

2009

Baugruppen - Byggegrupper

Gennemførelse af klimavenlig og bæredygtig byudvikling gennem brugerdrevet og -styret planlægning



COWI A/S

I SAMARBEJDE MED FREDERIKSHAVN, ALBERTSLUND OG SØNDERBORG KOMMUNE

Kolofon

Titel

Baugruppen - Byggegrupper. Gennemførelse af klimavenlig og bæredygtig byudvikling gennem brugerdrevet og -styret planlægning

Projekt

Plan09 eksempelprojektet - Byernes rolle i klimastrategien

Forfattere

Lone Kørnøv og Saskia Plewe, COWI A/S

Fotos

Ole Fisker, Frederikshavn Kommune og Joseph Little.

Opsætning

COWI A/S

Forside

Solarsiedlung "Sonnenschiff", Vauban, Freiburg. Kombineret butikker, kontorer og boliger. Plusenergibebyggelse. (Ole Fisker, 2008)

Læs mere om "Byernes rolle i klimastrategien" på www.plan09.dk.

Delrapport I "Virkemidler for forebyggelse af klimaforandringer"

Delrapport II "Virkemidler indarbejdet i kommuneplanlægningen"

Indhold

Indledning	Side 4
▪ Baggrund og formål med folderen	
▪ Læsevejledning	
Hvad er en byggegruppe?	Side 5
▪ Byggefællesskaber	
▪ Fælles-boligprojekter	
Eksempler på byggerier opført som byggegruppeprojekter	Side 6
Hvordan gennemføres planlægning med byggegrupper?	Side 7
▪ Roller i planprocessen	
▪ Planlægningsfaser	
Hvilke erfaringer er gjort?	Side 10
▪ Krævende proces for byggegruppens medlemmer	
▪ Billigere boliger	
▪ Urban mangfoldighed	
▪ Bæredygtig og klimaforebyggelse	
▪ Social mangfoldighed	
▪ Lokal identificering	
▪ Fremtidssikret boligmarked	
Opsamling - hvad kan motivere kommuner?	Side 14
Referencer	Side 15

Indledning

Denne folder er udarbejdet i forbindelse med Plan09 projektet "Byernes rolle i klimastrategien", hvor tre kommuner: Albertslund, Frederikshavn og Sønderborg har deltaget og opnået erfaringer med, hvordan man i kommunerne kan indarbejde klimahensynet i kommuneplanen. Folderen bygger videre på de to virkemiddelkataloger, som er udarbejdet gennem projektet og tager et særligt fokus på gennemførelse af klimavenlig og bæredygtig byudvikling gennem brug af bottom-up planlægning i samarbejde med byggegrupper (på tysk: Baugruppen, Baugemeinschaften eller Bauherrengemeinschaften).

Baggrund og formål med folderen

Folderen har til formål at inspirere kommunerne i deres arbejde med forebyggelse af klimaforandringer som en integreret del af kommuneplanlægningen gennem brug af byggegrupper.

Håndteringen af byomdannelsen ved brug af de særlige 'byggegrupper' giver inspiration til at kigge på, hvordan kommunerne inddrager de kommende beboere i byudviklingen og til at se lidt på, om udbuds- og planpraksis kunne udvikles i forhold til at skabe bedre og mere varierende byer.

Baggrunden er at Plan09 projektets kommuner og rådgiver i december 2008 gennemførte en studietur til Tübingen, Freiburg og Strasbourg som led i at indarbejde flere internationale eksempler og erfaringer i arbejdet til brug for danske kommuners arbejde med klimavenlig kommuneplanlægning.

En for alle parter vigtig inspiration var de tyske byers arbejde med byggegrupper.

De tre byer har gennem mange år generelt eksperimenteret med planlægning for en mere bæredygtig byudvikling, og har formålet at skabe en byomdannelse som blandt andet rummer opførelse af passivhuse og +energihuse, udvikling af højtklasset kollektiv transportsystem med sporvogne, brug af aktiv parkeringspolitik – og planlægning, sikring af høj tæthed i bebyggelsen, blandede funktioner m.v.

En vigtig - og spændende - planlægningsform for at opnå den bæredygtige byudvikling er netop de tyske byers brug af bottom-up planlægning gennem brug af byggegrupper.

