunne vi se, at den endelige slutdato ville blive yderligere 6 måneder senere - altså til første kvartal 2008. Årsagen til dette var primært, at vi endte med at købe en grund og ville bygge et nyt hus, og i den forbindelse blev arkitektforløb længere end først antaget. Vi var nødt til at reducere størrelsen af huset i forhold til vores økonomiske formåen og de voldsomme prisstigninger på både bygninger og byggeri i denne periode. Mange andre byggeprojekter overskred økonomien i disse år, og det ønskede vi ikke at opleve. Det viste sig at være en sund beslutning, selvom det udvidede projektførløbet med nogle måneder, for vores budget holdt.

Projektet opdelt i faser med milepæle:



Det ses let af ovenstående, at der igennem forløbet var behov for forskellige arbejdsgruppers involvering i forskellige perioder. Således var Idé, Vision og Køb/Salg arbejdsgrupperne meget på banen i den første 1/3 af projektet, mens Bygge, Fund Raising og Koordinering arbejdsgruppen først kom på banen halvvejs igennem projektet. Omvendt har arbejdsgrupperne Kommunikation, Økonomi og til dels også Inventar gennemgående i hele projektførløbet.

4. Kommunikation

Formålet med kommunikation arbejdsgruppen var at formidle information om projektet.

Derudover koordinerede kommunikationsgruppen andre opgaver som f.eks. processen til identifikation og valg af navn til huset, informationsfolder til Indre Missions Årsmødet i Herning i juni 2007, oprettelse og vedligeholdelse af byggehjemmeside, køb af domænenavn (www.stjernen.dk).

Fra starten blev der lagt en kommunikationsstrategi, der gik ud på: 1) hvem skal modtage hvilket niveau af information og 2) hvordan formidles informationen så målgrupperne rent faktisk får den tiltænkte information, da vi var opmærksomme på, at ikke alle har adgang til internet og e-mails.

Strategien blev som følgende:



- e-nyt:** Elektronisk nyhedsbrev for den sluttede kreds af arbejdsgrøner/grupper beskrevet i Carmels program samt Vejlbymissionen. Det var oplysninger af mere intern karakter, der kunne formidles via denne vej.
- Opslagstavlen:** Der blev hængt en opslagstavle op i Carmels kældersal, hvor alle e-mails i e-nyt om byggeriet blev hængt op til dem, der ikke havde adgang til e-mails og internet.
- Ved møder:** Der blev fulgt op på projektets fremdrift via korte meddelelser ved møderne svarende til e-nyt.
- Byggehjemmeside:** Den var for alle, og oplysninger hertil blev vurderet nøje, inden de blev lagt ud på hjemmesiden. Det var et midlertidigt domænenavn: www.ny-carmel.dk.
- Indre Missions Tidende:** Artikler om projektet til IM i resten af Danmark.
- Pressemeddelelser:** Til pressen i øvrigt, såvel de trykte medier som TV og radio. Pressemeddelelse udsendes med jævne mellemrum, men kun når vi havde noget af væsentlig nyhedsværdi – for at sikre, at vi fik den ønskede dækning ved de store 'events' som f.eks. første spadestik, grundstensnedlæggelse, afskedsfest i Carmel osv.

Denne strategi er blevet fulgt, og har virket efter hensigten – alle har modtaget den tiltænkte information. Pressen har været virkelig positiv, og vi har fået gentagen og hyppig omtale – altid kun positiv! Såvel de landsdækkende som de lokale aviser har dækket forskellige nyheder, og også TV2 og radioen har været på banen et par gange.



Eksempel på en artikel - Urban den 4. april 2007:

»Mens der andre steder lukkes missionshuse på striben, bygger Århus et nyt«

Indre Missions Tidende har også været med, men de var lidt svære at trække op. Det var først da de blev gjort opmærksom på, at den verdslige presse havde dækket projektet signifikant bedre, at de fik en artikel på plads.

Byggehjemmesiden har fungeret rigtig godt, og også pressen har fundet vej dertil. Fra Jyllandsposten var der endda en journalist, som henvendte sig for at spørge, hvornår han fik pressemeddelelsen om 1. spadestik!

Samlet set kom vi i diverse medier ca. 45 gange på de 3 år som projektet varede. Det må siges at være en succes, for det havde vi slet ikke forventet på forhånd.

Internt har opslagstavlen gjort rigtig god gavn, så alle 'interne' uden e-mail eller internet fik den samme information som de, der var på e-mailinglisten.



Mht. valg af nyt navn til huset, kom det bag på os, hvor store følelser et navn kan frembringe. Der blev nedsat en Navnegruppe, som fik løbet processen rigtig godt i gang, men bølgerne gik højt, og processen blev forlænget for at sikre en dybdegående drøftelse inden endelig beslutning. Beslutningen blev foretaget på et så demokratisk grundlag som muligt ved afstemning af flere omgange. Navnet på det nye center blev »Stjernen« og beskrivelsen af navnet blev »Indre Mission i Århus Nord«, som også er navnet på foreningen.

5. Visioner

Vision arbejdsgruppen havde til formål at formulere en ny vision for vores arbejde i et nyt hus, dvs. formulere hvad det retningsgivende formål skulle være med vores programlagte aktiviteter fremadrettet.

Dvs. visionsarbejdet havde hensigter som at:

(ProjektProces)

Bidrage til at foreningerne fik ejerskab for projektet og byggeriet
Medvirke til at markedsføre projektet for interesserede samarbejdspartnere være retningsgivende for idé stadiet for projektgruppe og byggeriet

(ProjektProdukt)

At "tegne" et billede forud for arkitektkonkurrencen som beskrev forventninger og overordnede ideer til et kommende hus.
At bidrage med ideer til hvordan et nyt spændende og fremtidsskuende hus skulle bygges.

Det lykkedes i et begrænset omfang at inddrage resten af foreningen i visionsarbejdet og bidrage til, at foreningerne tog ejerskab for projektet. Specielt op mod arkitektkonkurrencen var der dog stærke tegn på ejerskab, når foreningens medlemmer i samtaler og debatter aktualiserede og konkretiserede visionens sprog om "de tre grundtanker" for bygningen:

De tre grundtanker for bygningen:

Kirke tanken (10 %)

Centrum: Højtideligt kirkerum med en følelse af ro



Missionshus tanken (30 %)

Centrum: Mødesal med dagligstuestemning med et godt socialt og åndeligt fællesskab



Center tanken (60 %)

Centrum: Torv eller samlingspunkt hvor man naturligt mødes og der er flere omkringliggende aktiviteter i gang

Vi ville yderligere med visionen gerne opnå et hus, som dannede nogle fysiske rammer, der kunne beskrives med disse del-elementer:



- »Et hus med liv døgnet rundt«
- »Vi bygger nyt i Århus«
- »Et fleksibelt og moderne hus«
- »Et Guds hus med lave indgangsbarrierer«

Vi er overbeviste om, at større åbenhed og involvering i processen samt bedre og mere formidling ville dog positivt have medvirket til at drømme, mål og forventningen blev et fællesprojekt. Men resultatet af Vision arbejdsgruppens anstrengelser blev en stærk vision, som vi havde manglet igennem længere tid, som dels tog afsæt i Carmel IMU's oplæg til vision et år inden projektet igangsattes, og dels tog afsæt nye og fremadstræbende tanker om huset og arbejdet i det.

