Foto: Flora Tosti

Midlertidighedens begrænsninger

Efter en udmattende kamp for overlevelse, er det brugerstyrede kultur og iværksættermiljø PB43 ved at blive genetableret på sin nye location i Københavns Nordhavn. Visionen er at fortsætte med at udvikle små kreative virksomheders og kulturelle projekter i København – det handler om at skabe grobund for kreativ vækst.

af Steen Andersen

På PB43's tidligere location, Prags Boulevard 43 på Amager lykkedes det hen ved 150 brugere organiseret i mere end 30 grupper, foreninger og virksomheder at omdanne en tidligere lakfabrik til en kreativ og kulturel platform. Non-profit organisationen GivRum satte rammerne for arbejdsfællesskabet ved i 2010 at få lov til i to år at bruge ejendommen til kreative og kulturelle formål. Brugerne af stedet blev organiseret i foreningen Arbejdsfællesskabet PB43, som efterfølgende stod for udviklingen af stedet. På kort tid fik PB43 etableret et dynamisk og kreativt miljø, der har dannet ramme for et unikt tværfagligt samarbejde.

Da ejerne af Prags Boulevard 43, det hollandske firma Akzo Nobel, i foråret 2014 satte ejendommen til salg, forsøgte PB43 derfor via banklån og private samarbejdspartnere at erhverve ejendommen. Ønsket var at drive PB43 videre fra et midlertidigt til et permanent projekt.

Men i slutningen af februar 2015 måtte PB43 forlade ejendommen på Prags Boulevard, da Akzo Nobel, trods to købstilbud fra PB43 og et godt samarbejde, besluttede at sælge til en international investeringsfond – der planlægger at bygge et self-storage lagerhotel på grunden. PB43 havde ellers i fem år haft en unik låneaftale med Akzo Nobel, der udover de åbenlyse fordele for brugerne og lokalområdet, også var en gensidig økonomisk fornuftig aftale både for Akzo Nobel og for PB43. Det var en aftale, der i første omgang gjorde det muligt at etablere PB43 som et alternativ til den officielle byudvikling, hvilket betød lav husleje, fleksibel brug, og en høj grad af selvorganisering og tværfaglig udveksling, som er nødvendigt for at udvikle et gunstigt miljø for kreativ vækst og kulturel innovation.

Alternativerne var nu enten at opløse PB43 eller at finde et nyt sted at fortsætte aktiviteterne – hvor sidstnævnte blev valgt enstemmigt af brugerne. Men søgningen efter et nyt sted viste sig at være en vanskelig opgave, eftersom ejendomsmarkedet og byudviklingen i København efter en længere periode med recession er gået op i et højere gear. Ledige ejendomme med lav husleje og en høj grad af fleksibilitet, der passede til en stor differentieret gruppe selvorganiserede mennesker, er nu mindre tilgængelige og betydelig dyrere at leje end blot få år tidligere. Men to uger før PB43 skulle forlade Prags Boulevard, lykkedes det at finde en ny location på Skudehavnsvej 25 i Nordhavn.

Aftalen med den nye grundejer i Nordhavn indeholder dog ikke de samme gunstige vilkår, hvorfor PB43 nu står overfor nye udfordringer. Hvis etableringen og udviklingen af PB43 i Nordhavn skal foregå med en husleje og ufleksibel brug på markedsvilkår, risikerer mange initiativer hurtigt at måtte give op eller radikalt ændre karakter. Så hvis PB43 skal være med til fortsat at sikre og udvikle et innovativt og kreativt miljø i København kræver det aktive investeringer og alternative beslutninger.

De tre faser af PB43's udvikling

I det følgende vil jeg forsøge at give et indblik i hvordan PB43 fungerer som kreativt miljø, dets organisation, aktiviteter og nogle af de centrale dynamikker, som er essentielle for at kunne skabe gode forhold for kreative og kulturelle iværksættere. Det er dog ikke nogen let opgave at beskrive kompleksiteten af et selvorganiseret miljø som PB43. Selve organisationen fungerer både på et uformelt og et formelt plan, et praktisk og et strategisk plan. Brugernes mange individuelle aktiviteter og samarbejder sker på tværs af det frivillige og det kommercielle, det kulturelle og det tekniske, det pragmatiske og det intellektuelle, det alternative og det etablerede, det sociale og det konceptuelle – for blot at nævne nogle af de spændingsfelter der navigeres i. Derfor har jeg forsøgt at opdele udviklingen af PB43 i tre faser, i håb om at dette kan give en forståelse af projektet.

