

Fonden til bevarelse af gamle huse i Tønder

AF H.-I. TOFT

I de sidste fem år er der foregået et interessant arbejde for at bevare de gamle huse i Tønder. En selvejende fond opkøber ejendomme, restaurerer og moderniserer dem for derefter at sælge dem. Fondens formand, apoteker dr. pharm. H.-I. Toft, Tønder, fortæller om arbejdet og dets organisation samt fremlægger til slut tal for udgifterne ved restaureringen.

Den 14. december 1962 godkendte Tønder magistrat vedtægterne for en fond, hvis midler især skal anvendes til køb af gamle, mere eller mindre forsømte ejendomme, som sagkundskaben mener bør bevares. Ejendommene skal derpå sættes grundigt i stand og forsynes med moderne tekniske installationer, hvorefter de skal sælges bedst muligt. Fonden er en selvejende institution, der ledes af en bestyrelse på 7 medlemmer. 2 medlemmer udpeges af henholdsvis Tønder Museum og »Det særlige Bygningssyn«, 3 af Tønder byråd, og disse 5 udpeger de 2 sidste medlemmer. Bestyrelsen vælger selv sin formand, og forretningsudvalget består af 2 medlemmer. Vedtægterne er trykt i Fondens første årsberetning. Disse beretninger bringer regnskabet i revideret stand og en gennemgang af årets arbejder på de forskellige huse samt arkitektens kommentar til et enkelt restaureret hus og en mere almen artikel. Endelig nævnes den foredragsaktivitet, forretningsudvalget har udfoldet.

Grundlaget for fondens arbejde blev skaffet ved indsamling i Tønder, og sammen med tilskud fra fonds nåedes i løbet af 6 måneder mere end 60.000 kr., som udløste 40.000 kr. fra byrådet i Tønder straks ved begyndelsen af det følgende regnskabsår. Det særlige Bygningssyn ydede et tilskud på 15.000 kr. til Tønder-fondens første opgave, Østergade 19 (se årsberetning 1-1963/64), fredet i klasse B. De store fonds har fået ansøgninger og mange af disse har heldigvis affødt tilskud, dels til bestemte huse, dels til fondens almene arbejde.

Som hovedregel får Tønder-fonden tilbudt ejendommene, dog har man i et enkelt tilfælde kunnet købe på auktion, nemlig Uldgade 16. Den økonomiske grundregel ved køb er, at man maximalt tilbyder 10 % mere end ejendoms-skyldvurderingen.

Dette grundlag får især betydning i de tilfælde, hvor ejendommen skal udlejes



Østergade 58 – før og efter restaurering

i kortere eller længere periode, før den økonomiske basis for en gennemgribende restaurering er etableret. Huslejen bør her indbringe så meget, at investeringen forrentes med 10 %.

Bestående offentlige lån i de købte ejendomme er overtaget, og nødvendige istandsættelser før udlejning er ofte betalt ved optagelse af lån i sparekassen. Restaureringen er baseret på byggekredit i en af de lokale banker – her har Tønder-fonden fået beviser på stor imødekommenhed. Kun i et enkelt tilfælde er byggekreditten kombineret med hjemtagelse af forhåndskreditforeningslån. I denne forbindelse må det fremhæves, at restaureringsperioden er længere end byggeperioden ved nybyggeri, hvilket medfører en større renteudgift til byggekredit.

Såvel køb af ejendomme som udfærdigelse af byggeplaner skal godkendes af »Det særlige Bygningssyn«, selvfølgelig også af de lokale byggemyndigheder for tegningernes vedkommende.

Efter køb af en ejendom forløber den praktiske istandsættelse således, at huset først ribbes for tapeter, bløde plader og andet, der kan skjule de bærende mure og tømmeret. Gulvene må brækkes op om ikke af anden årsag, så fordi der skal isoleres nedefter helt til bunds efter de nyeste principper. Først på dette tidspunkt kan endelig opmåling og vurdering af husets kommende udnyttelse finde sted med deraf følgende plantegning til byggemyndigheder over de tekniske installationer.