En byggegruppe betyder ikke nødvendigvis, at der bliver gennemført bæredygtige projekter, men tit er målgruppen i en byggegruppe meget interesseret i bæredygtige materialer og anlæg i deres projekt.

Læsevejledning

Folderen, der henvender sig til såvel kommuneplanlæggere som politikere, gennemgår følgende spørgsmål:

- Hvad er en byggegruppe, og hvad er baggrunden herfor?
- Hvordan gennemføres planlægning med byggegrupper? Herunder hvilke roller har de forskellige parter i processen, og hvilke planlægningsfaser indgår?
- Hvilke erfaringer er gjort?

Grundlaget for folderen er tyske erfaringer med planprocessen for byggegrupper og resultaterne heraf.

Hvad er en byggegruppe?

En byggegruppe er karakteriseret af fælles-projektudvikling, fælles-beboelse og fælles-forvaltning af et eller flere huse.

Den slags fælles organiserede boligformer har eksisteret siden starten af 90'erne i Tyskland. To af de første projekter blev gennemført i Freiburg og Tübingen med så stor succes, at der i dag findes mange lignende projekter i andre byer. Byggegrupper kan ses som et svar på befolkningens ønsker til tidssvarende, bæredygtige boliger, på mangel af billigere boliger i byen og som bidrag til udbredelsen af livsformer med behov for fællesskab.

Deltagelse i en byggegruppe bygger på tre hovedargumenter. For det første vil interessenterne udvikle en prisgunstig og individuel bolig, for det andet er der store muligheder for medvirken ved bygningens og lejlighedens formgivning og for det tredje er det en fordel at lære fremtidige medejere og naboer at kende tidligst muligt.

Der findes to forskellige former for byggegrupper: "byggefællesskaber" og "fælles-boligprojekter". Det som adskiller de to typer af byggegrupper er forskelle i brugernes motivation for at indgå i projektet.



Kombineret erhverv og boligkarré. Passivbyggeri og opført af 16 familier. Vauban, Freiburg. (Joseph Little, 2006)

Byggefællesskaber

'Byggefællesskaber' består af interessenter, som gerne vil erhverve en ejendom i byen, men som ikke kan klare finansiering af en bolig på dette sted. Som alternativ kunne de købe et developerprojekt, hvilket er dyrere og som de ikke har meget indflydelse på. Gennem en byggegruppe som 'byggefællesskab' opnås muligheden for at bygge et flerfamiliehus eller urbane, tætte enfamiliehuse. Byggegruppen er her en fremgangsmåde, hvor interessenterne i planfasen selv kan medvirke væsentligt i projektet, og hvor de kan erhverve ejendom i byen billigere end ellers.

Hovedformålet er altid finansierbar individuel ejendom i byen på det ønskede sted.

Fælles-boligprojekter

'Fælles-boligprojekter' er kendetegnet ved en forbindelse mellem boligen og samfundsengagement. Der oprettes individuelle boligenheder, som samtidig bygger på klare fællesværdier, fx intensiv udveksling af informationer, hjælp i hverdagen, færre private friarealer til fordel for fællesejendom etc. Aldersstrukturen spiller en stor rolle, fx findes der projekter, som orienterer sig meget mod seniorer og projekter, som omfatter flere generationer. En fokusering kun på børnefamilier er relativ sjælden.

Hovedformålet er individuel boligenhed/husholdning samtidig med et klart struktureret og intensivt sammenhold i fællesskabet.

Byggerier opført som byggegrupperprojekter

Eksemplerne illustrerer den tætte bebyggelse med multifunktionelle anvendelser (butikker, kontorer, erhverv, offentlige funktioner, boliger) samt pladser, gader, begrønning, forskellig arkitektur, passiv-/plushuse, som er opnået gennem byggegrupperprojekter.



Byggegruppe lejlighedskompleks, Rieselfeld, Freiburg. (Joseph Little, 2006)



Børnehave ved bytorv samt boliger og værksteder i tidl. garnisonsstalde. "Det Franske Kvarter", Tübingen. (Ole Fisker, 2008)



Byrum med boliger i 4-5 etager ved bytorv, butikker, kontorer og lager i stueplan. Det Franske Kvarter", Tübingen. (Ole Fisker, 2008)



Byrum med boliger i 4-5 etager, grøn bygade uden biladgang. Vauban, Freiburg. (Ole Fisker 2008)



Solarsiedlung "Sonnenschiff", Vauban, Freiburg. Boliger i 3 etager. Plusenergibebyggelse. (Ole Fisker, 2008)



Børnehave og kontorer i stueplan, boliger 1.-2. sal i træ. Vauban, Freiburg. (Ole Fisker 2008)

Hvordan gennemføres planlægning med byggegrupper?