Første fase (2010-2012)
– Etablering, konflikter og åbenhed

Fra begyndelsen af projektet i 2010 og frem til den ordinære generalforsamling i foråret 2012, var fokus primært på etableringen af den fælles infrastruktur, genopbygningen af brugernes individuelle lokaler og planlægning af det fælles udendørsareal, og kun sekundært at udvikle selve organisationen. Etablering af vand, el, fælles låsesystem med mere blev koordineret af stedets Go To Guy – en af brugerne, som for et månedligt honorar skulle sørge for at etableringsfasen blev gennemført på bedst mulig vis, enten ved hjælp af autoriserede håndværkere eller af brugerne selv. Denne stod desuden for forskellige praktiske opgaver, så som at bestille renovation, rådgive brugerne om deres individuelle ombygningsplaner, underskrive kontrakter og give nye brugere oplysninger om stedet, men fungerede også som

kommunikationsled mellem brugerne og GivRum, som ikke var til stede dagligt. De fleste af de formelle beslutninger i første halvår, så som hvem der kunne leje et lokale og til hvilken leje, blev foretaget af GivRum, mens Arbejdsfællesskabets opgaver hovedsagelig vedrørte vedligeholdelse af ejendommen og sociale og kulturelle aspekter. Grundejeren Akzo Nobel havde ingen indvendinger angående brugen og de forskellige aktiviteter, så længe de ikke var ulovlige, i direkte modstrid med bygningsreglementet eller kunne gøre skade på personer.

Snart viste det sig, at der var en del mere at gøre end blot det praktiske daglige arbejde og afholdelse af et månedligt bestyrelsesmøde i foreningen. Vedligeholdelsen af ejendommen var et fælles ansvar, så der måtte organiseres arbejdsweekender, hvor brugerne sammen rengjorde og opbyggede fællesområderne, ordnede toiletter, nedløbsrør og hegn med mere. Også forskellige udendørs projekter begyndte at dukke op: Nogle ville lande containere, trailere, både, busser og andre havde et stort cirkustelt, mens to forskellige grupper havde planer om at bruge en væsentlig del af udendørsarealet, den ene gruppe til en åben byhave for folk i lokalområdet, den anden gruppe til showcase for alternativ udvikling af parker – hver på den samme del af udendørsarealet. Dette resulterede i konflikter mellem foreningens bestyrelse og brugerne, da brugerne havde behov for hurtige og tydelige beslutninger, mens bestyrelsen endnu ikke havde et ordentlig overblik over hele projektet. Nogle af brugerne valgte derfor at kapre beslutningsprocessen og selv finde ud af, hvordan man bedst kunne bruge udendørsarealet. Først senere blev bestyrelsen officielt involveret og kunne nu anvende de erfaringer, som brugerne havde gjort, som *best practise*. Denne måde at bruge løsninger der først var blevet afprøvet i praksis før de blev officielle løsninger, var karakteristisk for den første fase, hvor den formelle struktur for PB43 stadig var i sin begyndelse.

Derudover opstod der et stigende antal kulturelle og sociale aktiviteter som fester, koncerter, workshops, foredrag, udstillinger. Så naboerne klagede over for høj musik om natten eller spurgte, hvorfor de ikke var blevet tilbudt at leje et lokale. Og hvad var den her PB43-ting egentlig? Var det

besættere, et projekt for arbejdsløse eller ... ? Samtidig begyndte myndighederne at se nærmere på nogle af projekterne – havde de en tilladelse, havde den urbane have ansøgt om ændring af arealanvendelse, var gyngerne til børnene bygget inden for lovgivningen, var de offentlige rum godkendt af brandvæsenet, havde man en spiritus licens? Hvem havde ansvaret for det og det projekt, var der en officiel kontaktperson for hele PB43? Også pressen begyndte at lugte at der skete noget interessant og ønskede interviews, fotos og baggrundsinformation. Og studerende fra universiteterne ville lave projektrapporter og have praktikophold. Der kom forespørgsler om at leje lokaler midlertidigt, lave arrangementer, projekter, fotooptagelser og musikvideoer.

