Bygg- och bogemenskaper i Hamburg

Rapport från Kollektivhus NU:s studieresa 25-29 oktober 2012

Dick Urban Vestbro, red

Thorsten Gödtel visar en modell av HafenCity Hamburg för den svenska studiegruppen.

I oktober 2012 genomfördes en studieresa till Hamburg i syfte att få reda på hur de tyska bygg- och bogemenskaperna fungerar, detta för att se vad vi i Kollektivhus NU kan lära av Hamburgs erfarenheter för användning på svensk mark. Denna rapport är ett resultat av ett kollektivt arbete som präglas av samarbetsvilja. En sådan mentalitet genomsyrade studiegruppen även under själva resan.

Bakgrunden till studieresan går tillbaks till den internationella konferens som Kollektivhus NU ordnade i Stockholm maj 2010 tillsammans med Kungliga Tekniska Högskolan. Konferensen samlade 150 deltagare från 20 länder och resulterade i boken *Living Together – Cohousing Ideas and Realities Around the World* samt i många internationella kontakter.

Den svenska kollektivhusmodellen har fortsatt att väcka intresse, vilket resulterat i många studiebesök i svenska kollektivhus och i många inbjudningar till Kollektivhus NU att sända talare till konferenser och seminarier i olika delar av världen.

Vid dessa internationella kontakter har Kollektivhus NU erfarit att det finns mycket att lära från andra länder. Därför började Kollektivhus NU planera en studieresa till Tyskland där vi visste att det fanns 350 dokumenterade bygg- och bogemenskaper. Vi valde att koncentrera oss till Hamburg. Resan annonserades genom Kollektivhus NU:s hemsida och genom utskick till föreningens kontaktlista. Sammanlagt 18 personer deltog. Av dessa kom tre från Tyskland. Deltagarna betalade själva alla sina kostnader. Resan planerades av undertecknad tillsammans med Kerstin Kärnekull. Vi fick stor hjälp av Bendix Bürgener och Angela Hansen vid *Agentur für Baugemeinschaften* inom Hamburgs myndighet för stadsutveckling och miljö. Ett stort tack till dem och alla som tog emot oss!

Stockholm 22 december 2012

Dick Urban Vestbro

Tysk bostadspolitik

Enligt en rapport av den svenska Bostadskreditnämnden (BKN, 2009) har Tyskland en mycket hög andel hyresbostäder, 55 procent av hela beståndet. Den allra största delen ägs av privata bostadsföretag. Den tidigare existerande hyresregleringen är avskaffad men hyrorna ligger enligt BKN:s rapport ändå lägre än i Sverige. Ett skydd finns mot vräkningar. Andelen bostäder med äganderätt är mycket låg i städer som Berlin och Hamburg (11 resp. 20 procent).

Bostadskooperationen omfattar bara tre miljoner invånare. Som i Sverige är principen: spara först och bygg sedan. Bostadssparande subventioneras av den tyska staten.

I Tyskland har det länge funnits ett system för subventioner till bostäder för låginkomsttagare (”social housing”). Detta håller på att omvandlas så att delstaterna tar över ansvaret för subventionerna. Den statliga budgeten för perioden 2007-2013 omfattar 518 miljoner Euro för sådana subventioner. Bostadspolitiken för låginkomsttagare beskrivs i dokumentet Soziale Stadt 1999. Det finns också en bank, Kreditanstalt für Wiederaufbau, som finansierar en rad åtgärder, bland annat ombyggnad, upprustning, energiåtgärder, friköp av bostäder mm (BKN, 2009).

De subventionerade bostäderna har en inbyggd tidsgräns. Efter ett antal år (när lån amorterats av, 10-20 år efter inflyttningen) blir hyressättningen "fri" och hyrorna kan höjas. Detta gör det attraktivt för privata fastighetsägare att gå med i systemet. Många fastighetsföretag tycks ha ett mer långsiktigt perspektiv på sitt fastighetsägande än vad som gäller i Sverige. Eftersom bostadsbyggandet idag är lägre än tidigare försvinner allt fler bostäder från den subventionerade sektorn och går över i den med marknadshyror. Tidigare fanns det cirka 4 miljoner subventionerade bostäder, men siffran är nu lägre än 2 miljoner. Hyressättningen är inte helt fri. Det finns ett system med lokala hyresjämförelser ("Mietenspiegel") för att få fram vad som är en rimlig hyra på orten.

En faktor som påverkar intresset för bogemenskap är utvecklingen mot allt fler småhushåll. Precis som i Sverige är enpersonshushållen den vanligaste hushållstypen. Andelen äldre ökar också kraftigt. Hur dessa faktorer leder till ökade krav på kollektiva bostadsformer beskrivs i ett av kapitlen i Kollektivhus NU:s bok *Living Together*, skrivet av Albrecht Göschel, ordförande i *Forum für gemeinschaftliches Leben* (Göschel, 2010).

Kerstin Kärnekull och *Dick Urban Vestbro*

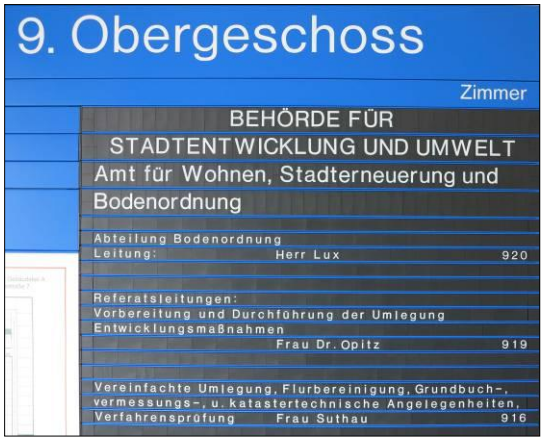
Hamburgs stöd till bygg- och bogemenskaper

Den politiska och administrativa organisationen för staden Hamburg och delstaten Hamburg sammanfaller. Delstaten har ca 3,5 miljoner invånare, medan staden har 1,3 millioner.

Har man inte varit i Hamburg kan man tro att det är en rätt grå stad, präglad av industri och hamnverksamhet, men det stämmer inte alls. Bebyggelsen är omväxlande, kollektivtrafiken utmärkt och det finns rätt mycket grönska. Den pågående stadsutvecklingen av det gamla hamnområdet, HafenCity, kommer att ha ökat centrala Hamburgs omfång med ca 40 procent när allt är klart.

Studieresans första besök blev en utmärkt start för att ge förstå vad byggemenskap (Baugemeinschaft) innebär.

Sedan 2003 innefattar myndighetern Behörde für Stadtentwicklung en speciell avdelning, *Agentur für Baugemeinschaften*. Här finns sex medarbetare, varav tre jobbar direkt med intressegrupper och deras projekt. Agenturen är knutpunkt för befintliga och tillkommande bygg- och intressegemenskaper i boendet, tillika central kontaktpunkt för de grupper som köar för att få hjälp att realisera en idé. Agenturen framstår som avgörande för realiserandet av bygg- och intressegemenskaper.



Enheten för byggemenskaper hör till delstaten Hamburgs myndighet för bostäder, stadsförnyelse och markfrågor.

Vad är en Baugemeinschaft? Agenturen beskriver detta som ett sammanförande av fastighetsägare och/eller projektutvecklare som tillsammans vill skapa en gemensam arena/boendeutrymme. Denna process har lagligt stöd. En rad olika aktörer ingår i projekterings- och byggprocessen. Utan Agenturens samordning skulle det knappast fungera. Enligt målsättningen ska 20 procent av stadens tillgängliga utrymme för byggande av flerfamiljshus gå till Baugemeinschaften, men i verkligheten är andelen betydligt mindre.

Vänster: Studiebesök på Agentur für Baugemeinschaften. Höger Angela Hansen & Bendix Bürgener

