Byggemenskaper

Ett bidrag till hållbart stads-byggande även i Sverige!

DELEGATIONEN FÖR
HÅLLBARA STÄDER

Innehåll:

Bakgrund och sammanfattning _____ 1.

Vad är en byggemenskap?_____ 1.
Det centrala i byggemenskaper 2.
Är byggemenskaper något nytt egentligen? 3.

Varför byggemenskaper? _____ 3.
Behövs det fler byggemenskaper i Sverige? 3.
Konsekvenser för den verkliga världen 6.
Aktörer _____ 6.

Exempel och erfarenheter från byggemenskaper i Tyskland _____ 9.
Vackra och hållbara stadsdelar 9.
Französischer Viertel Tübingen 10.
Stadens ledning spelar en avgörande roll 12.
Processerna 13.
Exempel på byggemenskaper i Französischer Viertel i Tübingen 15.
Werkstadthaus 15.
Projekt 14 – det första byggemenskapsprojektet 1995-1998 15.
stadt:raum – 2006-2008 16.
Övriga exempel 17.
Samstämmig bild 20.

Erfarenheter i Sverige och projekt på gång _____ 21.
UrbanaVillor 21.
Råbylund i Lund 23.
Östra Kålltorp och Norra Sorgenfri 24.
Botkyrka och Norrköping 26.
Seniorhus Karlskrona 26.
Föreningen för byggemenskaper 28.

Hinder och utmaningar för fler byggemenskaper i Sverige _____ 28.
”Matchmaking” – hur hittar man varandra? 29.
Lång process – kräver starkt engagemang över tid 29.
Finansiering av tidiga skeden 30.
Organisation och associationsform 31.
Tänkbara vägar att möta utmaningarna 31.
Avslutande reflektioner _____ 33.
Litteratur och länkar _____ 35.

För innehåll i denna konsultrapport svarar Anders Svensson, CaseLab, på beställning av Delegationen för hållbara städer. Grafisk design: Hans Gustafsson, Delegationen för hållbara städer. Omslagsbild: UrbanaVillor - Cord Siegel, Pontus Åqvist och Karin Larsson. Mars 2012. Diarienummer: M 2011:01/2012/26

Bakgrund och sammanfattning

På flera håll i Tyskland, bl.a. i Freiburg, Tübingen och Hamburg har byggemenskaper, eller ”Baugemeinschaften”, varit ett viktigt redskap att åstadkomma attraktiva och hållbara stadsdelar. En grupp individer eller familjer går helt enkelt samman för att med professionellt stöd förverkliga en idé om sitt boende. De boende agerar byggherre och får på så sätt maximalt inflytande över sitt boende, men står också för hela risken. Fördelarna för de boende är framförallt möjligheten att påverka sitt boende, tidigt lära känna sina grannar och få rimliga boendekostnader. Städernas och kommunernas drivkrafter är i första hand att involveringen av boende leder till variation och mångfald i staden, ökad social sammanhållning och ett breddat utbud på bostadsmarknaden.

Många inom samhällsbyggnadssektorn i Sverige har varit på studiebesök i Hamburg, Freiburg och Tübingen och imponerats av de inspirerande stadsutvecklingsprojekten där byggemenskaperna utgör en bärande del. Hos många av dem som varit där har frågan uppstått: Varför provar vi inte detta i Sverige?

Det finns nu ett begynnande intresse för byggemenskaper, såväl från kommuner som enskilda aktörer. Intresset för attraktiva och hållbara städer är starkt och utbrett. De tyska exemplen inspirerar med sin bas i individernas preferenser och engagemang som lett till en större mångfald och variation, levande gator, ökad social sammanhållning och fokus på långsiktig kvalitet i byggandet. Faktorer som är högst relevanta även i Sverige där efterfrågan på redskap för att åstadkomma attraktiva och hållbara städer är stor och där bostadsbyggandet tenderar att bli allt mer likriktat och dominerat av ett fåtal aktörer.

Syftet med denna skrift är att sprida kunskaper och erfarenheter om byggemenskaper och bidra till att belysa möjligheter och hinder med byggemenskaper. I Sverige finns ännu inte så många projekt. Det mest omtalade är ”UrbanaVillor” i Malmö som blev klart 2008. En handfull projekt är på gång på olika håll i landet och det känns därför angeläget att samla de erfarenheter som finns och visa på möjliga vägar för fler byggemenskaper i Sverige. I bästa fall kan det bidra till utvecklingen av såväl hållbara städer som hållbart och attraktivt boende.

Vad är en byggemenskap?

Under mer än tio år har s.k ”Baugemeinschaften” uppförts i stor omfattning i några städer i Tyskland. Begreppet innebär att en grupp individer eller familjer sluter sig samman för att förverkliga en idé om sitt boende. I huvudsak handlar det om flerbostadshus, ofta med integrerade verksamhetslokaler. Vanligtvis finansierar intressenterna i en byggemenskap projektet med egna insatser redan från första projektdagen. Antalet lägenheter varierar mellan cirka fem och 75. Ett flertal projekt är genomförda och i Freiburg och Tübingen i sydvästra Tyskland finns det ett stort antal projekt att studera, liksom i Hamburg. I Tyskland har byggemenskaperna varit en viktig del av utvecklingen av hållbara stadsdelar med ett stort inslag av att involvera medborgare och boende i såväl planprocess som byggande och ägande. Byggemenskaperna har olika inriktningar och det kan handla om generationsboende, energieffektiva byggnader, blandning bostäder/verksamheter, kompisgäng som vill bo ihop, med mera.

Genom att hela stadsdelar har kommit att domineras av byggemenskaper har variationen i upplåtelseformer, arkitektur och profil blivit stor och engagemanget för stadsdelarna större än i konventionellt utvecklade projekt. Den omfattande utbyggnaden har också byggt upp kunskap och underlättat kunskapsspridningen om denna form av boende- och stadsutveckling. Ett viktigt argument för byggemenskaper i Tyskland är att priserna kan hållas lägre eftersom mellanhänder reduceras och därmed slipper man projektutvecklarnas risk- och vinstpåslag. Efterfrågan på boendeformen är stor i Tyskland.

Definition
En definition av Baugemeinschaft:

- ”Eine Baugemeinschaft ist eine Gruppe von menschen, die zusammen ein Haus nach ihre eigene Vorstellungen und Ideen eigenverantwortlich planen, bauen und später bewohnen.”
  Källa: W5 Planungsgesellschaft, Tübingen.

Fritt översatt:

- En byggemenskap är en grupp av människor som i egen regi och utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och använder en byggnad.

Det centrala i byggemenskaper
Kärnan i byggemenskapen är att de boende tillsammans driver projektet, med stöd av professionella utvecklare. Drivkrafterna för varför man vill göra detta kan variera. Man kan t.ex. vilja leva tillsammans med en viss grupp (personer med samma intresse eller bara goda vänner), ha nära till umgänge på äldre dagar, man vill ha en byggnad med vissa egenskaper (t.ex.ekologi), man vill ha en bostad eller en lokal med vissa egenskaper (som inte finns på marknaden) men vill inte bo i villa. Man har ett ideellt intresse av byggande som företeelse (t.ex. arkitekter) eller så vill man påverka kostnaden för sitt boende genom att styra processen. I Tyskland är det ofta en kombination av fördelar som utgör drivkraft för byggemenskaperna. Mer om det i följande avsnitt.

- Centralt i byggemenskaper är att de boende tar ett ekonomiskt ansvar tidigt i processen. I ett normalt husbygge finansierar de boende huset efter att de har flyttat in, men genom att finansiera huset från start, som man gör i en byggemenskap, kan de boende forma sin byggnad efter egen vilja. Att ”priset” för nära nog oinskränkt inflytande är som alltid risken att något går snett på vägen, att det blev dyrare eller färdigt senare, att någon hoppade av eller att projektet kom av sig. Så att ge sig in i byggemenskaper kräver ett visst mått av risktagande även om riskerna kan begränsas och hanteras genom en professionell ledning av processen.

Gemenskap i ordet byggemenskap ska inte förväxlas med ordet kollektiv. En byggemenskap handlar om att organisera sig i en grupp för att kunna agera byggherre, vara den som bestämmer. Efter att man har skaffat sig mandat att bestämma kan gruppen fritt bestämma inriktning, om man vill bygga ett hus för individualister eller ett enda stort kollektiv, allt är möjligt i en byggemenskap. Med en haltande liknelse med den virtuella världen kanske man kan se det som att byggemenskaper som fenomen är det sociala mediet facebook och att en specifik byggemenskap med miljöprofil är som en specifik facebook-grupp.

Är byggemenskaper något nytt egentligen?
Det finns flera exempel på starkt engagemang från boende, ända från starten av bostadskooperationen för 100 år sedan till våra dagars kollektivhus och boendedialoger. Kollektivhusrörelsen har sedan 1970-talet inspirerat till ett fyrtiotal kollektivhus runt om i Sverige. På 1990-talet byggdes en del ”ekobyar”, t.ex. Understenshöjden i Stockholm, Solbyn i Dalby och Gebers i Skarpnäck. De drevs av boende som ville förverkliga idéer om gemenskap och miljövänligt boende. De senaste åren har det blivit allt vanligare att boende och medborgare involveras i planeringsprocessen, t.ex. i förnyelsen av förorter. Den gemensamma nämnaren för dessa projekt och byggemenskaper är att de boende utgör den primära drivkraften. Men byggemenskaper handlar mer om formen för att åstadkomma ett boende än om innehållet. Det nya är att det är faktiskt presumtiva boende som tar ansvar och driver projektet.