Professionelle rådgivere har etableret sig til at vejlede byggegrupper i hele projektfasen og har heraf samlet mange erfaringer. Succesrige byggegrupper bliver som regel vejledt af fagfolk med et godt kendskab til byggegrupper, disse fagfolk er bl.a. arkitekter og deciderede byggegruppe-vejledere.

Byggegrupper, som får professionel hjælp, bruger ca. et halvt til trekvart år fra første møde til byggestart, uden professionel vejledning tager planlægningsfasen ofte fem til syv år. Den tidsmæssige kortere proces gør projekterne attraktive for småbørns familier, der ellers ikke ville være taget med i betragtning.

Roller i planprocessen

Alle deltagere i en byggegruppeproces har forskellige opgaver.

Arkitekten

- Arkitekten skal lave et første udkast, som giver rum til individuelle ønsker.
- Arkitekten skal være planlægningsmæssigt innovativ, fleksibel og skal have diplomatiske evner.
- Arkitekten skal sikre byggegruppemedlemmers individuelle medvirken i planlægningsprocessen og styre en for lokaliteten passende byggestil.
- Arkitekten giver overslag over byggeomkostninger.
- Nogle arkitekter opfatter deres rolle mere aktiv og giver selv input. De har specialiseret sig i at finde byggegrunde og udvikle udkast, inden de søger efter en passende byggegruppe.

Byggegruppe-vejleder/-rådgiver

- Vejlederen fokuserer - ved hjælp af omfattende kendskab til hele processen - på en hurtig fremgangsmåde fra ideudvikling til implementering.
- Vejlederens primære opgave er at have en neutral position, formidle mellem parter og agere som tovholder på projektet.



Børnehave og kontorer i stueplan, boliger 1.-2. sal. i træ. Vauban, Freiburg. (Ole Fisker 2008)

Byggegruppe-medlemmer

- De enkelte medlemmer har fokus på udformning og design af bolig samt dannelse af nye naboskaber.
- Det er vigtigt, at byggegrupperne betaler arkitektens og vejlederens ydelser fra et tidligt tidspunkt, i og med interessenternes alvor/seriøsitet tydeliggøres, hvilket erfaringsmæssigt har vist, at hele processen heraf forløber mere effektivt.

Developer/entreprenør

- Developer har næsten ingen rolle ved byggegruppeprocesser, da deres finansielle incitament er minimalt.
- Developer kommer ikke ind på dette marked, da processen er meget arbejdsintensiv, og hvor megen specialviden er nødvendig. Entreprenørens profit er heraf lav.
- De spiller kun en rolle ved klargøring af store arealer.

I klassiske developerprojekter har der hidtil ikke været incitament til at inddrage kundernes ønsker, men i boligområder med mindre efterspørgsel, viser der sig en nytænkning i developerbranchen, i og med

udvikleren er under stærkere konkurrencemæssigt pres, hvorved inddragelse af kundernes ønsker giver markedsfordele.

Kommunen

Kommunens villighed til at skabe de nødvendige forudsætninger for byggegrupperne er betingende for afsætningen af boliger. Centrale forudsætninger for succes er:

Acceptabelt byggegrundstilbud med tilsvarende forudsætninger:

- Hvis kommunen ejer grunden, kan der blive reserveret bestemte andele til byggegrupper (en trinvis reservering er hjælpsom, fx et halvt års reservering med mulighed for forlængelse afhængigt af på forhånd aftalte delmål).
- Ved privat ejerskab af grunde kan kommunen varetage bl.a. en koordinerende og vejledende rolle. Det samme gælder for arealer med flere ejere (fx en blok), hvor behovet for intern afstemning er nødvendigt.

Understøttelse og vejledning, især i startfasen:

- Kommunen kan understøtte processen ved at stille forskellige forhold til rådighed, fx mødelokaler, en kontaktperson i kommunen, foredragsforanstaltninger og informationsmateriale for at initiere kompetenceudvikling til professionelle vejledere i kommunen, og evt. opbygning af en dataindsamling om byggegruppe-interesserede og potentielle byggegrunde i kommunen.