Det viste sig, at visionsarbejdet i høj grad kunne bruges i forbindelse med markedsføring af projektet. I dialog med blandt andet, Indre Missions Hus, Lokale- og Anlægsfonden, andre afdelinger af Indre Mission samt medier var visionen medvirkende og et godt redskab til, at det lykkedes at skabe god omtale samt at skabe økonomisk goodwill for projektet.

Efterhånden som visionsarbejdet skred frem, blev der i projektgruppen skabt en god stemning for visionen. Generelt så projektgruppen mulighederne i visionsarbejdet, og visionen blev forholdsvis hurtigt en integreret del af projektgruppens sprog og arbejdsstruktur. En øget indsats for at integrere visionsprocessen i andre dele af projektet ville måske have medført bedre kommunikation og formidling og samling af idéer. Det lykkedes igennem visionen at give arkitekterne et godt billede af vores drømme og forventninger til projektet, idet flere af forslagene fra arkitektkonkurrencen tydelig afspejlede elementerne i visionen. Det var også klar, at foreningens valg af arkitekt afspejlede visionens tanker.

Visionen havde på flere måder en positiv effekt ved at bidrage med nye tanker om missionshusbyggeri. De tre tanker (missionshustanken, centertanken og kirketanken) var den del af visionen, som viste sig at have størst gennemslagskraft ved formidling af visionen. Specielt blev centertanken en central aktør i tænkningen og formidling af husets image, profil, form og ruminddeling. Det må også siges, at huset arkitektur tilgodeså beskrivelsen af kirketanken - uden at vi dermed havde dannet en kirkelig menighed.

Visionsarbejdet kunne måske med fordel have været inddraget i navngivningen af det nye hus/center. Om det havde medført et andet navn og beskrivende undertitel til huset, det ved vi ikke.

Af de fire del-elementer i visionen (»et guds hus«, »vi bygger i Århus«, »et hus med liv døgnet rundt« og »et fleksibelt og moderne hus«) blev specielt »et hus med liv døgnet rundt« et sigte for tænkning og udformning af huset. Vi ønskede et hus med mest muligt liv og blandt andet igennem kollegieværelser, kontorer, musik rum, radio, kreativt rum og center må dette siges at være virkeliggjort.

Visioner er ofte svære at forholde sig til. Med andre ord får visioner let et ukonkret sprog og en alt for drømmende virkelighed. Flere undersøgelser peger også på, at kun 2 ud af 10 visionsprocesser får en synlig

og mærkbar effekt. Vi startede med at tænke nye tanker om et nyt Missionshus. Overordnet kan vi se tilbage på en visionsproces som var naturlig, nødvendig og spændende. Den grad gav input til at forme nye tanker om missionshusbyggeri. Fra at etablerer et missionshus efter en gammel skabelon gav visionsprocessen t klare ideer til at forme et center efter tanker som i høj grad prioriterer liv, kreativitet og fællesskab.

Visionsfasen kunne måske have haft en længere levetid i projektarbejdet og kunne måske også have ydet positivt flere steder og stærkere vedrørende bl.a. ejerskab. Måske var det naturligt at visionen langsomt blev udfaset efter arkitektkonkurrencen. Men samlet set fik visionen og arbejdet herom en tydelig effekt.

6. Idéer

Idé arbejdsgruppen havde til formål at samle idéer, inspiration og andres erfaringer sammen til en liste med krav og ønsker til det fysiske udseende og indretning af et nyt hus. På baggrund af dette havde arbejdsgruppen også til formål at afholde en arkitektkonkurrence.

Det meste af 2005 brugte vi på at samle inspiration og idéer til et nyt hus. Vi arrangerede 2 inspirationsture for hele foreningen, én til Løsning-Hedensted-Vejle og én rundt i Storåarhus. Det gav os indsigt i, hvad andre missionshuse havde gjort før os mht. at bygge nyt, og det gav os indsigt i, hvad beslægtede bygninger bød på af faciliteter f.eks. en kirke, et conferencecenter, en skole, etc. Alle steder vi besøgte, hørte vi en lokal fortælle stedets historie, og dette var meget givende for os. Vi afholdt ligeledes en inspirationsaften i Carmel, hvor der var konstruktiv dialog og spændende idéer hele aftenen.

Vi endte op med at have defineret et »rumprogram«, som beskrev de enkelte rum i huset, hvad de skulle bruges til, hvor stort rummet skulle være og hvor mange personer der skulle kunne være i det samtidigt. Det var en fase, der var meget vigtig, for her skulle vi drømme og tænke fremtid og ikke tænke i økonomiske eller rumlige begrænsninger. Denne fase var afhængig af, om vi valgte at flytte til en anden bygning eller bygge nyt, så derfor lå denne del af idéfasen bagefter, at vi vidste, vi skulle flytte til Vejlby og bygge et nyt hus.

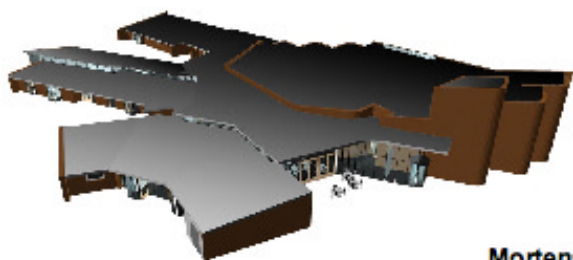
Rumprogrammet illustreret som størrelser på de forskellige rum i huset:



Rumprogrammet var meget gennemarbejdet, og det blev ledsaget af et lige så professionelt oplæg til arkitektkonkurrence, som yderligere beskrev konkurrencens principper og vores øvrige krav til byggeriet. F.eks. at husets rum skulle kunne anvendes til forskellige formål (dvs. fleksibilitet), og at udlufts anlæg ikke måtte være synlige udvendigt (teknisk og arkitektonisk). Vi havde allieret os med en erfaren arkitekt, som vi kendte fra kirkelige kredse i Århus, og ham brugte vi som uvildig rådgiver i denne vigtige fase i projektet.

Vi udskrev arkitektkonkurrencen og inviterede 4 udvalgte arkitektfirmaer til at deltage. Vi præsenterede dem samtidigt for opgaven, og så ventede vi i 4-5 uger, og så var det deres tur til at præsentere deres forslag for os. Vi var dybt imponerede over deres meget forskellige og spændende forslag. Der var noget ved dem alle, som vi kunne bruge, så det var svært at vælge et. Vi lagde imidlertid arkitektforslagene ud til en fælles bedømmelse i hele foreningen, og her var der mange forskellige meninger. Det gav dog en dialog på tværs, som vi ikke ville have været for uden. I denne dialog kom det frem, at der var ét forslag, der bedre end de 3 andre levede op til vores grundtanke om et center med et torv i midten omkranset af fleksible lokaler.

De 4 arkitektforslag:



Mortensen



ET+SLETH / Vallentin Haugland / Oluf Jørgensen



CE Møller



Søli

Det var forslaget fra arkitektfirmaet ET+SLETH i samarbejde arkitektfirmaet Vallentin Haugland og ingeniørfirmaet Oluf Jørgensen A/S. Bedømmelsen viste da også tydeligt, at de var vindere af konkurrencen, hvilket blev støttet af vores uvildige rådgiver. Men ET+SLETH m.fl. havde tegnet et center til os på 1.900 m², og det gav os bekymringer. Vi var ikke sikre på, at vi havde råd til at bygge så stort. Derfor bad vi dem om i 2 omgange at reducere husets størrelse men uden at fjerne husets unikke egenskaber. Vi fik i det efterfølgende tegningsarbejde samtidigt gjort huset mere handicapvenligt og brandsikkert. Slutresultatet blev et center på 1.200 m² i 2 etager, som vi troede på, at vi havde råd til at bygge.