Varför byggemenskaper?

Drivkrafterna för de tyska projekten varierar. En av utgångspunkterna för att delstaten Baden- Württemberg tog initiativ till byggemenskaper för mer än tio år sedan var att andelen privatägda enfamiljshus och lägenheter var liten i Tyskland i förhållande till övriga Europa. Man ville skapa en bättre fungerande bostadsmarknad med större inslag av enskilt ägande och initiativ. Men den starkaste drivkraften har varit städernas ambitioner att skapa attraktiva och hållbara stadsdelar. I rapporten ”Neues Urbanes Wohnen in Baugemeinschaften“, anges de viktigaste drivkrafterna för den enskilde individen eller familjen att engagera sig i en byggemenskap:

- Att tidigt lära känna framtida grannar.
- Kostnadseffektivt/prisvärt byggande.
- Individuell möjlighet till påverkan på gestaltningen.
- Mer högvärdig utrustning och inredning.
- Större kvaliteter i arkitekturen.
- Identifikation med byggnad och omgivningar.

Sammantaget är det hela ganska enkelt; en grupp människor med en idé om sitt boende bygger sig ett hus. Variation och mångfald i stadsbilden ökar, medlemmarna i grupperna får ett boende som är helt anpassat till deras behov och preferenser, det sociala kittet stärks i hus och stadsdelar. Det bör räcka som anledning att stimulera denna boendeform!

Behövs det fler byggemenskaper i Sverige?
Preliminärt kan man lista några huvudargument för varför det borde initieras fler byggemenskaper i Sverige, baserade på de tyska erfarenheterna:

ARGUMENT	FÖRDEL FÖR BOENDE	FÖRDEL FÖR STADEN
A. Man lär känna sina framtida grannar tidigt, redan ett par år innan inflyttning. Man kan helt eller delvis välja sina grannar. **B**. Möjlighet att påverka utformning av egen bostad, byggnad man bor i och utemiljön. **C**. Identifikation med byggnad och omgivning. **D**. En helt ny grupp byggherrar kan utbildas genom att byggemenskap ger erfarenheter för att genomföra fler projekt. **E**. Lägre pris för boendet. Priset belastas inte av traditionella bostadsutvecklares riskpremie och vinst, prissättningen kan bli mer kostnadsbaserad än marknadsbaserad.	**A**. Skapar ett socialt kitt som ökar tryggheten och stabiliteten i huset/området, man känner varandra. Man kan bo med de som delar samma intresse eller inriktning på boendet. **B**. Kan ge boende i flerbostadshus samma möjlighet att förverkliga sina drömmar om sitt boende som villabyggare. **C**. Bostaden är en viktig del av de flesta människors liv och vardag. Att själv ha varit med och forma sitt eget boende kan skapa stolthet och därmed stark tillhörighet och ägarskap. **D**. Större utbud av boendealternativ. **E**. Lägre kostnad för boendet än jämförbara alternativ.	**A.** Kan bidra till den sociala stabiliteten i en stadsdel, ev. med följden att ensamhet och utanförskap begränsas liksom risken för brott, många har koll. Ansvarstagandet för hus, tomt och område kan öka genom det egna engagemanget. **B.** Genom att individer direkt är med och formar sitt boende skapas ett större utbud av boendeformer utöver vad stora bostadsutvecklare kan erbjuda eftersom de ofta försöker möte en bred efterfrågan. Kan bidra till efterfrågan och inflyttning. Stadsbilden kan bli mer varierad. Med fler och småskaliga aktörer kan utformningen bli ”naturligt” varierad eftersom olika grupper av individer präglar husen med sina olika preferenser och inriktningar. Detta är Vauban i Freiburg ett tydligt exempel på. **C.** Den sociala stabiliteten bör öka om människor känner stolthet över sitt hus och boende. Kanske byggemenskaper också bidrar till att lyfta självkänslan i stadsdelar med lägre status? **D.** Kan öka utbudet av bostadsformer på marknaden och därmed bidra till ökad konkurrens och mångfald. **E.** Konkurrensutsätter övriga marknaden och kan därmed driva på effektivisering och allmänt sänkta boendepriser.

Bildmotiv från byggemenskaper i Freiburg Vauban Pippi. Foton: Anna-Johanna Klasander.

Konsekvenser för den verkliga världen
Utöver dessa mer direkta argument kan man kanske se byggemenskaper som en del i en mer övergripande trend som handlar om individualisering. Liksom den virtuella världen nu är full av både användarskapade ”rum”, produkter, tjänster och underhållning med en myriad av intresseinriktningar, kan man tänka sig att utformning av städer och boende också går mot större individualisering, mångfald och produkter skapade av användare. För bara tio år sedan var det i princip omöjligt för en privatperson att ge ut en skiva eller en bok. Idag kan man som individ nå läsare och lyssnare över hela världen med ett klick, ett exempel på den starka trenden med användarskapad kultur. Möjligheterna att skräddarsy sin mobiltelefon eller dator med personligt anpassade appar öppnar för frågan vad konsekvenserna blir för den verkliga världen. Trögheten i samhällsbyggandet är oändligt mycket större än i den virtuella världen, men det vore märkligt om inte de starka trenderna kring individualisering, mångfald och användarskapade produkter på sikt också får genomslag i boendet. Kanske är intresset för byggemenskaper ett exempel på att utvecklingen redan börjat?

Aktörer
Vilka aktörer har incitament att stödja utvecklingen av byggemenskaper?
Utvecklingen i Tyskland visar att det är viktigt att det finns en infrastruktur kring de grupper som vill förverkliga sitt eget boende. Det är många faktorer som ska stämma om byggemenskaper ska kunna bli ett verkligt alternativ på bostadsmarknaden och inte en dagsslända som dör med de mest inbitna och uthålliga.

Interiörbild på byggemenskap från UrbanaVillor, Plan tre, vardagsrum. Foto: UrbanaVillor - Cord Siegel, Pontus Åqvist och Karin Larsson.

Aktör	Kompetens/ möjlig drivkraft	
✕ Kommuner ♥ Bostads-kooperationen ⃠ Projekt-ledningsföretag och arkitekter ■ Banker/ kreditinstitut 🏛 Bostadskreditnämnd ▞ Byggnads-entreprenör 🎗 Myndigheter och forskarvärlden, bransch-intresse	✕ Breddat utbud av boendeformer, större variation i bostads-byggandet kan leda till högre attraktionskraft mot inflyttare. Kritisk aktör för marktilldelning till byggemenskaper. Kritisk aktör för att ta fram detaljplaner som passar byggemenskaper. ♥ Kan tyckas ligga nära kooperationens ursprungsidé att ordna bostäder åt medlemmarna. ⃠ Kan se en ny marknad att lotsa byggemenskaper genom processen, initiering, planering, projektering, upphandling och byggledning. Unika, engagerade byggherrar är en dröm för arkitekter genom att det ger möjlighet att vara med och skapa högkvalitativ arkitektur.	■ Kritisk aktör för kreditgivning byggemenskapsprojekt. 🏛 Kan påverka villkoren för projekt som är svåra att finansiera på traditionellt sätt. ▞ Kan möjligen se en marknad i att såväl lotsa som att bygga nya byggemenskaper. 🎗 Till exempel: • Boverket • Arkitekturmuseet • Folkhälsoinstitutet • SKL, Sveriges Kommuner och Landsting • Universitet med forskning inriktad på boende- och stadsutvecklings-frågor, t.ex. Malmö Högskola, KTH, Chalmers, mfl. • Sveriges Arkitekter • Föreningen för Samhälls-planering.

Kommentar

✕ Malmö, Lund och Göteborg har redan viss erfarenhet som kan spridas.

❤ Har möjlighet att erbjuda stöd till genomförande och organisering samt hyras in för förvaltning av byggemenskaper.

⃠ Denna kompetens är helt nödvändig och kritisk för genomförandet. En spridning av byggemenskaper förutsätter att denna kompetens finns och är intresserad att utveckla formerna för genomförande. I Tyskland är det oftast arkitekten som också är projektledare.

■ Förutsatt att de boende binder sig tidigt för att flytta in kan byggemenskaper ha en fördel ur finansierings-synpunkt gentemot traditionellt utvecklade projekt genom att intäkterna för projektet är säkrade och därmed låneinbetalningar.

🏛 Har under hösten 2010 gett ut en rapport om Garantiorganisationer som också berör frågan om byggemenskaper.

▞ Målgruppen är nog framförallt mindre aktörer som är inriktade på mindre entreprenader och stark dialog med en ovan kund.

🎗 Kunskapsuppbyggnad och spridning är viktig för att få till stånd fler byggemenskaper.
Här kan myndigheter, universitet, bransch- och intresseorganisationer spela en viktig roll.

Exempel och erfarenheter från byggemenskaper i Tyskland

Mühlenviertel i Tübingen. Foto: Anders Svensson.