Central koordinering og vejledning:

- Vil kommunen udnytte byggegruppernes særlige kompetencer til kommunens udvikling, skal fremgangsmåden følges af en overordnet embedsmand, f.eks. i form af brochure, informationsforanstaltninger, projektbørsen, pressearbejde, fælles logo etc.
- Det optimale er, at der er tilknyttet en fast medarbejder eller afdeling i kommunen og alternativt en ekstern vejleder, afhængigt af projektets størrelse. Et kommunalt styrelsesagentur er ikke tvingende nødvendigt, men en kontaktperson i kommunen må betragtes som værende minimumforanstaltning. Et agentur kan evt. udvides med juridisk rådgivning, processtyring etc.

Eksempel Berlin

I Berlin stiller kommunalbestyrelsen i forøget omfang grunde til rådighed, men til forskel fra Tübingen hovedsageligt til markedspriser. (I Tübingen erhverver kommunen grunden og sælger til en pris under markedsprisen for at understøtte byggegrupper særligt.)

Berlins kommunalbestyrelse ser især sociale fordele i dannelse af naboskaber og initialvirkninger for områderne. Kommunalbestyrelsen understøtter byggegrupper bl.a. med brochurer, informationsforanstaltninger, internetplatform og projektbørs. Projektbørsen bliver afholdt over to dage en gang om året, hvor byggegrupper søger medlemmer. Til disse arrangementer tilbyder specialiserede arkitekter deres forarbejde, og specialiserede banker præsenterer sig. I 2009 var der ca. 30-40 projekter på projektbørsen.

Generelt set har Berlin ikke meget nybyggeri, men der er allerede en betydelig andel på over 100 byggegruppeprojekter, og tendensen er stigende. (Hahn, 2009)

Planlægningsfaser

Forløbet af en byggegrubeproces bliver opdelt i klart afgrænsede faser.

1. Interesse-fællesskab
2. Planlægnings-fællesskab
3. Bygherre-fællesskab
4. Ejer-fællesskab

1. Fase: Interesse-fællesskab

I starten finder interessenter sammen, som vil realisere et fælles byggeprojekt (kernegruppen). Denne fase er i det væsentlige præget af gruppedannelse. En bindende retsstilling spiller som regel ikke en rolle endnu. I modsætning til den vidt udbredte mening er finansieringen eller retsstilling ikke det afgørende problem i denne proces, men spørgsmålet om en realistisk selvsvurdering af de enkelte deltagere. Efter den første afklaringsproces søger byggegruppen en passende byggegrund og efter byggegrundsreserveringen hverver gruppen som regel nye medlemmer.

Byggegrund-akkvisitionen kan være en stor udfordring, bl.a. pga. de følgende årsager:

- Ikke tilstrækkeligt med passende grunde (beliggenhed, pris, indbinding, infrastruktur, rådighed)
- Ingen mulighed for at påkræve reservering af grunde
- Interessenterne har forkerte forestillinger
- Manglende forståelse eller vilje hos grundejere ift. at interesse sig for og være en aktiv medspiller for byggegruppens nødvendigheder
- Grundstykksmarkedets funktionsmåde, især hurtigere reaktionsevne af klassiske investorer

2. Fase: Planlægnings-fællesskab

I denne fase bliver de egnede partner søgt for planlægning og rådgivning, som regel arkitekt og gruppevejleder separat. Succes'en af denne fase er afhængigt af gruppens evne til at binde sig og af deltagende partners kompetencer. Fornøden er social, logistisk og organisatorisk ydeevne. I planlægningsfasen bliver gruppens karakter mere bindende, som regel bliver der stiftet en GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts). Byggegruppen bestiller en indgående byggebeskrivelse og en fuldstændig planlægning af omkostningerne. Forskellige samtaler om planlægning og finansiering er nødvendige.