7. Køb/Salg

Som en del af det samlede projekt »projekt nyt kristent kulturcenter« eller "Ny Carmel", blev der nedsat en arbejdsgruppe, som skulle arbejde med at sælge Carmel og købe at en anden bygning eller en byggegrund.

Købet af byggegrunden på Vejlbj Centervej 46

Igennem længere tid havde vi forsøgt at finde en passende placering til et eventuelt nyt missionshus indenfor Ringvejen i Århus og nord eller vest for centrum. Det viste sig efter intense undersøgelser dog helt umuligt at finde en passende bygning eller en byggegrund inden for Ringvejen.

En af de udslidte bygninger som vi fravalgte:



Uden for Ringvejen viste det sig imidlertid, at kommunen havde en grund på Vejlbj Centervej 46 ved siden af Århus Købmandsskole til salg. Denne grund valgte vi at reservere, da der var flere ting, som talte for at bygge et nyt hus i dette område. For det første skete der masser af byudvikling i denne del af byen, selvom det var lidt længere væk fra centrum, end vi først havde forestillet os som en mulighed. For det andet var der ikke i forvejen et missionshus i dette område. Der havde været et missionshus engang, men det blev eksproprieret til fordel for Vejlbj Centervej, og derfor holdt Vejlbj IM til i Vejlbj Kirkes sognegård.

Vi reserverede grunden, og så opstod der et »lille problem« med Århus Kommunen. Kommunen ville gerne selv have beholdt grunden til en mulig fremtidig udvidelse af Købmandsskolen. Derfor forsøgte de at få os på andre tanker, ved at annullere vores reservation og henvise os til alternative grunde andre steder i Århus. Yderligere lagde Købmandsskolen pres på os, idet det var deres strategiske udviklingsmuligheder, som vi ødelagde. Men vi valgte at holde på fast i vores reservation af grunden, hvilket kommunen endte med at acceptere.

Uddrag af det endelige skøde vedrørende byggegrunden:



Afgift: 34.100 kr.

Journ.nr. 13-08-024700/JMK/100/0
Bilag nr. 2-2
Juridisk-teknisk kontor 24/11/05

ENDELIGT SKØDE

§ 1. Parterne og det solgte

Århus Kommune sælger herved til Kirkelig Forening for den Indre Mission i Danmark (CVR-nr. 65219115), v/formanden Christian Poulsen, Korsbøjevej 25, 7000 Fredericia, den Kommune tilhørende ubebyggede ejendom, matr.nr. 2 bu, Vejlbj By, Vejlbj, beliggende Vejlbj Centervej 46, af areal 12908 m², heraf vej 830 m².

§ 2. Købesum og betalingsbetingelser

Købesummen udgør 4.951.980,00 kr., skriver fremtidig erhvervsudviklingsfinansieringskredittens månedlige afdrag krone: 07 om.

Købesummen betales kunant ved underskrift af nærværende skøde.

For overtagelesdagen, jf. skødets § 3, forrentes købesummen med 2% p.a. over Nationalbankens udlånsrente.

Men vi var meget i tvivl om, hvad vi skulle gøre. Dels ville det være stærkt uhensigtsmæssigt at rage uklar med kommunen, når vi efterfølgende skulle bruge at have en konstruktiv dialog med bygningsinspektoret, brandinspektører, embedsmænd, osv. om tilladelser og opbakning til projektet. Og dels havde vi på det tidspunkt ikke endeligt afklaret, om det var der på den adresse, som vi skulle holde til i fremtiden, og vi ville ikke brænde inde med en meget stor og dyr byggegrund, hvis valget endte med at blive et andet sted. Byggegrunden var unik stor med 12.900 m² regulært erhvervsareal, og den kostede ca. 5 mio. kr.

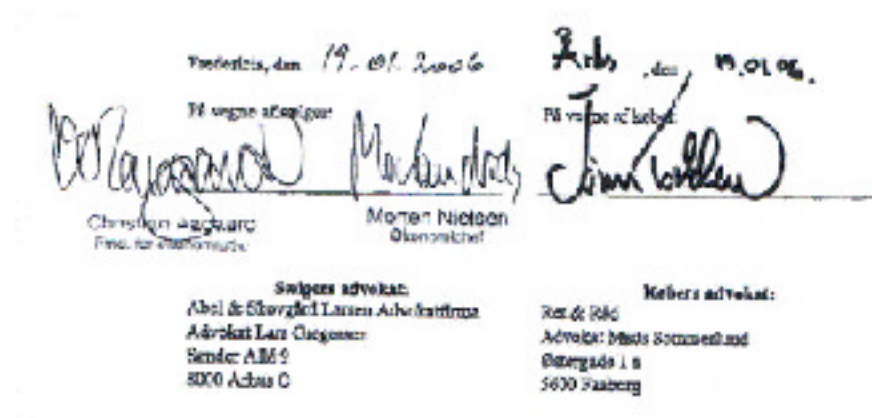
Salget af Missionshuset Carmel

To til tre år tidligere var Carmel blevet vurderet til ca. 12 mio. kr., så derfor var vi spændte på, hvad en ny vurdering ville indikere omkring prisen. Vi startede med at vurdere hvilke ejendomsmæglere, som solgte "større ejendomme". Vi kontaktede 3 forskellige ejendomsmæglere, som hver især besøgte Carmel, og derefter vendte de tilbage til os med deres forventninger om en salgspris på huset. Det blev til tre forskellige salgspriser, der lå i intervallet 18-27,5 mio. kr. Da vi havde læst tilbuddene igennem, valgte vi at arbejde videre med erhvervs ejendomsmægleren, CBRE Cederholm, som havde lavet et gennemarbejdet og godt vurderingsgrundlag for os. Cederholm vurderede, at vi kunne få 27,5 mio. kroner for Carmel men erkendte samtidig, at det var en meget svær bygning at sætte en pris på, fordi den var flot - men trængte til en gennemgribende og dyr renovering. Vi fik lavet en fornuftig aftale om deres honorar, hvor de fik procentuelt mere i honorar, jo mere vi fik for bygningen.

CBRE Cederholm lavede derefter et salgsoplæg, som de sendte ud til potentielle kunder i deres kartotek. Samtidig annoncerede de i avisen, så interesserede kunder kunne rekvirere materialet. Alle bud skulle afleveres inden en bestemt dato. Da bud runden sluttede, var der kun kommet 2 bud, hvor det højeste var på 15,5 mio. kr. Det var færre bud og en lavere pris end både vi og CBRE Cederholm havde forventet. Årsagen kunne være, at vi oven i handlen forlangte, at køber i 25 år ikke måtte bruge huset til »sekterske formål« og »offentlig alkoholudskænkning«. Det er noget af en stavnsbinding at pålægge køber, og Indre Missions Hus i Fredericia medgav os, at 1 års bindingsperiode var acceptabelt i stedet for de 25 år.

Vi holdt møde med køberen, som havde afgivet det højeste bud, men det kom ikke mere ud af. Derefter arbejdede Cederholm videre med potentielle muligheder. En af disse muligheder var Jørn Tækker Rådgivende Ingeniør, som tidligere havde været meget interesseret i at købe Carmel, men til en langt lavere pris. Tækker valgte efter nogen overvejelse at afgive et bud på Carmel på 21 mio. kr. med 1 års bindingsperiode, og efter en del forhandlinger solgte vi Missionshuset Carmel til Jørn Tækker Rådgivende Ingeniør for 21,5 mio. kr. En del af aftalen var, at vi lejede Carmel af Tækker indtil den 1. oktober 2007, hvilket siden blev forlænget til 1. februar 2008.

