Juli 2019

Alternative bolig-typologier, 10 cases

Inspiration til danske bygherrer, investorer og kommuner til at nytænke det danske boligudbud. Otte europæiske og to danske projekter viser konkrete bud på alternative boligtypologier med fællesskabet, fleksibiliteten og den sociale bæredygtighed i fokus.

Realdania

Indhold

Forord	s. 3
Introduktion	s. 4
De 10 cases	s. 5
Tila Apartments - selvbyg i Helsiki	s. 6
Kalkbreite - levende landsby midt i Zürich	s. 9
R50 - byggefællesskab i Berlin	s. 12
Mehr als Wohnen - solidaritet i Zürich	s. 15
Cité Manifeste - cheap is more i Mulhouse	s. 18
wagnisART - dynamo for fællesskab i München	s. 21
13 Ha Freiheit - frihed og fællesskab i Mannheim	s. 24
Zoku - innovativt hotelkoncept i Amsterdam	s. 27
Flintholmgård - almene boliger for de engagerede og kreative	s. 30
Charlottehaven - et dansk svar på det funktionelle mix	s. 33
Kilder	s. 36

Forord

I Danmark er vi gode til at bygge familieboliger til far, mor og to børn, men mange mennesker lever på en anden måde, end den, vi bygger mest til. I de senere år er paletten af familietyper udvidet betragteligt: flere singler, flere sammenbragte familier, flere 'living-together-apart' og flere, der bor sammen uden at være i familie. De demografiske ændringer og nye familiestrukturer kalder på alternative boligtypologier.

For tiden skyder nye boligområder op overalt i landets større byer. Der er derfor god grund til at overveje, hvordan byggeriet i højere grad kan imødekomme nutidens og fremtidens mere mangfoldige livsformer og familietyper, stimulere fællesskabet og reducere den stigende ensomhed i vores samfund.

I Realdania er vi optaget af nye måder at tænke boliger på. Vi ved, at vores bolig og livskvalitet er to sider af samme sag. Og vi ved, at gode fysiske rammer kan fremme sociale relationer og naboskab - indadtil i den enkelte bebyggelse og udadtil i forholdet til lokalsamfundet.

Rundt omkring i landet er alternative boligtypologier da også begyndt at spire frem frem, og ser vi ud i verden, er der meget, der tyder på, at boliger, der blander det individuelle og det fælles, er i høj kurs. På tværs af Europa kan vi med fordel skele til en række konkrete eksempler, der bygger på helt eller delvist selvbyg, alternative ejerformer og et langt større fokus på fællesfaciliteter, end det vi er vant til.

Denne publikation ser nærmere på 10 konkrete bud på boliger, der ved at insistere på fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed viser nye og konkrete veje til fremtidens storbybolig - både når det gælder sammensætningen af funktioner og den arkitektoniske kvalitet. For at fjerne usikkerhed og imødekomme risici ved at gå tilsvarende veje i Danmark har vi været optaget af at afdække om boligerne er efterspurgte, og om de fungerer efter hensigten.

Det er vores håb, at danske bygherrer og investorer vil lade sig inspirere og være med til at skabe nye boligtypologier. Og ikke mindst bidrage til diskussionerne om fremtidens boligudbud i Danmark.

God læselyst!

Nina Kovsted Helk
Filantropidirektør

Introduktion

På grunden for et gammelt sporvognsdepot midt i Zürich ligger Kalkbreite - en boligbebyggelse, som understøtter sammenholdet indadtil og inviterer lokalsamfundet indenfor. Med Tila Apartments i Helsinki fik en gruppe beboere stillet et 'rå-hus' til rådighed, som de derefter arbejdede sammen om at færdiggøre. Og i Amsterdam har Zoku revolutioneret den klassiske måde at drive hotel på. Med nytænkende arkitektur og design understøtter hotellets fysiske rammer både bylivet og fællesskabet mellem de professionelle globale nomader, som udgør hovedparten af gæsterne.

Sådan lyder blot tre eksempler på de i alt 10 bud på alternative boligtypologier, som denne publikation stiller skarpt på.

Selv om eksemplerne er vidt forskellige, har de det til fælles, at de viser nye veje til boligbyggerier, hvor beboerne selv deltager i udviklingen, og hvor fællesskab, fleksibilitet og flerfunktionalitet er sat i højsædet. Og ikke mindst giver de et klart fingerpeg om en stigende efterspørgsel efter andre boligtypologier, end dem markedet tilbyder i dag.

Forskellige landes forskellige rammebetingelser og traditioner betyder, at de otte europæiske eksempler ikke kan overføres til danske forhold 1:1. Til gengæld kan vi lade os inspirere af andre landes måder at bygge og tænke fællesskaber på. De to danske eksempler viser, hvordan henholdsvis et privat og et alment boligbyggeri eksperimenterer med fællesskab og flerfunktionalitet.

Helt overordnet peger erfaringerne fra alle 10 eksempler på tre overordnede tematikker:

1. **Beboerne og fællesskabet i centrum**
   Der er en klar tendens til, at nye boligtypologier vokser frem på baggrund af de kommende beboeres egne visioner, som ofte baserer sig på social og miljømæssig bæredygtighed. Beboerne vil gerne have en bolig, som afspejler deres familiesituation. De vil gerne kunne sætte deres personlige præg på egen bolig. Og de prioriterer at blive del af et større fællesskab - ofte på bekostning af det private rum. Fælles for flere af eksemplerne er også, at beboerne har været med i projektudviklingen fra starten.

2. **Idealisme eller god forretning?**
   Flere af eksemplerne i denne publikation er også motiveret af høje boligpriser, som kan gøre det svært at få foden ind på boligmarkedet i mange europæiske storbyer. Kooperativer som fx Kalkbreite (se s. 9), Mehr als Wohnen (s. 15) eller wagnisART (s. 21) er medlemsbaserede, og huslejeniveauet er i fokus, så bebyggelsen både kan rumme høj- og lavindkomstgrupper. For fx byggefællesskaber med ejerlejligheder, som udbydes på markedsvilkår, har den alternative boligtypologi vist sig at være en særdeles god forretning med salgspriser, der nogle gange overgår andre boliger i lokalområdet.

3. **Alternative boligtypologier er populære**
   Generelt er beboerne tilfredse med den boligtypologi, de har valgt. På tværs af eksemplerne er beboeromsætningen lav – og det i et omfang, så det kan være svært for de mange interesserede, som står udenfor, at få tilbudt en bolig i fællesskabet. Flere af eksemplerne har også skabt afledte effekter. De har bidraget til byudviklingen, inspireret lignende projekter eller høstet priser og international anerkendelse.

Om publikationen

Denne publikation stiller skarpt på 8 projekter fra henholdsvis Finland, Tyskland, Holland og Schweiz samt 2 danske. Vi undersøger det enkelte projekts attraktivitet, vejen fra idé til færdigt projekt og fællesskabet i praksis. Hertil er den overordnede finansiering og projektøkonomi samt eventuelle afledte effekter blevet afdækket.

Beskrivelserne er udarbejdet af Realdania og BARK Rådgivning A/S.

Viden kommer fra interview med projektejere og/eller beboere og rådgivere, desk research samt working paper 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed – inspirationskatalog med 20 boliger fra udlandet og 15 fra Danmark', som Vandkunsten og SBi, har udarbejdet for Realdania i efteråret 2018.

De 10 cases

1. Tila Apartments, Helsinki, Finland
2. Kalkbreite, Zürich, Schweiz
3. R50, Berlin, Tyskland
4. Mehr als Wohnen, Zürich, Schweiz
5. Cité Manifeste, Mulhouse, Frankrig
6. wagnisART, München, Tyskland
7. 13 Ha Freiheit, Mannheim, Tyskland
8. Zoku, Amsterdam, Holland
9. Flintholmgård, Frederiksberg, Danmark
10. Charlottehaven, København, Danmark

TILA APARTMENTS

Selvbyg i Helsinki

Foto: Kuvio

Med Tila Apartments fik beboerne stillet et 'rå-hus' til rådighed, som de selv arbejdede delvist sammen om at færdiggøre. Resultatet er 39 vidt forskellige og individuelt indrettede lejligheder.

