

Krøllede hjerner i tomme rum

UDLEJNING: To iværksættere har fået lov til at låne en nedlagt fabrik på Amager, mens den alligevel står tom. Lejerne er krøllede hjerner og kreative sjæle, og huslejen er langt under markedsprisen.

Af SIGRID RASMUSSEN

Rå stenvægge titter frem bag nedrevet tapet og forsyner et lille medie bureau med et New York'er look. I produktionshallen overfor cykler en fyr rundt på en tohjulet cykel i en kommende cirkushal.

Prags Boulevard 43, som for knap et år siden var en tom fabrik, er ved at blive omdannet til et kreativt fællesskab.

Lejerne er kunstnere, arkitekter, en indkøbsforening, gøglere og håndværkere - for blot at nævne et par enkelte.

Der knokles, selvom bygningen måske skal jævnes med jorden om et par år. Bygningen er nemlig kun til låns.

Bag projektet på Amager står de to iværksættere Christian Fumz og Jesper Koefoed-Melson.

Med organisationen Givrum .

nu vil de gerne sprede denne måde at udnytte tomme erhvervsejendomme på.

En metode, der er langt mere tradition for i et land som Holland og i storbyer som Berlin og London, men som også er ved at få fodfæste i Danmark.

»I stedet for at se tomme bygninger som et problematisk levn fra en svunden tid, opfatter vi alle tomme bygninger, der har overlevet deres oprindelige formål, som en ressource. Vores arbejde skulle gerne munde ud i, at flere tomme bygninger finder et midlertidigt formål til gavn for lokalmiljøet og for de, der bruger dem,« siger Christian Fumz. De to iværksættere oplever et stort behov for at skabe en samlet platform for erfaringsudveksling blandt både iværksætterne - altså lejerne - og ejerne af de tomme bygninger.

Samtidig vil de indsamle, systematisere og formidle viden inden for området og deltage som sparringspartner i forbindelse med etablering af midlertidige aktiviteter i tomme bygninger samt arrangere møder med de nødvendige myndigheder.

En pose blandede bolsjer

Ideen til interesseorganisationen blev født, da Christian Fumz for et par år siden gik forbi en faldefærdig bolsjefabrik i Københavns nordvestkvarter.

Den havde stået tom i årevis, og Christian Fumz kontaktede ejeren for at høre, om han måtte låne den til et slags kulturhus, indtil den skulle sælges, mod at betale driftsomkostningerne.

»Da vi overtog bolsjefabrikken, boede der hjemløse og narkomaner, og den blev gentagne gange hærgnet af graffiti og hærværk. Jeg forklarede ejeren, at narkomaner og graffiti jo ville forsvinde, når fabrikken blev taget i brug,« siger Christian Fumz.

Efter et par år blev de unge i bolsjefabrikken sagt op, og de har i dag fundet en ny bygning i en anden tom erhvervsejendom.

Og det er netop ideen, fortæller Christian Fumz, også selvom brugerne lægger penge og kræfter i at sætte bygningen i stand. På bolsjefabrikken blev der for eksempel både bygget koncertsal, galleri og værksteder.

»Det er en del af spillet. Vi fandt noget nyt at være i og beholdt et fantastisk forhold til ejeren, men vi tænker da også, at nogle af projekterne måske kan leve videre - enten kan de købes af brugerne eller af kommunen,« siger Christian Fumz.

Andelsselskab

Prags Boulevard 43 fungerer modsat Bolsjefabrikken som et andelsselskab, hvor man skyder et depositum ind, der bruges til de løbende driftsomkostninger.

Som bruger lejer man sig ind for 15, 25 eller 35 k. pr. kvadratmeter, afhængig af lokalernes tilstand, og man skal selv sætte dem i stand.

»Det er så billigt, at alle kan være med, og det har været vigtigt. Vi tjener heller ikke på det - alle pengene går til andelsforeningen, og bliver der noget til overs, når vi skal flytte, så kan vi jo bruge pengene på et nyt sted,« siger Jesper Kofoed-Melson. Grunden er ejet af malings- og kemiproducenten, AkzoNobel, der har hovedkontor i Holland. AkzoNobel oplyser, at man venter med at sælge grunden, da virksomheden har en politik om ikke at sælge forurenede grunde. De seneste par år har man sammen med Københavns Kommune været i gang med rensningen, men man er stadig i gang med at kontrollere grundvandet.

Nyt liv til kvarteret

Refshaleøens Ejendomsselskab kender om nogen til at arbejde med midlertidige forhold. Det er mere end 10 år siden, at B&W-værftet på Refshaleøen ved Københavns havn lukkede for al aktivitet.