Underskrifterne på købsaftalen vedrørende Missionshuset Carmel:



Helt grundlæggende var vi godt tilfredse med prisen, selvom den var lavere en Cederholm havde stillet os i udsigt. Men prisen var trods alt meget højere end vurderingen på 12 mio. kr., som blev foretaget 2-3 år tidligere.

Set i bagklogskabens lys har vi været utroligt velsignede mht. timingen af salget af Carmel, fordi huspriserne i et par år op til salget var nærmest »eksploderet« i Århus. Vi valgte yderligere den rigtige ejendomsmægler og lavede en salgsaftale med dem, som motiverede dem til at sælge Carmel dyrest muligt for os, for ellers ville de ikke få noget særligt i honorar. Samme bøn hørte og positive oplevelse havde vi med købet af byggegrunden, som vi købte 6 måneder før, at vi havde solgt Carmel. Vi holdt på vores ret overfor kommunen, selvom vi var lidt i tvivl. Vi kunne købe grunden som en erhvervsgrund, og det vil sige, at den var ca. 10 mio. kr. billigere i forhold til, hvis vi skulle have købt den som privat beboelsesgrund. Samtidigt var grunden unik stor i forhold til prisen og i forhold til vores hidtidige udenomsarealer i midtbyen. Det ville på lang sigt give os nogle muligheder, som kun fremtiden kan spå om, og som vi ellers aldrig ville have opnået.

8. Økonomi

Økonomien har været afgørende for mulighederne for at realisere visionerne. Det har gennem hele projektet været en klar intensjon at økonomien skulle hænge sammen. Styringen af økonomien er sket ved budgetlægning og budgetopfølgning.



Vi har haft to hovedbudgetter:

- Anlægsbudgettet med den samlede økonomi for salgs- og byggeprojektet. Budgetrammen har været på ca. 30 mio. kr.
- Driftsbudgettet for den løbende drift i Stjernen efter at vi havde taget bygningen i brug. Vi havde budgetteret med et løbende driftsoverskud på 180.000 kr.

De økonomiske rammer har været fastlagt af kapitalfremskaffelsen:

- Salget af Carmel og forrentning af salgssummen i projektperioden.
- Fund Raising: Indsamlinger i egne rækker, indsamlings events samt fondsansøgninger.

Salget af Missionshuset Carmel gav et godt provenu på 21,5 mio. kr. Salgssummen har været et meget vigtigt fundament under økonomien og har givet et godt økonomisk råderum.

Vi besøgte Indre Missions Økonomiudvalg i Fredericia, hvor vi præsenterede visioner, projektplan, budget mm. Vi fik ikke tilsagn om støtte fra IM's Byggefond på mødet, men aftalte at Økonomiudvalget skulle besøge os i Århus og bl.a. se grunden. På mødet i Århus blev der fremsat konkret ønske om 3 mio. kr. Der blev heller ikke givet tilsagn på mødet i Århus, men en senere behandling i IM's Økonomiudvalg bevilgede os 3 mio. kr. fra IM's Byggefond. Det hjalp betydeligt på økonomien.

Vi havde optjent ca. 0,8 mio. kr. på renteindtægter i projektperioden. Vi havde i en længere periode mere end 15 mio. kr. i likvide midler. Vi overvejede og undersøgte forskellige placeringsalternativer. Placeringen skulle være kort og riskoen lav. Vi valgte en placering på 1 måneds aftaleindskud, som løbende blev forlænget. Efter at have sammenlignet tilbud fra flere banker valgtes Spar Nord Bank. Forud for hver forlængelse af aftaleindskuddet blev der lavet et likviditetsbudget for den kommende måned for at optimere afkastet.

Vi budgetterer med omkostninger på 30 mio. kr. i alt.

Midlerne bruges på:

- Køb af byggegrund (ca. 5 mio. Kr.). Vi købte grunden inden vi havde solgt Carmel. Vi undersøgte forskellige muligheder for finansiering bl.a. hos Indre Mission. Det ville imidlertid blive på markedsvilkår. Vi fik tilbud på en grundkøbskredit hos flere banker. Det bedste tilbud kom fra vores egen bank, Danske Bank, så her lånte vi pengene til grunden.
- Ejendomsmægler, husleje mm. (ca. 2 mio. kr). Honorar til ejendomsmægler blev aftalt at være præstationsafhængig. Huslejeniveauet for leje af Carmel i de 1½ år inden Stjernen stod færdigt blev aftalt til mere end kr. 70.000 om måneden. Prisen blev aftalt med køber af ejendommen som havde en regnskabsteknisk fordel af at betale en højere købspris hvis vi betalte en højere husleje. Vi fik således 0,5 mio. kr. mere for Carmel af Jørn Tækker, hvis vi lejede bygningen tilbage i en periode derefter til en kunstig høj husleje.
- Byggeomkostninger mm. (ca. 23 mio. kr.). Vi har løbende i projektet taget stilling til, hvordan vi ville prioritere pengene, og pengene har sat rammerne for størrelsen og kvaliteten af huset. Efterhånden som vi fik fastlagt priserne for byggeriet på baggrund af licitationen tog vi stilling til, om vi ville lave et lidt mindre

hus eller køre med en stor underfinansiering. Vi besluttede os i sidste ende for at bygge færre m2.



Forskellen mellem kapitalfremskaffelsen (ca. 23 mio. kr.) og kapitalforbruget (ca. 30 mio. kr.) er i følge budgettet 7,6 mio. kr. Herfra trækkes støtten fra IM's Byggefond samt Fund Raising arbejdsgruppens indsamling. Det efterlader et kapitalbehov på 2,8 mio. kr., som skal dækkes af den løbende drift på huset. Driften forventes at give et løbende overskud fra udlejning af værelser og kontorer samt anden udlejning.

En væsentlig post i driftsbudgettet er ejendomsbeskatningen. Vi har ikke betalt ejendomsskat i Missionshuset Carmel. Århus Kommunes kontor for ejendomsbeskatning mener, at vi skal betale ejendomsskat i Stjernen. Vi kan få fritagelse for den del af bygningen, der tjener til at opfylde vores formål, og som ikke har erhvervmæssig karakter, samt en p-plads, lidt have omkring huset og evt. en legeplads. Vi vil forsøge at overbevise kommunen om, at de store udenomsarealer sagtens kan falde ind under vores formål og kommunens egen tilskud til boldbane og multibandebane må være et godt argument.

Vi har undersøgt muligheder for momsfrigtagelse. Ved momsfrigtagelse vil vi kunne spare betydelige beløb (2-4 mio. kr). Vi har drøftet en model med at lade byggeriet momsregistreres. Efter 10 år vil man kunne afmelde momsregistreringen uden at skulle betale momsen tilbage. Modellen har været drøftet med IM's økonomichef, som igen har drøftet den med den eksterne revisor. Modellen kunne realiseres, men IM valgte at afstå fra modellen, da den skulle rulles ud i alle IM-samfund i hele landet.

For at sikre fokus på økonomien og det løbende overblik har der til projektgruppemøderne været udarbejdet budgetopfølgning, skøn over finansieringsbehov, oversigt over uforudsete omkostninger samt foretaget evt. justeringer af driftsbudgettet. Der har på ethvert tidspunkt i projektførelsen været styr på økonomien, som har været dygtigt styret, og vi har ikke fået nogle uden overraskelser undervejs, som vi ikke havde forudset og afsat midler til at dække.