Beliggenhed

Tila Apartments ligger i et nyt boligområde i Arabianrata – en tidligere industribydel, godt fem km fra Helsinkis centrum. Her finder man også dele af byens universitet og en mangfoldighed af kulturinstitutioner og rekreative områder.

Konceptet og det fysiske greb

Bygningen er opført i to faser. I første fase blev 'rå-huset' opført af en developer. I anden fase overtog individuelle købere lejlighederne, som de arbejdede delvist sammen om at færdiggøre. Denne tilgang har resulteret i 39 individuelt indrettede og meget forskellige boliger.

På indflytningstidspunktet bestod lejlighederne af et-to badeværelser samt tekniske installationer til køkken. Hovedparten har rum i fem meters højde, som giver mulighed for at indrette sig med en ekstra etage.

Sydfacaden er glasdækket og har terrasser, der løber i hele facadens længde. I bebyg-

Foto: Stefan Bremer

gelsens stueplan findes et 25 m2 rum med toilet, som nogle beboere bruger til bl.a. kontor. Her ligger også et mindre fællesrum, opbevaringsrum samt sauna.

Målgruppen

Primær målgruppe er børnefamilier, der ser muligheder i at udvikle en individuel bolig med en høj grad af selvbestemmelse. Tila Apartments er også hjem for flere ældre par og singler med og uden børn.

Fra idé til færdigt byggeri

Idéen til Tila Apartments er inspireret af både 1950'ernes 'newyorker lofts' og af hollandske og centraleuropæiske selvbyg-projekter. Målet var at gøre det muligt at erhverve sig en større bolig med maksimal fleksibilitet og til en overkommelig pris. Initiativtager er Pia Ilonen, som er arkitekt og partner i Talli Architecture. Hun bor selv i bygningen med sine tre børn og fik idéen som følge af egne udfordringer med at finde en bolig, der passede til hendes ønsker, familiesituation og pengepung.

Idéen tog flere år at modne og blev først realiserbar, efter kommunen valgte at stille en ledig grund til rådighed til markedspris. Netop adgangen til en ledig og attraktivt beliggende byggegrund gjorde det attraktivt for en developer at gå med i projektet. Pia Ilonen/Talli Architecture fik frie hænder til at tegne bygningen, som blev opført med færdige fællesfaciliteter og de rå, men beboelige lejligheder. Dermed kunne de første ejere flytte ind med madras og espressomaskine og bygge videre i eget tempo.

Fællesskabet

Selvbygger-tilgangen har ført til et stærkt fællesskab og en særlig ånd af at have skabt noget sammen. En ånd, som stadig eksisterer, og som nye beboere bliver en del af. Alle kender deres naboer, børnene leger med hinanden, og man deler praktisk viden om bygningen. Der er en fælles Facebook-gruppe og mindst to årlige fester, hvor alle lejligheder besøges på skift. I nabolaget er flere store fælles gårdhaver under planlægning.

Projektøkonomi, finansiering og organisering

Første fase af byggeriet er finansieret af developer, som herefter udbød lejlighederne individuelt. Samlet anlægssum er knap € 11.000.000. Grunden blev lejet - og lejes fortsat – til markedspris af kommunen [€ 94.000 pr/år].

Ejerformen er organiseret i en særligt finsk ejerstruktur – 'ownership by housing company' – hvor man ejer sin egen lejlighed, mens selve bygningen ejes af virksomhed/ejerforening.

KORT OM TILA APARTMENTS

- Beliggenhed: Arabianrata, Helsinki
- Arkitekt: **Talli Architecture and Design**
- Bygherre/developer: SATO – Rakennuttajat
- Opførelsesår: 2011
- Ejerform: Ejerlejligheder
- Antal boliger: 39 lejligheder på mellem 50-102 m2 – alle med fem meter til loftet, så der er mulighed for at bygge en ekstra etage.
- Samlet antal m2 for bebyggelsen: 4.350
- Samlet antal m2 for udeareler: 0
- **Se film fra arkitekturbiennalen i Venedig, 2018**
- Se working paper, 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed', case nr. 17

Foto: Stefan Bremer

> **Kommunen ønskede, at lejlighederne skulle sættes til salg via et ' lotteri'. Mere end 2.000 interesserede købere bød ind, teknikken gik ned, og samtlige lejligheder blev solgt på mindre end ét minut**
>
> PIA ILLONEN, ARKITEKT

Den daglige drift varetages af en ekstern vicevært/virksomhed.

Efterspørgsel/marked

"Kommunen ønskede, at lejlighederne skulle sættes til salg via et ' lotteri'. Mere end 2.000 interesserede købere bød ind, teknikken gik ned og samtlige lejligheder blev solgt på mindre end ét minut," siger Pia Illonen. De rå lejligheder blev solgt efter 'først-til-mølle-princippet og til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på omkring €3.500 – alt efter lejlighedens placering og attraktivitet. De sælges i dag til mere end det dobbelte og til en højere pris end tilsvarende boliger i området, vurderer arkitekten.

Over halvdelen af de oprindelige beboere bor stadig i Tila Apartments, og liggetiden varierer fra fem minutter til seks måneder. Generelt gælder det, at jo mere fleksibelt en bolig er indrettet, des nemmere kan den sælges igen. Beboere, som har haft hjælp fra en arkitektrådgiver, sælger generelt hurtigere end andre.

Projektet er det første af sin slags i Finland. Arkitekten skønner, at markedet i dag er mere parat til denne type projekter, men at interessen er centreret i de store byer.

En udfordring er, at developerne generelt foretrækker at udvikle færdige boliger og derfor er svære at forpligte til denne type projekter. Som projektejer skal man være skarp i kommunikationen af sit projekt, både til kommune og samarbejdspartnere, lyder erfaringen.

Andre effekter

Tila Apartments har høstet massiv international anerkendelse og blev præsenteret på arkitekturbiennalen i Venedig i 2018.

Beskrivelsen af Tila Apartments er udarbejdet på baggrund af interview med arkitekt Pia Illonen, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

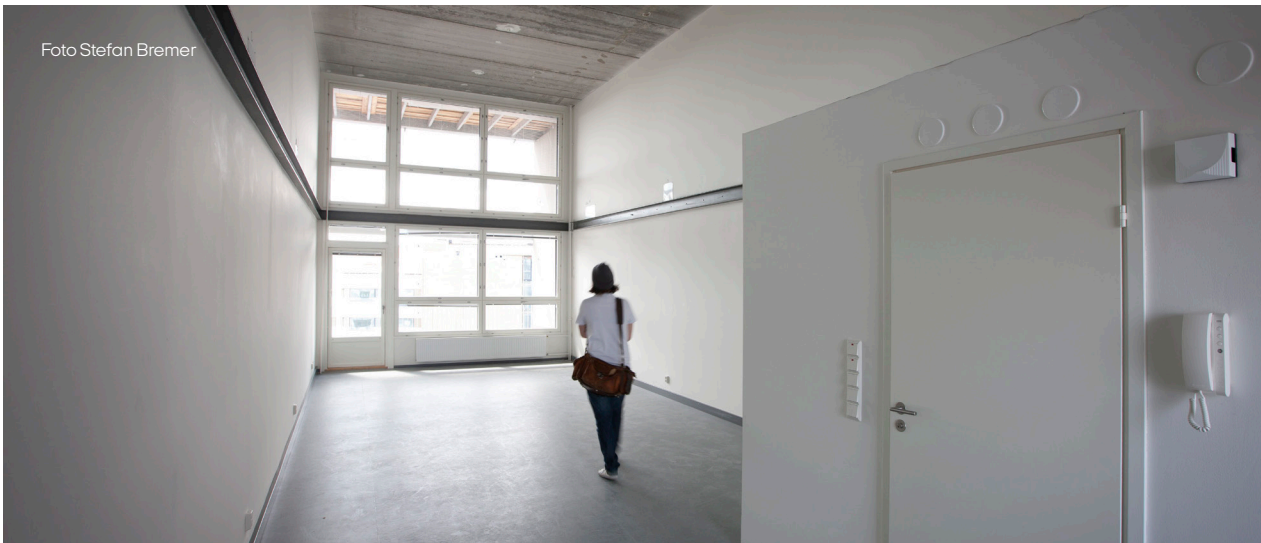
Foto Stefan Bremer

KALKBREITE

Levende landsby midt i Zürich

Foto: Genossenschaft Kalkbreite, Voluer Schopp

Kalkbreites innovative arkitektur er den eftertragtede ramme om fællesskab, forskellige funktioner og en mangfoldig beboerskare midt i Zürich.