Vackra och hållbara stadsdelar

I Tyskland är erfarenheterna omfattande. I bl.a. städerna Freiburg, Tübingen och Hamburg är byggemenskaper en etablerad del av bostadsbyggandet sedan mer än 10 år. Enbart i Freiburg och Tübingen finns 300-400 exempel. I dessa städer är byggemenskaperna en del av en vision om en hållbar stadsutveckling. Att involvera medborgarna för ökad social sammanhållning, minskad klimatpåverkan, lågenergibyggande och andra tekniska lösningar i frontlinjen, liksom en medveten satsning på promenadstad och effektiv kollektivtrafik, en blandning av funktioner med levande gator och mötesplatser är andra bärande inslag i projekt som Vauban i Freiburg och Fransösischer Viertel i Tübingen.

Kommunerna planerar för och markanvisar en majoritet av tomterna inom vissa utvecklingsområden specifikt till byggemenskaper. Det finns ett flertal arkitektkontor och projektledare som är specialiserade på att lotsa projekten. På städernas webbplatser finns möjlighet till matchmaking mellan intresserade boende. En omfattande kunskap har byggts upp i alla aktörsled i processen. Därtill finns en fungerande kunskapsspridning mellan aktörerna i olika delar av landet genom litteratur, Internet, seminarier och utbildningar. Sammantaget finns en komplett infrastruktur etablerad runt byggemenskaper. Resultatet är vackra och hållbara stadsdelar med en stor mångfald vad gäller arkitektur och boendeformer. Exempel värda att studera är Vauban och Rieselfeld i Freiburg och Mühlenviertel och Französischer Viertel i Tübingen. Det senare presenteras närmare i kommande avsnitt.

Utmärkande för Freiburg och Tübingen är att de är framstående universitetsstäder med stort inslag av akademiker och ambitioner att vara i framkant när det gäller hållbar stadsutveckling. Här har det funnits bra grogrund för att engagera medborgarna i såväl stadsutvecklingen som etableringen av byggemenskaper.

Französischer Viertel Tübingen
Tübingen är en gammal universitetsstad med medeltida anor i delstaten Baden-Württemberg i sydvästra Tyskland. Staden har cirka 90.000 invånare. I mitten av 1990-talet bestämde sig ledningen för staden att fokusera på hållbar stadsutveckling. Den som formulerade den grundläggande filosofin var Andreas Feldkeller, en dynamisk stadsbyggnadsdirektör. Han har sammanfattat sina tankar om den levande staden i boken ”*Die zweckentfremdete Stadt: wider die Zerstörung des öffentlichen Raums*“ från 1994. Fritt översatt:

Den misshandlade staden - mot förstöring av det offentliga rummet

Flyktingströmmar, bostadsbrist, avindustrialiseringen av Tyskland, en stark grön rörelse som fick majoritet i Tübingen 1998 och murens fall med demilitarisering och tomma centralt belägna kasernområden som följd, var bakgrundsfaktorer som drev på en förnyelse av staden i det så kallade ”Südstadt”-projektet. Bärande idéer var förutom byggemenskaper kvartersstruktur, blandade funktioner, verksamhet och service i bottenvåningarna, hög densitet och bevarande av existerande byggnader, attraktiva offentliga rum och trafik på de gåendes och cyklandes villkor samt småskalighet och variation. Ett viktigt medel för det senare var små byggrätter och stor frihet vad gäller arkitektoniskt uttryck och materialval samt en mix av gammalt och nytt.

Fram till idag har 4000 bostäder och 1200 arbetsplatser skapats på det som tidigare var militärt område och industriområden. Sedan 1998 har man prioriterat byggemenskaper som en av grundbultarna i utvecklingen och idag finns cirka 160 byggemenskaper i stadsdelarna Französischer Viertel och Mühlenviertel. Genomsnittsprojektet innehåller cirka 15-20 bostäder, men det förekommer projekt med allt från två till 40 lägenheter. Priserna på bostäderna är ca 15 procent lägre än konventionellt utvecklade bostäder, vilket starkt bidragit till efterfrågan.

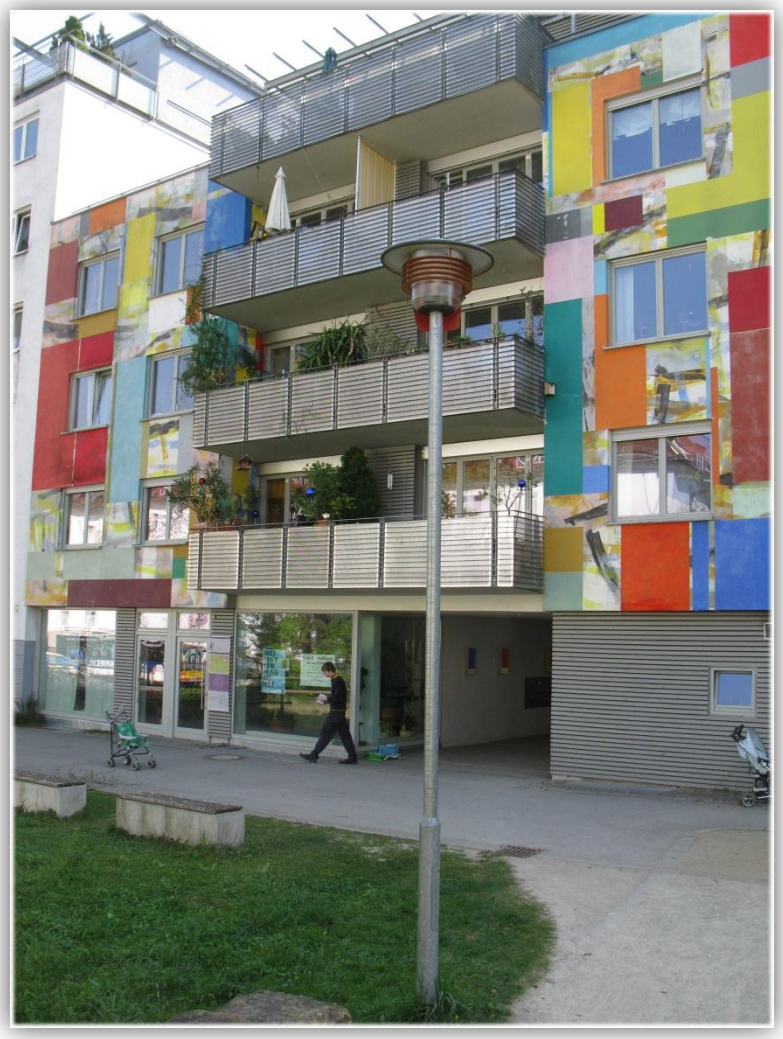
Tübingen Französischer Viertel. Foto: Anders Svensson.

Tübingen Französischer Viertel. Foto: Anders Svensson.

Stadens ledning spelar en avgörande roll

Byggemenskaperna ses inte som ett självändamål utan som ett redskap både för individens och stadens utveckling. Boende med hög kvalitet och rimlig kostnad och med stort inslag av sociala kontakter, mångfald i fråga om människor och arkitektur, småskalighet och personligt engagemang i och identifikation med stadsdelen. Staden har på flera sätt stimulerat och stött tillkomsten av byggemenskaper genom att:

- Stadsplanerna baseras på mindre byggrätter.
- Majoriteten av tomterna i utvecklingsprojekten destineras till byggemenskaper.
- Markpriset subventionerades för att underlätta för fler grupper att genomföra projekt mot att försäljningspriserna regleras med index under 10 år efter inflyttning.
- Informationsinsatser genomfördes, t.ex. webbpublicering och events för matchmaking mellan intressenter.
- Koordinera olika byggemenskapsprojekt under planering och byggande.
- Initiera forskning och utveckling kring stadsutveckling och byggemenskaper.
- Ge ut riktlinjer för beslutsfattande inom och organisering av grupperna liksom vägledning för juridiska frågor.



