

# Byggefællesskaber – et værktøj i den bystrategiske værktøjskasse

## – erfaringer fra Tyskland



De første danske kommuner er gået i gang med at se på byggefællesskaber og de første projekter er ved at blive realiseret. I Tyskland er byggefællesskaber i løbet af de sidste to årtier blevet en populær boligløsning – de er blevet et værktøj i den bystrategiske værktøjskasse. Hvad kan vi lære ved at se til Tyskland?

Af tidligere kandidatstuderende ved Roskilde Universitet, Laura Schwarz, nu projektleder hos Aarhus Kommune og lektor, studieleder, Kristian Nagel Delica, By & Plan, Roskilde Universitet

Interessen for byggefællesskaber er voksende, og denne måde at bygge boliger på forbindes ofte med en lang række positive træk: potentialer til en mere blandet by, mere bæredygtige og billigere boliger med høj arkitektonisk kvalitet, øget inddragelse og medborgerskab: meget af det, som vi stræber efter i den aktuelle byudvikling. Byggefællesskaber kan på den måde være et attraktivt alternativ til det traditionelle investordrevne

byggeri. Men kan byggefællesskaber virkelig indfri alle disse løfter? Mens man har mange års erfaring hermed i Tyskland, er der meget lidt viden herom i en dansk kontekst. Denne artikel tager udgangspunkt i et speciale fra Plan, By og Proces-uddannelsen på RUC og belyser byggefællesskaber med et kritisk blik for at vise potentialer og begrænsninger forbundet med denne måde at opføre boliger på.

### **‘Byggefællesskab’ – et redskab, ikke en boligform**

Byggefællesskaber er i bund og grund kun det navnet antyder: En gruppe borgere, der – i samarbejde med professionelle – planlægger og opfører de boliger, de skal leve i. Byggefællesskaber er derfor ikke en separat boligform, men snarere en metode til at opføre boliger. Centralt er, at beboerne ikke er passive forbrugere af færdige boliger opført af investorer,



# 20%

af nye byudviklingsarealer  
i Hamborg reserveres i dag  
til byggefællesskaber

men at de aktivt tager del i at skabe deres eget boligmiljø. Resultatet kan være alt fra individuelle ejerlejligheder til deciderede bofællesskaber.

### Engagerede borgere som strategisk redskab

I Tyskland har man siden 2000'erne set byggefællesskaber som et strategisk værktøj til byudviklingen. Ratio-nalet bag brugen af dette værktøj har varieret på tværs af byer. Mens man i Tübingen brugte byggefællesskaber til at etablere individuelle etageboliger, som ingen investorer var interesserede i, var fokus i Leipzig mest på at tilbyde billige boliger.

Et af de første projekter, hvor byggefællesskaber blev brugt som strategisk værktøj, er "Parkquartier Friedrichsberg" i Hamborg. Kommunen støttede her oprettelsen af ni forskellige byggefællesskaber med

ca. 160 etageboliger. Målet var at tiltrække engagerede beboere til et udsat område, øge antallet af ejerboliger og fastholde unge familier i byen. Kommunen har i den sammenhæng tilbudt en platform til netværksdannelse, vejledning samt faglig og økonomisk støtte. Kommunens grunde tildeltes til en fast pris via en konceptkonkurrence, der udvalgte projekterne på baggrund af kvalitet. Dette kvarter var udgangspunktet for specialets feltarbejde.

### Potentialer – men ikke alle på samme tid

I dag, ca. 15 år efter boligernes opførelse i Parkquartier Friedrichsberg, er mange af kommunens mål blevet til virkelighed: Der er en stabil beboersammensætning, fællesskab på nabolagsniveau, beboerne tager ansvar for offentlige arealer på vejen med videre.