Andre selvorganiserede miljøer, netværk, lokaludvalget, forskellige kommuner og virksomheder ønskede at samarbejde for at lære mere om de erfaringer, der kom ud af projektet. Og så var der interessen fra de lokale unge, hvilket viste sig at være en historie i sig selv.

Da det blev forår 2011, og de lokale unge begyndte at komme ud på gaden efter deres 'vinter søvn', opdagede de, at der foregik noget nyt i deres nabolag. Det første skelsættende møde mellem brugerne af PB43 og en gruppe af de lokale unge 'rødder' var, da de forsøgte at bryde ind i en af bygningerne, men blev opdaget af The Go To Guy. Det endte med et truende angreb, hvilket hensatte brugerne af PB43 i en tilstand af chok! Det var ikke det København, de kendte. Hvordan kunne nogen dog have noget imod et projekt som PB43? Noget måtte gøres, men hvad? Skulle portene lukkes, eller skulle PB43 fortsat være et åbent sted?

Modtrækket blev at etablere kontakt til det lokale gadeplan og sætte lid til, at den kommende åbning af den fælles åbne byhave, Prags Have ville skabe en mere konstruktiv dialog mellem de lokale unge og PB43. Havegruppen og andre brugere af PB43 begyndte at undersøge, hvilken slags lokalområde de var flyttet ind i. Det viste sig, at forskellige grupper lavede en del ballade i nabolaget. Gadeplan havde registeret cirka 110-120 unge i forskellige grupper, med en kerne af 30-35 unge som 'ikke kunne nås' med normale midler. Lokalområdet bestod af et stort antal socialt udsatte familier, så det næste skridt var at forsøge at nå nogle af disse familier, og vise dem, at PB43

Foto: Vladyslav Kamenskyy

var et sted, hvor de kunne komme og deltage i havearbejdet og kulturelle og sociale aktiviteter. Det viste sig med tiden at være den rigtige strategi. Over det næste år blev PB43 en accepteret del af lokalområdet, mens størsteparten af de unge blev en accepteret del af PB43.

Det var dog de færreste projekter og aktiviteter der var åbne for den brede offentlighed, eftersom hovedparten fungerede som daglig arbejdsplads for stedet brugere. De første par år var der primært tre åbne projekter: Den urbane have, Prags Have og udstillingsstedet, 68m2 Art Space og Det Urbane Laboratorium, der arrangerede foredrag og kurser i urbanisme, arkitektur og kultur. Disse tre projekter kom derfor til at fungere som bro til resten af byen. Det var vigtigt for stedet at man ikke lukkede sig omkring sig selv, men inviterede resten af byen indenfor. Dette var også vigtigt, da aftalen med grundejeren om at låne ejendommen mere eller mindre gratis bestod i, at der skulle være kulturelle og sociale aktiviteter for lokalområdet.

I et tværfagligt og selvorganiseret miljø som PB43 opstår der således konstant nye ideer og projekter, som medfører et stigende behov for koordinering. For at kunne danne sig et overblik over de mange aktiviteter og effektivt imødekomme omgivelsernes voksende interesse, var det derfor ikke tilstrækkeligt kun at have en praktisk Go To Guy. En af brugerne som vidste mest om PB43-projektet blev derfor uofficielt valgt som daglig projektkoordinator – og arbejdede det først år gratis, indtil der var økonomi til at betale vedkommende et månedligt honorar.

Koordinatoren organiserede bl.a. det voksende netværk og målrettede det mod lokalområdet og andre aktører i København. Dermed blev organisationen udviklet mere professionelt, og det blev muligt for bestyrelsen at etablere en mere langsigtet strategi for projektet.

Anden fase (2012-2015)
– Vi har guld, men behøver mere guld

Efter de første par år var PB43 vokset til en større og mere professionel organisation. Den frivillige forening blev af brugerne opløst og erstattet af et andelsselskab, der overtog det juridiske og økonomiske ansvar fra GivRum. Andelsselskabet