Beliggenhed

Kalkbreite ligger midt i Zürich på grunden for et gammelt sporvognsdepot. Takket være den centrale beliggenhed og det nytænkende koncept har bebyggelsen udviklet sig til et attraktivt og livligt byrum, som rækker ud til byen og inviterer det omgivende samfund indenfor.

Konceptet og det fysiske greb

Bebyggelsen er arrangeret rundt om en indre gård, som er hævet fra gadeplan, og forskellige bebyggelseshøjder sikrer godt lysindfald. Rundt om gården løber en tagterrasse i flere forskellige højder. Ud over 97 boliger rummer Kalkbreite også 40% forretningslokaler, samt biograf, restauranter og en børnehave. Der er fælles reception, vaskeri, gæstelejligheder/hotel og en række 'joker-rum', som kan udlejes til lejlighederne i kortere perioder, fx til beboelse og kontor. Når familien bliver mindre, er reglen, at man skal flytte til en mindre lejlighed, så de store boliger udnyttes bedst muligt.

Der er ingen private udearealer, men beboerne deler tagterrasse og gårdrum, der også er åbne for offentligheden.

Foto: Genossenschaft Kalkbreite, Voluer Schopp

Den miljømæssige bæredygtighed er i fokus: Som ét af blot fem boligbyggerier i Schweiz er Kalkbreite certificeret 2000-Watt-område. Det er en grøn strategi, der skal mindske det personlige energiforbrug til et niveau, der kan understøttes af en 2000 Watt-generator.

Fra idé til færdigt byggeri

Det var lokale Zürich-beboere og græsrødder, der tog initiativ til byggeriet. De dannede et kooperativ i 2006-2007, som senere vandt retten til at bygge på den tidligere industrigrund. Udvikling af formål og koncept er sket i samspil mellem Zürich by, byens organisation for offentlig transport og ikke mindst borgere/græsrødder. En åben arkitektkonkurrence blev afholdt i 2009, byggeriet blev opført i perioden 2012-2014, og de første beboere rykkede ind i august 2014. Organisering og drift er aftalt i en proces mellem beboere og virksomheder i perioden 2013-2014.

Målgrupper

Beboergruppen er blandet og reflekterer sammensætningen af borgere i Zürich by – fra unge og ældre singler til større familier og ældre par. Grundtanken er, at alle skal have mulighed for at bo i Kalkbreite.

Fællesskabet

Fokus er på fællesskabet frem for det private rum, fx har beboerne fravalgt altaner til fordel for den fælles tagterrasse. Man mødes især i fitnessrummet, i butikkerne, i biblioteket, i biografen, i parken eller i cafeteriaet, hvor man også støder ind i hotellets gæster eller lokale borgere, der er flittige brugere af Kalkbreites mange faciliteter. "I princippet kan man opholde sig i Kalkbreite 24 timer i døgnet uden nogensinde at mangle noget," siger Thomas Sacchi, der er procesleder og beboer og har fulgt processen hele vejen.

En særlig Facebook-gruppe faciliterer muligheden for, at beboerne kan 'efterlyse' deres børn, som løber ind og ud hos hinanden og rundt i bebyggelsens mange krinkelkroge. Børn og unge har medbestemmelse og kan bl.a. få støtte til mindre projekter, fx malekurser, teater, børneloppemarked og nye elementer til legepladsen.

Projektøkonomi, finansiering og organisering

Kalkbreite er finansieret ved hjælp af banklån og investeringer fra pensionskasser (93%), mens de øvrige 7% af anlægssummen er bragt til veje gennem lejeindtægter fra beboere og virksomheder. Samlet anlægssum er CHF 63,5 mio. ekskl. udgifter til grunden, som lejes af Zürich by på gunstige vilkår (ca. € 280.000/år) - foreløbig i 99 år.

KORT OM KALKBREITE

- Beliggenhed: Kalkbreitestrasse, Zürich
- Arkitekt: **Müller Sigrist Architekten AG**
- Bygherre: Andelsselskabet Genossenschaft Kalkbreite
- Opførelsesår: 2014
- Ejerform: Andelsboligselskab
- Antal boliger: 97 lejligheder, fra mikrolejligheder på 29-56 m2 til makrolejligheder på 222-412 m2
- Samlet antal m2 for bebyggelsen: 7.500
- Samlet antal m2 for udeareler: 4.000
- **Se mere på Kalkbreites egen hjemmeside**
- Se evt. working paper 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed', case nr. 10

Foto: Genossenschaft Kalkbreite, Voluer Schopp

> **I princippet kan man opholde sig i Kalkbreite 24 timer i døgnet uden nogensinde at mangle noget**
>
> THOMAS SACCHI, PROCESLEDER OG BEBOER

Kalkbreite ejes 100% af andelsselskabet Genossenschaft Kalkbreite, som styres af en valgt bestyrelse, det såkaldte 'Gemeinrat'. Eksterne professionelle står for den daglige vedligeholdelse og drift.

Salgspriser og marked

Kalkbreite er et billigere alternativ på et presset boligmarked, hvor mindre end 1% af byens lejligheder står ledige. Man byder ind på en bolig ved at melde sig ind i kooperativet. Så snart der er en ledig lejlighed, udbydes den til medlemmerne. En intern komité vælger nye lejere ud fra et mangfoldighedskriterium, så det sikres, at beboersammensætningen afspejler variationen af borgere i byen. Tilfredsheden er høj blandt beboerne, og siden færdiggørelsen i 2014 har færre end 10 lejligheder fået nye lejere, vurderer procesLederen.

Huslejen udregnes efter et særligt system baseret på bl.a. anlægsomkostninger. Den varierer fra CHF 600 for ét værelse til CHF 1.500-2.800 for en 4,5-værelses lejlighed og CHF 5.000-6.000 for én af de største lejligheder. I gennemsnit udgør huslejen CHF 245 pr. m2/år, og det er ca. 1/5-1/3 mindre end markedsprisen, estimerer procesLederen.

Andre effekter

Lokalt er Kalkbreite blevet det omdrejningspunkt for aktivitet og fællesskab, som området manglede. Den nationale og internationale opmærksomhed har været massiv, både hvad angår omtale i arkitekturmedier og i antallet af besøg og rundvisninger.

Beskrivelsen af Kalkbreite er udarbejdet på baggrund af interview med procesleder og beboer Thomas Sacchi, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Foto: Genossenschaft Kalkbreite, Voluer Schopp

R50

Bygge-fællesskab i Berlin

Foto: Andrew Alberts

Byggefællesskabet R50 sprang developerledet over og skabte betalbare, fleksible og energivenlige boliger i hjertet af Berlin. Projektet er faciliteret af arkitekter og udviklet af beboerne, som alle stadig bor i bygningen.

Beliggenhed

R50 ligger centralt i Kreutzberg, som er en af Berlins kendte og attraktive bydele.

Konceptet og det fysiske greb

Projektet er gennemført i et samarbejde mellem et byggefællesskab og arkitekter, og denne tilgang har skabt et billigt og fleksibelt byggeri med personlige planløsninger og selvbyggede elementer. Stueetagen indeholder offentligt tilgængelige fællesrum med vinterhave, gæsteovernatning og værksteder og bliver også brugt til bl.a. fællesspisning og events. Bygningen har seks etager samt fælles tagterrasse med udekøkken.