9. Bygge

Man kunne fristes til at tro, at Stjernen er bygget af et utal af møder og rigtig mange emails. Men der er altså også brugt mange, mange mursten, som man ved selvsyn kan se. Bygge arbejdsgruppen blev etableret i januar 2006 inden det endelige arkitektforslag var blevet valgt. Bygge arbejdsgruppen skulle tage over efter Idé arbejdsgruppen, og derfor var Bygge arbejdsgruppen med ved de efterfølgende tilpasninger af ET+SLETH's arkitektforslag hen over sommeren og efteråret 2006, efter Idé arbejdsgruppens havde afsluttet arkitektkonkurrence.

Herefter var opgaven at finde egnede håndværkere. Men det var en svær tid, hvor der var stor beskæftigelse og høje priser på materialer arbejde i byggebranchen. Til at hjælpe med dette, fik vi god hjælp fra mange personer i de 2 samfund, Carmel og Vejlbj, som på forskellige måder kendte gode og solide håndværkere. Vi havde også en annonce

i et af dagbladene, og af den vej fik vi tilsvarende nogle gode kontakter til forskellige entreprenører. Byggeriet blev udbudt i fagentreprise i en inviteret tilbudsrunde, og der var ca. 50 entreprenører, der bad om at få tilsendt tegningsmaterialet. Vi fik omkring 35 tilbudssvar tilbage, og ud af disse valgte vi de entreprenører, som vi syntes tilbød os mest for de færrest penge.

I løbet af marts 2007 havde vi forhandlet kontrakterne på plads med de enkelte entreprenører, og vi tegnede de nødvendige forsikringer. Vi søgte kommunen om byggetilladelse og fik den ret hurtigt, men vi måtte dog først igennem en nabohøring, som også tog tid. Der blev gjort indsigelse mod højden af tårnet (oprindeligt 15 m højt, reduceret til 13 m), og vi måtte udarbejde en skygge plan, da en enkelt nabo (Købmandsskolen) var bange for skygge virkningen. Men vores tårn og skyggevirkning blev godkendt. Tegningerne over bygningen var ligeledes til godkendelse hos brandmyndighederne, og der fra fremkom nogle krav, som igen førte til mindre ændringer af projektet. Herefter var vi klar til at sætte byggeriet i gang.

Det første forberedende byggemøde blev holdt d. 30 marts på grunden. Første spadestik blev taget den 13. april 2007, og det var en dag med fint solskin, og pressen var mødt op blandt andet TV2 Østjylland, som havde et par spændende indslag i deres nyhedsudsendelser samme aften. Ligeledes kom vi i en del af dagbladene med forskellige omtaler, samt i Indre Missions Tidende.

Fra april og til sommerferien fik vi anlagt parkeringspladsen, grunden blev støbt og der blev rejst betonelementer inden sommerferien. Den 25. august 2007 havde vi grundstensnedlægning, hvor næstformand i Indre Mission, Per Søgaard, lagde den første grundsten. Der blev nedlagt 5 grundsten, de 4 andre blev nedlagt af forskellige unge og gamle personer fra Carmel og Vejlbysamfundene.

Betonelementerne er rejst:



Vi var begunstige af godt vejr i store dele af byggeperioden og omkring 1. september 2007 var huset lukket, og der var varme på omkring 1. december. Boligdelen stod klar til indflytning op til den 1. februar 2008 kun en uge forsinket, hvilket er ret flot timing i betragtning af, at vi skulle flytte ud af Missionshuset Carmel samme dato.

På grund af en del hærværk under byggeriet blev det nødvendigt at opsætte et hegn rundt om hele bygningen, samt at have pladsen fuldt

oplyst i nattetimerne, vi skønner at der blev ødelagt for omkring 100.000 kr. på bygningen og de maskiner, der var på pladsen under byggeriet. Det var meget ærgeligt, men det var heldigvis entreprenørernes forsikringselskaber, der dækkede skaderne.

I forbindelse med anlæg af parkeringspladsen og kloakeringen, stødte vi ind i nogle uforudsete udgifter på grund af jordbundsforholdene og nogle andre mindre ting, hvilket gjorde et mindre indhug i vores budgetpost for uforudsete udgifter, som vi heldigvis havde indkalkuleret.

Vi har valgt at udføre en del af byggeriet ved hjælp af frivillig arbejdskraft. Det drejer sig om et depot i tårnet og et udvendigt depot/garage til cykler og container. Her ud over forventer vi også selv at udfører flisebelægningen rundt om bygningen. Dertil kommer mindre arbejder inde i huset, så som opsætning af gardiner og skabe mm.

Når vi ser tilbage på byggeriet, glæder vi os over et ualmindeligt godt samarbejde med rådgiverne og håndværkerne. Der skal også lyde en stor tak til de mange frivillige, der på forskellige måde har medvirket til, at vi er nået så langt, at vi næsten er færdige til den aftalte indflytnings dato.

Vi ser tilbage med glæde og taknemlighed på de mange møder og udvalg, hvor der er truffet mange beslutninger - for det meste gode beslutninger. Dette afhænger naturligvis af »øjnene, der ser«, men sådan må det nu engang være i et byggeri af denne størrelse. Det er ikke alle, der kan ikke få deres vilje med hensyn til f.eks. farve- og materialevalg, men det er vigtigt, at der bliver lyttet til alle argumenterne, før vi til sidst træffer en beslutning, og det har vi gjort.

Undervejs i byggeperioden har der naturligvis været mange ting, der skulle tages stilling til. I Bygge arbejdsgruppen har vi efter bedste evne forsøgt at inddrage så mange som muligt i denne proces. Det er måske ikke altid helt lykkedes for os, men det er vores håb, at vi har fået et hus, som rigtig mange kan glæde sig over og være glade for at komme i og gøre brug af.

Der har været mange ting, som Bygge arbejdsgruppen skulle forholde sig til, ofte i samarbejde med rådgiverne samt diverse underudvalg og projektgruppen. Dette har til tider bevirket, at beslutningerne har været lang tid undervejs. Det er ikke det, der fremmer et byggeri, men vi har desværre ikke kunnet anwise en bedre eller mere effektiv løsning, når det også har været vores mål, at det skulle være et fælles projekt. Erfaringerne siger, at hvis et byggeri af denne størrelse skal lykkes, er det nødvendigt med en stram tidsplan og en god økonomisk styring, samt at alle beslutninger bliver ført til referat, dermed skulle grundlaget også være til stede, for et godt resultat.

Vi synes, at vi har opnået et godt rigtigt resultat i Bygge arbejdsgruppen og sammen med de øvrige arbejdsgrupper i hele taget!

10. Inventar



Arbejdsgruppen havde til formål at finde ud af, hvilket inventar fra Missionshuset Carmel, som vi kunne bruge i et nyt hus, og hvad vi ville komme til at mangle. Der var en hel del gammelt inventar i Carmel, som vi ikke ønskede at flytte med i et nyt hus, men omvendt ville vi ikke bruge alt for mange penge på nyt inventar, hvis vi til slut kom til at stå med et alt for stort underskud.