I denne fase bliver boligenhederne tildelt de enkelte interessenter og individuelle finansieringsplaner skitseret. Der kan opstå følgende udfordringer:

- Reserveringstider for byggegrundene er for korte, og der er problemer vedrørende forlængelse
- Ingen eller for ringe forpligtelse for enkelte byggegruppe-medlemmer
- Afklaring af finansieringskonditioner for de enkelte interessenter
- For ringe fleksibilitet ved store byggegrunde/flere bygninger, fx nødvendighed af salg i delområder

3. Fase: Bygherre-fællesskab

Senest i denne fase skal alle relevante finansielle og retslige forhold afklares og underskrives. Typisk for bygherre-fællesskabet er stiftelsen af en GbR (Gesellschaft bürgerlichen Rechts). Gruppen køber byggegrunden, og det kan også ske, selvom gruppen ikke er komplet endnu. De væsentlige arbejdsskridt er:

- Projektering af byggeri med hensyn til individuelle indretnings- og udstyrelsesønsker
- Eventuel beslutning om rum for fælles anvendelser
- Udbud i licitation og valg af entreprenører og byggefirmaer

- Bygningsarbejde og byggeentreprise
- Økonomisk styring af de enkelte projektkonti og korrekt afvikling af betalinger (forskelligt for hver byggegruppemedtager)
- Byggeriets aflevering og overdragelse

I omsætningsfasen kan følgende udfordringer vise sig:

- Planlægning af omkostningerne er ikke omhyggelig nok
- Manglende tidsnær omkostningsstyring
- Manglende hensyn til byggegrundsrisici i planlægning og omkostninger
- Soliditet af de deltagende firmaer (beskyttelse mod insolvens)

4. Fase: Ejer-fællesskab

- Ved byggeriets færdiggørelse bliver bygningen opdelt i underenheder, og der opstår et retsfællesskab ifølge WEG (Wohneigentumsgesetz). Afhængigt af fællesrum bliver særlig ejendom tildelt. Erfaringen er, at ejer-fællesskabet understøtter og forbedrer familiens situation væsentligt. Der er eksempler på supplerende fællesskabsstrukturer (fx organiseret vha. en forening).

Hvilke erfaringer er gjort?

De første erfaringer med byudvikling og byomdannelse gennem brug af byggegrupper er fra de sydtyske byer Freiburg og Tübingen. Planlægningskonceptet har dog bredt sig til andre tyske byer, herunder Dresden, Leipzig og Berlin. Der er dog i disse byer ikke tilsvarende specialviden som i Freiburg og Tübingen, da antallet af projekter stadig er begrænset. I bydelen Vauban i Freiburg er der i dag opført mere end 5000 boliger som byggegruppeprojekter, og i Tübingen er der gennemført ca. 100 projekter af varierende størrelse.

I Berlin er mere end 100 projekter gennemført - primært opført som enkelte projekter og ikke i større karrébebyggelser. I Berlin er der ofte tale om in-fill projekter, mens projekterne i Freiburg og Tübingen er op til bydels-niveau.

Succeskriterier

Byggegruppens succes er erfaringsmæssigt væsentligt afhængigt af:

- a) En god moderation,
- b) Transparens i informationer og relevante beslutningsgrundlag (især finansieringen) og
- c) En tillidsfuld og kommunikativ omgang med hinanden.

Er disse forudsætninger ikke givet, stiger risikoen for fluktuationen af enkelte medlemmer.



Solarsiedlung "Sonnenschiff", Vauban, Freiburg. Boliger i 3 etager. Plusenergibebyggelse. (Ole Fisker, 2008)

Krævende proces for medlemmer af byggegruppen

Erfaringerne fra de tyske byggegrupper viser, at det kan være anstrengende og tidskrævende for deltagerne i byggegruppen.

- Planlægningsprocessen tager længere tid end for alternativt køb af ejendom på privat marked.
- Konflikter er næsten uundgåelige og kan være vanskelige at løse uden proceshjælp. I følge rundspørgen i Freiburg fandt 91 % dog, at processen i byggegruppen var harmonisk eller overvejende harmonisk.
- Risikoen for en tidskrævende og potentiel konfliktfyldt proces indskrænker interessentkredsen.
- Det fordrer et større socialt engagement.

Økonomiske fordele

De tyske byggegruppeprojekter har vist sig at være 10 til 30 % billigere end sammenlignelige developerprojekter. Dette hænger sammen med, at developere har flere omkostninger som forudfinansiering, risikokring, mellemerhverv, højere grunderhvervsskat og notar-omkostninger, marketing etc. Desuden kan byggegrupper tit forhandle gunstigere rentesats og priser.

Fra disse besparelser profiterer især familier med små børn, som ellers ikke kan finansiere deres familievenlige boliger i den passende størrelse i byer.