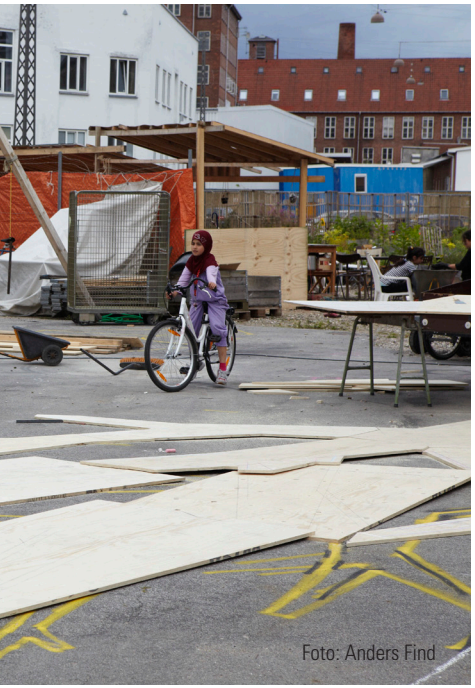

Foto: Anders Find

Foto: Ingrid Bugge

forhandlede en ny fireårig kontrakt på plads med Akzo Nobel. Organisationen havde nu to daglige koordinatorere og mange flere lejere og brugere. Alle indendørs kvadratmeter var udlejet, så en del af det ledige udendørsareal blev inddraget til flere containere for at imødekomme den stigende efterspørgsel på værksteder, musikstudier og kontorer. Der var også blevet etableret en række fælles projekter og foreninger, som løbende arrangerede festivaler, koncerter, performances, foredrag, fester, filmfremvisninger og tilbød gratis projektrådgivning. Udlejningen til midlertidige arrangementer steg, og både lokalt, nationalt og internationalt blev PB43 kontaktet af interesserede som ville høre mere om projektet, have foredrag, rådgivning, interviews, indgå samarbejde om byudviklingsprojekter og være en aktiv del af netværket. Forlaget PB43 udgav sin første bog *Byen bliver til* (2012) om opbygningen af PB43 og tyve andre urbane projekter i København. Prags Have vandt fire priser for deres projekt, hvilket resulterede i en stor interesse fra offentligheden vedrørende hele PB43-projektet. Også på lokalt plan var der en kontinuerlig udvikling i anden fase: PB43 fik tildelt to pladser i lokaludvalget, blev fast medlem af redaktionen for den lokale avis, afholdt en række festivaler der involverede lokalområdet, heriblandt Københavns festival for mangfoldighed *Smag Verden* med en lang række lokale organisationer. I samme periode fik PB43 en tilkendegivelse fra Københavns Kommune om at der over en årrække var blevet betalt for meget i ejendomsværdiskat for ejendommen, således at det årlige beløb organisationen var forpligtet til at betale blev halveret, med tre års tilbagevirkende kraft.

Et af de mest betydningsfulde skridt i den anden fase var udviklingen af en bæredygtig økonomisk model. Efter et underskud i 2010 og 2011 som følge af højere etableringsomkostninger og lavere lejeindtægter end planlagt, blev 2012 et vendepunkt med over en tredjedels stigning i indtægterne som følge af stigende aktiviteter, og med et betydeligt overskud efter driftsudgifterne – en udvikling som fortsatte de følgende år og gjorde organisationen økonomisk bæredygtig på længere sigt. For PB43 var den økonomiske bæredygtighed især vigtig, fordi det viste, at den ikke blot kunne overleve, men også kunne udvikle sig uden ekstern finansiering.

Udvikling og succes af PB43 syntes ingen ende at have. Økonomien var god, den politiske indflydelse var stigende, PB43 havde formået at blive en vigtig lokal faktor. Ventelisten på at leje et lokale voksede, flere og flere potentielle partnere ønskede at samarbejde og den internationale dimension af projektet var i fremgang. Så alle var overbeviste om at 2014 ville blive året, hvor projektet gik ind i en ny udviklingsfase og viste sit reelle potentiale og at kreative selvorganiserede miljøer skulle tages alvorligt.

Men en dag i begyndelsen af 2014 modtog PB43 et brev fra Akzo Nobel, hvori der stod at ejendommen var blevet sat til salg, og at PB43 derfor skulle forlade ejendommen ved udgangen af februar 2015. Denne meddelelse satte et stop for al videre udvikling. Men kun for en stund. Så hyrede PB43 et advokatfirma og en ejendomsmægler, og i løbet af det næste halve år gav de Akzo Nobel to købstilbud. Man ønskede at vende den overhængende trussel til en strategisk mulighed: Planen var at købe ejendommen og udvikle PB43 fra et midlertidig projekt til et permanent projekt, for herved at sikre brugernes og organisations behov og udvikling på lang sigt. Spørgsmålet var dog, om en gruppe selvorganiserede kreative iværksættere overhovedet havde mulighed for at skaffe de mange millioner kroner som det krævede at købe den tidligere lakfabrik. Efter de første møder med realkreditinstitutter, banker og investorer, vidst det sig at PB43 blev betragtet som en organisation med en god økonomi, en interessant vision og udviklingsmuligheder, som man gerne ville hjælpe med at erhverve ejendommen.
Men selv om PB43 havde forskellige gode finansieringsmuligheder, kunne organisationen alligevel ikke matche den internationale investeringsfond som endte med at købe ejendommen.