Konstruktionsformen er en betonkerne med installationer, adgangstrapper og elevator. Resten af bygningen er opført med fleksible løsninger, bl.a. ved hjælp af træmoduler.

Foto: Till Hoffmann

Arkitekt Susanne Heiss, Ifor, beskriver tilgangen som en 'LEGO-løsning', hvor alle materialer og løsninger var givet på forhånd, mens beboerne selv kunne beslutte placering af vinduer og indre vægge og vælge sanitetsløsninger. Derfor fremstår de færdige lejligheder meget forskellige.

Facaden består af 60% glas og 40% træ, som bærer et hængende stålskelet med en sammenhængende svalegang. Svalegangen fungerer som altan og understøtter mulighederne for uformelle møder på tværs af naboer.

Bygningen bruger 30% mindre energi end tysk standard for energisparende byggeri.

Fra idé til færdigt byggeri

Lige som i mange andre storbyer er lejeniveau og huspriser eksploderet i Berlins attraktive kvarterer, men de såkaldte 'Baugruppen' – byggefællesskaber – tilbyder et alternativ. Bag R50 står en gruppe af venner og venners venner, bl.a. arkitekter, kunstnere og journalister, som alle købte en andel i byggeriet, før det var udviklet. Gruppen fik lov til at købe byggegrunden af Berlin by efter et udbud til byggefællesskaber og vandt på baggrund af deres idé/koncept og den energivenlige løsning.

Arkitektur og indretning er udviklet over halvandet år i en involverende dialog mellem beboere og arkitekter, hvoraf flere af sidstnævnte også er at finde på beboerlisten. "Vi vidste præcis, hvem vi byggede til, og hvad de ville have," som arkitekt Susanne Heiss siger.

Målgruppe

Den kreative middelklasse, primært børnefamilier. Hvis bygningen skulle opføres i dag, ville 30% af boligerne skulle udlejes som billige boliger.

Fællesskabet

Beboerne kender hinanden godt, og fællesskabet er stærkt indadtil. Stueetagens fællesrum huser derudover en række aktiviteter som vender sig mod kvarteret, fx lektiecafé, italiensk-kursus, filmaftener, klavertimer og månedlige koncerter. En beboer er ansvarlig for aktiviteterne og evaluerer løbende om fællesrummet bliver brugt efter hensigten.

Projektøkonomi, finansiering og organisering

Organiseringen i et byggefællesskab betyder, at byggeriet er opført uden om det professionelle developerled, og derfor kunne omkostningerne holdes nede.

KORT OM R50

- Beliggenhed: Kreutzberg, Berlin
- Arkitekt: **Ifau**, **Jesko Fezer** og **Heide von Beckerath**
- Bygherre/developer: Baugruppen R50
- Opførelsesår: 2013
- Ejerform: Byggefællesskab med ejerlejligheder
- Antal boliger: 19 lejligheder på mellem 80-120 m2
- Samlet antal m2 for bebyggelsen: 2037 m2 inkl. svalegang og tagterrasse.
- Samlet antal m2 for udeareler: 0
- **Se film om projektet**
- Se evt. working paper 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed', case nr. 16

Foto: Andrew Alberts

> **Vi vidste præcis, hvem vi byggede til, og hvad de ville have**
>
> SUSANNE HEISS, ARKITEKT HOS IFAU OG BEBOER

Grunden er købt af Berlin by til markedspris (ca. €300 pr. m2), men er i dag ca. fem gange så meget værd, vurderer arkitekt Susanne Heiss.

Den samlede anlægssum på ca. €5 mio. er finansieret af beboerne selv ved hjælp af en fælles 'lånepakke' i Nürnbergs UmweltBank.

Bygningen styres af en bestyrelse, som vælges hvert tredje år, og daglig vedligeholdelse og reparation varetages af en ekstern virksomhed.

Salgspriser og marked

Den oprindelige salgspris blev baseret på lejlighedens størrelse og placering i byggeriet, ligesom beboerne hver har betalt for en andel af fællesarealerne. Gennemsnitlig pris pr. m2 var €2.400 inkl. fællesarealer, og arkitekten skønner, at lejlighederne i dag kan sælges til omkring det dobbelte. Pr. april 2019 ejes samtlige lejligheder dog stadig af de oprindelige beboere. Arkitekten bor selv i byggeriet og vurderer, at der generelt er en meget høj grad af tilfredshed med både de fysiske rammer og fællesskabet. Ved salg har ejerne lovmæssig ret til at sælge til, hvem de vil, men Baugruppen ser gerne videresalg til én fra ventelisten. Det har ikke været muligt at få oplyst antal personer på den lange og nu lukkede venteliste.

Andre effekter

Den involverende og medskabende tilgang har skabt en høj grad af ejerskab til bygningen og kvarteret hos beboerne. Projektet har desuden høstet opmærksomhed i internationale fagmedier.

Beskrivelsen af projektet R50 er udarbejdet på baggrund af interview med arkitekt Susanne Heiss, Ifor, og dialog med Verena von Beckerath, Heide von Beckerath, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Foto: Andrew Alberts

MEHR ALS WOHNEN

Solidaritet i Zürich

Foto: Ursula Meisser

På en gammel industrigrund er et succesfuldt og banebrydende fællesskab vokset frem. Projektet er opført som et helt kvarter og er et attraktivt alternativ til Zürichs dyre boligmarked.

Beliggenhed

Mehr Als Wohnen ligger i bydelen Leutschenbach i det nordlige Zurich. Kvarteret ligger på en tidligere industrigrund for betonfirmaet Hunziker.

Konceptet og det fysiske greb

Mehr als Wohnen består af 13 huse med blandede boligtyper, erhverv og fællesfaciliteter og en stor variation af lejlighedstyper; fra mikroenheder i bofællesskaber for enlige til lejligheder med værelser til sammenbragte familier. Kvarteret er udformet som en række voluminer inspireret af et andet populært boligkvarter i Zürich, Idaplatz. Forskellige arkitekter har tegnet forskellige dele af kvarteret.

Fællesfunktioner omfatter hjemmearbejdspladser, værksteder, sauna, gæstehus, åbne fællesrum og en børnehave, som er placeret spredt i området. Forretningsarealer, restauranter, hotel, og praksislokaler for behandlere er integreret i stueetagerne. Derudover har kommunen ret til at bruge 1% til distriktsfunktioner og 1% til boligsociale funktioner.

Foto: Ursula Meisser

På samme måde som med Kalkbreite er Mehr als Wohnen baseret på visionen om 2000-Watt samfundet' - en grøn strategi, der skal mindske det personlige energiforbrug til et niveau, der kan understøttes af en 2000 Watt-generator.

Målgruppen

Der er tale om en blandet beboergruppe, men beboerne er overvejende unge børnefamilier – det kan skyldes en stor skole i nærheden, og at bebyggelsen huser egen børnehave.

Pt. har kvarteret flere beboere med anden etnisk baggrund og et lavere indkomstniveau end i resten af Zürich. 20% af boligerne er således forbeholdt beboere, der modtager social understøttelse. Mehr Als Wohnen arbejder også sammen med en forening for flygtninge og studerende, som kan ansøge om lejligheder til 20% under gennemsnittet for prisniveauet i resten af bebyggelsen. For at opnå en endnu højere grad af social bæredygtighed arbejder kooperativet på at tiltrække flere ældre beboere, end bebyggelsen rummer i dag.

Fra idé til færdigt byggeri

Idéen til Mehr Als Wohnen blev undfanget i 2007 under fejringen af 100-året for den statslige støtte til de schweiziske non-profit bofælleskaber. For kommunen blev begivenheden anledning til at udskrive en idékonkurrence til at løse boligmanglen i den indre by. Med Mehr als Wohnen ville parterne udvikle et levende laboratorium for fremtidens boligliv og finde løsninger på udfordringer inden for beboerdeltagelse, social og grøn bæredygtighed og nye boligtypologier.