I forhold til omkostningssiden har en transparent omkostningskontrol i Tübingen ført til, at næsten alle byggegrupper blev under deres omkostningsvurderinger fra starten.

Byggegrupper diskuterer tit økologiske tiltag, fx solaranlæg og miljøvenlige byggematerialer. Til trods for en eventuel højere anskaffelsespris, så anvendes de økologiske tiltage af byggegrupper, som forventer at investeringen kan betale sig på længere sigt. Byggegrupper har selvfølgelig en anden planlægningshorisont end developere, og derved opstår mange bæredygtige byggegruppeprojekter med høj kvalitet.

Bæredygtigt byggeri og klimaforebyggelse

EU harmonisering lægger meget stramme rammer for kommunernes mulighed for at stille krav om bæredygtigt byggeri, der går udover energikrav. Erfaringen med byggegruppeprocessen viser, at medlemmer sammen kan finde løsninger og byggerier, der opnår en langt højere grad af bæredygtighed, end hvad der ellers vil kunne stilles myndighedskrav om. Dette dækker bl.a. over højere andel af lavenergi, passivehuse og +energi huse.

Endvidere er der en række tiltag, som til sammen betyder at personbiltransporten og dermed forbruget af fossile brændsler reduceres. Det drejer sig om:

- Høj bebyggelsesprocent. I Vauban anvendes i gennemsnit 180 % og i de nyeste delområder højere bebyggelsesprocent.
- Bilisterne er fjernet fra vejene, og parkering foregår uden for byområderne.
- Daginstitutioner og gode indkøbsmuligheder er placeret centralt i områderne - især i Vauban.
- God kollektiv transport samt cykelstinet.

Urban mangfoldighed

Byggegrupper bidrager til en funktionsblanding og dermed opnås kortere afstande mellem funktioner og dermed et reduceret energiforbrug til persontransport.

Et eksempel på tæt og funktionsblandet by ses i Tübingen, hvor der er planlagt for mangfoldige byområder med såvel boliger, institutioner som kommercielle, sociale og kulturelle funktioner er integreret.

I Tübingen er der krav om, at stueetagen benyttes til kommercielle formål, hvilket understøtter det urbane udtryk. En bevidst prispolitik, der er differentieret i forhold til etager understøtter, at butikker kan flytte ind i stueetagerne.



Yderligere giver det åbenhed og liv i gadeplan. Der er stor variation af benyttelsen i stueetagen med såvel værksteder som mindre virksomheder til kreative erhverv, butikker, fællesfaciliteter og større virksomheder.

Den blandede anvendelse giver bydelen liv og gør den populær blandt mange forskellige befolkningsgrupper. I alt er der omkring 250 arbejdssteder (ca. 150 i "Det franske kvarter" og ca. 100 i "Loretto-kvarteret"). Arbejdspladserne giver mulighed for beboere at arbejde og bo indenfor kort afstand. Den gennemsnitlige virksomhedsstørrelse er ca. 6 medarbejdere per virksomhed, men der er eksempler på virksomheder med 60 ansatte. (Frederikshavn, Sønderborg og Albertslund Kommune samt COWI, 2009).

Ikke-efterspurgte områder byudvikles

Det erfarer, at byggegrupper accepterer områder, som ikke ellers efterspørges af developere, for at kunne realisere ønskerne om en familievenlig, individuel bolig i indre by. Det kan f.eks. være områder med ringe sigtforhold. Hermed tilbyder byggegrupper kommuner en mulighed for en områdeudvikling, som på det traditionelle ejendomsmarked har svage chancer for en udvikling - særligt med en udvikling hvor kvalitet er i højsædet.

Social mangfoldighed

Opnåelsen af mangfoldigheden og det sociale miks blandt beboere i områder gennemført som byggegrube projekter, er blandt andet analyseret for en del af bydelen Vauban i Freiburg. Figurene til højre viser analysens resultater for 450 boliger. Erfaringen er at der opnås:

- Blandede ejer- og lejerforhold
- Områder med såvel enlige som par med og uden børn
- Beboere flytter til området fra byen men også fra områder udenfor Freiburg, og
- Blandede indkomstgrupper.