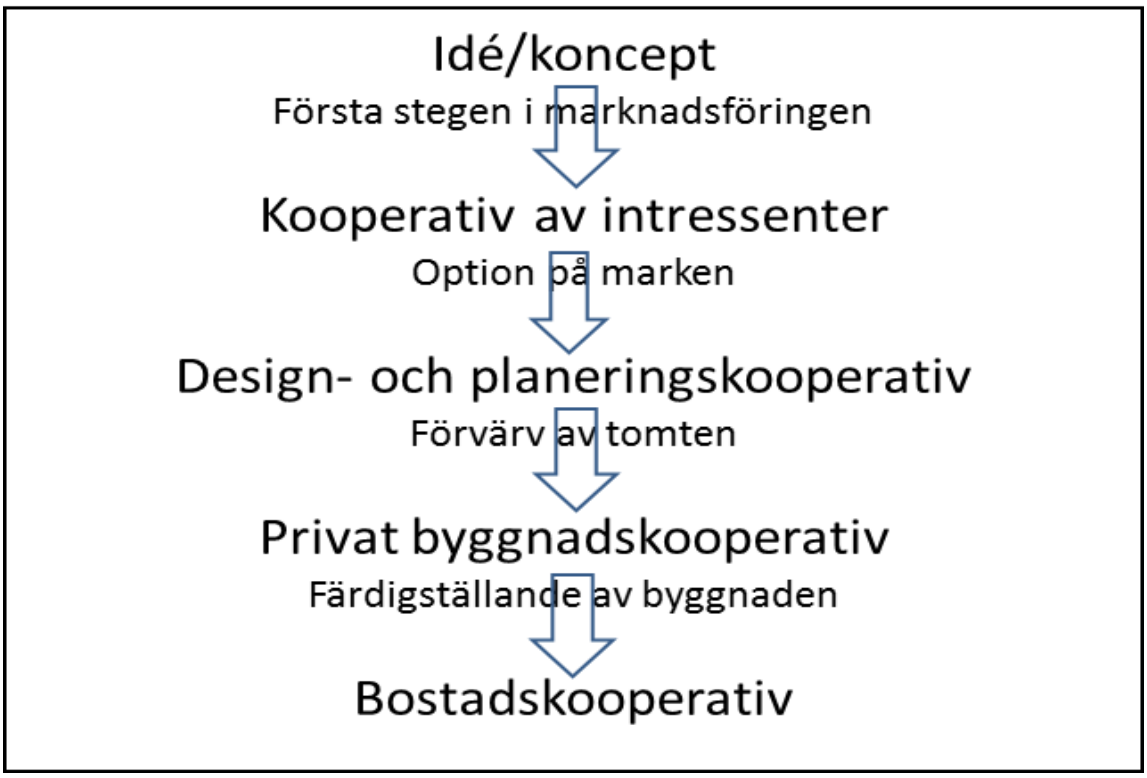
Utan denna medvetna och långsiktiga satsning från stadens sida hade inte byggemenskaperna och de attraktiva stadsdelarna kommit till stånd. Det har handlat om både stark politisk styrning och dedikerade tjänstemän i förvaltningarna. Andra faktorer som bidragit till resultatet är en diskussions- och samarbetsinriktad kultur bland intressenterna och att de första projekten blev lyckade och fick stor uppmärksamhet lokalt.

Tübingen Französicher Viertel. Foto: Anders Svensson.

Processerna

Intresserade grupper av boende får, alltid med hjälp av arkitekter och projektledare ansöka om option på marken. Tilldelningskriterierna har framförallt varit realiseringspotentialen i projektet och mervärdet för staden. Staden har premierat projekt som skapar arbetstillfällen och verksamheter i bottenvåningar, har hög arkitektonisk kvalitet och stöttar en välfungerande social struktur, t.ex. generationsboenden. Konkurrensen om att få tilldelning av mark är skarp, i det senaste utvecklingsprojektet, Alte Weberei, blev 75 procent av de sökande utan tilldelning.

Processerna har tydligt beskrivna steg med ett ramverk kring varje steg, i grova drag ser processen ut så här:



Normaltiden för projekten är två till två och ett halvt år år från idé till inflyttning, alltså relativt kort tid med tanke på att hela processen för boendesamverkan är inkluderad i den tiden.

Staden har sett en utveckling av processerna från de första projekten på 1990-talet tills idag. I början var engagemanget och initiativet från de boende den helt bärande kraften medan byggemenskaperna numera tenderar att utgöra ett normalt inslag i bostads- och stadsutvecklingen. En utveckling där etablerade projektledningskonsulter och arkitekter tar initiativ till att sätta igång projekten och ordna markanvisning och därefter på allvar involverar de boende.

Bankerna var i starten skeptiska till att finansiera projekten, troligen p.g.a. att formen var delvis okänd och oprövad. Idag betraktar en del banker byggemenskapsprojekten som lägre risk än konventionellt utvecklade projekt med motiveringen att om en ensam byggherre får problem riskeras hela projektet, men om en eller två delägare i en byggemenskap får problem med t.ex. ekonomin äventyrar inte det projektet som helhet.

Exempel på byggemenskaper i Französischer Viertel i Tübingen
Innehållet i detta avsnitt bygger på studiebesök på plats i Freiburg och Tübingen, samtal med Mattias Gütschow på w5 Planungsgesellschaft i Tübingen, specialist på ledning av byggemenskapsprojekt, föredrag av Geograf Fabian Betz, boende och verksam som guide i Fransösischer Viertel i Tübingen och ett antal publikationer och webbsidor om byggemenskaper, se vidare avsnittet litteratur och länkar.

Werkstadthaus

- 14 lägenheter, varav 12 ägarlägenheter och två för uthyrning.
- 1 Verkstad för huset och kvarteret
- Projekttid: 1997-2001
- Gemensamma lokaler: Två takterrasser, festlokal.

Stadsdelsfest vid Werkstadthaus. Foton: Fabian Betz.

Projekt 14 – det första byggemenskapsprojektet 1995-1998
Gemensamt:

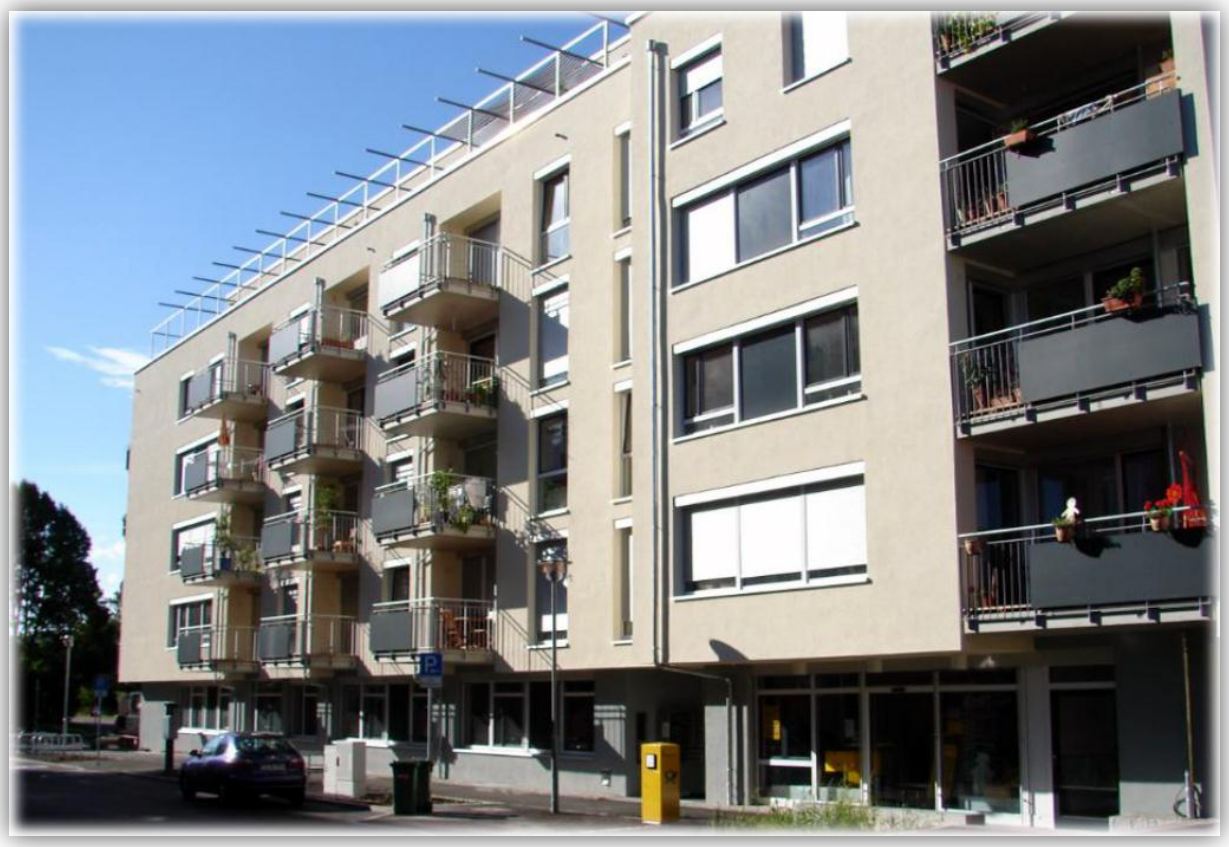
- Innergård med lekplats, Gemensamhetshus, trä- och cykelverkstad, bastu, vinkällare.
- 30 lägenheter
- 11 verksamheter: Andaktslokal, dynamotillverkare, arkitektkontor, pappersaffär, ekologiska livsmedel, Pub, uttagsautomat, bageri, frisör, klinik för alternativ medicin, m.fl.

Foto: Groebe – neckaralbmedia.de (övre)
Foto: Fabian Betz (nedre).

stadt:raum – 2006-2008

- 29 lägenheter
- 6 verkstäder
- Inriktning på boende med funktionshinder: 14 boende har olika former av funktionshinder.

  Verksamheter:
- Verkstad med 16 arbetsplatser för funktionshindrade, mjukvaruutvecklare, ljud- och pianostudio.
- Övrigt: åtta nationaliteter i huset.



stadt:raum 2006 – 2008. Foto: Fabian Betz.

Övriga exempel

Alexanderpark, 2010. Foto: Fabian Betz.

Kunst & Wohnen, 2000. Foto: Fabian Betz.

Passivhus, Tübingen. Foton: Fabian Betz.

Översiktsbild över Französischer Viertel, Tübingen. De äldre byggnaderna är gamla kaserner, en rest från områdets tid som militäranläggning för franska trupper. Foto: Groebe - Licence: CC-by-Das Französische Viertel.

Freiburg Rieselfeld, damm vid byggemenskaper. Foto: Anna-Johanna Klasander.