Byggefællesskaberne i Parkquartier Friedrichsberg var teknisk set for alle, men tiltrak overvejende ressourcerstærke beboere – ikke nødvendigvis økonomisk, men i form af social og kulturel kapital. Planen om, at disse beboere skulle bygge bro til de relativt set mere udsatte naboer, lykkedes dog i begrænset grad. Børnene går dog i samme skole og naboernes veje krydses i nabolaget – og måske er det også et mål i sig selv. Samtidig er der en stor værdistigning af ejerboligerne. Det viser både, at boligerne i dag er en del af det frie markedes logik, men også at kommunens økonomiske håndsrækning under boligernes oprettelse udelukkende tilgodeså de første beboere.

Erfaringerne fra Hamborg understreger, at byggefællesskabernes potentialer afhænger af flere faktorer end blot oprettelsesprocessen:



Erfaringerne fra Tyskland viser, at byggefællesskaber er et godt redskab til netop at holde engagerede borgere, børnefamilier og vigtig arbejdskraft indenfor kommunens grænser.



Markedsvilkår, ejerformer, beboernes engagement og kommunale krav spiller en afgørende rolle. Kravene i konceptkonkurrencerne, som mange tyske kommuner bruger til at tildele grunde, kan omfatte alt fra bæredygtighed, billige boliger til social inklusion. Dette kan bidrage til en opfattelse af, at byggefællesskaber, som tryllestøv imødekommer alle disse udfordringer på boligmarkedet. Specialets empiriske resultater fra Hamburg viser dog, at forskellige mål kan være vanskelige at forene på samme tid.

### Byggefællesskaber udvider mulighederne på boligmarkedet

Selvom byggefællesskaber ikke kan indfri alle løfter på samme tid, er den store interesse for denne måde at opføre boliger på alligevel interessant. Den giver et svar på nogle af de udfordringer, boligmarkedet står overfor i dag. Selvom boligmarkedet i Tyskland på mange måder er mere presset end i Danmark, er tilstandene, især i hovedstadsområdet, begyndt at nærme sig de tyske, hvor middelklassen i stigende grad har svært ved at klare sig på det pressede boligmarked.

Hvis fremtidens byer ikke alene skal være for de rige, de arvende og de fattigste, er vi også nødt til at værne om middelklassen. Vi har hverken plads eller miljømæssig kapacitet til at udstykke den ene parcelhusgrund efter den anden. Byggefællesskaber tilbyder et urbant alternativ til række- eller parcelhuse, der ellers tit opfattes som de eneste mulige ejerbolig-typologier til børnefamilier. Erfaringerne fra Tyskland viser, at byggefællesskaber er et godt redskab til netop at holde engagerede borgere, børnefamilier og vigtig arbejdskraft indenfor kommunens grænser. Samtidig vil vi påstå, at byggefællesskaber som organiseringsform fremmer borgerindflydelse på byens udvikling på en mere fundamental måde, end enhver borgersamling eller høring kan formå.

### Potentialer og udfordringer i Danmark

De første danske kommuner er gået i gang med at se på byggefællesskaber og de første projekter er ved at blive realiseret. Ser man på Tyskland er udviklingen tydelig: Fra små, geografisk afgrænsede projekter har byggefællesskaber i løbet af de sidste

to årtier udbredt sig til en populær boligløsning – de er blevet et værktøj i den bystrategiske værktøjskasse. I Hamborg reserveres i dag fx 20% af nye byudviklingsarealer til byggefællesskaber, selv mindre byer er begyndt at se på byggefællesskaber og den politiske og offentlige interesse for byggefællesskaber som middel til attraktive, blandede byområder er stor.

Der er mange parametre at arbejde med, hvis byggefællesskaber for alvor skal blive et tilbud på det danske boligmarked, herunder grundsalgsprocessen, finansieringsmuligheder og professionalisering. Det kræver naturligvis også en målgruppe, der er interesseret i denne måde at opføre boliger på og at der er en politisk vilje til at prøve noget nyt. Erfaringer fra Tyskland viser, at byggefællesskaber ikke kan det hele på en og samme tid – de har fordele og ulemper og kræver en skarp rammesætning for at udfolde deres byudviklingsmæssige potentiale. Men de repræsenterer et konkret alternativ til nutidens investordrevne boligmarked og kan udgøre et skridt mod en mere fællesskabsorienteret og beboerdrivet byudvikling.