

DN Stockholm i Tyskland. Gemensamt boende ska minska segregationen

Fakta.

DN.STHLM



De vill bygga sina egna lägenheter

De kämpar för att få bygga sitt drömhus



Bygga hus tillsammans

- DN skrev i går om byggemenskapen Co-creation i Stockholm. Medlemmarna i kooperativet vill köpa mark i centrala Stockholm för att bygga ett eget flerbostadshus, med individuellt designade lägenheter som till exempel möjliggör helt andra planlösningar än vad de traditionella byggbolagen erbjuder.
- I Stockholm har det hittills varit stopp för byggkooperativ att få köpa mark.
- En byggemenskap är en grupp som utifrån sina egna ambitioner tillsammans planerar, låter bygga och senare - utan vinstintresse - använder en byggnad.



Läs del 1 i serien på dn.se/STHLM



I Hamburg får man bygga gemensamt

Hamburg. Staden planerar för 500 nya lägenheter till byggemaskaper mitt i city.

Målet är att 20 procent av marken går till människor som bygger egna flerbostadshus.

DN besökte byggemaskapen Greves Garten där 95 personer huserar.

Jessica Ritzén
jessica.ritzen@dn.se



- Hamburg är precis som Stockholm svårt stressat av galopperande urbanisering. Bostadsbristen är skriande och markpriserna skenar. För att öppna den glödhet bostadsmarknaden för fler har Hamburg sedan tio år en särskild agentur för byggemaskaper på delstatsnivå som hjälper människor att själva bygga flerbostadshus.

Hittills har omkring 2000 lägenheter byggts och den politiska ambitionen är nu att 20 procent av all offentlig mark ska gå till byggemaskaper.

DN tar pendeltåget söderut till mönsterprojektet Greves Garten i förorten Bergedorf. Kvarteret med klar Bullerbypotential möter med en glad välkomstdelegation. Ett tjugotal barn och vuxna visar gärna upp en av Hamburgs dryga 70 byggemaskaper. De har bott här i snart sju år, sett fyra barn födas, en familj skiljas och en medlem just gå bort.

- Vi är som en liten by. Vi som

bor här vill göra saker tillsammans och ta hjälp av varandra, säger Jens Marzian.

Han bor med fru och två barn på 140 kvadratmeter i ett av sju sekel-skifteshus som renoverats och dessutom kompletterats med två nya huskroppar. Inalles finns här trettio lägenheter, den minsta på 40 kvadrat, den största på 150.

Hälften hyr sin lägenhet av kooperativet och hälften äger den. Blandade inkomstnivåer är ett krav för att staden ska subventionera hyran. Max tio procent får vara höginkomsttagare och 40 procent ska vara låginkomsttagare. Den som hyr i en kooperativ byggemaskap betalar 30 procent lägre månads-hyra, motsvarande cirka 3 600 kronor för 70 kvadratmeter. Det gör att även ensamstående med barn och arbetslösa har råd att vara med.

Den typiska Greves Garten-bon är svår att hitta. Och det är meningen.

- Vi vill inte bara bo med likasinnade. Vi vill vara en spegel av samhället. Blanda unga och gamla, singlar och familjer, rika och fattiga, arbetande och arbetslösa, för att



Hur ser ditt drömboende ut?

Ensam eller tillsammans, stort eller litet, på 75:e våningen eller med stor gräsmatta? Hör av dig till DN:s reporter Jessica Ritzén på jessica.ritzen@dn.se och berätta om hur just du skulle vilja bo.



53 vuxna och 42 barn bor i byggemenskapen Greves Garten i södra Hamburg. Sedan 2006 har de levt tillsammans i nio hus som de själva köpt och renoverat. "Vi är som en liten by, eller storfamilj om du vill", säger Susette Schreiter. Foto: Jessica Ritzén



I nya Hafen City planerar Hamburg för flera hundra lägenheter för byggemenskaper. "Vi ser ett tydligt ökat intresse, även om det fortfarande är en alternativ boendeform", säger Bendix Bürgener, vid agenturen för byggemenskaper i Hamburg. Foto: Jessica Ritzén



Hafen City är en ny stadsdel i Hamburgs hamnområde (bilden). I östra delen (Baakenhafen) ska 1 800 lägenheter byggas och 20 procent av tomterna är öppna för byggemenskaper. En arkitektävling är utlyst och marken säljs nu i höst. Mitte Altona är en helt ny stadsdel i Altona. Där ska 3 600 lägenheter byggas med start nästa år och 20 procent av marken avsätts för byggemenskaper. Foto: Iain Masterton/Alamy

Göteborg skapar gräddfil

I Göteborg får boende bygga egna flerbostadshus i både Majorna och Högsbo.

En snabbare planprocess ska bana väg för fler byggemenskaper.

Jessica Ritzén

jessica.ritzen@dn.se

Utan kommunalt engagemang är det svårt för privatpersoner att bygga flerbostadshus. I Tyskland har fenomenet krävt att städerna öronmärker mark och underlättar plan- och byggprocess. Små udda projekt står sig slätt i konkurrens med byggjättarna.

Göteborg skapar nu därför en gräddfil för gemensamhetsboenden.

– Vi markanvisar först när detaljplanen är helt klar. Då kan man snabba på processen och gå på bygglov nästan direkt. Det är för att göra det möjligt att bilda en grupp och arbeta med det hus man vill skapa. Det händer så mycket i sådana här grupper, livsförhållanden förändras, så det får inte ta tre år i en planprocess, säger Peter Junker, avdelningschef på fastighetskontoret.