Den tredje fase (2015-)
– Et nyt sted med en ny udsigt

Når man ser tilbage på købsprocessen, virker det som om PB43 stod i vejen for, at den 'normale' byudvikling kunne komme til. Investorerne og ejendomsudviklerne havde med fordel draget nytte af at ejendommene for en tid befandt sig i et slags vakuum – et free-box space – uden for ejendomsmarkedet og offentlighedens interesse. PB43's vision var at skabe både kulturel, social og økonomisk værdi for så mange som muligt, mens investorerne syntes at ville skabe økonomisk værdi for de få. Akzo Nobel har forklaret, at de havde likvide problemer, hvorfor det var nødvendigt for dem at sælge ud af deres ikke-produktive ejendomme – deres holdning var desuden, at det ikke var deres opgave at sikre en mere bæredygtig byudvikling. Derfor valgte de at sælge til den højest bydende, og ikke til den der havde den bedste plan for hvordan byen og dens borgere på lang sigt kunne få mest muligt ud af situationen. På den anden siden, gav Akzo Nobel dog i en periode på fem år plads til, at der i København kunne skabes et frirum hvor det var muligt at eksperimentere med andre måder at bruge byen og hinanden på end den ellers normalt dominerende.

PB43 måtte derfor i marts 2015 flytte til sin nye location i Københavns Nordhavn, og er nu ved at genetablere sig. Men om PB43's vision vil have samme muligheder for at udvikle sig på Nordhavnen er dog tvivlsom. Scenariet, hvis det var lykkedes PB43 at købe Prags Boulevard 43, ville selvfølgelig også have medført ganske anderledes økonomiske og organisatoriske forhold end ved de første fem år af projektet. Organisationen skulle have lånt et betydeligt beløb og i en årrække betalt af på lånet med renter, hvilket ville have være en kæmpe udfordring og givet mindst en fordobling af huslejen. Men brugerne ville trods alt have været herrer i eget hus med en høj grad af selvstændighed og en unik mulighed for et selvorganiseret miljø som PB43. Denne høje grad af selvstændighed synes ikke at være til at bibeholde på den nye lokalitet, hvor der er en tredobling af lejen i forhold til Prags Boulevard 43 og fordi ejeren samtidig har opstillet visse krav og procedurer vedrørende brug og vedligeholdelse af ejendommen.
For første gang har PB43 derfor søgt Københavns

Kommune om støtte til etableringen og den videre udvikling af forskellige projekter, og overvejer om man på længere sigt også skal søge driftsstøtte – selvom det kan betyde, at kommunen vil kunne stille visse betingelser der er i tråd med kommunens visioner og retningslinjer for, hvordan kreative miljøer skal udvikle sig i København. Og dette er jo i sig selv problematisk når kernen i PB43-projektet er at være selvorganiseret.

Det er også tvivlsomt, om PB43's økonomiske model, som er en anden af grundpillerne for brugernes og organisationens vision, kan overføres til de nye forhold i sin tidligere form. Men måske er der både ulemper og fordele ved dette. PB43 er nu nød til at agere på markedsvilkår, hvilket vil kræve justeringer og hårdt arbejde, men det vil også være en test af om brugerne, organisationen og deres vision er klar til at stå på egne ben. Det vigtigste er dog, at PB43 som idé indtil videre har overlevet flytningen fra ét sted til et andet, og at en stor del af den samlede erfaring, netværket og dets goodwill er flyttet med, så PB43 fortsat kan arbejde for en åben og bæredygtig byudvikling og for kreativ vækst, kulturel og social innovation. Hvorhen de nye udfordringer og den videre udvikling vil føre PB43, bliver spændende at følge. ■

Om forfatteren:

Steen Andersen er tidligere projektkoordinator i PB43

Foto: Anders Find