

Grundejer – det skal kunne betale sig

Vækst, værdiskabelse og forretningsmæssig succes. Som grundejer, ejendoms- eller udviklingsselskab er målet først og fremmest at optimere økonomien mest mulig og undgå røde tal på bundlinjen. Når ejere og selskaber i dag lader deres tomme grunde eller ejendomme anvende til midlertidige formål, er det derfor heller ikke overraskende at det i sidste ende – ud over et mere filantropisk sigte mod at udvikle ”den gode by” – er en økonomisk gevinst der lokker. ”Det skal kunne betale sig at leje ud midlertidigt og ikke være en dårlig investering. Som ejendomsselskab forvalter og administrer du ofte andres økonomi, og du har en forpligtelse over for aktionærerne om at optimere økonomien mest mulig både på kort og langt sigt,” forklarer John R. Frederiksen, bestyrelsesformand i Ejendomsforeningen Danmark¹.

Som konsekvens af at mange store industrivirksomheder, skibsværfter og havne- og servicefaciliteter gennem de sidste tyve-tredive år enten er lukket eller har flyttet produktionen ud af København, er der i dag en række tomme bygninger og grunde. Frem for som i starten at nedrive de funktionstømte bygninger for at undgå besættelse og hærværk, har flere og flere ejere og selskaber særligt de senere år fået øjnene op for hvordan midlertidig udlejning kan være en favorabel investering. Lave konjunkturer, utilpassede lokalplaner eller manglende købere kan forhale og spænde ben for udviklingsdrømmene. Det er eksempelvis sket for Prags Boulevard 43 (PB43), Carlsberg² og Refshaleøen³ der alle har uindfrie udviklingsplaner til fælles. Men i stedet for at lade områderne indhegne og ligge brak indtil udviklingen kan påbegyndes eller den rette køber dukker op, er ejerne her blevet opmærksomme på hvordan en midlertidig udnyttelse af deres arealer på forskellig vis kan være med til at øge værdien af deres grunde og ejendomme – både på kort og lang sigt.

Kendskab øger markedsværdien

En tom lakfabrik, et tidligere bryggeri, et gammelt skibsværft. Alle industrigrunde hvor offentligheden indtil for nylig var forment adgang, og som i dag står over for en funktionsmæssig transformation. Fra at udgøre ukendte hvide pletter på mange københavnernes mentale bykort har ejerne et ønske om på hver sin måde at udvikle disse områder ved enten at bygge boliger eller som en del af en større masterplan inkludere områderne som nye københavnske bydele. Et sådant hamskifte kræver tid, aktiv handlen og målrettet kommunikation, og her kan en midlertidig brug – enten i form af længerevarende udlejning eller kortere events – fungere som et strategisk redskab.

Gennem den midlertidige anvendelse kan ejerne og selskaberne på én gang gøre opmærksom på områdernes tilgængelighed og synliggøre

1 Ejendomsforeningen Danmark er erhvervsorganisationen for ejere, udlejere og administratorer af fast ejendom i Danmark.

2 I 2006 besluttede bryggeriet Carlsberg at flytte produktionen til Fredericia, og i 2009 kørte den sidste lastbil gennem Elefantporten. Mere end 160 års bryggerivirksomhed var slut, og muligheden for at udvikle en ny bydel åbnede sig. Området er 33 hektar, svarende til mere end 330.000 kvadratmeter.

3 Refshaleøen er det tidligere hjemsted for Burmeister & Wain Skibsværft der gik konkurs i 1996. De seneste 15 år har området ændret karakter fra en af Danmarks største industriarbejdspladser til et perspektivområde for moderne byudvikling i København. Områdets er cirka 500.000 kvadratmeter.

deres potentiale for mulige fremtidige købere og brugere. ”Måske der er nogen som i fremtiden ender med at købe en lejlighed herude fordi de nu kender til området og forbinder det med en masse gode oplevelser,” forklarer Christian Herskind, administrerende direktør i Refshaleøens Ejendomsselskab⁴. Det er en af årsagerne til at Refshaleøen i dag har en lang række forskellige midlertidige udlejninger, projekter og arrangementer, såsom metalmusik-festivalen Copenhell og MAD FoodCamp-festivalen for vildere madkultur.

De midlertidige aktiviteter gør ejendomsselskabet i stand til – inden for et større og mere fleksibelt råderum – at brande og afprøve områdets muligheder uden nødvendigvis at skulle investere store summer. Refshaleøen er dog meget andet end festivaler og store events. Det tidligere B&W-område har også tiltrukket en lang række kreative kunstnere, projektmagere og iværksættere der midlertidigt lejer sig ind i de gamle værftshaller. Ifølge Anette Holmberg, der er kunstner og administrator af værkstedsfællesskabet Skabelonloftet⁵ og udstillingsstedet YARD Gallery⁶ på Refshaleøen, skal man ikke undervurdere de kreative aktiviteters affektionsværdi: ”Deres nuværende tilstedeværelse er med til at området slår rødder i folks bevidsthed. Selv om de fleste bygninger sandsynligvis rives ned når Refshaleøen i fremtiden skal byudvikles, vil det altid have et islæt af at de kreative indtog området for en periode. De kreative har på den måde en fiktiv værdi for stedet”. Da Anette Holmberg i 2009 overtog administrationen af værkstedsfællesskabet Skabelonloftet, gik hun målrettet efter at forene kultur og erhverv: ”Jeg ønskede at skabe et koncept der hviler på den synergi der opstår når kunst og erhvervsliv mødes og formår at bruge hinanden positivt. Det sker blandt andet ved at de forskellige lejere samarbejder på kryds og tværs, sparrer og hjælper hinanden, også erhvervsmæssigt. Ud over at huse 17 kreative værksteder udlejes Skabelonloftets fællesrum også jævnligt