Två byggemenskaper har fått markanvisning sedan tidigare, bland annat på Gråberget i Majorna. Men där är man fortfarande på detaljplanenivå. I stadsdelen Högsbo däremot räknar man med spade i marken för en byggemenskap inom ett par år. Där erbjuds mark i en snabbfil till årsskiftet.

– Flera grupper har redan visat intresse. Vi märker ett mycket, mycket större intresse för detta i dag. Det är arkitekter, yngre och kollektivhusrörelsen som är mest vakna.

Stadsplanerarna i Göteborg har varit i Tyskland och sett att byggemenskaper fungerar väl.

– Visst kan det ramla omkull och grupperna upplösas, så det är en slags risk. Å andra sidan är det inte några stora bostadspolitiska program, det finns andra intressanta värden att utveckla och pröva här, säger Peter Junker.

Linköping har också anpassat reglerna för alternativa boendeformer och begränsat antalet markanvisningar som en och samma byggherre kan få i bostadsprojekt.

Norrköping är inne på samma linje när man planerar för 4 000 nya bostäder i Saltängen, ett nytt bostadsområde mitt i stan. Här finns ett uttalat mål att öka antalet byggemenskaper.

– Det är ett bra sätt att få mångfald i bostadsområdena. Både att göra de socialt hållbara och att skapa mångfald i boendeformen, säger plansamordnare Jennifer Jangert.

det berikar, säger Volker Matthias.

Kärnan är ändå familjer och ensamstående med barn i skolåldern. I samlingsrummet bjuder de på äppelkaka av frukt från trädet på gården. Här turades man tidigare om att göra lunch varje dag till skolbarnen. Nästa månad ska man börja med luncher för vuxna.

Alla ingår i ett arbetslag som har hand om trädgård, uppvärmning, avlopp, webb och kontor under vissa timmar i månaden. I övrigt väljer man själv vad man delar med sina grannar. Några spelar badminton och kort ihop och en gång om året åker en stor del av gänget till ön Sylt och bor på vandrarhem en weekend.

– Man behöver inte bjuda alla till sitt födelsedagskalas, även om vissa har öppet hus för alla, säger Volker Matthias.

De blev ett sammansvetsat lag långt före byggprocessen när de fick ta medier till hjälp för att övertyga politikerna om värdet av att sälja marken till just dem. Kärnan var ett gäng kompisar som började drömma om att leva ihop kring år

2000, marken köptes 2004 och huset stod klart 2006.

Det långsiktiga engagemanget håller i sig. Nu har man precis byggt färdigt ett systerprojekt i grannskapet och fördubblat antalet invånare. Här vill många leva resten av livet och hoppas även att barnen tar över.

– Men gemenskapen kommer inte av sig själv. Man måste arbeta för den. Du måste hantera alla dina grannar, även de galna. Men det är det som är kvaliteten, vi vill ha med våra grannar att göra. Vi har ständiga diskussioner om allt, givande sådana, säger Andreas Dinkelmeyer.

Byggemenskaper har fått ett uppsving i Hamburg med alla nya stadsdelar som reser sig under byggkranar över hela stan. I centrala Hafen City och Altona Mitte planeras mer än 500 lägenheter i byggemenskapsform. Staden ser värdet av det sociala kittet de skapar, som ofta spiller över på hela kvarter, och stöttar därför projekten med råd och pengar.

På Hamburgs kontaktsajt finns 140 projekt registrerade just nu. En byggemenskap söker ekogrannar,

en annan vill leva bilfritt, en tredje lockar kvinnor 55+ och en fjärde vill starta generationsboende.

– Vi ser ett ökat intresse för byggemenskaper även om det fortfarande är en alternativ boendeform, vi når inte målet ännu utan ligger kring 10 procent av marken, säger Bendix Bürgener, på agenturen för byggemenskaper.

Hans uppgift är att lotsa invånarna genom planprocessen och fördela marken. Byggemenskaper har första tjing på kommunal mark som subventioneras med cirka 50 procent. Dessutom kan man få bidrag och lån för boendet om man väljer en kooperativ ägandeform som beräknas efter inkomst och betalas av stadens eget kreditinstitut.

Fakta. Byggemenskaper

● **Det första huskooperativet** i Hamburg bildades 1982. En särskild avdelning på delstatsministeriet för urban utveckling och miljö hjälper byggemenskaper att söka bidrag och subventioner för mark och byggnation. Lån och bidrag söks av stadens egna bank.

– Det är inga lyxlägenheter utan normala bostäder. En tvåbarnsfamilj får bygga upp till 90 kvadratmeter och man får inte bygga för att hyra ut till en tredje part och förväntas bo där i tjugo år.

Fler städer i Tyskland följer gemenskapstrenden. Berlin, Freiburg och Tübingen jobbar aktivt för att fler ska bygga eget. Hamburg är ensamt om sitt bidragssystem och en egen agentur.

– I Berlin har man privatägda gemenskaper där ofta arkitekter, läkare och jurister bor för att sänka kostnaderna, inte för att de vill leva tillsammans. Vårt system är för låginkomsttagare och människor som vill leva ihop, säger Bendix Bürgener.

● **I Hamburg finns i dag** cirka 2 000 lägenheter i byggemenskaper.

Färdiga: 66 projekt med 1917 lägenheter.

Byggs: 5 projekt med 124 lägenheter.

Planeras: 12 projekt med 314 lägenheter.