

# SCENER FRA ET BYGGERI

---

## *NETVÆRKET LEDELSE I BYGGERIET*

*SOMMER EVENT den 2. JUNI 2012*

### **DET LILLE HUS PÅ CAMPUS!**

På CBS's campus på Frederiksberg ligger der et lille hus, som vi har indrettet til gæsteprofessorboliger. Det er et lille hus, som ser helt undseeligt ud ved siden af P. Andersens berømte vandtårn og den mere mastodontagtige CBS bygning, Kilen, som er tegnet af Lundgaard & Tranberg.

Oprindeligt var det lille hus en vandværksfunktionærbolig, som derfor lå naturligt ved siden af vandtårnet. Men der har ikke været vand i tårnet siden 1948 – i mellemtiden har det mestendels været yngleplads for kommunens duer. Så der har næppe heller været mange funktionærer tilknyttet i alle disse år, som skulle tilbydes en bolig.

Vandtårnet blev fredet i 1999, og i 2001 overtog CBS arealerne med vandtårn, funktionærbolig og hele molevitten. Det skete med henblik på opførelsen af Kilen. Vandtårnet blev anskaffet for 2 mio.kr. mens funktionærboligen ikke blev tillagt nogen værdi ved overdragelsen.

Fordi vandtårnet er fredet, har det aldrig fået nogen brugsmæssig værdi for CBS indtil nu. Man har i flere omgange forsøgt at få noget for de 2 mio.kr, fx med indretning af mødefaciliteter. Men fredningsbestemmelser og byggereglementer har rejst barrierer, også økonomiske barrierer, som ingen har fundet en vej rundt om.

Funktionærboligen, som jo oprindeligt ikke blev tillagt nogen værdi, fik imidlertid stor værdi. Med væsentlig støtte fra en række private fonde fik CBS totalrenoveret ejendommen, så den kunne indrettes til seks nydelige og populære gæsteprofessorboliger.

Alt synes at ånde fred og idyl, bortset fra det noget nyttesløse ejerskab af et vandtårn, som ikke kan bruges til noget, og som kun påfører CBS udgifter til nødvendig vedligeholdelse. Da man i slutningen af 2009 begynder at overveje, om funktionærboligen ikke bedre kan bruges som kontorlokaler, når den nu ligger så tæt på Kilen, og når CBS nu mangler plads, begynder vanskelighederne at tårne sig op.

Det, der var nemt tænkt, viser sig at være svært at realisere. Der er mange forhindringer for at indrette kontorer i gæsteprofessorlejlighederne. For det første har man indrettet boligerne med betydelig fondsstøtte – og i taknemmelighed sat fondenes navne på de enkelte lejligheder. Derfor kan disse fonde også med en vis ret til forvente, at det formål, de har støttet, ikke bare ændres til noget helt andet. For det andet kan man iht. boligreguleringsloven ikke bare nedlægge lejligheder uden at etablere tilsvarende boliger andre steder i kommunen. Og for det tredje er bygningen slet ikke handicapvenlig, hvilket den skal være for at blive godkendt som kontorejendom. Der skal bygges en rampe for at skabe acceptable adgangsveje, og der skal installeres en elevator og nye toiletter, før den kan blive godkendt. Der skal derfor investeres betydelige summer, før funktionærboligen kan blive til kontorer. Planerne og hensigterne er skrinlagt, men tankerne er tænkt, og tiderne kan ændre sig.

Og det gør de, men i en anden retning end forventet. Med campusloven i 2010 bliver det klart, at CBS ikke må udleje lejligheder til gæsteprofessorer. Noget sådant er ikke formålet med et universitet. CBS har opgivet at finde en anden måde at bruge bygningen på end til gæsteprofessorer, og nu viser det sig så, at det ikke længere er tilladt at bruge den til lejligheder. Tingene kan ikke forblive, som de er – og ingenting kan tilsyneladende laves om.

Situationen fordrer fantasi eller fleksibilitet. Man undersøger mulighederne for at leje hele bygningen ud til en privat aktør, som så kunne fremleje lejlighederne til gæsteprofessorerne. Men ifølge universitetsloven ligger det ikke inden for CBS's formål at udleje ejendomme, som man ejer. Man kunne måske overdrage bygningen til en fremmed part med forpligtelse til at udnytte den til gæsteprofessorboliger? Men mon CBS må forære noget væk? Og hvis ikke, må CBS så sælge noget og tjene penge på det, for når man selv har fået den overdraget uden at betale noget, kan man jo ikke sælge uden at komme til at tjene på det. Overdragelsen bliver ikke nemmere af, at bygningen ligger så centralt placeret på CBS' campus.

I denne fastlåste situation afventer alle nu UBST's afgørelse om, hvad man skal gøre. Indtil der kommer en afgørelse, løber der fortsat meget vand i stranden, og gæsteprofessorerne nyder de smukke dansk-design lejligheder.

Det er en lang række af historiske og aktuelle aktører, der er med til at bestemme denne bygnings fremtid. Et utal af lovkomplekser, der har meget lidt med hinanden at gøre, synes at få det hele til at gå i hårknude. Men det er bare et øjebliksbillede, for pludselig kan der dukke nye ideer, aktører og muligheder op. Hvornår det sker, og hvad fremtiden bringer for denne bygning, er det

umuligt at spå om. Men når det sker, vil det være et kollektivt resultat af alle disse kontroverser mellem forskellige interesser, lovgivninger, strategier, hævdvundne rettigheder, kreative ideer og rationelle strategier. De traditionelle roller er langt fra fraværende. Arkitekter designer, banker finansierer, osv. Men de gør det som aktive deltagere i dette netværk af handlinger og mangeartede aktører. Det er ikke blot gæsteprofessorer, der tjekker ind i vandværksfunktionærboligen; det gør også alle de andre deltagere i kontroverserne.

Hvis dette lille bygningsværks fremtid er et resultat af sådanne mangeartede hensyn og kontroverser, mon så ikke også andre og mere omfattende byggerier er det? Hvilke kontroverser, der er tale om, kræver studier og dokumentation, og hvad der kommer ud af det, er umuligt at sige på forhånd. Om det, der kommer ud af det, er en bygning, afhænger utvivlsomt også af timing, held, fantasi og fleksibilitet – ikke bare af behov, ressourcer, kvalitet og vilje. Mange ting, som tilsyneladende ikke har meget med byggeri at gøre, kan vise sig at komme på tværs, men det er kombinationen af alle disse, mere eller mindre relevante ting, der kommer på tværs, der bestemmer, om projektet vælter eller bliver skubbet videre frem.

Kristian Kreiner,  
med hjælp af Gert Bechlund, fhv. universitetsdirektør og campus marshal.