Samstämmig bild
Många erfarenheter har gjorts i bland annat Tübingen kring för och nackdelar, hinder och möjligheter för byggemenskaper. En samstämmig bild är att på det hela taget har man lyckats åstadkomma det man ville; levande, attraktiva och hållbara stadsdelar. Här kommer några av de viktigaste lärdomarna enligt några av dem som varit involverade under lång tid i Französischer Viertel:

- Tvådelad projektledning: en projektledare eller utvecklare och en arkitekt, med kompletterande roller och kompetenser. Det har visat sig svårt även i Tyskland att kombinera dessa roller, bl. a. för att projektledningen kräver stora insatser både med själva styrningen av projektet men också ökad specialisering kring dialogerna med de boende och gruppdynamik.
- Dialog och medling mellan de boende kräver kunskaper och erfarenheter som normalt inte konsulter och arkitekter besitter. Det är en fördel med professionell processkunskap.
- Bestäm tidigt ett samlande motto eller varumärke för byggemenskapen, exempel från Tübingen: ”Solidarité“ , ”Green Lofts“, ”Wohnen am Fluss“ , ”45+“, ”Lunar“. Det hjälper marknadsföringen och kan medverka till att samla gruppen kring idén.
- Ett koncept för projektet inklusive en kostnadskalkyl måste finnas innan projektet marknadsförs brett. Detta för att intresset ökar om man vet någorlunda inriktning och kostnadsbild. Detta synsätt kan tyckas krocka med idén om att de boende startar från noll. Men erfarenheten visar att utrymmet för att påverka kan hållas tillräckligt stort även om det endast finns en initial idé.
- Marknadsföringen av de olika byggemenskapsprojekten skedde med argumenten att man kan påverka utformningen och få ett attraktivt pris. Egentligen var målet en levande stadsdel med mixade funktioner, småskalighet och varierad bebyggelse. Ibland krockade dessa olika ambitioner, men sammantaget fungerade de ihop.
- Garage under gårdar som ägs av flera byggemenskaper tillsammans är en mycket komplicerad konstruktion som kostat mycket möda att organisera och upprätthålla. Fastighetsbildningen är organiserad i tre led och innefattar även tredimensionell fastighetsbildning.
- I många projekt har det funnits större och mindre konflikter mellan boende. ”Tillämpa samma princip som I den gamla staden: det finns alltid konflikter – om det inte finns hanterbara konflikter är vi alla döda, konflikter är normalt, dvs. bra.” (Fabian Betz, geograf och boende i Französischer Viertel.)

Erfarenheter i Sverige och projekt på gång

Intresset för byggemenskaper ökar i Sverige och på flera håll finns projekt på gång. Antalet genomförda projekt är dock litet. Nedan följer några exempel på genomförda och planerade projekt.

UrbanaVillor

UrbanaVillor startade som ett kompisprojekt där ett gäng arkitekter och några till sökte och fick markanvisning i Västra hamnen i Malmö. Idén man samlades kring var att förena fördelarna med villaboende och fördelarna med att bo i staden. Privat och gemensam trädgård, trygghet för barnen, grannsämja och generösa bostäder med utblick mot havet tog man med sig från villaboendet. Närheten till service och nöjen, blandningen av människor och cykelavstånd till allt tog man med sig från stadsboendet.

Det som förenade intressenterna var alltså en idé om ett boende som inte erbjöds på den konventionella marknaden. Fastigheten består av fem lägenheter och två radhus samt en grön aktiv utemiljö med fokus på umgänge. Alla lägenheter är cirka 140 kvm. Vid entrén möts man av en grön oas bestående av odlingslotter och växthus. På taket avslutas byggnaden med en takträdgård dit alla i föreningen kan söka sig för en stunds avkoppling och utsikt över Öresund.

Eftersom flera av de boende är arkitekter skötte man själva projektering och styrning av bygget. En del av finansieringen klarades på detta sätt med eget arbete. Några av de boende arbetade heltid med projektet under något år. De valde att organisera sig i en bostadsrättsförening eftersom det är en beprövad bostadsform som stämde med tanken att bygga ett hus tillsammans.

Foto: UrbanaVillor, Cord Siegel, Pontus Åqvist och Karin Larsson.

Utmaningarna var många till följd av att föreningen höll i allt från projektering, projektledning, finansering upphandling och byggledning av en delad entreprenad.
Den största utmaningen blev förutom att styra de 28 entreprenaderna till en bra helhet, att klara finansieringen. Genom att lägga in egna medel och en stor del eget arbete i form av projektering, bygg- och projektledning och i viss mån byggande, klarade man egeninsatsen som banken krävde. Flera banker var motvilliga till att ge lån, men en bank nappade och finansierade bygget.

Fördelen med denna typ av organisation var att föreningen var styrande i alla frågor och att dess önskemål bevakades och maximerades i alla skeden. UrbanaVillor tog fem år att förverkliga från start till inflyttning.

UrbanaVillor, norrfasad. Foto: UrbanaVillor, Cord Siegel, Pontus Åqvist och Karin Larsson.

Fakta

Byggår:	2008
Brukare:	Bostadsrättsförening bildad av de boende
Adress:	Vimpelgatan 9, Malmö
Arkitekt:	Cord Siegel och Pontus Åqvist
Landskaps-arkitekt:	Karin Larsson
Byggledning:	Cord Siegel och Pontus Åqvist
Byggherre:	Bostadsrättsföreningen UrbanaVillor
Kontakt:	Cord Siegel: www.hauschild-siegel.com Pontus Åqvist: www.pontusaqvist.se
Övrigt:	Kasper Salinpriset 2009

UrbanaVillor, söderfasad detalj. Foto: UrbanaVillor, Cord Siegel, Pontus Åqvist och Karin Larsson.

Råbylund i Lund

Lunds kommun driver ett projekt inom ”mobility management”, dvs att försöka få över mer trafik till gång, cykel och kollektivtrafik istället för bilåkande. I det sammanhanget initierade kommunen 2009 en idé om att bygga bostäder och verksamhetslokaler integrerat på en del av ett nytt utbyggnadsområde i östra Lund, Södra Råbylund. Ett pilotprojekt startades. Detta blev utgångspunkten för att bjuda in intresserade till att bilda en byggemenskap.
Kommun och intressenter utvecklade tillsammans grunderna för projektet vidare för ett stegvis övertagande av föreningen. Kommunen äger idag marken som gemenskapen får köpa.

Nu är en ekonomisk förening bildad och de presumtiva boende har tagit över ansvaret för vidare utvecklingsarbete. Ekonomiska, juridiska och arkitektoniska frågor bearbetas bl.a. i dialog med kommunens mark- och exploateringskontor. Upplåtelseform är ännu inte

fastställd men tre möjligheter diskuteras – bostadsrättsförening, ägarlägenheter eller enskilt ägande. Markanvisningsavtalet samt detaljplanen är på väg att fastställas och man närmar sig konceptfasen det vill säga utformning av byggnaderna.

Ytterligare annonsering och rekrytering kommer framöver att göras och då med ett mer utvecklat och tydligt förslag till boende. Möjliga målgrupper kan vara den nya barnfamiljen, det etablerade paret med utflyttade barn, intresserade arkitekter, egenföretagare som vill ha t.ex. butik eller ateljé. Både flerbostadshus och radhus planeras och av projektets totala byggnadsyta ska cirka 10 procent vara verksamhetslokaler för föreningens nyttjande alternativt uthyrning.

Detaljplanen beräknas bli antagen under 2012 och bygget kan komma igång 2015 förutsatt att intilliggande Södra Råbylund - Etapp 1, etableras enligt plan.

Motiverande faktorer:

- De som gått in i gemenskapen ska finna incitament att fortsätta och kunna påverka.
- Gärna passivhus, miljövänligt, tyst hus, med målet att väsentligt få ned energiåtgången.
- En hög ambitionsnivå vad gäller miljöteknik och hållbara lösningar. Möjligen en "testbed" för detta.
- Möjlighet till kulturutbyte och kulturutbud och även möjlighet till självhushåll i form av odlingar och växthus.
- Tekniksmart - vad gäller drift av fastighet samt IT- och mediautbud.
- Byggtekniska lösningar med lätthanterbart underhåll och skötsel.
- Strävan efter att området får en egen identitet och ger inspiration till andra liknande initiativ.

Mer information: Magnus Jörding, kontaktperson för föreningen: magnus@jording.com.