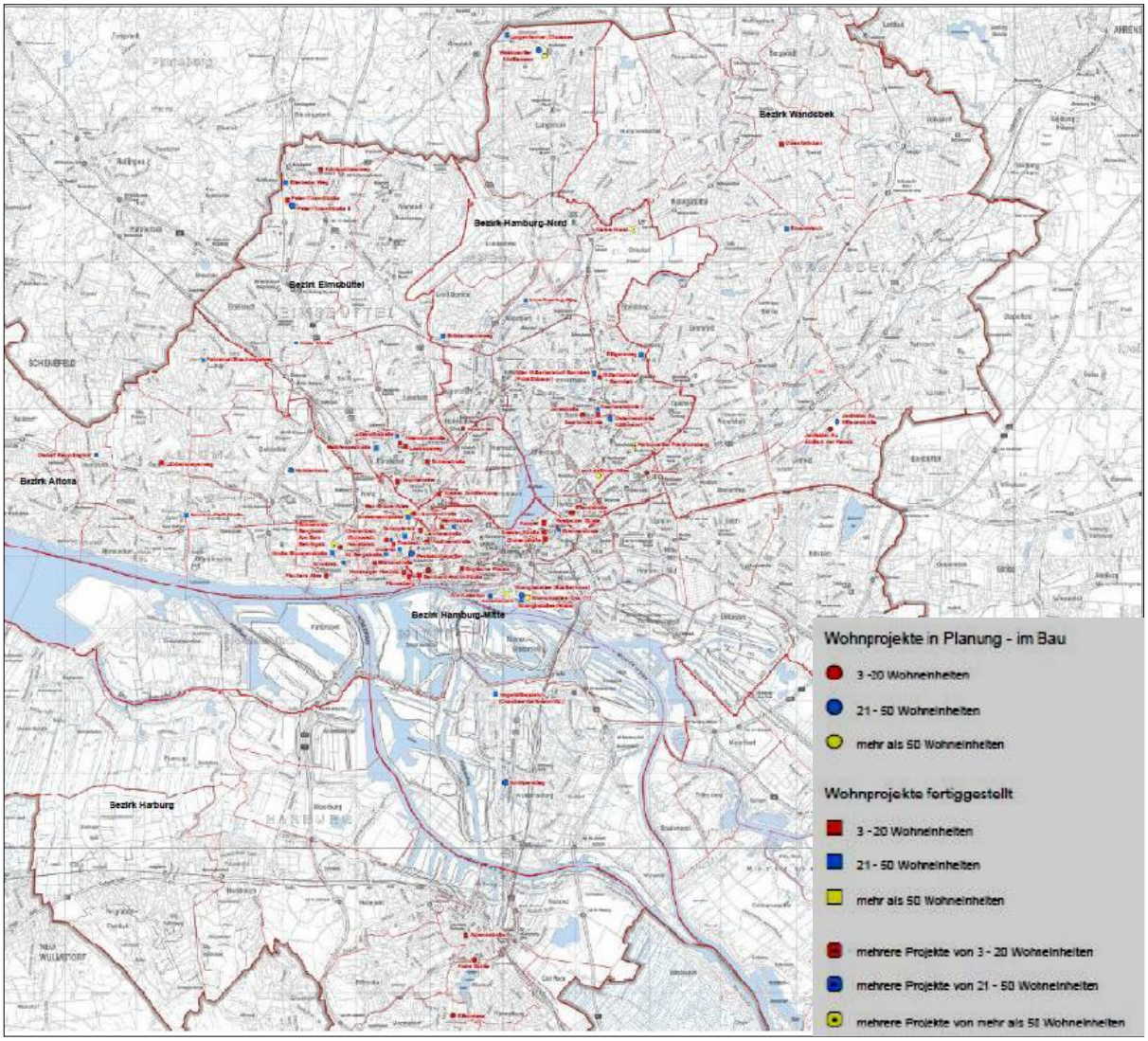
Embryot till dagens verksamhet kom till på 80-talet, då engagerade människor själva skapade bygg- och intressegemenskaper. Ett nätverk växte fram mellan dessa projekt och andra intresserade grupper. Ett gräsrotsinitiativ med andra ord, som sedan växt till ”uppåt”. Den första byggemenskapen bildades 1982 som ett mindre kooperativ.

Idag sker tillkomsten av bygg- och intressegemenskaper i boendet enligt tre olika modeller:

- Ägarlägenheter, vilka är vanligt förekommande i Europa.
- Kooperativa föreningar där varje hushåll är medlem i föreningen och har nyttjanderätt till sin lägenhet. Detta motsvarar bostadsrätt och kooperativ hyresrätt i Sverige.
- En förening som tillkommer inom ramen för en etablerad kooperativ organisation.

Det sistnämnda är vanligt förekommande i Sverige och motsvarar att HSB eller Riksbyggen blir byggherrar för nya bostadsrättsföreningar. Även kooperativa hyresrättsföreningar skulle kunna tillkomma inom ramen för HSB och Riksbyggen. Det finns ett aktuellt sådant exempel i HSB Stockholms fall, Sockerkakan kooperativ hyresrättsförening i Sköndal.

Agenturens tre medarbetare håller ihop den administrativa projektsamordningen. Man erbjuder också en väl strukturerad process för att realisera ett projekt när intressegruppen kommit fram till ”börja-planera-på-allvar”-fasen. Gruppen kan ha hittat mark själva som den får hjälp att köpa, men vanligare är att Agenturen ger gruppen en markanvisning. Den säljs till byggemenskapen för marknadspris och medlemmarna får betala 50 procent av kostnaden själva. I övrigt handlar det om val av arkitekt (efter en upphandling bland flera arkitekter), att påverka utformningen av fastigheterna och till viss del även de egna lägenheterna. Agenturen hjälper vidare till med att handla upp entreprenaden och man ordnar också med hela projektfinansieringen via Hamburgerische Wohungsbaukreditanstalt.



Karta över Hamburgs bygg- och bogemenskaper, förverkligade och under byggnad/planering.

Hela denna process tar ett år innan startskottet går för själva bygget. Under denna tid samarbetar Agenturen med andra berörda myndigheter.

Projekten framstod som mångfacetterade och komplicerade att styra under projektering och byggfaserna, men det verkar som man klarar det hela på ett bra sätt. En pusselbit är stadens politik för ”social housing”. Detta innebär att hushåll med låga inkomster får lägenheter för vilka man betalar en låg hyra, vilken subventioneras av staden. Hushållets inkomster får inte överstiga en viss nivå. I flera av de projekt vi besökte ingick sådana lägenheter, även i HafenCity. Det krävs ett fast grepp från stadens och Agenturens sida för att integrera hushåll med låga inkomster i en bygg- och intressegemenskap, i regel med upplåtelseformen hyresrätt.

Så här ser tillkomsten av projekt ut sedan 1990:

- 1990 – 2002: 31 projekt med ca 600 lägenheter
- 2003 – 2011: 51 projekt med ca 1200 lägenheter
- Produktion pågår av 7 projekt med 211 lägenheter
- Planering pågår av 10 projekt med 233 lägenheter

Vilka krav finns på de som flyttar in? Precis som i Sverige krävs att man har tillräcklig inkomst för att kunna betala hyran och att man inte har allvarliga noteringar i belastningsregistret. I övrigt tycks man inte ha några överenskommelser om krav på deltagande för de som flyttar in. Detta innebär frågetecken kring bygg- och bogemenskapernas långsiktiga överlevnad.

Informationen om hur Agentur für Baugemeinschaften arbetar känns smått fantastiskt i ljuset av de senaste 20 årens svenska bostadsmarknad. Den svenska bostadspolitiken framstår som idé- och utvecklingsmässigt begränsad, rentav fattig. Vi har inget som liknar Agentur für Baugemeinschaften. HSB skulle kunna vara det, men verkar inte enligt denna idé. Undantaget är brf Understenshöjden[1] i Björkhagen i Stockholm. Eftersom HSB är en medlemsorganisation med en föreningsorganisation finns det dock möjligheter att påverka den att utveckla verksamheten mot bygg- och intressegemenskaper i boendet.

Ylva Sandström

Guidad tur med Rolf Kellner

Efter presentationen på Agentur für Baugemeinschaften fick vi en guidning av Rolf Kellner, arkitekt. Rolf började med att visa oss den stora kartan över Hamburg och berättade lite om Hamburgs bostadspolitik, problem för staden och dess utvecklingsmöjligheter.

Hamburg har, som många andra städer, ett väldigt stort behov av lägenheter. Tidigare trodde man att det skulle komma att bli många lägenheter lediga då staden har en stor äldre befolkning som man räknade med skulle flytta till olika former av äldreboenden. Den planeringen har dock visat sig vara felaktig. Äldre idag är mycket friskare, lever längre och bor också kvar hemma längre. Detta gör att många, framför allt äldre kvinnor, bor kvar i sina stora våningar. I och med detta har man fått tänka om och planera för ny mark att bygga på.

Ett problem när man vill förtäta en stad, är var man kan bygga. Rolf nämnde begreppet *Nimby* – 'Not in my backyard', dvs man vill inte ha nya byggprojekt bredvid sin egen bostad. Ett annat problem är att en stor del av dem som flyttar till Hamburg är folk med låga inkomster, vilket gör att man måste bygga mycket billiga lägenheter.

Rolf Kellner med besökarna i utställningshallen i departementet för miljö och stadsutveckling.

Rolf visade sedan några av Hamburgs stadsdelar och hur man kan utveckla staden. Dels har man citykärnan med Altona, sjön, studentkvarter, sedan har man ytterområden som inte riktigt hänger ihop med staden. Det går nästan som gränser mellan de olika områdena. En stor utmaning är hur man ska binda ihop dessa områden så att även ytterområdena känns som Hamburg stad och inte bara som förorter.

På kartan ser man till exempel områden öster om Hamburgs city där det finns utvecklingsmöjligheter och även områdena söderut. Här har staden valt att börja med HafenCity och Wilhelmsburg. Man arbetar här för att skapa nya stadsdelar och visa marknaden hur det kan se ut. Wilhelmsburg ligger på en ö i Elbe, den största floden i Europa. Här finns alla stora problem som stadsplanerare stöter på. Hur kan man binda ihop industriområden med boendeområden, jordbruksområden med boendeområden, fattiga och rika områden? Här finns också problem med infrastrukturen. Tvärs över ön går järnvägen och en bit ifrån går Autobahn. Den sistnämnda planerar man nu att flytta, så att järnväg och bilväg löper parallellt. På ön finns nu IBA (Internationale Bau-Ausstellung), en stor byggutställning som vi också besökte (se vidare nedan).