Projektet er resultat af et tæt samarbejde mellem kooperativet, Regionalverband Wohnbaugenossenschaften Zürich [som er paraplyorganisationen for bofælleskaber] og leasingkontraktgiver [Zürich by.] Beboere og forskere har været aktivt deltagende i hele processen.

Den kommunale byggeafdeling stod for arkitektkonkurrencen og gav mulighed for leje af den tidligere industrigrund.

Fællesskabet

Mehr Als Wohnen er et af de mere progressive bofællesskaber i Schweiz, hvad angår fælleskab og beboerinvolvering. Alt efter indkomst betaler beboerne et fast beløb til en 'solidaritetsfond', som bruges til at udvikle og drive fælles aktiviteter, fx sauna, yoga, café, biograf og festsal. Er man en gruppe på mere end fem personer kan man ansøge om støtte til en social aktivitet. Der eksisterer mere end 40 af disse aktivitetsgrupper, og Mehr Als Wohnen har ansat en facilitator til at hjælpe projekterne i gang.

Projektøkonomi, finansiering og organisering

Samlet anlægssum var CHF 196 mio. ekskl. grund. Finansiering er sket via paraplyorganisationen, som rejste aktiekapital og skabte tillid blandt finansieringspartnerne. Den største del af egenkapitalen kom fra sammenslutningen af bofællesskaber. Zürich by har derudover bidraget med 0,6% af egenkapitalen gennem rentefrie lån, der sikrer, at kapitalen fra banklån falder til et niveau under realkreditrenten. Som modkrav skal 20% af lejlighederne lejes ud til en 20% billigere husleje [som beskrevet i afsnittet 'Målgruppen' ovenfor].

Zürich Bank og UBS Bank støttede også Mehr Als Wohnen i projektplanlægningsfasen med usikrede lån. Ved færdiggørelse blev lånet og den efterfølgende finansie-

KORT OM MEHR ALS WOHNEN

- Beliggenhed: Bydelen Zürich Leutschenbach
- Arkitekt: **Duplex Architekten**, **Futurafrosch**, **Mülle Illien Landschaftsarchitekten**
- Bygherre/developer: Kooperativet Mehr Als Wohnen
- Opførelsesår: 2015
- Ejerform: Lejeboliger
- Antal boliger: 450
- Antal beboere: 1200
- Antal arbejdspladser: 150
- Samlet antal m2 for bebyggelsen: 47.800 - inkl. 41.000 m2 lejligheder, 6.000 m2 erhverv og 800 m2 fællesarealer
- Samlet antal m2 for udeareler: 40.200
- **Læs mere på Mehr als Wohnens egen hjemmeside**
- Se evt. working paper 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed', case nr. 13

Foto: Ursula Meisser

Mehr Als Wohnen er som et underjordisk rodsystem i bydelen, som spreder sig og skaber knopskydninger med nye aktiviteter. Før var der ingen kulturelle aktiviteter i området, nu kommer folk fra andre dele af Zürich for at tage del i fællesskabet

ROSELI FERREIRA, KOMMUNIKATIONSMEDARBEJDER, MEHR ALS WOHNEN

ring sikret via et konsortium på fire banker. Kommunen modtager overskuddet af de årlige renter, som pt. er 0.8 mio. CHF/år.

Kommunen leaser grunden til Mehr als Wohnen på gunstige vilkår og en 62-årig lejekontrakt (med en option på 2 x 15 år). Kontrakten indeholder krav om social og økologisk bæredygtighed og krav om investeringer i kunst og arkitektur i forbindelse med byggeriet.

Salgspriser og marked

Beboernes leje varierer alt efter boligstørrelse, men udgør ca. CHF 215 pr. m2/år. Det er ca. 1/3-1/5 billigere end det almindelige lejemarked i Zürich og er også en anelse billigere end huslejen i kooperativet Kalkbreite. Huslejen dækker de fælles udgifter. Som lejer køber man derudover en andel i byggeriet. Vil man leje en lejlighed, skal man være medlem af kooperativet og købe mindst to andele á 500 CHF. Prisen for en fire-værelses-andel er ca. CHF 20-25.000.

Kommende beboere ansøger om en andel i kooperativet, og ansøgningerne vurderes og håndteres af bestyrelsen.Sekretariatet skønner, at omsætningen af lejere fluktuerer på lige fod med andre kooperativer. Det er generelt meget svært at få fat i en lejlighed uden tidsbegrænsning i Zürich, så de fleste beboere vil gerne blive boende.

Mehr Als Wohnen har kun en intern venteliste, hvilket gør det let at flytte, hvis ens boligbehov ændrer sig.

Andre effekter

Mehr Als Wohnen har været en vigtig spiller i udviklingen af bydelen Leutschenbach i Nord Zürich. Før projektet var der ingen kulturelle aktiviteter, og området blev betragtet som en industriel ødemark. Nu tiltrækker mange af de aktiviteter, som er opstået i Mehr Als Wohnen, beboere fra andre områder af Zürich, bl.a. et grøntsags- og dyrkningsfælleskab. "Mehr Als Wohnen er som et underjordisk rodsystem i bydelen, som spreder sig og skaber knopskydninger med nye aktiviteter. Før var der ingen kulturelle aktiviteter i området, nu kommer folk fra andre dele af Zürich for at tage del i fællesskabet," siger Roseli Ferreira, kommunikationsmedarbejder i Mehr Als Wohnen.

Bebyggelsen har ført til en række nye tiltag i bydelen, blandt andet et nyt kunstprojekt. Kommune og sammenslutningen af bofællesskaber er desuden i gang med at udvikle et nyt bofælleskab, som er inspireret af Mehr als Wohnen, i Leutschenbach-Mitte.

Beskrivelsen er udarbejdet på baggrund af interview med Roseli Ferreira fra Mehr Als Wohnens sekretariat, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Foto: Ursula Meisser

CITÉ MANIFESTE

Cheap is more i Mulhouse

Foto: SOMCO

Med Cité Manifeste ville det sociale boligselskab SOMCO og Lacaton & Vassal revolutionere det almene boligbyggeri. Og de arkitekttegnede boligers beboeromsætning er minimal.

Beliggenhed

Cité Manifeste ligger centralt på en tidligere industrigrund i Mulhouse, lige ved siden af boligselskabet SOMCOs 150 år gamle arbejderboliger, der i dag er privatejede.

Konceptet og det fysiske greb

Cité Manifeste er almene lejeboliger opført som rækkehuse med små haver. Lejlighederne er meget større end for andre almene boligbyggerier i Frankrig. Dette kunne lade sig gøre, fordi der i opførelsen er brugt billige materialer, og fordi uopvarmede vinterhaver/drivhuse indgår som en del af boligen.

Husene tager udgangspunkt i en simpel struktur omkring drivhuset/vinterhaven: En betonkonstruktion af søjler og bjælker bærer en platform, hvorpå drivhuset er placeret.

Foto: SOMCO

Drivhuset er bygget i galvaniseret stål og med transparente vægge. Dele af drivhuset er opvarmet og isoleret. Den anden del er en vinterhave, som er kold om vinteren og varm om sommeren. Drivhuset kan ventileres både i tag og facade. Vinterhaverne og drivhusstrukturen bidrager til at reducere beboernes varmeregning.

Målgruppen

Den primære målgruppe er børnefamilier, som har brug for mere plads end almindelige almene lejelejligheder kan tilbyde. Området er præget af lavindkomstgrupper, heriblandt indvandrere, pensionister, studerende og kunstnere. I Frankrig er det indkomstniveauet, der dikterer, hvem der har ret til en almen lejebolig, og beboerne i Cité Manifeste er i samme indkomstgruppe som i resten af byens almene lejeboliger.