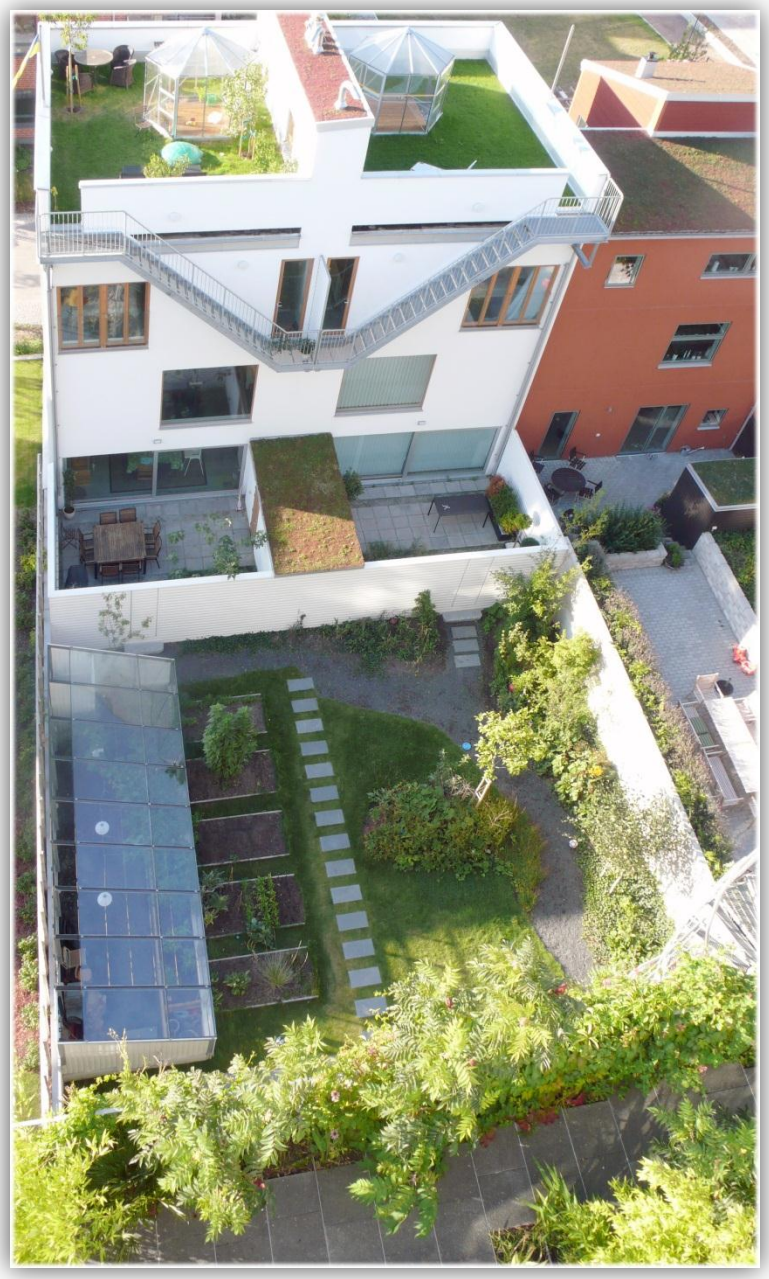
Östra Kålltorp och Norra Sorgenfri
Arkitektkontoret Hauschild+Siegel har fått markanvisningar i Östra Kålltorp i Göteborg, 50-70 lägenheter och i Norra Sorgenfri i Malmö, 15 lägenheter, för att etablera byggemenskaper. Byggemenskaper stämmer väl med kommunernas ambitioner att få till ett mer varierat och småskaligt bostadsbyggande med involvering av medborgare och boende. Med erfarenheterna från UrbanaVillor och från projekt i Tyskland har Hauschild+Siegel utvecklat ett kommersiellt koncept för genomförande av byggemenskaper. De jobbar med projekt med minimum 15 lägenheter för att få ekonomisk bärkraft och söker själva markanvisningar innan man etablerar en grupp intressenter. Skälet till det senare är att det är få eller många oklarheter innan detaljplanen är klar och i Sverige är det är för närvarande lång tid mellan start och inflyttning om gruppen skulle engageras redan i markanvisningsskedet.

När planen väl är klar finns klara förutsättningar för omfattning, markkostnader och tider, vilket är grundläggande förutsättningar för att attrahera intressenter och behålla engagemanget över tiden, enligt Cord Siegel på arkitektkontoret.

Detaljplanerna för respektive området förväntas bli klara under 2012. Då kommer de presumtiva boende att engageras och först då kommer man att bestämma inriktning och profil på boendena.

Hauschild+Siegel har också fått en markanvisning på Brunnshög i Lund för bostäder med profil, eller ”nerdboende” som projektet kallas. Detta är ett exempel på ”theme neighbourhoods” där utgångspunkten är att man bor tillsammans med andra som delar samma intresse. I lundaprojektet är tanken att en trappuppgång ska ha tema trädgård, en annan musik och en tredje mat. Detaljplanen förväntas bli klar under 2012 och projektet kan eventuellt komma att genomföras som en byggemenskap.

Mer information: Cord Siegel, www.hauschild-siegel.com.



UrbanaVillor gårdshus. Foto: UrbanaVillor, Cord Siegel, Pontus Åqvist och Karin Larsson.

Botkyrka och Norrköping
Arkitektkontoret Spridd AB i Stockholm har fått bidrag från Delegationen för hållbara städer för att tillsammans med Norrköpings och Botkyrka kommuner utveckla byggemenskaper och ta fram en handbok och en utställning för hur byggemenskaper kan utformas och genomföras. I Botkyrka handlar det om en uppgradering av ett miljonprogramsområde och i Norrköping om ett utvecklingsområde nära centrum. Projektet ska genomföras i samarbete med KTH och ett tyskt arkitektkontor specialiserat på byggemenskaper. Drivkraften från kommunerna är att se på vilket sätt byggemenskaper kan bidra till social stabilitet och breddat utbud på marknaden, men också att bana väg för nya idéer och lösningar för ekologisk hållbarhet. Projektet startar 2012 och förväntas vara avslutat 2014.

Mer information: Ola Broms Wessel, Spridd AB, www.spridd.se.

Seniorhus Karlskrona
Karlskrona Seniorhusförening bildades 2005 för att främja bra bostäder för äldre, seniorhus, eller ”Framtidshus” som man valt att kalla sitt koncept. Föreningen har tagit fram ett program för seniorboende och verkar som rådgivare åt kommuner och konsumenter vid byggande av seniorhus. Drivkraften ligger framförallt i att skapa en gemenskap som gör livet lustfyllt och möjliggör att man delar på praktiska sysslor när man kommer upp i åren, men ännu inte behöver ett vårdboende. Medlemmarna drivs också av devisen att
”om inte någon annan gör något får vi göra det själv.”

För några år sedan tog föreningen initiativ till att bygga ett eget hus i kvarteret Bataljonen i Karlskrona. Den centralt belägna tomten ägdes av en s.k. försäljningsbyggherre, d.v.s. en av de stora aktörerna på bostadsmarknaden och tomten hade varit obebyggd i några år. Föreningen ordnade kontrakt på 60 procent av de cirka 30 lägenheterna vilket blev startsignalen för projektet. Utan dessa kontrakt är det osannolikt att huset byggts, konjunkturen var osäker och byggherren tvekade. Huset var färdigritat innan föreningen kom in, men ett visst utrymme gavs för påverkan. De boende utgjorde referensgrupp under bygget. Bataljonen uppfördes som bostadsrätt och har boende i alla åldrar med en majoritet av seniorer. Ett viktigt inslag i huset är ”Mässen”, det gemensamma vardagsrummet. Här träffas de boende spontant och vid planerade aktiviteter som studiecirklar, vinprovning, föreningsmöten, fester, mm.

Erfarenheterna fyra år efter inflyttningen är mycket positiva. Även om alla synpunkter från föreningen inte kunde tillgodoses p.g.a. att projektetet var långt framskridet, fungerar det väl och gemenskapen frodas. Svårigheten med en bostadsrättsförening är att de boende får ta fullt ansvar för alla praktiska frågor i huset. Ventilationsbesiktningar, bredbandsavtal, underhållsplaner, mm ska hanteras. För de som flyttar från villan delvis för att slippa allt sådant blir det till att ta nya tag. Av denna anledning har nu Karlskrona Seniorhusförening tagit initiativ till ett samarbete med det allmännyttiga bolaget Karlskronahem för att utveckla ”typseniorhus” med lägenheter som ska byggas som kooperativ hyresrätt. På så sätt får de boende både en gemenskap och inflytande i form av en förening, men slipper också ansvaret för den tunga delen av förvaltningen som istället ligger på bostadsbolaget.

Kvarteret Bataljonen i Karlskrona. Foto: Fredrik von Platen.

Fakta

Byggår:	2006
Brukare:	Företrädda av Karlskrona Seniorhusförening
Adress:	Drottninggatan 14, 371 31 Karlskrona
Arkitekt:	Anders Larsson
Byggherre:	NCC, även entreprenör
Kontakt:	Karlskrona Seniorhusförening:

Ordförande Fredrik von Platen, www.seniorhus.se

Föreningen för byggemenskaper
Vintern 2011 bildades Föreningen för Byggemenskaper med följande ändamål:
”Föreningen har till ändamål att verka för byggemenskaper som organisationsform i ny- och ombyggnadsprojekt genom att:
- samla, utveckla och förmedla kunskap om byggemenskaper och vara en plattform för alla med intresse för byggemenskapens idé
- stödja och underlätta bildandet av byggemenskaper och genomförandet av deras byggnadsprojekt.”
En webbplats är under utveckling och föreningen söker fler medlemmar.

Mer information: Staffan Schartner, ordförande, www.facebook.com/Byggemenskaper, www.byggemenskaper.se.

Föreningen för byggemenskapers hemsida.