Tin Carleson

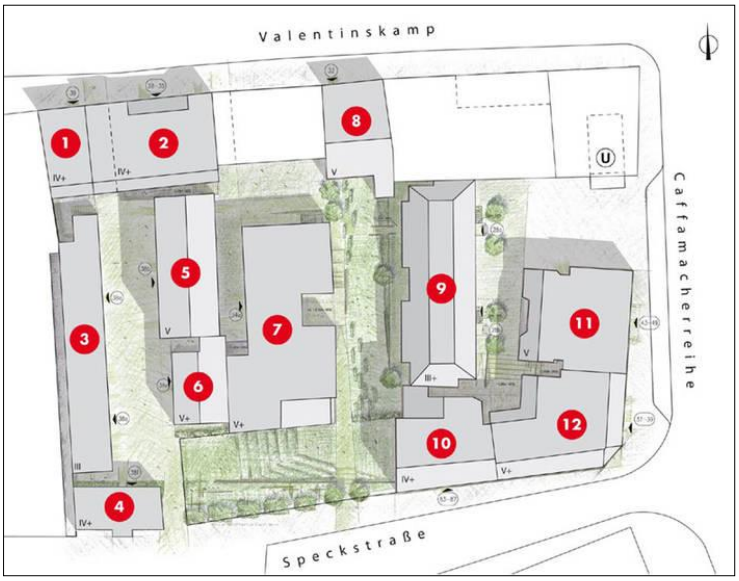
---

[1] Initiativet till denna ekologiska intressegemenskap togs 1990 av en ideell förening, EBBA, som fick markanvisningen. HSB Stockholm utsågs 1991 som byggherre och dåvarande SMÅA (Småstugeavdelningen vid Stockholms Stad) utsågs att leda självbyggeriet, som var en del av projektidén. Planering och projektering pågick 1991-1994. De blivande medlemmarna var väl organiserade och bedrev bl.a. egna studier om miljöanpassat byggande. Detta fick ett stort inflytande på utformningen av bebyggelsen och även av de egna lägenheterna. Själva bygget pågick 1994-1995, inflyttningen skedde i etapper under 1995. Brf Understenshöjden har 44 lägenheter och en hög grad av självförvaltning. Omflyttningen är mycket låg. Författaren till denna del av rapporten har varit med i Understenshöjdens tillkomst från början och bor fortfarande kvar.

Gängeviertel

Efter introduktionen tog Rolf Kellner oss till Gängeviertel, kvarteret som glömdes bort. Runt omkring ligger stora, nybyggda kontorsfastigheter. Kvarteret fick vara kvar efter en mycket välplanerad ockupation, där ockupanterna under en stor vernissage med mycket folk tog över huset. Under ockupationen var man mycket noga med att betala för el, vatten och gas. I husen inrättades många olika verksamheter direkt. Bland annat hade Rolf sitt arkitektkontor här. Idag finns här både boende och verksamheter.

Tin Carleson



Kvarteret Gängeviertel. Teckenförklaring: 1. Marionettkammaren, 2. Valentina, 3. "Knuffen", 4. Snickeri, 5. Terrass, 6. Familj, 7. Fabrik, 8. Tryckeri, 9. Kuskhus, 10. Speckstrasse, 11. Koppartjuvhuset, 12. Juphaus.

Gängeviertel har en egen hemsida. Där står bland annat att kvarteret ska vara en fristad för alla. Sedan starten 2009 har invånarna blivit fler och fler. Man vill rädda området från förfall och skapa något nytt. Man har ordnat utställningar, konserter, fester, föredrag och diskussioner om stadsutveckling. Kvarterets förening har förhandlat med Hamburg stad om hur man ska utveckla stadsdelen. Man känner sig som en del av rörelserna *Rätt till staden* och *Occupy*. Läs vidare: http://das-gaengeviertel.info/.

Rolf Kellner guidade oss genom Gängeviertel.

Gängeviertel med väggmålningar (foto: Bärbel Maessen).

Marktstrasse i Karolinenviertel

Rolf Kellner visade oss det Baugemeinschaft han bor i, Markthof, som ligger på Marktstrasse 102 i Karolinenviertel inom stadsdelen S:t Pauli. Huset byggdes 2003–04 efter att boendegruppen hade planerat i flera år. I huset finns 16 lägenheter varav två är rullstolstillgängliga. I bottenvåningen ligger husets gemensamma rum med ett litet pentry. Där finns även en parkeringsanläggning med en intressant hisslösning så att bilar kan förvaras i två plan. Den grönskande gården kompletteras av en gemensam takterrass. I bottenvåningen finns dessutom en uthyrd butikslokal.

Huset ligger invid Ölmühlenplatz där det finns ytterligare två varianter av byggemenskap, Karolina i Karolinenstrasse för ensamstående kvinnor och Bahnhofstrasse för huvudsakligen ungdomar.

Sevidare: www.markthof.org

Ingela Blomberg

Vy mot Marktstrasse med flera byggemenskaper.

Bogemenskap i Bärenhof

Det första studiebesöket gick till de kombinerade gemenskaperna "De Olen Smugglers" och Die Tarpens i Bärenhof i nordvästra Hamburg. De Olen Smugglers har fått sitt namn efter en legend om köttsmuggling genom trakten. Vi bjöds på kaffe medan två representanter för de boende berättade om projekten. Huvudtanken med De Olen Smugglers är att pigga seniorer ska kunna leva som goda grannar och hjälpa varandra.

Planeringen började redan 1998 och inflyttning skedde 2007. De som tog initiativet ville leva tillsammans med likasinnade seniorer (över 60 år) till priser som man klarade av. Barnen var utflugna och de flesta hade inte längre någon partner. *”Vi ville leva som goda grannar och hjälpa varandra. Många sociala kontakter är viktiga, för att vi ska behålla hälsan”,* sade Brunhilde Kunsch. Hon läste om projektet på internet. Andra fick information via flygblad, annonser i tidningar eller från vänner. Ett viktigt argument för att flytta till De Olen Smugglers var den lilla parken längs floden Tarpenbek. I närheten finns det små affärer. Pendeltågets hållplats ligger bara 5-10 minuter bort.

Vänster*: Brunhilde Kunsch berättar om De Olen Smugglers för besökarna. Höger: Utsikt mot De Olen Smugglers från Die Tarpens.*

Byggherre var Fluwog-Nordmark, en kooperativ förening som bygger och förvaltar bostäder ungefär som SKB i Stockholm. Från början kunde De Olen Smugglers inte fylla hela huset. Då tog Fluwog-Nordmark hyresgäster från sin egen kö. I den fanns också barnfamiljer och andra yngre hushåll. På så

sätt tillkom Die Tarpens, som ligger vägg i vägg med De Olen Smugglers. I byggnadskomplexet ingår även en gruppbostads för dementa..[2]

Brunhilde beskrev Fluwog Nordmark som en generös partner till exempel vad gällde utrustningen i lägenheterna. *Var och en av oss kunde bestämma hur våra hem skulle utformas i detalj utifrån våra önskemål*, berättade Brunhilde.

I maj 2007 kunde 26 hushåll flytta in i 21 lägenheter. Lägenheterna är på 45-60 kvm för singlar. För par är de på 69-90 kvm. Hyran baseras på hyresgästens inkomst. När någon flyttar ut ska föreningen ordna en ny hyresgäst inom fyra veckor. Därefter ger Flugwog-Nordmark ett förslag. Alla boende är medlemmar i kooperativet. Föreningen köper andelar i kooperativet.

I början var vi väldigt engagerade i lokalfrågor och planering. Först därefter började vår grannegemenskap. Än idag pågår processen att klura ut hur mycket privatliv eller närhet olika individer vill ha, berättade Brunhilde.

De Olen Smugglers har ett gemensamhetsrum som är utrustat med kök, bord och stolar och toalett. Föreningen betalar bara för vatten och el, det är ingen hyreskostnad för själva rummet. Många firar sina födelsedagar där. Man spelar kort eller möts bara för att prata. Varje sommar har man ett gemensamt kalas tillsammans. Detta sker tillsammans med grannen ”Die Tarpens” och demensboendet. I huset finns också ett motionsrum, en tvättstuga och ett cykelrum.

Brunhilde berättade att grannarna hjälper varandra. *När vi ska ut och resa berättar vi det för våra grannar. En granne får nyckel dörren. I smågrupper besöker vi teatrar, konserter, museer, bio, parker och dylikt*.

Finns det några problem? Brunhilde: *Givetvis är det inte alltid trevliga händelser i ett stort kollektiv. Men vi kan lösa våra problem genom att diskutera*.

Plan över De Olen Smugglers (vänster) och Die Tarpens (höger). Tillsammans med demensboendet innehåller byggnaden 48 lägenheter på sammanlagt 3 600 kvm. Den totala kostnaden är drygt 9 milj. euro, varav byggkostnader 7,5 milj. Arkitekt är Huke-Schubert Berge Architekten. Läs mer på: http://www.baumodelle-bmfsfj.de/Baumodelle/28_Hamburg/28_Hamburg_S4.html.

Elisabeth Olszon, Kerstin Kärnekull, Dick Urban Vestbro

Kommentar om arkitekturen:

Tegel, puts och glas ger en robust känsla. Det är inget spektakulärt men gediget byggt. Det märks att byggemenskaperna som beställare har varit måna om kvalitet. De Olen Smugglers samlingslokal är enkel och ljus med direkt kontakt med gården utanför, utrustat med ett rejält kök och handikapptoalett.

[2] I Tyskland finns två olika typer av gruppboende för dementa eller sjuka äldre. Antingen har man ett vårdföretag/en organisation som driver vårdboende eller så drivs boendet av de boende/deras anhöriga tillsammans i form av en bogemenskap. De boende som grupp väljer vilken vårdgivare som ska sköta verksamheten, bestämmer om vem som ska flytta in osv. Demensboendet i Bärenhof är en sådan självförvaltad bogemenskap.