Refshaleøen er udpeget som perspektivområde i kommuneplanen i Københavns Kommune, hvilket betyder, at området først kan udvikles om 10-12 år. I stedet for at lade bygningerne ligge øde hen har Refshaleøens Ejendomsselskab besluttet at leje bygningerne ud til en række midlertidige aktiviteter og forsøge at trække små og store events til stedet.

»Vi kunne vælge at købe 10.000 får og slippe dem løs, eller vi kunne vælge at investere i området og gøre det til et sted, som folk kender, og et sted, hvor folk har lyst til at opholde sig. Vi bruger det til at understøtte, hvad der skal ske på lang sigt og samtidig have en fornuftig økonomi,« siger Christian Herskind, adm. direktør, Refshaleøen Holding.

Refshaleøens Ejendomsselskab råder over godt 80.000 etagekvadratmeter, og de er lejet ud til en bred skare. Kunstnere, arkitekter og en forsker, der er ved at bygge verdens første private rumraket. Christian Herskind bruger sig selv, når han tænker på, hvordan han bedst understøtter områdets fremtidige udvikling.

»Jeg bliver snart 50, og hvor vil jeg selv gerne bo om 10 år. Jeg vil gerne bo et dejligt sted, nær vandet. Et sted, hvor jeg kan høre noget go musik, gå ud og spise en god middag og dyrke sport. Vi prøver at sætte et aftryk, som forhåbentligt kommer til at blive i det nye område, når det engang kommer,« siger han.

I år har området åbnet op for flere store events og festivaler, og den slags vil Christian Herskind gerne have mere af til området.

Støtte fra Realdania

Givrum . nu er støttet af Realdania, hvor man ser store kvaliteter i midlertidighed som en måde at arbejde med byen på.

»Man sikrer liv og kvalitet til et område, hvor en tom erhvervsejendom kan fungere som en sort plet eller ligefrem have negativ indflydelse, fordi den er offer for hærværk.

Det er positivt for ejerne af bygningen, at de midlertidige brugere vedligeholder den, og positivt for lokalområdet, at der kommer liv og en masse kreative mennesker til,« siger Anne-Mette Gjeraa, der er projektleder i Realdania.

Givrum . nu holder til august en konference, Think Space, hvor emnet netop vil være, hvordan man kan bruge tomme bygninger som en aktiv og positiv ressource i udviklingen af byen i en tid, hvor produktionserhverv efterlader tomme kvadratmeter i tomme industribygninger.

erhverv@jp.dk

Fakta: HOVEDPUNKTER

Malings- og kemiproducenten AkzoNobel lejer en tom fabrik ud til bl. a.

kunstnere, arkitekter, gøglere og håndværkere.

Refshaleøens Ejendomsselskab lejer godt 80.000 tomme etagekvadratmeter ud til andre krøllede hjerner.

For midlertidig udlejning til langt under markedspris kan faktisk blive en god forretning på sigt, viser erfaringer.

FAKTA

Givrum . nu

Givrum . nu er en interesseorganisation, der arbejder for at tage tomme bygninger i brug og for at dele viden og opbygge partnerskaber mellem ejere og brugere af tomme bygninger.

Bygningerne bruges på midlertidig basis, så længe at en investor eller ejer ikke ønsker eller ikke kan sælge dem.

Givrum . nu står bag andelsselskabet Prags Boulevard 43 og har en del andre tomme ejendomme i kikkerten til midlertidige aktiviteter.

Billedtekst: Prags Boulevard 43 på Amager var for knap et år siden en tom fabrik. Nu er den ved at blive omdannet til et midlertidigt fællesskab, hvor krøllede hjerner mødes. Til fordel for både lejere og ejere. Foto: Jan Krogh

Titel	
Stednavne	DANMARK
Emneord	ERHVERV EJENDOMSSELSKABER ERHVERVSEJENDOMME
Personer	
Virksomheder	REALDANIA

Alt materiale i Infomedia er ophavsretligt beskyttet

Kunden må ikke sælge, videregive, distribuere, gengive eller mangfoldiggøre materiale fra Infomedia uden særlig og skriftlig aftale med Infomedia. Overført (downloadet) materiale skal slettes efter anvendelsen og må ikke indlægges i informationsgenfindingsystemer, som for eksempel elektroniske postsystemer, databaser, fælles netværk eller lignende.

Videreformidling

Kunden må foretage videreformidling (ved videreformidling forstås kopiering, distribution via elektronisk post, tilrådighedsstillelse i databaser, på netværk eller lignende) af modtagne overskrift- og indledningsformater inden for kundens egen virksomhed. Al anden videreformidling af materiale fra Infomedia skal aftales skriftligt med Infomedia.