Hinder och utmaningar för fler byggemenskaper i Sverige

Som vi sett i tidigare avsnitt finns det flera fördelar och incitament för branschens aktörer att stötta och främja utvecklingen av fler byggemenskaper i Sverige. Men det finns förstås också utmaningar och hinder för en sådan utveckling. En del ligger i att formen är ny, den strider mot invanda konventioner i branschen och på marknaden. Byggande, planering och finansiering är riggade huvudsakligen för stora bostadsutvecklare med stor kompetens och kapital. Hindren framstår som helt överkomliga, men nödvändiga att hantera för att undvika bakslag och negativa upplevelser. Utifrån erfarenheterna i Tyskland och de diskussioner som förs i Sverige (till exempel på det seminarium om byggemenskaper som Delegationen för hållbara städer arrangerade hösten 2011) kan vi identifiera några kritiska frågor som behöver bearbetas vidare:

- Matchmaking-hur hittar man varandra?
- Lång process från idé till inflyttning.
- Finansiering av tidiga skeden.
- Organisation och associationsform.
- Gruppdynamik och samspel i gruppen.

Hur hittar man varandra? Sammanträde i föreningen för byggemenskap, kvarteret Bataljonen i Karlskrona. Foto: Fredrik von Platen.

”Matchmaking” – hur hittar man varandra?
Det saknas infrastruktur för ”matchmaking” av boende som är intresserade av att vara med i en byggemenskap. Vem tar initiativet, hur hittar man varandra? Det behövs också kontakt mellan byggemenskaper och aktörer som kan hjälpa dem genom processen. I Tyskland driver vissa städer webbsidor och ordnar event för att matcha boende med liknande intressen.

Tänkbara vägar förbi hindren:

- Kommunerna kraftsamlar kring ett utvecklingsområde och riktar in ett antal markanvisningar till byggemenskaper och skapar intresse och mötesplatser genom matchmaking på webben och events. Aktörer som kan leda processen rekommenderas till grupperna.
- Så konkreta projekt som möjligt. Tidshorisonten bör troligen vara max två till två och ett halvt år år från start till inflyttning om man ska hitta tillräckligt många intresserade.
- Aktörer som arkitekter, projektledare och projektutvecklare ser en möjlighet i byggemenskaper och börjar erbjuda sina tjänster. En utmaning med detta är att konsulter normalt inte är vana vid att ha privatpersoner som kunder, utan professionella aktörer. Detta ställer nya krav på dessa privata aktörer.

Lång process – kräver starkt engagemang över tid
Ett byggprojekt tar normalt flera år att genomföra. Det kan vara svårt eller omöjligt att engagera ett tillräckligt stort antal intresserade om man inte vet när projektet kommer att vara färdigt eller vad det kommer att kosta. Om det inte finns en detaljplan kanske man inte

ens vet var projektet exakt kommer att ligga. Det är en utmaning att behålla det initiala engagemanget hela vägen eftersom de boendes förutsättningar att delta kan ändras. Man flyttar, skiljer sig, hittar något annat, ekonomin förändras. De flesta människor varken kan eller vill planera sitt boende på fyra-fem år. Även om det går relativt snabbt från färdig detaljplan till inflyttning tar processen minimum två till två och ett halvt år. Redan det är lång tid, ibland påstås att ett års horisont från beslut till inflyttning är maximalt för vad bostadsintressenter klarar. I sämre tider kan det vara så att bostäder står outhyrda eller osålda ända fram tills de är färdiga. Människor vill se vad de köper.

Tänkbara vägar för byggemenskaper att möta utmaningen:

- Gruppen kan ansöka om markanvisning på redan detaljplanelagd mark. Då kan processen kortas med ett till två år. Oftast behöver det då enbart finnas en idé om vad man grovt vill göra på tomten och ofta är priset på marken redan bestämt. Tiden fram till inflyttning kan då i bästa fall bli cirka två år. Ett år för att planera och organisera projektet och ett år för att bygga.
- Aktörer som är intresserade av att skapa byggemenskaper, tex arkitekter, projektledare eller projektutvecklare kan söka markanvisning och delta i detaljplanearbetet före det att gruppen av boende startas upp. När alla grundläggande förutsättningar är klarlagda som detaljplan, kostnader för mark- och anslutning, tidplan, mm, tar det i bästa fall cirka två år tills projektet kan stå klart. Denna lösning förutsätter dels att det finns aktörer som är villiga och kapabla att ta risken för planeringsskedet, det kommer ju inte in några pengar i det skedet, och dels att detaljplanerna görs flexibla så att de kan möta de boendes önskemål när det gäller utformningen och inriktningen på boendet.

Finansiering av tidiga skeden

Det krävs ett visst arbete för att få igång projektet, ta fram koncept, beräkna kostnader, ansöka om markanvisning, organisera sig, administrera avgifter för detaljplan och medverkan i planprocessen, mm. Dessa kostnader behöver de boende finansiera själva eller hitta en finansiär till. I traditionella bostadsprojekt står byggherren för dessa kostnader. Hur man än gör är det nog mycket svårt att komma undan en viss egenfinansiering även i de tidiga skedena. Denna insats kan dock hållas nere genom att ta rätt steg i processen och inte lägga ned onödigt mycket arbete i varje steg. Man kan också se egeninsatsen som ett bra sätt att skapa incitament för den enskilde att fullfölja projektet.

Tänkbara vägar att lotsa byggemenskaper förbi hindren:

- Ju fler man är desto mindre blir andelen var och en ska stå för. Ofta är de initiala kostnaderna ungefär lika stora oberoende om det är 10 eller 30 lägenheter. Det kan därför vara bra att inte vara för få i tidigt skede.
- Minimera de initiala kostnaderna. Optimera insatserna för att få (option på) markanvisning, låt allt annat vänta. Det behöver inte finnas en färdigprocessad idé om byggemenskapens inriktning eller tydliga skisser på byggnad eller lägenheter vid ansökan om markanvisning (kan dock variera från kommun till kommun). Det som bör finnas är en tydlig organisation för hur de boende ska samverka och hur processen ska se ut. Det är när det finns ett tillräckligt antal uppbundna boende med en egeninsats och en markanvisning eller option som extern finansiering kan sökas. Ofta täcker den dock enbart delar av markkostnaden. Egen finansiering krävs.

- Undersök om BKN (Bostadskreditnämnden) kan lämna kreditgarantier i tidigt skede.
- Även ur kostnadssynpunkt kan det vara en väg att söka markanvisning på detaljplanelagda tomter. Då minskas kostnaderna för deltagande i planprocessen. Men kostnader för att ta fram koncept, organisera projektet och köpa marken finns förstås kvar.
- Kommunen tar kostnaden för att ta fram detaljplan, byggemenskapen får sedan betala den i samband med att finansieringen av projektet är klar. Det minskar behovet av kapital innan projektet är formerat och finansierat.

Organisation och associationsform

Det är svårt och snårigt att som amatör förstå och veta hur en byggemenskap ska organiseras och drivas genom hela processen. Vem ska ta ansvar och på vilket sätt ska det hela gå till? Här finns många frågor med bäring på teknik, juridik, ekonomi och sociala aspekter som inte är utklarade för byggemenskaper.

Tänkbara vägar att möta utmaningarna

- Tillräcklig kompetens.

Helt grundläggande är därför att byggemenskapen tidigt skaffar sig professionellt stöd för att genomföra projektet. Det handlar om att kunna lotsa de bärande idéerna genom den djungel som bygg- och planeringsprocessen ter sig för den oinvigde. Tänkbara aktörer är arkitektkontor med projektledningskompetens, projektledningsföretag och projektutvecklare av olika slag. Grundkompetensen att leda projekt från start till inflyttning finns. Men om det ska bli fler byggemenskaper krävs att dessa aktörer också är intresserade av och beredda att lära sig jobba för privatpersoner som kunder. Det är en utmaning.

En möjlighet till snabb kompetensförstärkning vore att svenska aktörer samarbetar tätt med tyska arkitekter och projektledare med bred erfarenhet av byggemenskaper.

- Upplåtelseform

Det är inte givet vilken upplåtelseform som är lämpligast för en byggemenskap. Närmast till hands ligger bostadsrätt och ägarlägenheter, men teoretiskt skulle man nog kunna tänka sig även hyresrätt om de boende tillsammans äger ett bolag som äger fastigheten och som sedan hyr ut till var och en. Det finns juridiska och skattemässiga aspekter på dessa frågor som dessvärre inte låter sig rymmas i detta sammanhang.

Bostadsrätten är beprövad och känd av finansiärer och marknaden i övrigt. Den har tydliga former för hur samverkan mellan de boende formellt ska fungera. Byggemenskapen kan välja antingen en helt fristående bostadsrättsförening eller att associera sig med någon av de kooperationer av bostadsrättsföreningar som redan finns. Fördelen med det senare är att kompetens kan tillföras projektet i såväl planerings-, som bygg och förvaltningsskedet utan att väsentliga delar av möjligheterna till påverkan försvinner.

Om de boende har möjlighet att initialt finansiera hela kostnaden själva kan ägarlägenheter vara en poäng, det finns skattemässiga fördelar att inte ha lån i föreningen. För privatpersoner är räntorna avdragsgilla, till skillnad från en bostadsrättsförening där oftast en del av lånen finns i föreningen. Ägarlägenheter är ett ganska nytt fenomen i Sverige och

rutiner och regler är därför inte helt utklarade. Eftersom en byggemenskap i sig kräver mycket engagemang och många gemensamma beslut jämfört med ett konventionellt projekt, kan det vara en fördel att välja en upplåtelseform som är väl beprövad, dvs. bostadsrätten. Men efterhand som fler ägarlägenheter byggs kommer även denna form att successivt bli känd och beprövad och väl lämpad för byggemenskaper.