Det var oplagt, at flytte nogle af de gamle kendetegn fra Carmel med i det nye hus. Det gjaldt f.eks. apostle figurerne i Carmels store sal. Her ud over havde vi nogle år inden projektstart investeret i nye store lamper til Carmels kældersal, som vi ønskede at genbruge i det nye hus i mødelokalet. Jørn Tækker, der havde købt Carmel, havde ligeledes forelsket sig i nogle af Carmels effekter, som var medvirkende årsag til, at han ville betale den pris for Carmel, som han gjorde. Det gjaldt f.eks. orglet, de gamle lamper i den store sal og trappeopgangene samt nogle gamle bænke med ryglæn fra balkonerne.

Man kan egentligt også sige, at det var en del af Inventar arbejdsgruppens opgaver, at holde styr på vores gamle hus, Carmel, idet det var husets portner, der var tovholder i arbejdsgruppen. I den periode, hvor vi lejede huset tilbage af Jørn Tækker, havde vi til tider en masse bøvl med hans firma som udlejer.

Et eksempel på det var en følge af, at vi tidligere havde valgt at skrue helt ned for vedligeholdelsesbudgettet i Carmel, eftersom vi havde besluttet at sælge og flytte fra huset. Yderdørene var slidte og kunne ikke justeres længere, hvilket betød, at de skulle skiftes. Det var udlejers omkostning, og de blev skiftet. Men man glemte at orientere os om dette, så en dag var alle yderdørene skiftede, og der var tilmed kommet nye låsecylindere i. Det resulterede i, at ungdomskollektivet en aften stod udenfor på gaden låst ude af deres egen bolig.

Et andet eksempel på det var, at portnerfruen en formiddag pludseligt stødte på et par håndværkere i køkkenet i forbindelse med Carmels kældersal. Dem havde Jørn Täckers firma sendt, og de skulle til at splitte vores udmærkede køkken ad for at installere et nyt industrikøkken. Der flyttede nemlig snart et catering firma, der skulle leje køkkenet og levere mad ud af huset. »I skal overhovedet ikke røre vores køkken«, fik håndværkerne at vide, for den aftale kendte vi absolut ikke til, og så måtte de pænt forlade huset igen.

Da vi skulle flytte fra Carmel til Stjernen, var det bl.a. Inventar arbejdsgruppen, der koordinerede arbejdet. Vi smed så meget som muligt ud af alt det gamle skrammel, der havde hobet sig op i Carmels 1676 m² store areal. Vi ryddede op fra kulkælder til kvist. Vi forsøgte at sælge de gamle stole fra Carmels store sal, men det lykkedes ikke. De nyere stole og borde flyttede vi med i Stjernen, for dem kunne vi bruge i de sekundære lokaler som mødelokale, samtalerum, Kristen Lokal Radio, de IM-ansattes kontor og ungdomskollektivet. Her ud over var der en masse legetøj og køkkensager, som vi kunne genbruge.

Det betød også, at vi ville investere i nye stole og borde til de primære lokaler som café, konferencsal, ungdomslokale og torvet i midten. Det er de lokaler, der kan slås sammen til T-salen, og her måtte der gerne være en moderne og ensartet »rød tråd« igennem inventarvalget. Hertil

kom al teknikken som lyd, billede og internet, som vi ligeledes købte nyt af.



Noget at det, som vi lærte i projektet, var, at det var svært at afgrænse Inventar og Bygge arbejdsgrupperne, fordi spørgsmålene om indretning og materialevalg i det nye hus ofte lappede ind over begge arbejdsgrupper. Det var Inventar, der skulle arbejde med farver og inventar, men det var ofte i Bygge arbejdsgruppen på byggemøderne med entreprenørerne, at spørgsmålene om farver og materialer opstod. Derfor endte vi næsten med at slå de to arbejdsgrupper sammen. Det kan vi så starte med at gøre næste gang, vi skal bygge. :-)

11. Fund Raising

I forbindelse med byggeriet af Stjernen var der behov for at skaffe ca. 7,6 mio. kr. Det var penge, som vi ikke umiddelbart selv havde, selvom vi havde fået solgt Missionshuset Carmel godt. Beløb svarede til ca. 25% af vores anlægsbudget. Det ville blive hårdt, men vi følte ikke, at det var urealistisk at rejse pengene.

Projektgruppen nedsatte i september 2006 en Fund Raising arbejdsgruppe bestående af 5-6 personer med det formål at skaffe de manglende midler. Vi startede i Fund Raising arbejdsgruppen med at komme med idéer til, hvordan vi kunne skaffe penge til byggeriet. Mange ideer kom på bordet. Forslagene kunne opdeles i følgende grupper:

- Fonde
- Indsamlinger i egne rækker
- Indsamlings aktiviteter/events

Vi undersøgte ligeledes, hvad man har gjort i andre missionshuse for at skaffe penge til et byggeri, og vi satte os nogle mål for, hvor meget vi ville forsøge at indsamle. Vi ville gå efter så meget som 2 mio. kr. i alt fordelt som følgende:

Carmel og Vejlbj IM samfund:	1,4 mio. kr.
Carmel IMU og Ung Liga ¹ :	200.000 kr.
Tidligere Camel og Vejlbj folk:	200.000 kr.
Indsamlingsaktiviteter/events:	200.000 kr.

Hertil kom, at vi ville søge IM's Byggefond om 3 mio. kr. i støtte - populært sagt fordelt med :

- 1 mio. kr. til selve byggeriet,
- 1 mio. kr. til Kristen Lokal Radios studie og
- 1 mio. kr. til kontorer til de IM ansatte i Århus.

De sidste 2,5 til 3 mio. kr. ville vi søge fra andre fonde, eller også måtte vi optage realkreditlån, som vi ifølge Økonomi arbejdsgruppen kunne afdrage over de næste 30 år.

¹ Ung Liga er en ny aktivitet for aldersgruppen mellem IMU og samfund

Fonde:

Vi samlede tilkendegivelser om opbakning til projektet fra andre foreninger i området, som kunne gøre brug af vores hus eller udenoms arealer. Resultatet blev, at vi fik luttet positive tilkendegivelser fra ca. 15 forskellige foreninger ud over vores egne aktiviteter. Med udgangspunkt i en bog med fonde fandt vi emner, der kunne være aktuelle at søge. Vi samlede dokumentation af projektet på en »skjult« hjemmeside på Internettet

til brug for ansøgningsarbejdet. Det drejede sig om beskrivelser, visioner, budgettet mm.



På grund af erfaringerne fra andre missionshuse, gik vi i gang med at undersøge muligheden for at benytte en professionel fundraiser. Vi brugte meget tid på at finde et par fundraisere, som vi havde til samtaler. Efter mange overvejelser indgik vi en provisions kontrakt Mogens Videbæk. Inden Mogens Videbæk blev ansat, havde vi selv ansøgt Realda-nia fonden, hvilket ikke gav noget resultat.

For at komme i betragtning ved mange fonde var det vigtigt med kom-munal opbakning - det var næsten en forudsætning. Sammen med Mogens Videbæk holdt vi et møde med Borgmesteren i Århus Nicolai Wammen (Socialdemokratiet). Det var nu mest os selv og ikke Mogens Videbæk, der fik arrangeret mødet, og det holdt hårdt. Men det var et positivt møde, hvor borgmesteren viste interesse for projektet; men han kunne ikke love noget rent økonomisk, og han henviste os til afdelingen for Sport og Fritid under Kulturrådmand, Flemming Knudsen. Der blev afholdt en række møder med afdelingslederen for Sport og Fritid, og det blev ligeledes en positiv oplevelse, og vi fandt nogle farbare veje i fællesskab, selvom kommunen generelt var meget forsigtige og tilbageholdende overfor »gudelige formål«, som os.