De blandede ejer- og lejerforhold kombineret med forskellige størrelser af boligerne muliggør indflytning af forskellige størrelser af husstande og med forskellige indkomstgrundlag. Samtidig peges på, at byggegrube projekterne muliggør at fastholde børnefamilier i byen, som erfaringsmæssigt ellers forlader byen til fordel for byens periferi eller omegnsbyer, da der ikke er velegnede tilbud til attraktive priser i byen.

For at lykkes med at tiltrække familier til lejlighedsformen i byen handler det om at danne børnevenlige naboskaber i den indre by og overføre enfamiliehusets kvaliteter bedst muligt til etagebyggeri. Det gælder især aspekterne: Privatliv, funktionalitet og sikkerhed for børn.

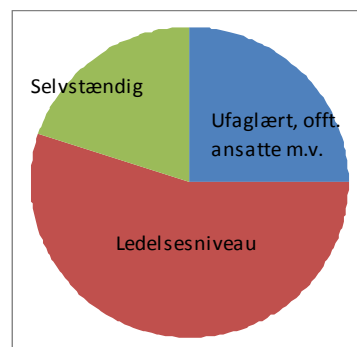
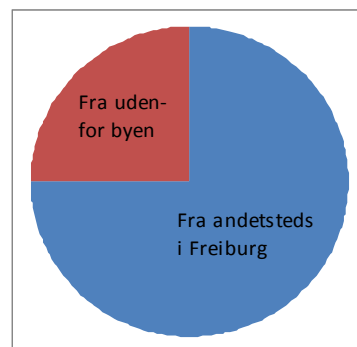
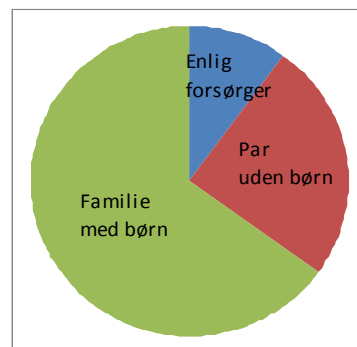
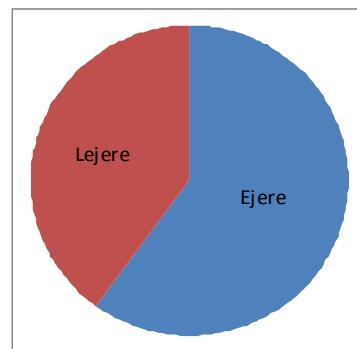
En anden årsag til den sociale mangfoldighed skal søges i erfaringen med, at byggegrube projekter er mellem 10 og 30 % billigere end traditionelt developerdrevet byggeri. Hermed skabes mulighed for lavindkomstgrupper og børnefamilier, som ellers ikke kan finansiere en familievenlig bolig i den passende størrelse i den indre by.

Lokal identificering

Udover det sociale miks er erfaringen også, at der gennem den høje deltagelse i processen opnås en stærk lokal identificering med bydelen og dermed lav udskiftning af beboere. Det danner tit grundlag for fælles, kulturelle, sociale, frivillige og erhvervs-mæssige aktiviteter. Beboerne 'investerer' på forskellige vis i området, hvilket er med til at sikre kvarterets stabilitet og naboskaber.

Fremtidssikret boligmarked

Gennem et stærkt efterspørgselsorienteret byggeri og fokus på bruger-kvalitet bidrages til en fremtidssikret boligmarkedsudvikling.



Socialt miks i byggegrube - 450 boliger i Vauban. (tegnet på baggrund af: Gauzin-Muller, 2002)

Opsamling - hvad kan motivere kommuner?