En variant som förekommer i Tyskland är att huvuddelen av byggemenskapen utgörs av ägarlägenheter men att ett mindre antal lägenheter hyrs ut som hyresrätter. Detta kan vara ett alternativ om man vill få in boende som inte klarar att finansiera en ägarandel eller vill stimulera viss omflyttning och ”nytt blod” i huset över tiden.

- ”Hybridformer”

Man kan också tänka sig att vissa av fördelarna med byggemenskaper kan uppnås även med en traditionell byggherre, t.ex. allmännyttan eller utvecklare av bostadsrätter. Om de boende har idén och garanteras stort inflytande i processen kan i bästa fall påverkansmöjligheterna bli stora på lägenheter och byggnad även med en ”extern” byggherre. Men det förutsätter att de boende fullt ut kan påverka vilka som är med i gruppen och i fallet med allmännyttan att det handlar om kooperativ hyresrätt, dvs. att en förening bestående av de boende hyr av det allmännyttiga bolaget. Likaså kan det vara möjligt att en etablerad bostadrättsutvecklare ställer sin kompetens till förfogande för en grupp boende som vill starta en byggemenskap, se t.ex. kvarteret Bataljonen i Karlskrona.

Men även här handlar det då om att de boende måste ha möjlighet att fullt ut påverka såväl vilka grannarna blir som utformning i vid bemärkelse. Möjligheten för de boende att fullt ut påverka kostnaderna begränsas med större aktörer som byggherre i en byggemenskap. Förutom större administration kommer risk och vinst till, ovanpå de faktiska kostnaderna. Möjligen skulle allmännyttan kunna lägga sig på en prisnivå som närmar sig självkostnaden, men det är svårt att tänka sig att en aktör som lever på bostadsutveckling skulle ha incitament att inskränka på normala krav på risk och vinst. Men sannolikt skulle även dessa former av ”byggemenskapspräglad” bostadsutveckling kunna bidra positivt till ett ökat och hållbart utbud av boendeformer på marknaden. Ett starkt engagemang från de boendes sida gagnar även traditionella byggherrar. Frågan är om de etablerade organisationerna och aktörerna är mogna för att släppa mer av besluten till de boende?

- Gruppdynamik och samspel i gruppen

Erfarenheter från såväl Tyskland som Sverige visar att en viktig faktor för framgång är att gruppen samspelar väl. Intressenterna satsar tid, engagemang och pengar och vill självklart ha ut maximalt i form av bra boende till så låg kostnad som möjligt. Preferenser varierar, från Tübingen berättades att en av de svåraste frågorna i projekten, den som skapade mest konflikter, var vilken färg det skulle vara på fönstren. En projektledare uttryckte det som att om man klarar den frågan klarar man resten galant. En annan komplicerande faktor i uppstartsfasen är att konsulter och arkitekter inte är vana att jobba med privatpersoner som uppdragsgivare. De är vana vid att ha professionella kunder och samarbetspartners som alla är bekanta med frågeställningar och processer. Det ställer utökade krav på kompetens hos projektledningen.

Tänkbara vägar att möta utmaningarna:

- Erkänn och ta upp frågorna kring hur samspelet ska gå till. Sätt upp spelregler för dialog och samverkan.
- Ta in personer i processen som har kompetens och erfarenhet från grupputveckling och dialogprocesser.
- Förtydliga och kom tidigt överens om gemensamma mål och förutsättningar liksom villkor och kostnader.

Avslutande reflektioner

I denna skrift har erfarenheter av byggemenskaper i Tyskland och Sverige beskrivits och fördelar och möjligheter diskuterats. Visst finns det frågetecken kring byggemenskaper och i den ursprungliga formen krävs betydande egeninsatser, inte minst i uppstarten av projektet. I lågkonjunktur är den enskildes villighet att satsa pengar och bankernas vilja att låna ut lägre vilket begränsar efterfrågan. Man kan också påstå att byggemenskaper genom behovet av kapitalinsats reducerar antalet individer som kan efterfråga denna typ av boende. Av dessa skäl är det därför intressant att också se på andra former än bostadsrätt och ägarlägenheter som bas för byggemenskaper.

En annan aspekt är om byggandets kvalitets- och effektivitetsutveckling hämmas av många små projekt med bristande erfarenhetsåterföring. Med byggemenskaperna ligger erfarenhetsåterföringen framförallt hos projektledare och arkitekter. En mer filosofisk fråga är vad som händer med kittet i samhället när människor tenderar att allt mer aktivt söka sig till likasinnade i någon mening? Kan boendet börja likna Internet där rum och mötesplatser för specifika intressen exploderar i antal, kan det innebära en turboartad påspädning av segregationen på sikt? Eller har den sociala stabilitet som poängterades i de tyska erfarenheterna från byggemenskaper större kraft?

Det är naturligtvis viktigt att komma ihåg att reflektera och återkomma till den förväntade bilden och de förväntade resultaten av att utveckla fler byggemenskaper i Sverige. Det ligger inte minst i kommunens intresse att säkerställa att utvecklingen bidrar till de övergripande samhällsmålen om t.ex. ökad integration som en del i en hållbar utveckling och inte tvärtom.

De tyska exemplen på hållbara stadsdelar med byggemenskaper som en av de bärande idéerna och framgångsfaktorerna, ligger väl i linje med många kommuners ambitioner om att skapa en attraktiv stad präglad av mångfald, variation, småskalighet, involvering av medborgarna och låg miljöbelastning. Men ska byggemenskaper kunna bli ett viktigt redskap även här krävs kraftsamling från kommunernas sida. Kompetensuppbyggnad måste ske parallellt med att grupper engagerar sig, planering och markanvisningar behöver anpassas till byggemenskaper och sättas in i ett sammanhang. Därtill krävs ett mod för att bryta invanda spår kring stads- och bostadsutveckling, inte minst när det gäller marktilldelning, som ligger fast på många håll.

Ska byggemenskaperna bli ett verkligt alternativ på bostadsmarknaden och ska de få de effekter på stadsutvecklingen man uppnått i de tyska exemplen, krävs troligen också att kommunerna satsar på sammanhängande områden eller stadsdelar som huvudsakligen byggs som byggemenskaper. Det räcker inte med enstaka projekt här och där. Då riskerar

kunskaps- och erfarenhetsuppbyggnaden bli för liten och ett enskilt misslyckande kan stjälpa idén. För misstag kommer att göras, det förekommer alltid i nya sammanhang och är en naturlig del av utvecklingen. Kommunerna har sammantaget en strategisk roll i utvecklingen av byggemenskaper. Redan idag finns kommuner som aktivt stödjer och undersöker möjligheterna att gå i bräschen. Andra kritiska aktörer är konsulter, projektledare, projektutvecklare och arkitekter. Utan professionell ledning av processerna kommer inga byggemenskaper till stånd. Kunskapen finns på många håll i dessa led.

Utvecklingen de kommande åren får visa om byggemenskaper kan bidra till attraktiva och hållbara stadsdelar även i Sverige. Det saknas inte goda skäl, frågan är om viljan finns?

Finns viljan? Bildmotiv från Freiburg Vauban Centralaxel med insprängd bild med motiv från Freiburg Rieselfeld där plaketten på stenläggningen anger privat ansvar. Foto: Anna-Johanna Klasander.

Litteratur och länkar

Länkar Tyskland
www.baugemeinschaft.org
http://www.tuebingen-suedstadt.de/42.0.html

Länkar Sverige
www.hallbarastader.gov.se/Bazment/hallbarastader/sv/ovrigt/film-byggemenskaper.aspx
www.facebook.com/Byggemenskaper
www.hauschild-siegel.com/wordpress_de/wp-content/uploads/2009/11/091117_Byggemenskaper.pdf
www.pontusaqvist.se
www.lund.se/Bygga--bo/Stadsbyggnadsprojekt/Bilsnal-samhallsplanering/Aktuella-projekt/
www.seniorhus.se
www.understenshojden.se
www.kollektivhus.nu
hem.fyristorg.com/assets/

Litteratur och skrifter:
Det finns en mängd litteratur om byggemenskaper på tyska däremot mycket lite på svenska och engelska. På www.baugemeinschaft.org finns litteraturlistor över tyska publikationer.

- Kuhn, Gerd / Harlander, Tilman (2010): „Baugemeinschaften im Südwesten Deutschlands“, Deutscher Sparkassenverlag Stuttgart, LBS Stiftung (Hrsg.)
- Krämer, Stefan; Kuhn, Gerd (2009): „Städte und Baugemeinschaften“, Wüstenrot Stiftung (Hrsg.)
- ”planen – bauen – leben“, Baugemeinschaften in Tübingen, Architektenkammer Baden-Württemberg, Kammergruppe Tübingen; BaugemeinschaftsAchitekten Südwest e.V. (Hrsg.), 2. Edition, Rottenburg am Neckar 2011.
- ”Byggrupper förnyar bostadspolitiken”, artikel av Kerstin Kärnekull i tidskriften Stadsbyggnad nr 2, 2011.

www.hallbarastader.gov.se