Vi får besöka en lägenhet som ligger högst upp i huset. Den är mycket ljus och de har en egen terrass. Vi ser källare, förråd, träningsrum, cykelrum och trädgården. Allt känns väl tilltaget och genomtänkt. Det är en avskalad, ljus känsla i trapphusen. Med fina växter känns det ändå ombonat. I ”Die Tarpens” känner man att det bor barnfamiljer genom att det finns barnskor, cyklar och andra saker utanför dörrarna. Här är det också ljust och det känns välkomnande.

Johanna Talje

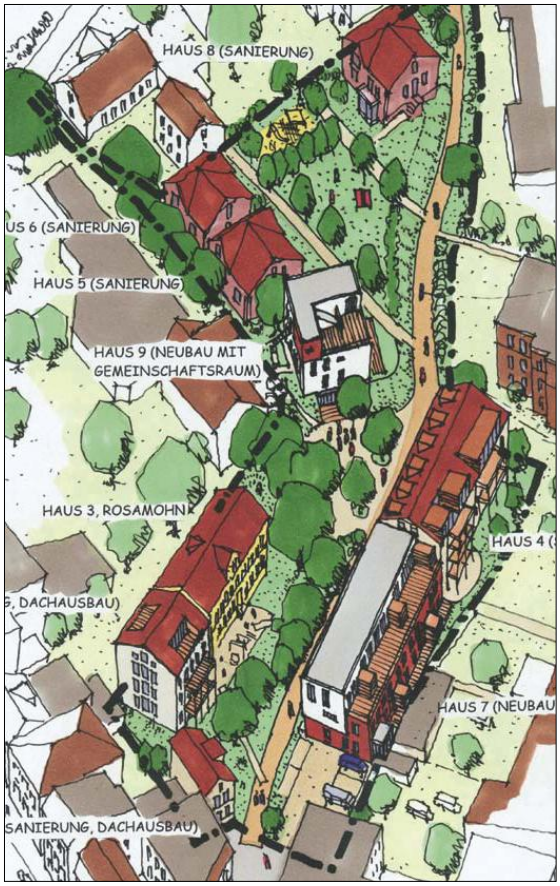
Greves Garten

Ett helt annat projekt är Greves Garten i andra änden av Hamburg. Där fick vi en presentation av Andreas Dinkelmeyer, som berättade att gemenskapen består av 21 familjer med många barn. Området är en blandning av upprustade äldre hus och nybyggda hus inpassade i terrängen. En del av husen har kommit till genom självbygge. I gemensamhetslokalen har man kulturaktiviteter, möten och fester. Dessutom finns en ungdomslokal, en verkstad, tvättstuga, en gemensam trädgård och en uteplats där man kan ha fester.

Andreas Dinkelmeyer.

Initiativet togs av en grupp som ville rädda en fin gammal byggnad i området. Man bildade föreningen Genossenschaft Greves Garten eG och började rusta upp den äldre byggnaden genom eget arbete. Föreningen fick stöd av J. D. Lawaetz-Stiftung, en stiftelse som stött många byggemenskaper. Byggprocessen varade ända till 2007. Arkitekt är WRS Architekten och Dohse und Stich Architekten. Sammanlagt omfattar bostäderna 2 922 kvm. Den totala kostnaden beräknas till 2 219 euro. Läs mer på: http://www.greves-garten.de.

Andreas berättade att både de som hyr och de som äger lägenheterna ingår i en förening (Genossenschaft) med en blandning av inkomstgrupper och kulturell bakgrund. Man fäster stor vikt vid självförvaltning och vid gemenskap, även om man inte äter regelbundet tillsammans.



Greves Garten.

Dick Urban Vestbro

Kommentar om arkitekturen:

Greves Garten ligger i ett stadsmässigt sammanhang och ansluter direkt till trafik och bebyggelse runt omkring. Gemenskapen består av flera hus både nya och äldre historiska byggnader. Husen ligger längs en väl använd gång- och cykelbana som leder vidare in i bostadsområdet och mot en liten park. Området är ca 4 700 kvm och består av två nybyggda flerbostadshus. Två större äldre hus, tre rejäla villor, ett gammalt sjukhus och ett före detta ockuperat hus är renoverade och ombyggda till flerbostadshus. De äldre och nya husen möter varandra fint. Man har lyckats att få en skala och stil som kompletterar och förstärker det som var byggt innan. Tillsammans med byggföretag och arkitekter renoverade gemenskapen de äldre byggnaderna. Greves Garten är ett lyckat exempel på hur en stad kan förätas. Något som är nämnvärt är att man inneslöt ett befintligt ockuperat hus i gemenskapen och ockupanterna kunde delta i upprustningen och få bo kvar. Mycket konstruktivt att tillåta detta från gemenskapen och staden. Greves Garten känns gemytligt och levande.

Johanna Talje

Kommentar om det ekologiska:

De äldre byggnaderna har moderniserats till lågenergihusstandard, med nya fönster och är utrustade med mekanisk FTX- ventilation. De nya byggnaderna motsvarar en ännu högre energistandard. Byggnaderna värms med egen pelletspanna. I framtiden ska en del av varmvattnet komma från solfångare. Utrustning för regnvattenanvändning har förberetts.

Projektets läge, i nära anslutning till den bilfria stadsdelskärnan, gör att många platser kan nås till fots eller med cykel. Avståndet för barn och ungdomar till förskolor, skolor och fritidsaktiviteter är ofta korta vilket sparar en hel del "familjetaxi" Byggemenskapen ligger också nära busshållplats och tågstation med direkt anslutning till Hamburg. Läs mer:
http://save.abertay.ac.uk/housing_atlas/index.php?option=com_content&view=article&id=192:hamburg-grevesgarten&catid=28&Itemid=55

Cathrine Bülow

Bogemenskapen Schipperort

Idén till bogemenskapen Schipperort föddes i samband med en konferens om Wilhelmsburgs utveckling. Föreningen bildades 2005 och fick kontakt med Hamburgs Agentur für Baugemeinschaften. En tomt fanns i Wilhelmsburg, avsedd enbart för bogemenskaper. 2007 blev det klart att föreningen skulle ingå i ett IBA-projekt via företaget Schantze eG och en projekttävling genomfördes i regi av Internationale Bauausstellung IBA (se vidare nedan).

År 2007 inbjöd IBA tillsammans med byggherrarna Schanze eG och Steg till en projekttävling där fem arkitektkontor deltog. Ett holländskt arkitektkontor, Open House, vann med ett förslag till ett passivhus med olika metoder för energialstring- och återvinning som uppfyller de högsta tyska miljökraven. Open House kan till och med kallas för ett ’plushus’, eftersom det alstrar mer energi än vad som går åt till uppvärmning, varmvatten och elektricitet.

I huset finns bogemenskapen Schipperort med 19 lägenheter och ytterligare 12 lägenheter byggda som hyrs ut, alla med delstatligt stöd samt sju stadsradhus och fem loftbostäder med äganderätt med stadsförnyelseföretaget Steg GmbH som byggherre. Schipperort, som är den första byggemenskapen i Wilhelmsburg, fick Hamburgs pris till bästa byggemenskap 2011.

Schanze eG hör till en ny form av bostadsföreningar som uppstod under 1980-talet och senare i Hamburg och som kallas för Dachgenossenschaften (”takföreningar”). Deras syfte är att bygga och upplåta fastigheter till mindre bo- och byggemenskaper som själva förvaltar sina bostäder. Schanze bildades för att de många ockuperade fastigheterna i stadsdelen Schanzenviertel skulle kunna få en juridisk takorganisation och bli lagliga och kunna rustas upp.

Schanze förvaltar ungefär 25 olika fastigheter med mer än 300 lägenheter. De flesta ingår i olika bogemenskaper men det finns också lägenheter som hyrs ut till enskilda hushåll.

Karim Jah i Bogemenskapen Schipperort förklarade att man hellre samarbetat med en annan arkitekt än Open House och att man inte är helt nöjd med tävlingsresultatet och inte heller med de holländska arkitekterna som vann. I upphandlingsunderlaget stod att dessa skulle ägna tid åt gruppen och åt individuella lägenheter, vilket arkitektkontoret inte förstått. Räkningen för arkitektarbetet har inte kommit än…

Planeringen startade 2008. Gruppen upplevde att det var jobbigt att ha så många inblandade parter i planeringsprocessen som alla ville få igenom sina synpunkter:

- Schantze eG för östra flygeln och västra flygeln (bogemenskapen).
- Steg mbH för stadsvillorna i södra flygeln
- STATTBAU Hamburg som projektledare
- De holländska arkitekterna Büro Onix
- IBA Internationale Bauausstellung
- Bürgersolarkraftwerke Rosengarten
- Agentur für Baugemeinschaften der BSU
- WK Wohnungsbaukreditanstalt.

Vänster: *Bogemenskapen Schipperorts gård. I bakgrunden några av stadsradhusen, som upplåts som ägda bostäder.* Höger: *Situationsplan. Schipperort är byggnaden i mitten med tre flyglar.*

Karim Jah berättade vidare att eftersom läget inte var så attraktivt tog det tid att hitta nya medlemmar med hjälp av annonser, tidningsartiklar, gruppens egen hemsida osv. Barnfamiljer var särskilt svårt med tanke på skolsituationen. Nu är det en blandad grupp som bor i Schipperort:

- tre små barn och fyra skolbarn i fyra familjer,
- tre tonåringar med ensamma mammor,
- en dotter med två mammor i ett tregenerationshushåll,
- fyra singlar med cykel och ett par utan bil,
- tre pensionärspar,
- tyskar, pakistanier, schwäber (från Stuttgarttrakten), wilhelmsburgare i skön blandning.