Det viste sig, at Århus Kommune havde en anlægspulje til idrætsformål, som de uddeler af hvert år. Derfor søgte vi med Mogens Videbæks hjælp om midler til en multibane med grus og bander samt en græs sportsplads/fodboldbane. Men det var nu mest os selv, og ikke Mogens Videbæk, der skrev den ansøgning. Ansøgningen gav imidlertid bonus! Det blev til et tilsagn om 50% støtte fra Århus kommune af de 350.000 kr., som anlægget ville koste. Vi opnåede dermed at kunne dokumentere kommunal opbakning til vores projekt via en økonomisk støtte, og dette kunne vi gøre brug af ved ansøgning hos andre fonde.

Mogens Videbæk arbejdede videre med LOA-fonden for os, som vi selv havde startet en dialog med. Men vi kom desværre i tidsnød, for vi måtte ikke starte byggeriet, sagde de, før vi havde fået et svar fra dem på en ansøgning. LOA-fonden skiftede deres kontaktperson overfor os ud undervejs, og det gjorde, at vi mistede min. 6 måneders konstruktiv dialog med LOA-fonden. Det endte med, at LOA-fondens nye kontaktperson ikke mente, at han kunne indstille os til støtte, og derfor droppede vi at sende en ansøgning og tage kampen op. Mogens Videbæk havde været god til at snakke med vores kontakter hos fondene, men det er ikke gået så godt med at få udarbejdet ansøgninger fra ham til os, som vi kunne sende til fondene. Vi forsøger derfor i skrivende stund at komme ud af aftalen med ham.

Vi søgte Indre Missions Byggefond om 3 mio. kr. i støtte, og som Øko-nomi arbejdsgruppen beskrev ovenfor, havde vi en længere møderække med IM Hus, inden vi heldigvis modtog tilsagn om pengene. Dette er vi taknemmelige og glade for, og vi synes det viser, at vores projekt er vigtigt for Indre Missions Hus i Fredericia, som vi helt klart har oplevet, bakker op om projektet.

Indsamlinger i egne rækker:

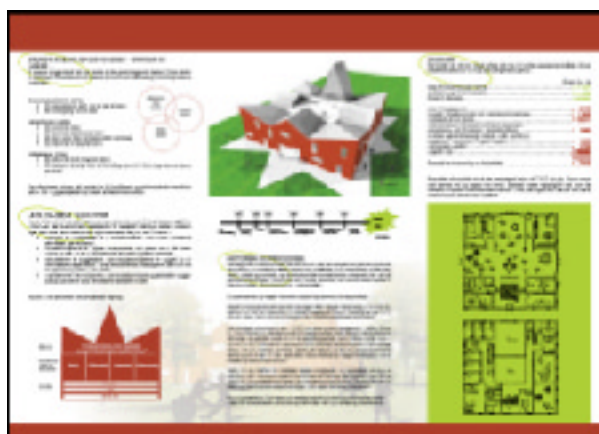
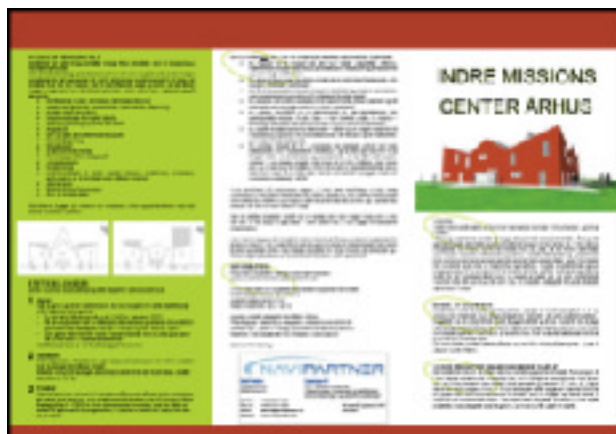
Vi satte os for at besøge alle på Carmels og Vejlbys IM's adresseliste. Formålet med dette besøg var dels at informere om projektet og dels at samle ind til byggeriet. Til brug for denne besøgsrunde udarbejdede

vi en indsamlingsfolder, hvor projektet blev præsenteret sammen med de forskellige støttemuligheder. Støttefolderne var forsynet med navn og adresse, så der efterfølgende kun manglede at blive udfyldt med beløb og underskrift. Navne på adresselisten blev fordelt mellem deltagerne i Fund Raising arbejdsgruppen samt 6 personer herudover. I alt var vi ca. 10 personer til at besøge ca. 150 adresser. Det gik godt med denne besøgsrunde. Vi havde et mål om at komme op på 1,4 mio. kr. indsamlet i egne rækker, og vi havde efter besøgsrunden fået tilsagn om 1,26 mio. kr.

Herudover satte vi et mål for indsamling i Carmel IMU og Ung Liga var sat til 200.000 kr. Da det senere viste sig, at det er svært at nå dette resultat blandt de unge, ændrede vi målet til at indsamlingen blandt de unge kun skal dække det inventar, som er budgetteret til ungdomslokalet og musiklokalet i det nye hus (ca. 70.000 kr.).

Indsamling blandt tidligere Carmelitter og Vejlbym'ere betyder indsamling blandt folk, der er kommet i vores foreninger men er rejst fra Århus igen. Mange af dem må have nydt godt af at komme i Carmel eller Vejlbym, og evt. vil de give noget til det nye center. Det kan også være, at de personer ønsker at støtte det nye center, fordi de har børn, der rejser til Århus, eller bare fordi det er et fantastisk spændende og fremadrettet projekt! Vi har fundet så mange adresser og telefonnumre som muligt, som vi vil sætte 3-4 personer til at ringe rundt til. Planen er, at rundringningen starter i marts 2008. Til det formål, at vi allieret os med en erfaren salgsleder fra et større dansk call center.

Indsamlingsfolderen til brug for indsamling i egne rækker:



Vi har været på besøg i de øvrige IM-samfund rundt i Århus. Formålet har været at orientere om projektet, få forbøn men også gerne økonomisk støtte. Vi er blevet godt modtaget rundt omkring, og vi har fået mange anerkendende kommentarer med hjem; men det er ikke den store økonomisk støtte til projektet, som vi har fået. Andre har nok at gøre med deres eget samfund, hvilket i de fleste tilfælde er forståeligt nok, da de selv sidder i omkostningstunge, gamle missionshuse.

Indsamlings aktiviteter/events:

Vi har overvejet forskellige eksterne muligheder for at indsamle penge til projektet. F.eks. Spinning/cykelløb, julekort, salg af blomsterfrø, lodsedler mm. Foreløbigt har vi sat gang i et lodseddel projekt. Vi har fået lavet en lodseddel i 4.000 eksemplarer, som forskellige forretningsforbindelser

er med til at sponsere. Lodsedlerne vil blive solgt i perioden omkring indvielsen i marts 2008 og åbningsugen i april.



12. Koordination

Vi brugte rigtig meget tid på at planlægge projektet, sælge Carmel, købe en byggegrund osv. Men dette havde indtil videre kun noget at gøre med de ydre rammer - selve bygningen. Vi havde også en opgave med at finde ud af, hvad der skulle inden i huset af missionsaktiviteter. Når det kom til stykket, var det nok egentligt det vigtigste overhovedet!