4 Refshaleøens Ejendomsselskab (REDA) er ansvarlig for udlejning af den eksisterende bygningsmasse samt vedligeholdelses- og renoveringsprojekter på Refshaleøen. Derudover står selskabet for den langsigtede planlægning og udvikling af området, og fungerer som facilitator for midlertidige anvendelser og events.

5 Skabelonloftet består af 17 værksteder som lejes ud til billedkunstnere, arkitekter, fotografer, filmfolk og designere. Herudover udlejes fællesrummet jævnligt til konferencer, virksomhedsworkshops, filmoptagelser og photo-shoots. Virksomhederne er lige fra Bang & Olufsen og Novozymes til Elle Magazine.

6 YARD Gallery er et projektudstillingsrum hvor kunstnere, arkitekter og innovative kræfter kan mødes og udveksle idéer i spændingsfeltet mellem kunst, kultur og bæredygtige løsninger.



◀ Værkstedsfællesskabet Skabelonloftet på Refshaleøen

til foto- og reklamefilmoptagelser samt til forskellige virksomheder der ønsker en anderledes ramme for deres konferencer og workshops. For Anette Holmberg udelukker kunst og erhvervsliv nemlig ikke hinanden. Tværtimod. De professionelle kunstnere i Skabelonloftet inspirerer virksomhederne, og omvendt. Der er tale om en kreativ innovationsproces som både de kreative og virksomhederne er glade for, og som de skæve omgivelser er med til at muliggøre.

Midlertidig byrum, ►
Bobleplads på
Carlsberg

Det er dog ikke alene i kraft af den synlige tilstedeværelse og det fysiske skift i anvendelse at den midlertidige transformation kan virke som kickstarter. Også fortællingerne om dette skift kan trække spor ud i byen og i sig selv være med til at rykke ved opfattelsen af et område. "Selv om det er svært at sætte tal på, skal man ikke undervurdere den værdi omtalen er med til at skabe," fortæller Mads Byder, grundlægger af rådgivningsfirmaet Urban Help⁷ som administrerer den midlertidige udlejning i den tidligere tappehal Ny Tap på Carlsberg. Selve italesættelsen af transformationen fra et gammelt, slidt industriområde til en innovativ og attraktiv bydel trækker ikke kun opmærksomhed fra resten af byen, men kan også, som den hollandske grundejer af den tidligere lakfabrik på Prags Boulevard 43 forklarer, være med til at påvirke lokalområdets indtryk af virksomheden. "Lukningen har sandsynligvis haft en negativ indvirkning på vores omdømme i lokalområdet, men det var uundgåeligt af økonomiske hensyn. Derfor håber vi at aftalen med Givrum.nu og den midlertidige udlejning gør at folk vil se AkzoNobel som en virksomhed der tager sig af offentlighedens bekymringer. I praksis er der nu nogen som tager sig af stedet og forhindrer hurtigt forfald. Det eneste alternativ ville have været at nedrive alle bygninger og lave en parkeringsplads", forklarer Thomas T. Mezger, direktør i AkzoNobel.

⁷ Urban Help er et rådgivningsfirma med fokus på bylivsudvikling. De arbejder ud fra devisen om at der, ved at aktivere byområder og midlertidigt tilføre stederne kreativt liv, skabes grobund for "imagerløft og hype", som igen kan være med til at optimere en fremtidig økonomisk vækst.

For mange grundejere og udviklings- og ejendomsselskaber handler det på den måde om på kort sigt at fylde stederne med liv, skabe en mental infrastruktur og ikke mindst øge kendskabet, for blandt andet herigen- nem på lang sigt at positionere områderne som interessante fremtidige erhvervs- eller boligspots. En midlertidig udnyttelse muliggør herved ikke alene en række forskellige events og projekter eller understøtter spirende iværksætteres mulighed for at starte virksomhed her og nu – den midlertidige brug kan også økonomisk set betale sig for grund- ejerne og ejendoms- og udviklingsselskaberne.

Teste fremtidig brug og få hands-on-erfaringer

De midlertidige anvendelser kan samtidig være med til at give ejerne en fornemmelse af hvordan de kan forme den fremtidige udvikling. "Det tager tid at bygge by. Derfor er det også vigtigt at man ikke tror man kan planlægge alt på forhånd," understreger Erik Skibsted Hey, kulturplanlægger i udviklingsselskabet By & Havn⁸, og henviser til hvordan udviklingsselskabet i overvejende grad har brugt korterevar- ende, midlertidige aktiviteter til blandt andet at teste den fremtidige

⁸ Udviklingsselskabet By & Havn blev stiftet i 2007. Interessentskabets primære formål er at udvikle arealerne i Ørestad og Københavns Havn. Selskabet står desuden for selve driften af Københavns Havn. By & Havn ejes af Kø- benhavns Kommune (55 pro- cent) og Staten (45 procent).