En del av Schipperorts gemensamma utrymmen, ett allrum med en liten köksbänk i bakgrunden. Vid projektorn: Karim Jah.

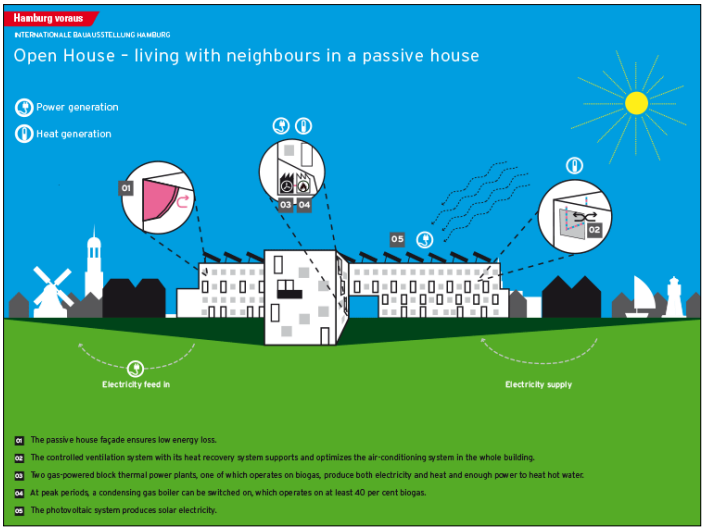
Inflyttning skedde våren 2012. De som köpte sina bostäder tyckte att projektet var attraktivt eftersom bogemenskapen var så väl organiserad. Avsikten är att de gemensamma rummen ska öppnas för grannskapet, men hur är inte klart. Gruppen diskuterar just nu vad den vill göra.

De gemensamma utrymmena består av en stor entréhall med en biblioteksdel för barn som kan användas för filmvisning, som bar mm och ett samlingsrum med en enkel utrustning för kaffekokning och som också kan användas som gästrum. Karim Jah förklarade att det var svårt att få till större gemensamma utrymmen på grund av kostnaderna och eftersom det inte fanns några tydliga förvänt-

ningar från gruppen. Det var också svårt för gruppen att påverka frågan. Bogemenskaper i Hamburg kan få lån till 2 kvm gemensamma lokaler per lägenhet

Huset är energieffektivt och ambitionerna har varit höga. Ventilationssystemet har värmeåtervinning, från och tillluft. Några medlemmar har drivit frågan om en solelsanläggning på taket, som också levererar överskottsel till nätet. Avtalet med företaget som driver solvärmeanläggningen är ännu inte klart. I byggnaden finns också två gaspannor som ger både värme och el.

Det finns en del problem med passivhuset som måste vara korrekt utformat (vilket det tydligen inte är). Höga ambitioner men små resurser gör det inte enkelt för föreningen. Gruppen hade räknat med mer stöd från IBA.



Principerna för energiförsörjning av Schipperort, som är ett "plushus" med god isolering, värmeåtervinning, solel på taket samt värme och el från två gaspannor.

Bogemenskapen Schippeerorts totala bostadsyta är 1 665 kvm. Byggkostnaden uppskattas till 2 533 miljoner euro. Läs vidare på: www.schipperort.de

Kerstin Kärnekull

Kommentar om arkitekturen:

Tydligen är Wilhelmsburg ett område som har varit problemfyllt. Jag slogs av den kontrast som byggemenskapen "Schipperort" utgjorde till sin omgivning. Ett vitputsat fyravåningsomplex bestående av tre flyglar med gårdar emellan. Läget var fint vid en av alla kanaler som går kors och tvärs genom Hamburg. Mycket grönska på den sidan av huset.

Byggnaden är uppdelad på tre olika ägandeformer varav en flygel utgörs av byggemenskapen. I denna del fanns två samlingslokaler en större och en mindre. Det är byggt som ett passivhus med tjocka väggar och rejäla fönster och dörrar. Det blev en ljus känsla trots detta.

Ett stort minus i planerna var de inbyggda loftgångarna. De var ljusa och fina men kändes som ett onödigt överutrymme som man på grund av brandskäl inte fick möblera. Vi fick titta in i två lägenheter - en mindre på markplan och en större på översta våningen. Den första var planerad med köket som större genomgångsrum i direkt samband med vardagsrummet. Den kändes mörk trots fönster från golv till tak ut mot gården. Lägenheten på översta våningen var ljus med balkong i soligt läge. Även den planlösningen var lite märklig. Man kom först in i vardagsrummet sedan köket. Längre in låg två sovrumsdelar.

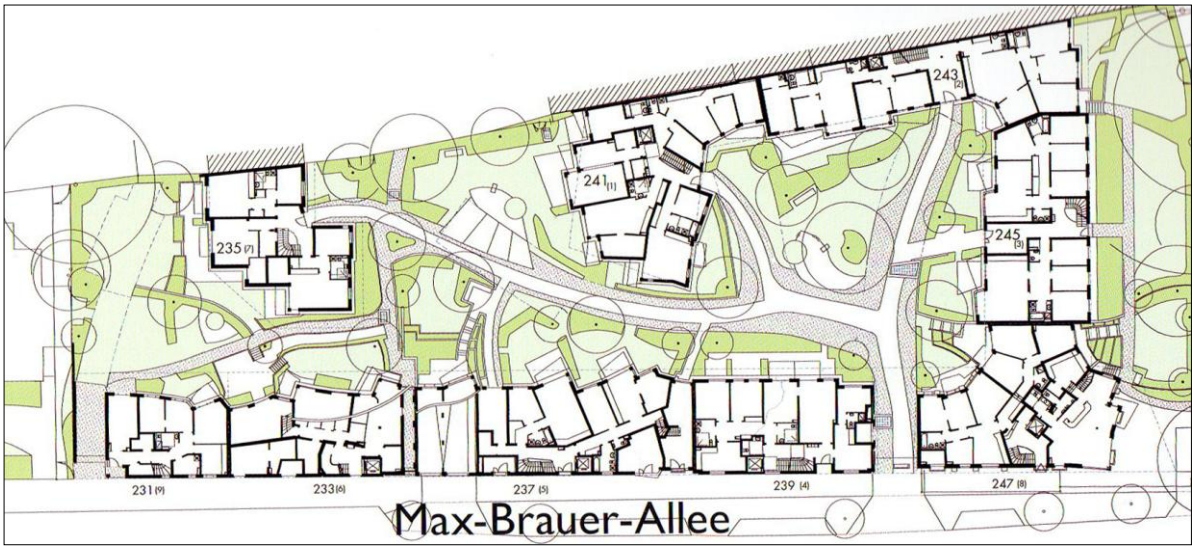
Den nära omgivningen kändes något stel trots kanal och grönska. En fråga besökarna ställde sig var varför man placerat parkeringarna mellan huset och kanalen, där man skulle kunna har ordnat fina uteplatser. Det verkade som om arkitekternas idéer handlade mycket om visioner. Det märktes att kommunikationen med de boende hade brustit.

Johanna Talje

Bogemenskapen Max B, Altona

I detta projekt ingår inte mindre än nio bogemenskaper. Av dessa har fyra hyresrätt medan fem är ägarlägenheter. Bogemenskaperna ingår i sin tur i en "Trägergemeinschaft", dvs den överordnade förening som var projektets byggherre och som fortfarande existerar. Efter färdigställandet har man bildat en samfällighet (Wohneigentumsgemeinschaft, WEG) som har ansvar för den gemensamma gården. De två föreningarna kan fatta bindande beslut. Man har en tredje förening, Max-B Forum, som ägnar sig åt innehållet i boendet, diskuterar aktuella frågor och problem, organiserar fester och andra aktiviteter.

Vid vårt besök fick vi en rundvisning av arkitekten Anna Gephart, som hade sitt kontor i byggnaden intill. Hon berättade bland ammat att man fått stöd av Hamburg pga målet att främja integration. Vissa av dem bodde kvar sedan inflyttningen och andra hade flyttat ut. Vi blev informerade om att integreringen i stort hade fungerat bra genom att boende inom området från alla nio fastigheterna möttes för att tillsammans lösa problem. I något fall hade en boende med stöd av de sociala myndigheterna kunnat flytta till ett annat bättre anpassat boende.



Situationsplan för de nio bogemenskaperna vid Max-Brauer Alee i Altona. Källa: Lempp & Stadlmayer, 2010.

Bogemenskapen Max B har tre gruppbostäder i de nedre våningarna och åtta mindre lägenheter i de övre. Gemenskapen ingår i föreningen *Leben mit Behinderung Hamburg*, som utgörs av cirka1500 familjer med någon funktionshindrad anhörig. Antalet familjer ökar snabbt. Föreningens anställda erbjuder det stöd som var och en har behov av. Se vidare: http://www.lmbhh.de/UEber-uns-eine-starke-Gemeinschaft.5.0.html.

Vänster ovan: den gemensamma gården. Höger: Arkitekt Anna Gephart.

Vi besökte en av de två gemensamhetslokalerna. Den används för fester och kulturevenemang men inte för regelbundna måltider som i Sverige. Vi besökte en lägenhet, ägd av grafiker Ingrid Lempp, som gjort en fin bok om hela projektet tillsammans med Tina Stadlmayer. Ingrid berättade att hon fått vara med att utforma lägenheten.