Koordineringsarbejdsgruppen havde til formål at samle de ledende udvalg/råd i Carmel IM, Carmel IMU, Vejlbysamfund, projektgruppen og missionæren. Arbejdsgruppen skulle komme med et oplæg til en samlet overordnet retning for arbejdet i et nyt hus på baggrund af de visioner, som Visionarbejdsgruppen formulerede.

Vi havde ikke tidligere sat os sammen og forsøgt at koordinere på tværs af tanker og idéerne i hver vores aldersgruppe. Men det virkede relevant at gøre, fordi vi var i gang med et fælles byggeprojekt - som også var et forandringsprojekt. Vi brugte flere aftener på at regne ud, hvad det overordnede formål var med projektet, men pludseligt stod det lysende klart! Vi havde i alt for mange år i Missionshuset Carmel brugt tiden på at kigge indad og være et fællesskab indadtil. Resultatet var blevet, at vi fuldstændigt havde »glemt« at være missionsbevægelse. Det bar virkelig frugt, at vi satte os sammen og forsøgte at koordinere på tværs af vores aktiviteter. Det skulle vi have gjort lang tid før projektet, men vi lærte, at der skulle en forandring til, før vi begyndte at tænke anderledes, end vi plejede.

Det var i samme periode, som Indre Mission på landsplan reformulerede det gamle formål/den gamle mission: »Vække og Bevare«. Den nye måde, hvorpå der blev sat ord på IM's mission, var at: »Lede til Jesus - Leve i Ham«. Dette blev samtidigt understøttet af 4 indsatsområder:

Fællesskab der favner
Forkyndelse der frigør
Fundament der fastholder
Forvaltning der forandrer

IM opfordrede under lederkonferencen i 2006 alle samfund til at tage hjem og gøre det på vores egen måde lokalt. Det var hamrende godt! Det var lige det, som vi havde brug for til at kunne komme videre med vores koordineringsarbejde.

Vi kom herefter ret hurtigt ind på, at: »Vi vil være et hus, hvor mennesker kommer til tro på Jesus - og bliver i troen«. Det var det overordnede formål med arbejdet i huset, som vi kaldte vores vision, og den var vi glade for og stolte af at kunne fortælle videre til andre, fordi den gav mening for os. Samtidigt kiggede vi vore eksisterende aktiviteter igennem sammen med de forslag til nye aktiviteter, som vi havde fået eller selv var kommet på.

Vi syntes, at der var 4 grupper, som aktiviteterne kunne inddeles i, og dem kaldte vi ligesom IM vores indsatsområder.



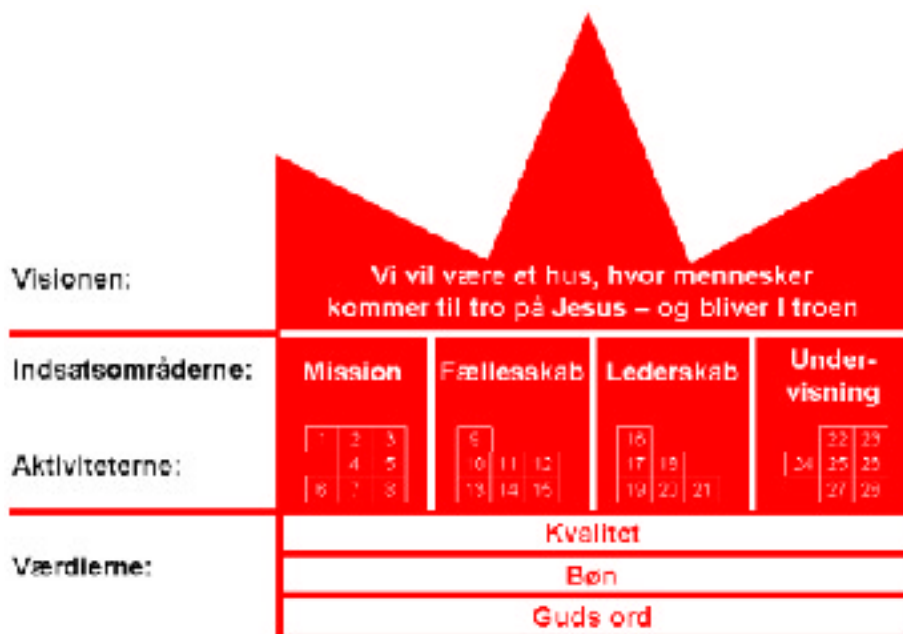
Mission
Fællesskab
Lederskab
Undervisning

Hvert indsatsområde er bygget op af nogle aktiviteter, og vi skal sørge for at have en balanceret indsats imellem de fire områder, for ellers bliver vores arbejde monotont eller skævt i længden, sådan som vi havde oplevet tidligere.

Samtidigt hvilede vores aktiviteter på tre vigtige værdier, som skulle være et fundament for hver enkelt af vores aktiviteter. Disse værdier var: Guds ord, kvalitet og bøn/forbøn.

Sammenhængen mellem vision, indsatsområder, aktiviteter og værdier blev illustreret som et hus, og hvad var mere naturligt at anvende den stjerneformede profil af vores nye center, Stjernen, som baggrund.

Stjernen - fra vision til værdier:



Herefter startede et stort arbejde med at finde ud af, hvilke nye aktiviteter, som vores center skulle rumme. Vores byggeprojekt skulle byde på en passende blanding af tradition og fornyelse. F.eks. en kristen grøn koncert om sommeren på vores store udenoms arealer eller et kristendoms kursus, som vi ikke har haft i programmet tidligere. Vi gjorde os anstrængelser med at få prioriteret aktiviteterne, så vi ikke havde op mod 70-80 aktiviteter at forholde os. Således kom vi ned på kun 3-4 stykker indenfor hvert af de fire indsatsområder.

Dette oplæg lagde vi ud til drøftelse på et fællesmøde for hele foreningen. Men vi fik ikke helt det ud af mødet, som vi havde håbet. Folk havde ikke arbejdet lige så meget med disse ting, som vi havde gjort i koordineringsgruppen, så på fællesmødet drøftede folk de samme ting,

som os selv i gruppen, og folk havde lige så svært ved at udpege nye aktiviteter som os selv. I stedet valgte vi efterfølgende at lade forslagene til de nye aktiviteter stå, og så ville nogle af os selv finde sammen med et par stykker andre og løbe nogle af aktiviteterne i gang. Dette forventede vi i stedet, at der kunne komme noget nyt ud af.



13. Afslutning

Vi skylder en **STOR TAK** til alle de personer, der har været involverede i projektet siden det startede for 3 år siden. Det gælder både dem, der var med i begyndelsen, i enden eller hele vejen. Der er ikke én af de 30-40 eller flere personer, der har ydet en frivillig indsats, som vi har kunnet undvære. Ligeledes har de 10-12 deltagere i projektgruppen ydet en særlig stor og prisværdig indsats. Hertil kommer rådgiverne, arkitekterne, ingeniørerne og håndværkerne, som helt konkret har hjulpet os med at bygge vores center i et yderst velfungerende samarbejde.

Vi har oplevet et tæt sammenhold og en stor opbakning også økonomisk fra folkene i det tidligere Missionshuset Carmel og Vejlbymissionen, hvilket gav os brændstof i projektgruppen til at fortsætte. Tilsvarende er vi virkelig glade for de positive tilbagemeldinger og tilsagn om støtte som vi modtog fra Indre Mission i Fredericia.

Projektet kan snart afsluttes, og vi er lykkedes med opgaven, men kun fordi vi huskede, at:

»Hvis ikke Herren bygger huset, arbejder bygmestrene forgæves« (Salme 127, 1)