Fra idé til færdigt byggeri

Med Cité Manifeste var SOMCOs mål at udfordre de gældende normer for udvikling af almene lejeboliger. Den almene boligorganisation ville demonstrere, at det er muligt at bygge kvalitetsboliger til lavindkomstfamilier uden ekstra omkostninger. Dette er lykkedes ved at se bort fra de fastgroede standardløsninger, som er gældende inden for udviklingen af almene boliger.

Lacaton & Vassal fik fuld designmæssig frihed til at løse deres opgave inden for en fast økonomisk ramme. For at få det lille budget til at række brugte arkitekterne masseproducerede produkter såsom garagedøre, drivhuse, pool covers samt containere, som de omdannede til beboelse. Byggeriet opfylder alle krav og reguleringer til standard-lejebyggeri.

Byggeprocessen har ikke været nem, og SOMCO har kæmpet med fastgroede ideer og normer om konstruktion og brug af materialer, ikke mindst for at opnå de nødvendige tilladelser til byggeriet: "Man skal åbne sit sind og turde tage risci. Og jeg taler ikke bare om farverne på væggene. Det handler om at prøve at gøre tingene på en ny måde. At starte et projekt som dette er ikke let, fordi du kommer til at kæmpe imod standardiserede ideer og normer, men resultatet er det hele værd," siger André Girona, direktør i SOMCO.

Beboerne skulle i starten vænne sig til de store åbne vinduer, der lader sollyset strømme ind. Det var nyt i en fransk kontekst, hvor man er vant til skodder, der kan lukke lyset ude. Også de åbne køkkener og de rå betonmure var elementer, beboerne var uvante med.

Fællesskabet

Ifølge SOMCOs direktør er der stor tilfredshed blandt lejerne og næsten ingen beboeromsætning. Til gengæld er der ikke opstået et særligt fælleskab blandt beboerne, og det skyldes formentlig, at bebyggelsen består af huse med egne haver uden fællesarealer, vurderer direktøren.

KORT OM CITÉ MANIFESTE

- Beliggenhed: Mulhouse Centrum i Alsace i Frankrig
- Arkitekt: **Lacaton & Vassal**
- Bygherre/developer: Det sociale boligselskab SOMCO (Société Mulhousienne des Cités Ouvriéres)
- Opførelsesår: 2005
- Ejerform: Lejelejligheder
- Antal boliger: 60 boliger på mellem 105-175 m2
- Samlet antal m2 for bebyggelsen: 2.262 m2 inkl. garager og vinterhaver
- Samlet omkostninger for byggeri: €6,2 mio.
- Prisniveau: €295-€570 pr. lejlighed, alt efter størrelse.
- **Se SOMCOs film om etableringen af Cité Manifeste**
- Se evt. working paper 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed', case nr. 10

Foto: SOMCO

> **Man skal åbne sit sind og turde tage risci. Og jeg taler ikke bare om farverne på væggene. Det handler om at prøve at gøre tingene på en ny måde. At starte et projekt som dette er ikke let, fordi du kommer til at kæmpe imod standardiserede ideer og normer, men resultatet er det hele værd**
>
> ANDRÉ GIRONA, DIREKTØR I SOMCO

Projektøkonomi, finansiering og organisering

Den samlede anlægssum for 60 boliger er på €6,2 mio. inkl. grund og svarende til €1.000 pr. m2. Summen inkluderede arkitekternes honorar, skatter og vejanlæg. Byggeriet har ikke modtaget særlige tilskud fra staten eller fonde, og grunden er erhvervet til markedspris.Byggeriet blev finansieret på samme måde som SOMCO finansierer alle projekter: Kommunen bidrog med et mindre beløb til køb af grunden. 85% af finansieringen bestod af et langvarigt realkreditlån, som boligselskaber kan få gennem statsbanken La Caisse des Depots et Consignations. De resterende 15% har SOMCO selv stået for. Lejeindtægterne betaler renten på realkreditlånet. Boligselskabet står for driften og for udlejningen af boligerne.

Salgspriser og marked

Lejen ligger på mellem €295-€570 eller €5 pr. m2/måned, og det svarer til niveauet for SOMCOs andre lejeboliger. Der er næsten ingen beboeromsætning, og beboerne flytter kun, hvis deres indkomstniveau ændrer sig. Borgere med en lav indkomst visiteres til at leje en bolig gennem SOMCOs generelle venteliste, og der er ikke en særskilt venteliste for Cité Manifeste. Der er dog en tendens til at byggeriet er særligt attraktivt for unge studerende og kunstnere. Det skyldes både bygningernes markante arkitektur, de mange kvadratmeter og vinterhaverne, siger direktøren.

Andre effekter

SOMCO har som almen bolig organisation udnyttet sin position i markedet til at tage risiko og chancer, som private entreprenører ikke nødvendigvis tør tage. Og derfor har man her kunne vise vejen for nye metoder, materialer og processer, som SOMCO også benytter sig af i lignende byggeprojekter – herunder Coté Jardin, et andet projekt i Mulhouse, som boligselskabet ligeledes har udviklet sammen Lacaton & Vassal. Her er det lykkede at ændre et belastet kvarter ved at tiltrække flere ressourcestærke beboere med et attraktivt, moderne og alligevel omkostningslavt byggeri.

Beskrivelsen er udarbejdet på baggrund af interview med André Girona, direktør i SOMCO, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Foto: SOMCO

WAGNISART

Dynamo for fællesskab i München

Foto: Michael Heinrich

For beboerne i wagnisART er 'hjem' lig med virkeliggørelsen af en utopi. Der er fuldt hus i bebyggelsen, som forener fællesskab, kreativitet og billige boliger midt i München.

Beliggenhed

wagnisART ligger i det nordlige München på grunden for en tidligere kaserne. Grunden blev senere hjemsted for én af Europas største kunstnerkolonier, inden den blev udlagt til boligudvikling med særligt fokus på bofællesskaber. Beliggenhed nær grønne områder, diverse kulturinstitutioner og med en afstand på ca. 5 km til byens olympiske park og 10 km til hovedbanegården i München.

Konceptet og det fysiske greb

wagnisART består af fem bygningskroppe, der er bundet sammen af broer og gårdrum. Den samlede bebyggelse er udformet, så den både åbner sig mod omgivelserne og tilbyder private rum for beboerne. Navnet wagnisART hentyder til grundens tidligere anvendelse og nærheden til DomagAteliers, som huser op mod 100 kunstnere.

Bebyggelsen er som en lille 'landsby' - komplet med bio-restaurant, eventområde og en række fællesrum, både ude og inde. Andre faciliteter er gæstelejligheder, musikøverum, praksisrum for alternative behandlere, 'vaskecafé' med syrum og værksteder samt sauna, som alle bliver flittigt brugt, ifølge

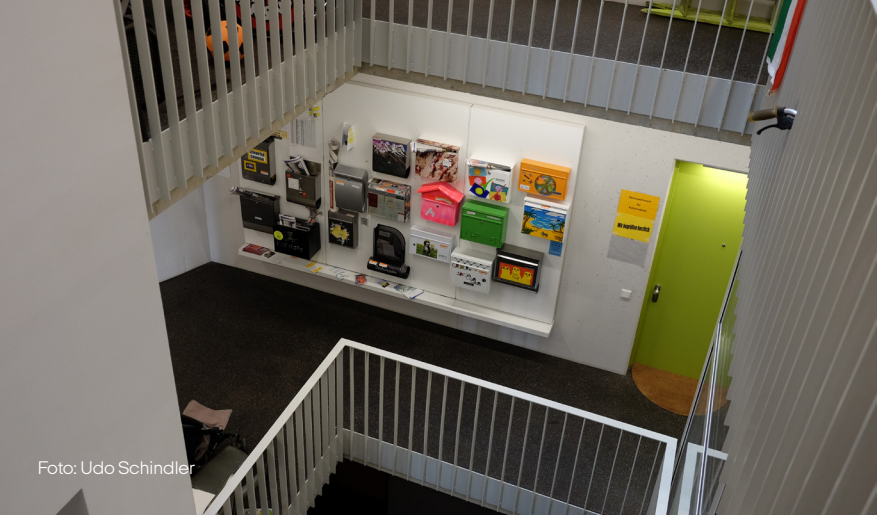

Foto: Udo Schindler

arkitekt Udo Schindler, og særligt musikøverummene er populære.