Gemensamhetslokalen visades av Ingrid Lempp och Anna Gephart. Till lokalen hör en liten uteplats.

Projektet omfattar 47 ägda lägenheter på 40-142 kvm och 51 hyresrätter på 40-110 kvm. I projektet ingår två kontor, sju andra arbetsplatser och ett kafé. Den totala våningsytan är 11 000 kvm. Arkitekt: BDA ao Iris Neitmann.

Birgitta Rang, Kerstin Kärnekull, Dick Urban Vestbro

Kommentar om arkitekturen:

Känslan utifrån är ganska sluten. Det är naturligt eftersom det är bullrigt från ganska mycket biltrafik och från tågen som passerar intill gatan. Fasaden längs gatan hade utsatts för vandalisering och hade därför bytts ut mot en glasfasad med vackra fotografier. Bilderna har fått vara ifred. Fint exempel på lösning, fasadbehandling och konst i stadsrummet.

Det kändes gemytligt och levande trots att vi inte såg några människor. Byggnaderna är placerade på ett sätt som gör det levande. Många har uteplatser och balkonger. Färger, prång och utbyggnader får ögat att vandra och upptäcka nytt hela tiden. Gården är grön, lite vildvuxen, vilket jag gillar. Vi får se ett av gemenskapens samlingsrum vilket var ganska litet men hade högt i tak.

Se vidare: http://www.lmbhh.de/Hausgemeinschaft-Max-B.434.0.html

Johanna Talje

Kommentar om det ekologiska:

Man ville ha välisolerade och miljövänliga hus med bra inneklimat, men man valde konventionella metoder och material, t ex mineralull och frånluftsventilation. Och stora fönster! (trevligt men energikrävande…)

Kerstin Lönngren

Bilfritt kvarter i byggemenskap Klimaschutzsiedlung Kornweg

Nordost om Hamburg ligger ”Klimaschtzseidlung Kornweg” i ett område som präglas av tegelvillor i olika stil. Gemenskapen utmärker sig bland de äldre fristående tegelhusen med uppvuxna trädgårdar. Gemenskapen är byggt kring en gård. Dagvattnet tas omhand i öppna diken med små broar och passager. Gården är uppbyggd med små kullar som gör det levande och gårdsrummet roligare. Området är välutformat, särskilt med tanke på barn och hur man rör sig ute. Mycket grönska. Det märktes att klimat och hållbarhet var viktiga frågor för de boende. Man hade här valt bort att ha bilar och därmed behövde man inte bygga parkeringsplatser. Många cyklade till sina arbetsplatser. Gemenskapen hade mycket plats för cyklar och ett rejält utrymme för reparationer.

Den gemensamma gården i Kornwegprojektet.

Byggherre var Wohnungsverein Hamburg eG med stöd av J. D. Lawaetz-Stiftung.

Arkitekter: Möller Seifert och NeuStadtArchitekten genom Petra Diesing, Iris Bulla.

Byggnadsår: 2007-2008.

De boende består av 10 ensamhushåll, 18 par utan barn och 36 barnfamiljer.

Den totala våningsytan är 5 322 kvm och byggkostnaden 9,8 milj euro.

Volker Kuhlmann tog emot oss i byggemenskapens sällskapsrum.

Johanna Talje och Dick Urban Vestbro

Kommentarer till det ekologiska:

Gruppen tillåter inga privatägda bilar, vilket ju är avancerad tillämpad ekologi. Om man är fler än 30 lägenheter kan gruppen besluta att inte bygga några P-platser. Dessutom ville man ha låg energiförbrukning med hjälp av a) nästan passivhus, b) central pelletsanläggning, c) solfångare. Se vidare: http://www.autofreieswohnen.de/kornweg

Kerstin Lönngren

Redan på namnet *Klimaschutzsiedlung* hör man att det är ett projekt med miljöambitioner. I åtta flerfamiljsbyggnader lever här 160 invånare utan bil! Att man är bilfri har varit en förutsättning för att få flytta in i projektet. Förutom att bidra till minskade avgaser och annan klimatbelastning frigör detta ytor som annars skulle upptagits av parkeringsplatser och man slipper därmed också dessa kostnader.

Cathrine Bülow

IBA Hamburg – mer än en stadsbyggnadsutställning.

I Tyskland har stora byggnadsutställningar genomförts sedan 1901. I Stuttgart 1927 var funktionalistiska bostäder ett viktigt tema och en inspiration för svenska arkitekter och planerare. IBA Berlin 1984-1987 hade många besökare från Sverige och påverkade arkitekturen även här, med Södra Station i Stockholm som ett påtagligt exempel.

IBA står för ”Internationale Bauausstellung” men är mycket mer än en utställning. Idé- och projekttävlingar, forsknings- och utvecklingsprojekt används för att bygga och bygga om stora områden

med sikte på framtiden. IBA Hamburg, som inleddes 2007 och avslutas 2013, är den nionde IBA-utställningen. Den tionde är planerad till år 2020 i Berlin.

IBA i Hamburg handlar om stadens utveckling och hur vi kommer att bo, arbeta, utbilda oss och färdas om tjugo år, dvs. kring 2030. I Hamburg planerar man för ökad integration mellan stadens norra och södra del med fokus på stadsdelarna Hamburg-Veddel och Hamburg-Wilhelmsburg, som ligger på öar mellan Elbes flodarmar.

Miljö- och stadsutvecklingsdepartementets nya huvudkontor i Wilhelmsburg med plats för 1 400 anställda. Via byggnaden skapas en ny entré till stadsdelen från Wilhelmsburgs järnvägsstation mot IBAs område och stadsdelens medborgarhus.

IBA Hamburg har tre huvudteman: 1) Cosmopolis/att ta vara på möjligheterna i den mångkulturella staden, 2) Metrozones/omvandling av mellanzoner till levande stadsdelar och 3) Staden i klimatförändringen/steg mot den postfossila eran. 2013 blir det också en stor trädgårdsutställning i direkt anknytning till många av IBA-projekt mitt på den stora ön Wilhelmsburg.

Några IBA-projekt under byggnad i Wilhelmsburg. I mitten BIQ-huset, världens första bioreaktorfasad, där alger ska producera biomassa och elenergi. Bakom ligger huvudkontoret för den stora trädgårdsutställningen IGS, Internationale Gartenschau 2013. Till höger skymtar stadsdelens medborgarhus från 1900-talets början.

Kerstin Kärnekull

Kommentar till det ekologiska:

IBA-utställningen utmärkte sig bl.a. genom ett massivträhus, Woodcube, ett femvånings bostadshus med starkt fokus på både sunda materialval och energi. Trä är ju koldioxidneutralt och förbrukar bara en fjärdedels energi mot vad ett betonghus gör. Man har här dessutom valt limfria element från företaget Holz 100 (dvs 100 % trä) vilket förbättrar miljöprestandan ytterligare. Huset byggs också som passivhus och blir alltså ett noll-koldioxid hus både med avseende på produktion och drift. Detta kan aldrig uppnås med ett betonghus! Alla ingående material prövas både vad gäller koldioxidbelastning och byggbiolgiska egenskaper (miljöbelastning människa–miljö) . Som isolering används träfiberplattor istället för mineralull eller cellplast. Huset planeras för att bli helt återvinningsbart.

Cathrine Bülow

Neue Hamburger Terrassen

Arbetet med detta område inleddes med en internationell arkitekttävling. Det franska arkitektkontoret LAN Architecture fick första pris och det svensk-tyska arkitektkontoret *Hauschild + Siegel* ett av de två andra prisen. Området består av tre byggnadsetapper, en första med 49 hyreslägenheter och daghem, ritat av *Hauschild + Siegel*, en andra med fyra hus för byggemenskapen Neue Hamburger Terrassen och en tredje etapp med cirka 12 lägenheter i ett flerfamiljshus med hyresrätt.

Neue Hamburger Terrassen i flygperspektiv. Till höger etapp I med hyreslägenheter och ett daghem och med två antydda hus för byggemenskapen bakom. Till vänster området för trädgårdsmässan, en restaurang i ett FD vattenverk, ett hus med hyresrätter och två byggnader för byggemenskaper.

Etapp I med hyreslägenheter och daghemsdelen till höger. Projektet har fått Hamburgs Arkitekturpris 2012.

Etapp I är klar och inflyttad. Projektet fick ett av tre arkitekturpris för 2012, utdelat av arkitektföreningen i Hamburg. Etapp II, byggemenskapen, blir klar under 2013. År 2009 bjöd IBA in alla som var intresserade av att delta i planeringen av en byggemenskap via annonsen ”Byggdam söker byggherrar (Baufrau sucht Bauherrn)”. De tre arkitektkontoren fick presentera sina förslag för gruppen, som sedan tillsammans beslöt om vilket kontor de ville samarbeta med. Gruppen valde LAN Architecture. I projektet ingår cirka 33 lägenheter och stadsradhus på 55 -155 kvm i form av ägda bostäder.

Etapp II med sina träfasader. Här flyttar en byggemenskap in i fyra byggnader med ägarlägenheter av mycket olika storlek.

Etapp III blir ett flerfamiljshus med mycket flexibel utformning där alla rum kan läggas samman eller avskiljas. Bottenvåningen kan användas som ateljé, bostäder eller liknande.