1. Et område med byggegrupper er mere **mangfoldigt** end fx et developerprojekt.
2. Kommunen er interesseret i **social mangfoldighed**, og byggegrupper bidrager til dette formål. Som udgangspunkt var det hovedsageligt børnefamilier i byggegrupper, men i dag er der tit en blanding af ældre, unge, familier, singles, par uden børn, handicappede etc.
3. Der er mulighed for småerhverv, hvilket bidrager til **funktionsblanding**. Byggegrupper er velegnede til understøttelse af let erhverv. Desuden bidrager medlemmer til kontakt med erhvervsdrivende i vennekreds, ved forretningspartnerne og henvender sig sådan til en anden personkreds end gennem normale annoncer.
4. Kommuner kan opnå en bedre **funktionsblanding i den indre by**, da byggegrupperprojekter giver folk råd til at bo tæt på bymidten, hvilket bidrager til, at bymidterne også er i brug om aftenen.
5. Byggegrupper accepterer områder, som ikke bliver efterspurgt af andre grupper, for at realisere deres ønske om familievenlig, individuel bolig i den indre by. Dermed tilbyder byggegrupper kommuner en mulighed for **områdeudvikling**, som på det "normale" ejendomsmarked næppe har chancen for en kvalitativ udvikling.
6. Alle byggegruppe-deltagere har en stor interesse i de lokale byrum (som f.eks. gården), da dette fungerer som et rumligt og funktionelt midtpunkt for projektet. Tit bliver gårdene og udearealer designet mere ambitiøst end i developerbyggeri. Dermed stiger også **kvaliteten af de grønne arealer** i byen.
7. Byggegrupper realiserer deres egne ønsker og behov, hvormed **livskvaliteten** i bydelen i stiger. Borgerne **identificerer** sig meget med bydelen, føler sig hjemme i byen, vil ikke flytte et andet sted hen (anden by eller periferi) og er meget mere tilfredse.
8. Kommuner fremtidssikrer deres boligmarked vha. byggegrupper. Inddragelsen af familier i planlægningsprocessen bidrager væsentlig til urbane familieboliger, hvilket kan bidrage til byernes udvikling i fremtiden. Erfaringerne viser, at byggegrupperprojekter er meget stærkere orienteret mod efterspørgsel og bruger kvalitet end developerprojekter. Dermed kan en **fremtidsdygtig boligmarkedsudvikling** sikres.
9. Byggegrupper bidrager til at skabe **ejendom** og fastholdes byens indbyggere i kommunen.
10. Der opnås en **robust bystruktur** gennem et meget differentieret tilbud for brugerne i bydelen. Der dannes forskellige grupper som den 'økologiske' byggegruppe, den 'prisgunstige' byggegruppe, den 'fælles-orienterede' byggegruppe, den 'barrierefrie' byggegruppe, den 'lille' byggegruppe etc. Mange forskellige boligformer, forskellige behov og kvalitetskrav og dermed forskellige bygninger opstår i samme områder.

-
11. Kommunerne tiltrækker børnefamilier, hvilket betyder befolkningsvækst og et lavere gennemsnit i **aldersstrukturen**.
 12. Byggegrupper er kendetegnet af **engageret folk**. Det betyder, at kommunen kan drage nytte af beboerne, som kan have interesse i at engagere sig andre steder i byen, fx frivilligt arbejde, politisk interesse etc.
 13. Kommunen får et **godt rygte** som engageret, fleksibel, innovativ og børnevenlig. Eksemplerne Freiburg og Tübingen inspirerer ud over Tysklands grænser.

Når man ser på de positive effekter for kommunerne, vurderer f.eks. Tübingen Kommune, at det forøgede forvaltningsarbejde godt kan betale sig.

De første byggegrupper skulle selv klare juridiske, finansielle og sociale spørgsmål. Men for de aktuelle byggegrupper med professionel hjælp er ressourceforbruget væsentligt mindre og dermed attraktive for store grupper af befolkningen.

Byggegrupper har udviklet sig fra at være en niche planform til de senere år være en accepteret og hyppig vej til boligejendom.

Referencer

Architektenkammer Baden-Württemberg, 2007, planen - bauen - leben, Baugemeinschaften in Tübingen

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung / Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, 2009, Baugruppen - Ergebnisse der ExWoSt-Studie "Strategien und Aktionsfelder für städtischen Wohnen von Familien"

COWI A/S. 2009. Europæiske eksempler på regler og støtteordninger - den moderne, bæredygtige by, 2009. Gennemført for By- og Landskabsstyrelsen.

Frederikshavn, Sønderborg og Albertslund Kommune samt COWI A/S. 2009. Byernes rolle i klimastrategien. Virkemidler for forebyggelse af klimaforandringer. Del I - beskrivelse og vurdering af virkemidler.

Gauzin-Muller, D. 2002. Sustainable Architecture and Urbanism. Basel. Birkhäuser.

Hahn, Ekhart. 2009. Telefon-interview, 8. oktober 2009.

Little, Joseph. 2006. Lessons from Freiburg on Creating a Sustainable Urban Community.

www.vauban.de. Vauban District, Freiburg: Part 5: Achievements. Downloadet 08.10.2009.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, 2001, Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum Wohneigentum