Som noget særligt er 84 af wagnisARTs 138 lejligheder indrettet som bofællesskaber med egen køkkenniche og eget bad samt et fællesrum. På den måde er den private del af boligen klart adskilt fra fællesskabet. Bofællesskaberne kan huse op til 11 beboere.

Fællesskabet forgrener sig også på det vertikale niveau med tagterrasser og solrige 'trappebroer' med bænke og rum til uformelle møder og kunst. Fra fjerde etage og opefter er der panoramaudsigt til Münchens tage og Alperne i det fjerne. Bevæger man sig fra bro til bro, passeres både private boliger, atelier samt en 'champagneterrasse', som bl.a. bliver brugt til solnedgangsevents for lokalområdet.

Målgruppen

Lejlighederne er omtrent ligeligt fordelt mellem 1) mennesker med social anvisning fra kommunen, herunder også asylansøgere 2) en middelklasse, som får særlig boligstøtte i München, fordi boligomkostningerne er så dyre, samt 3) lejere uden behov for særlig huslejereduktion. Med arkitektens ord er en bolig i wagnisART "ikke for alle", og fælles for beboerne er, at de ønsker at tage aktivt del i fællesskabet med alt, hvad det kræver af forpligtelser og afgivelse af privatliv.

Fra idé til færdigt byggeri

Idéen til wagnisART udspringer af drømmen om at skabe et fællesskabsorienteret, levende og kreativt 'kvarter'. Non-profit kooperativet wagnis eG har udviklet projektet, der er gennemført i perioden 2012-2016 som det femte projekt i organisationens historie. Alle kooperativets projekter gennemføres ud fra præmissen om, at boligerne skal være fællesskabsorienterede og betalbare for alle.

Projektgruppen lagde ud med studieture til Tübingen, Wien og Schweiz, som blev fulgt op af en intensiv, kreativ og inddragende proces i et tæt samarbejde mellem ca. 40% af de kommende beboere og et team af arkitekter. "Projektets kerne var den kreative proces og inddragelsen af de kommende beboere. Det betød, at vi arkitekter skulle sige farvel til rollen som planlæggere og i stedet se os selv som dirigenter i et orkester," forklarer Udo Schindler.

Fællesskabet

wagnisART fungerer som en dynamo for det lokale fællesskab, både indadtil og udadtil. Fællesskabet lever bl.a. i kraft af events og fælles aktiviteter og beboernes engagement. Hver eneste beboer skal således give mindst 20 timers arbejde til fællesskabet hvert år. Mange er derudover engagerede i diskussions- og arbejdsgrupper og i udvikling af arrangementer, mindre projekter mm.

Projektøkonomi, finansiering og organisering

Kooperativet wagnis eG er bygherre og eneejer. Samlet anlægsrum er ca. €41.000.000 inkl. grund. Finansiering er sket gennem lige dele egenkapital (finansieret af andelshavernes køb af andele), offentlige lån og banklån. Grunden blev købt af wagnis eG til en gunstig pris efter lange forhandlinger med kommune og det tyske forsvar, som ejede grunden. Blandt andet fordi bebyggelsen er opført energivenligt, var det muligt at få tilladelse til at øge bebyggelsesprocenten med 10%.

Kooperativet stod for afholdelse af udgifter til oprensning af grunden for ammunition og sundhedsskadelige stoffer, hvoraf nogle stammede fra Anden Verdenskrig.

KORT OM WAGNISART

- Beliggenhed: Schwabing-Freimann, München
- Arkitekt: **bogevischs buero architekten und stadtplaner gmbh** og **SHAG Schindler Hable Architekten**
- Bygherre/developer: Kooperativet **wagnis eG**
- Opførelsesår: 2016
- Ejerform: Andelsboliger
- Antal boliger: 138 lejligheder på mellem 45-120 m2
- Samlet antal m2 for bebyggelsen: 9.043 m2 inkl. 7.184 m2 boligareal, 400 m2 fællesareal og 680 m2 til kommerciel udlejning
- Samlet antal m2 for udeareler: 7.500 m2 inkl. haver og tagterrasser
- **Se præsentationsfilm om beboerinvolvering og arkitektur, udarbejdet ifm. prisen DGNB Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen**
- Se evt. working paper 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed', case nr. 19

Foto: Michael Heinrich

Projektets kerne var den kreative proces og inddragelsen af de kommende beboere. Det betød, at vi arkitekter skulle sige farvel til rollen som planlæggere og i stedet se os selv som dirigenter af et orkester

UDO SCHINDLER, ARKITEKT OG EJER AF SCHINDLER ARCHITEKTEN

Beboerne ejer kun deres egen andel og får hele deres indskud retur ved flytning. For at få tilbudt en bolig skal man melde sig ind i andelsselskabet og købe en såkaldt 'pligtandel'. Man kan også købe 'frivillige' andele og derigennem bidrage til realisering af lignende byggerier.

Huslejen varierer fra beboer til beboer: 30% betaler fuld husleje (konzeptioneller mietwohnungsbau), delstaten Bayern giver indkomstbaseret huslejestøtte til andre 30% (einkommensorientierte Zusatsförderung /EOF), og de resterende 40% har reduceret husleje ud fra den såkaldte München Modell.

Bebyggelsens daglige drift varetages af beboerne selv.

Efterspørgsel/marked

Ifølge arkitekten er det stort set umuligt at få en bolig i wagnisART. wagnis e.G oplyser, at man ikke har opgjort fraflytningsprocenten, men at beboerne generelt bliver boende længe – dels fordi det generelt er svært at få en bolig i München, dels fordi det stærke fællesskab giver beboerne en stærk tilknytning til det sted, de bor. Ledige lejligheder annonceres internt til kooperativets +2000 medlemmer.

wagnis eG er et åbent kooperativ, der tager imod nye medlemmer. Der findes ikke en venteliste - ledige boliger tildeles af et udvalg, som vurderer ansøgningerne individuelt. Forudsætningen for at få en bolig er bl.a., at man deltager i et informationsmøde om medlemskab, og at alle voksne husstandsmedlemmer melder sig ind i kooperativet.

Interessen for stedet ligger godt i tråd med tyskernes generelle lyst til at flytte sammen. Ifølge Goethe Institut oplever kooperativer som wagnisART for tiden en renæssance. I 2017 var mere end 3 mio. tyskere således medlemmer af eller bosiddende i ét af landets 2000 kooperativer. GIMA (sammenslutningen af non-profit kooperativer) i München er også i vækst og har 29 medlemmer pr. juni 2019.

Andre effekter

wagnisART har modtaget en lang række priser og udmærkelser – heriblandt den prestigefyldte Deutschen Städtebaupreis 2016. I Tyskland er bebyggelsen blevet forgangseksempel for en ny boform, både når det gælder arkitektur og organisering. Også de internationale henvendelser strømmer ind i et omfang, så kooperativet har svært ved at følge med. wagnis eG barsler for tiden med to yderligere projekter, hvor også læringer fra wagnisART indgår i projektudviklingen.

Beskrivelsen er udarbejdet på baggrund af interview med Udo Schindler fra Schindler Architekten, opfølgende spørgsmål er stillet direkte til wagnis e.G. Viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Foto: Michael Heinrich

13 HA FREIHEIT

Frihed og fællesskab i Mannheim

Foto: 13 Ha Freiheit

I en fredet tidligere kaserne i Mannheim er et socialt organiseret fællesskab spiret frem. Projektet bidrager til social bæredygtighed og har styrket udviklingen af et nyt boligområde nær centrum.