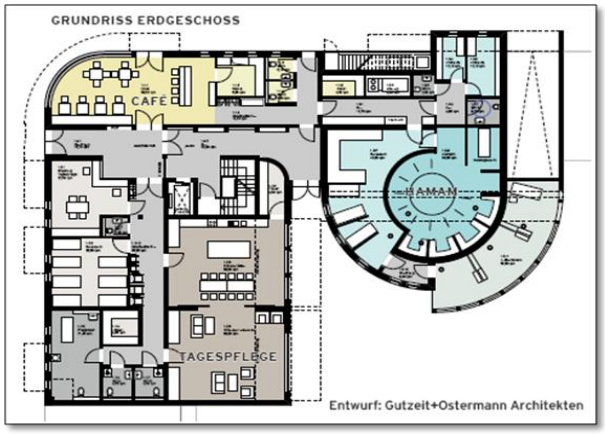
Kerstin Kärnekull

Veringeck – interkulturellt boende för seniorer

Veringeck är boende för seniorer med människor från olika kulturer - ett IBA-projekt inflyttat under 2011-12. I bottenvåningen finns en dagcentral och Hamam Palace (turkiskt bad). Våning 2 och 3 är seniorbostäder och våning 4 en gruppbostad för dementa med turkisk bakgrund.

Veringeck. Foto: Kerstin Kärnekull.

Projektet är inriktat på äldre invandrare med turkisk bakgrund. År 2007 var en fjärdedel av invandrarna i Tyskland eller kring 1,8 miljoner personer från Turkiet. Utvecklingen inleddes på allvar när Turkiet och Västtyskland 1961 slöt ett avtal som gjorde det möjligt med arbetskraftsinvandring. De som flyttade till Tyskland på 60-talet är nu pensionärer. Det finns dock få exempel på särskilda boende för människor som inte är Tysklandsfödda och få, som inte längre klarar av att bo på egen hand, har flyttat till vårdhem.



Vänster: Plan av bottenvåningen i Veringeck med dagvård, kafé och badanläggning (högra delen). Höger: Plan av boendegruppen för dementa. Gemensamma utrymmen överst till vänster. Arkitekter: Gutzeit+Ostermann Architecten.

Initiativet togs av staden Hamburg, som arrangerade en upphandlingstävling med åtta deltagare för att hitta arkitekt liksom ett bostadsföretag som skulle genomföra projektet i samarbete med en vårdgivare. I juli 2009 var det klart att Veringeck GbR skulle genomföra projektet tillsammans med vårdgivaren Multi-Kulti. 2011-2012 var bygget klart och huset inflyttat. I bottenvåningen finns ett stadsdelskafé, dagvård för 12 personer och ett turkiskt bad/hamam.

På första och andra våningen finns ett trygghetsboende med 18 stycken 1- och 2-rumslägenheter, ett stort allrum med kök mm. Allrummet används för en rad aktiviteter och dessutom för rådgivning i hälso- och vårdfrågor. Trygghetsboendet vänder sig både till tyskar och invandrare.

På tredje våningen finns ett demensboende med privata rum med bad och gemensamma lokaler (20,6 kvm per person), bl. a ett stort kök och två takterrasser. Varje boende betalar en insats/kaution som återbetalas med samma belopp när hyresförhållandet upphör. Hyran är cirka 450 euro/månad. Till detta kommer matkostnader, kostnader för utrustning av de gemensamma lokalerna, för outhyrda rum mm - totalt ytterligare 350 euro per månad.

Den gemensamma gården är planerad med tanke på olika sinnesupplevelser. I bottenvåningen finns bl.a. lokalerna för Hamam Palace.

Vårdkostnaden beror på vilken vårdnivå det handlar om och varierar mellan 2 000 och 4 100 euro per månad. De boende måste själva betala mellan 790 och 2 590 euro. Om den boende inte har några tillgångar blir det i första hand barnen som får betala. Hur mycket avgörs av deras inkomster, försörjningsansvar osv. Om det inte finns några barn betalar kommunen via socialhjälpen. Ingen ska tvingas att flytta för att medel saknas.

Huset, som är avsedd för boende med turkisk bakgrund, har fått en utformning som ska upplevas som ”hemlik” med stark turkisk prägel. De boende och deras anhöriga har ett stort inflytande över vem som ska anlitas för vård- och omsorg, över den dagliga verksamheten, maten, vilka som får flytta in osv - i enlighet med den tyska modellen för bostadsgemenskaper med ”ambulant” eller öppen vård.

Kerstin Kärnekull

Det hållbara HafenCity

Detta område är Hamburg motsvarighet till Hammarby Sjöstad i Stockholm, fast HafenCity är betydligt större. I HafenCity har man tillämpat miljöcertifiering sedan 2007. Der Spiegels kontorsbyggnad i HafenCity var den första bygganden att erhålla guld för ”extraordinär miljöanpassning” i Tyskland. Priset syftar till att motivera privata och offentliga byggherrar att hantera ändliga resurser på ett ansvarsfullt sätt. Byggnaderna bedöms efter fem kriterier. Förutom de ekologiska faktorerna, utvärderas också ekonomisk och social hållbarhet. Certifieringarna administreras av föreningen DGNB. Andra aspekter man tar hänsyn till är användning av offentligt tillgängliga områden, till exempel genom att planera caféer på bottenvåningar eller skapa takterrasser.

Vad gäller resursförbrukning belönas t.ex. utrustning för att minska vattenförbrukningen. Ett tredje område som bedöms är användning av miljövänliga, hållbara byggmaterial. Byggnaderna måste vara fria från material som innehåller halogener, flyktiga lösningsmedel eller biocider. Alla tropiska träslag måste härröra från certifierade plantager. Särskild hänsyn till hälsa och välbefinnande för brukarna tas. Här bedöms parametrar som bra luftombyte, rumstemperatur, allergivänliga inventarier och effektiv ljudisolering. Slutligen ges poäng för material som kräver lite underhåll.

Byggnaderna ska också vara lättillgängliga för personer med begränsad rörlighet. Hållbart byggande i bemärkelsen slitstarkt och i litet behov av underhåll bedöms också. Certifikatet delats ut preliminärt till projekt som har intentionen att bygga enligt reglerna för att sedan ges definitivt när byggnaden står klar och kan utvärderas. Guld har preliminärt tilldelats flera hus, bl.a. det kontorskomplex där tyska Greenpeace ska flytta in.

En del av HafenCitys offentliga rum ligger på pontoner i floden Elbe. De är anpassade till 4 meters variation i höjdledd (både för havsvattenhöjning och ebb och flod).

Vad gäller energi satsar man i HafenCity på ett koncept med energibesparingar samt en lokal mix med olika värmekällor, t.ex. jordvärme, solvärme och biobränsle. För luftkonditionering använder man värmepumpar som drivs med jordvärme. Jämfört med gaseldade värmesystem som annars är vanliga i Tyskland innebär energiprogrammet en 27-procentig minskning av CO^2 utsläppen. En gräns på 175 gram per kWh har satts för området.

Man driver också ett pilotprojekt med bränsleceller i stadsdelens centrala värmeanläggning på Grosser Grasbrook. Våren 2012 uppfördes en tankstation vid huvudentrén till Hafen City för den växande vätgasdrivna bussflotta som drivs av kollektivtrafikföretaget Hamburger Hochbahn.
Se vidare: http://www.hafencity.com/en/home.html).

Cathrine Bülow

Tysk miljöpolitik

I svenska ekobyggkretsar riktas blickarna ofta mot Tyskland och Österrike som är föregångsländer på området. Kanske kan fenomenet förklaras med att den tyska miljörörelsen är stark, vilket bl.a. visar sig i ett starkt kärnkraftsmotstånd. Om tio år ska kärnkraften vara avvecklad och Tyskland satsar nu stort på solenergi. Hushållen har en avgörande roll i energiomställningen och 1,5 miljoner hushåll gör idag sin egen el. Som privatperson får man sedan länge betalt för att leverera solcellsel till nätet. Plushus och lågenergibyggande är vanliga. Det var i Tyskland som passivhusen först såg dagens ljus.

Affisch mot kärnkraft i Freiburg, den stad där miljöfrågorna drivits längst i Tyskland.

I Tyskland pratar man om ”byggbiologi” (Baubiologie), ett begrepp som lyfter in byggandet i en ekologisk kontext. Det handlar om att störa de naturliga kretsloppen så lite som möjligt genom att bygga med naturliga material som är snälla mot människa och miljö. I så gott som alla tyska städer och tätorter hittar man Ökobauläden, ekobyggaffärer, som säljer naturliga färger, madrasser, isolering mm. Kanske förklarar ett befolkningsunderlag på drygt 80 miljoner människor att det är lättare att sälja nischade produkter där än här. I Sverige saknas i stort sett motsvarigheter till dessa affärer med ett par undantag. Naturfärger har i Tyskland en marknadsandel på ca 15 % medan det i Sverige bara rör sig om någon enstaka procent.

När det gäller hållbar stadsplanering vallfärdar stadsplanerare från hela Europa till Freiburg och Tübingen i södra Tyskland för att titta på föredömlig hållbar stadsbyggnad. I dessa områden är andelen byggemenskaper för övrigt mycket stor, upp till 50 % i Tübigen enligt Staffan Schartner, ordförande i den svenska föreningen för Byggemenskaper.

I Sverige består det miljöanpassade byggandet av två linjer, den bredare, som satsar på energieffektiva passivhus och lågenergihus och den smalare mindre kända ”falangen” som kännetecknas av lågteknologiskt byggnad, ofta i form av självbygge, och där man i första hand prioriterar sunda, naturliga materialval och väljer bort byggkemikalierna. En skillnad mellan svenska och tyska städer är att fjärrvärme inte är lika vanligt i Tyskland. Det innebär att en del urbana flerfamiljshus har egna värmesystem med t.ex. en stor pelletspanna som försörjer området.