I Tønder har det i 3 tilfælde vist sig at pudsede gavle skjulte bindingsværk, (Østergade 58, Uldgade 16 og 14) som netop på grund af pudset – der hindrede indtrængende fugt i at forsvinde – var stærkt ødelagt. Heldigvis har tømmeret i etageadskillelserne og det svære tømmer i tagkonstruktionerne stort set været sundt i de hidtil restaurerede huse. Tømmeret har derfor kunnet holdes på plads, af og til ved afstivninger.

Problemer er der imidlertid nok af, blandt andet tager opbygningsperioden lang tid, fordi lovene gør det nødvendigt at der kun kan restaureres små sektioner af huset ad gangen. Gavlhuse ligger tæt på hinanden, d. v. s. regndrypslipperne er smalle, visse steder så smalle at opmuring kun kan finde sted indefra. En anden vanskelighed er, at de små grunde, gavlhusene som regel ligger på, er overbebyggede efter de nu gældende bestemmelser. Derfor må et medtaget gammelt hus ikke rives ned, hvis man vel at mærke ønsker at bevare en bygning på grunden, men skal opretholdes som en skal, mens der restaureres. I visse tilfælde er det en væsentligt fordyrende faktor. Etagehøjden kan det af og til knibe med at holde især på 1. salen, men hidtil har fonden kunnet opnå dispensation.

I 2 tilfælde har bygningsarkæologiske undersøgelser vist tydelige spor af karnapper. Det drejer sig om Uldgade 16 (årsberetning 2) hvor der til og med var spor af 2 forskellige karnapper, men en karnap var også tegnet på Tønders første matrikelkort fra 1876. Også Østergade 56 bar tydelige spor, både udvendigt og indvendigt, af 2 karnapper, som muligvis endda har været i 2 etager. I dette tilfælde findes et reparationsregnskab i Landsarkivet fra 1767, som omtaler 2 »utluchten« hvorimod der ingen karnapper findes på ovennævnte matrikelkort. – I begge tilfælde retableres karnapperne.

Et hus er restaureret under ledelse af en lokal arkitekt, de øvrige af arkitekt K. Rønnow M.A.A. og medarbejdere; disse arbejder på timeløn, konduktørarbejdet har undertegnede påtaget sig.

Interessen for restaureringen er der. Den viser sig ofte ved forbipasserendes lyst til at drøfte problemerne med de håndværkere, der arbejder med restaurering af fondens huse. Som hovedregel kan det slås fast at indstillingen fra de ovennævntes side er noget negativ i byggeperioden, mens det færdige resultat næsten altid har affødt positive reaktioner. De lokale aviser har også vist stor interesse for Fondens arbejde blandt andet ved at bringe fotos.

I øvrigt er de 3 færdigrestaurerede huse åbnet for publikum før salg eller overgang til andet formål – med livligt besøg til følge.

Tønder-fondens fremtidige arbejde vil sikkert forløbe efter de nævnte retningslinier og aktiviteten vil følgelig afhænge af tilskud. Her afventes den kommende bygningsfredningsfond med spænding, der er nemlig arbejde nok, idet mange huse i Uldgade-kvarteret og i Østergade trænger til modernisering eller restaurering. Der består da også den mulighed, at byrådet i Tønder vil yde tilskud igen.

Nogle tal til belysning af emnet

Hus	Bygge- periode	Etage- areal i m ²	Kostpris incl. anskaffelse excl. prioritering i 1000 kr.	ca. m ² pris i kr.
Østergade 19	1962-64	132	124	940
Østergade 58	1963-65	172	175	1000
Uldgade 16	1964-66	82	120	1460
Til sammenligning et nyt eenfamiliehus:	1965-66	117 (heraf bolig 93)	96	1000