Cathrine Bülow

Integration av olika grupper i boendet

I Hamburg tävlar byggrupper sinsemellan med sina projektförslag för att få köpa en tomt. Det handlar vanligen om tomter för flerbostadshus. Exploateringskontoret avgör vilken projektidé som är intressantast och ger den gruppen rätt att köpa tomten. Arbetssättet ger medlemmar i byggemenskaper möjlighet att planera, finansiera och bygga tillsammans och på så sätt förverkliga ibland mycket personliga boendeidéer.

Hamburg prioriterar projektförslag med gemenskapsinriktning och sådana som inkluderar människor som har svårt att hitta en bostad, vare sig det beror på ekonomiska eller sociala skäl. Staden kan

t.ex. ta över borgensåtaganden för människor med låga inkomster eller ge subventioner till projekt som är byggnadsmässigt anpassade till människor med speciella behov.

I de byggemenskaper vi besökte togs dock ganska lite hänsyn till tillgänglighet för rörelsehindrade. Projekten De Olen Smugglers och Schipperort var delvis tillgängliga, men automatiska dörröppnare saknades (finns i exempelvis kollektivhuset Trekanten i Stockholm). Det fanns inte heller portar som kunde öppnas med portkod eller via chip (något som kan underlätta för anhöriga och vårdpersonal), utan nycklar måste användas överallt.

De gemensamma utrymmena var inte heller alltid utformade utan nivåskillnader och andra hinder och många var svåra att besöka för rullstolsburna utan hjälp. Samma sak gällde många av utemiljöerna. Att utemiljön liksom nybyggda flerfamiljshus ska vara tillgängligt utformade är inte lika självklart som i Sverige.

Den självklara integrationen av människor med fysiska eller psykiska funktionshinder i kollektivhus i Sverige (Färdknäppen, Sockenstugan, Stolplyckan) är imponerande. I Tyskland är en sådan inkludering i det vanliga boendet inte särskilt utbredd. Snarare blir människor med olika funktionshinder sammanförda gruppvis i bostäder som anpassats just till gruppens särskilda behov.

Såväl i Sverige som i Tyskland förefaller det som det med tiden uppstår problem när de boende blir äldre. Ökad åldersspridning är, både med tanke på hälsa och vårdbehov, ett viktigt medel och bidrar på så sätt till en ökad inkludering. En bogemenskap med många med stort vårdbehov får svårt att fungera på ett uthålligt sätt och det blir svårt med vardagliga byten av tjänster. När man utser nya medlemmar bör man därför eftersträva en föryngring och man kan också utveckla olika sätt att få med grannar i gemenskapen och i matlagen.

Dorothee Köpsell

Bogemenskap och gentrifiering

Gentrifiering är ett begrepp som tar fasta på en uppåtstigande förändring av sociala klasser som bor i en viss stadsdel eller stadsdelsområde. Ordet kommer från engelskans *the gentry* som i ett engelskt-engelskt lexikon förklaras som ” people of good social position next below the nobility”. Gentrifiering skulle således betyda att en lägre social grupps människor ersätts av en högre social grupps befolkning i ett fysiskt avgränsat område i en stad.

Gentrifiering sker till följd av att stadsdelen i fråga förändrar sin attraktionskraft. Från att ha varit ett arbetar- och/eller invandrartätt område så kommer det att i stället karaktäriseras som ett medel- eller överklassområde. Bakgrunden till denna sociala förskjutning är nya ekonomiska förhållanden som medför stora investeringar i bostäder och byggande. Upplåtelseformen av bostäder i stadsdelen kan ändras från hyres- till äganderätt, förutom att ny- och ombyggnader i lyxklass vidtas. Därmed skjuter också boendekostnaderna i höjden. Det blir dyrare att bo men också mer pengar att tjäna på sikt. Stor efterfrågan, räntegap och nya förväntningar omskapar den fysiska miljön och därmed också den sociala omgivningen. Den enkla och inte sällan förslummade miljön ersätts av skinande ytor, modernistisk konst och ordnade grönytor. Folk som nu rör sig här är mer penningstarkt och uppträder mer säkert. De har högre social status och i de riktigt fina områdena är värdigheten än mer påtaglig i klädedräkt och uppsyn. Förenklat uttryckt berör alltså bostadsområdets statushöjning både materialitet och människors sinnen.

Den här förändringen innebär också att motreaktioner uppstår och de kan ta sig olika organiserade uttryck. Den mest spektakulära protesten är husockupationen. Ungdomar, konstnärer, arbetare, studenter och ”annat löst folk” tar gamla kvarblivna byggnader i besittning. De tillägnar sig det hotade stadsrummet genom att med olika fysiska och symboliska medel hålla sig kvar på platsen, så att ingen ska kunna förändra och förstöra den. En kamp uppstår så småningom mellan polis och ockupanter. Från Hamburg har sådana ockupationsstrider rapporterats alltsedan slutet av sextiotalet.

Vilken roll tänker man sig då att framtidens *Baugemeinschaften* och *Genossenschaften* ska få i de nyplanerade bostadsområdena i Hamburg? Vilken roll kommer de att spela i ett gentrifieringsperspektiv? Under studieresans första dag fick vi veta att det för federalstaten Hamburg finns ett eget ministerium som är relativt oberoende övriga federala stater i landet. Inom ramen för detta behandlas bostads- och stadsutvecklingsfrågorna av en egen myndighet, ”*Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt*” vari en egen underavdelning finns särskilt avsedd för att uppmuntra bildandet av byggemenskaper, en *”Agentur für Baugemeinschaften”.* Det betyder att en institutionalisering av byggandet för gemenskap har skett i Hamburg. Anställda tjänstemän på federal nivå får till uppgift att uppmuntra denna organi-

sationsform och byggemenskaperna blir politiskt erkända aktörer på bostadsmarknaden. De registreras och har rätt till offentlig rådgivning vad gäller bostadsfinansiering, markfrågor och byggkonstruktion.

Vad är då skälen för en sådan politik? Den bakgrund som angavs var de ökade priserna och räntorna, vilka utesluter stora grupper från att bo i de nybyggda stadsområdena som bl.a. de i HafenCity och Wilhelmsburg. Genom ett ökat ekonomiskt stöd för bygg- och bogemenskaper tänker man sig från centralt håll kunna öka den sociala blandningen av människor. Här ska inte bara högutbildade och välbetalda få en boplats utan även mindre bemedlade. Det är fråga om ett integrationsprojekt där inte minst unga och äldre ska få utrymme enligt myndigheternas intentioner. Det är ett socialt projekt som politiskt ska prioriteras då det anses vara positivt för staden Hamburg och för den federala staten.

Frågan är huruvida den sociala politiken verkligen kommer att kunna hejda en förväntad gentrifiering. Risk finns att de etablerade bogemenskaperna så småningom kommer att övertas av penningstarka grupper. En regel har därför tillkommit för att förhindra detta: de tillkomna byggemenskaperna får inte säljas eller hyras ut. De är samhällskooperativa hus som kräver självorganisering men som tilldelas statligt stöd vid tillkomsten (t.ex. bankstöd, arkitekt och byggprojektledare) och under drift (t.ex. gamla som inte själva eller vars barn inte kan betala deras hyra).

Antalet beviljade projekt planerades i det stora ombyggnadsprogrammet till 15 000 lägenheter av 100 000 byggda lägenheter. Frågan är om detta är tillräckligt för att motverka en gentrifiering. Intressant är dock att det tyska politiska systemet är öppet för att stödja självorganiserade medborgerliga rörelser inom stadsplaneringen. Från politikernas sida ses byggemenskaperna som ett led i utvecklandet av social hållbarhet. Medborgerliga rörelser blir därmed på ett ideologiskt och politiskt plan en del i den hållbara staden. Här finns ett sätt att tänka som skiljer sig från det svenska.

Eva Sandstedt

Litteraturlista

Agentur für Baugemeinschaften, 2011: *Baugemeinschaftspreis 2011*, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Hamburg.

BKN, 2009: *Bostadsmarknaden i Tyskland. Statliga och delstatliga finansiella åtgärder mm*, Statens bostadskreditnämnd, Rapport 2009-12-18.

Eriksson, Sofia, 2012: *Makten over bostaden*, masterarbete, Blekinge Tekniska Högskola.

Göschel, Albrecht (2010): "Collaborative Housing in Germany", sid 71-78 i Vestbro, Dick Urban (red): *Living together – Cohousing Ideas and Realities Around the World*, Proceedings from the international collaborative housing conference in Stockholm 5-9 May 2010, KTH, Stockholm.

Göteborgs Stad, 2008: *Studieresa till Tyskland*, Göteborgs Stad, Fastighetskontoret.

HafenCity Hamburg, 2012: *Essentials, Quarters, Projects*, HafenCity Hamburg GmbH, www.hafencity.com.

Lempp, Ingrid & Tina Stadlmayer (red), 2010: *Max-B. Ein aussergewönliches Wohnbauprojekt in Hamburg*, Junius.

Soziale Stadt, Bundesministerium fur Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 1999, http://www.bmvbs.de/SharedDocs/DE/Artikel/SW/soziale-stadt.html

Stiftung Trias: *Rechtsformen für Wohnprojekte*, Hattingen: Stiftung Trias, Gemeinnutzige Siftung für Bogen, Ökologie und Wohnen.