Beliggenhed

13 Ha Freitheit ligger centralt i Mannheim med mindre end tre km til centrum og med nærhed til offentlig transport og grønne områder. Selve bygningen er opført som en del af et større kaserneområde, der fra efterkrigstiden og frem til 2007 var hjemsted for den amerikanske hær. I midten af anlægget ligger en fredet eksercitsplads. Det samlede kaserneområde er pt. under udvikling til boligformål, hvor hovedparten af de øvrige eksisterende bygninger er solgt til en developer.

Konceptet og det fysiske greb

Den fredede bygning fra 1900 er opført i sandsten som en Kaiser Wilhelm Kaserne. Under Anden Verdenskrig er tilføjet et antiluftskyts-tårn i beton, der er omfattet af fredningen. I 2014 blev bygningen købt af en gruppe kommende beboere, organiseret i Mietshäuser Syndikat, som ønskede at sikre social bæredygtighed i det fremtidige boligområde.

Foto: 13 Ha Freiheit

I dag indeholder bygningen 29 boligenheder samt fællesarealer. Boligtyper omfatter bofællesskaber, familieboliger og små boliger til singler. Flere lejlighedsskel kan nemt flyttes, hvis beboernes behov ændrer sig, og fællesarealer vil evt. kunne omdannes til boligformål. Fællesarealer omfatter et stort fælles køkken, fælles balkon samt værksted, cykelkælder og festlokale. Alle lejligheder vender mod syd.

Ombygningen har afsæt i bygningens oprindelige rumfordeling. Hertil er der i renoveringen lagt vægt på universelt design, og bygningen er indrettet uden fysiske barrierer - blandt andet er en udendørs elevator blevet tilføjet. Så vidt muligt er renoveringen sket ved hjælp af økologiske og bæredygtige principper og materialer, fx kalkfarve.

På beboernes ønskeliste til yderligere tiltag står bl.a. sauna, fælleskøkken, gæsteværelser og en mobil væg til at opdele bygningens meget store fællesrum med.

Målgruppen

13 Ha Freiheit er hjem for 50 voksne og 12 børn. Beboergruppen er blandet aldersmæssigt og i forskellige familiestrukturer – fra familier til unge og ældre singler, hvor mange kendte hinanden i forvejen. Blandt beboerne er også tre med bevægelseshandicap.

Fra idé til færdigt byggeri

Initiativet til 13 Ha Freiheit kom fra en gruppe borgere, som ønskede at udvikle et bofællesskab med billige boliger og fuld selvbestemmelse, og projektgruppen er optaget af inklusion og politisk engagement.

Organisering er sket med oprettelsen af et GMBH og tilslutning til Mietshäuser Syndikat – en medlemsbaseret organisation, som understøtter sociale/kollektive boligprojekter og sikrer, at det enkelte projekt ikke kan videresælges til investorer. Dermed er bygningen fjernet fra spekulationsmarkedet, og en lav husleje er garanteret. Beboerne er "herrer i ejet hus," som Evelyn Beyer, der er gruppens talsperson og økonomiansvarlige, udtrykker det.

Projektet er udviklet gennem en grundig inddragelsesproces og en efterfølgende planlægningsfase, drevet af beboerne selv. Både udviklings- og planlægningsfasen blev faciliteret af en arkitekt, som udarbejdede et realistisk budget og hjalp med at prioritere gruppens ønsker og omsætte dem til konkrete fysiske tiltag.

Bygning og grund er erhvervet efter en længere dialog og forhandlinger med Mannheim by.

Fællesskabet

Ifølge Evelyn Beyer var ønsket om fællesskab altafgørende for de kommende beboere, og netop fællesskabet gennemsyrer dagligdagen i den tidligere kaserne. "Vi har arbejdsgrupper, som står for den daglige drift, for kommunikation, økonomi og udvikling og afvikling af arrangementer. Vi har læsegrupper, brunches og fælles aftensmad. Vi arbejder sammen om haven, småreparationer og meget andet. Og vi har løbende beboermøder, hvor vi diskuterer stort og småt, og hvor alle skal være enige i beslutningerne, før de kan føres ud i livet," siger hun.

De mere uformelle møder finder sted i fællesrummene og i haven.

Sammen med to af naboerne, som ligeledes er organiseret i solidarisk ejede boliger, har 13 Ha Freiheit fokus på at holde arrangementer for området, bl.a. Åbent Hus-arrangementer og events i forbindelse med den områdets store årlige 'Turley Fest'. Forventningen er også, at gruppen vil bruge et kommende medborgerhus til arrangementer, som åbner sig mod lokalsamfundet. Indtil videre er en del af de boligerne i Turley Barracks dog under opførelse, og bylivet er derfor stadig i sin vorden.

KORT OM 13 HA FREIHEIT

- Beliggenhed: Turley Barracks, Mannheim
- Arkitekt: **SO9 Architekten**
- Bygherre/developer: 13 Ha Freiheit GMBH og **Mietshäuser Syndikat**
- Opførelsesår: 2016
- Ejerform: Lejelejligheder
- Antal boliger: 29 lejligheder på mellem 40 og 160 m2
- Samlet antal m2 for bebyggelsen: 3.500 m2
- Samlet antal m2 for udeareler: 1.040 - herunder 685 m2 fælleshave
- Se evt. working paper 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed', case nr. 01

Billede af 13 Ha Freiheit

Vi har læsegrupper, brunches og fælles aftensmad. Vi arbejder sammen om haven, småreparationer og meget andet. Og vi har løbende beboermøder, hvor vi diskuterer stort og småt, og hvor alle skal være enige i beslutningerne, før de kan føres ud i livet

EVELYN BEYER, TALSPERSON OG ØKONOMIANSVARLIG

Projektøkonomi, finansiering og organisering

Bygning og grund ejes i fællesskab af 13 Ha Freiheit GMBH og Mietshäuser Syndikat, mens beboerne bor til leje. Ønsker 13 Ha Freiheit GMBH på et tidspunkt at sælge, skal Syndikatet godkende beslutningen. Samlet anlægssum er €4,5 mio. ekskl. køb af bygning og grund, som er erhvervet på gunstige vilkår af Mannheim by.

Finansiering er primært sket via banklån. Banken stillede krav om 20-25% egenkapital – dvs. omkring €850,000, som gruppen ikke havde. Det 30-årige lån er derfor suppleret af direkte lån, der kommer fra venner, bekendte og organisationer og grupper, som sympatiserer med projektet. Mietshäuser Syndikat giver op til 1,5% i rente til långiverne, og de private lån baserer sig på kontrakter, der lever op til alle juridiske forpligtelser. Flowet i de private lån er i konstant bevægelse, da nogle långivere ønsker deres penge tilbage, mens andre gerne vil investere. Løbende tilbagebetalinger sker gennem optagelse af nye direkte lån. Beboernes husleje udgør €7,60 pr. m2/måned plus forbrug, og lejeindtægterne går til at dække de løbende fælles udgifter.

Efterspørgsel/marked

Alle boliger er fuldt belagte. Siden færdiggørelsen i 2016 er omkring 10 beboere flyttet igen, enten fordi de stod over for at skulle flytte til en anden by eller fik brug for mere plads. Kooperativet har netop oprettet en venteliste, som ikke er en garanti for at få en bolig, men giver 13 Ha Freiheit mulighed for at have nogle at vælge imellem. Interesserede kommende beboere tager direkte kontakt, og gruppen sørger for at holde kontakten, og invitere til fællesbrunch og lignende. I maj 2019 er der ca.10 famiier, par og singler som er aktivt interesserede i at flytte ind. Nye beboere matches individuelt med de ledige boliger, alt efter behov og boligtype. Beboerudskiftning sker primært i bygningens bofællesskaber.

Andre effekter

Ifølge Evelyn Beyer har projektet været med til at styrke attraktiviteten af det kommende boligområde og sætte gang i en forandring i Mannheim, hvor også andre grupper har fået mod på og opbakning fra lokalpolitikerne til at gå sammen om at købe en bygning.

Beskrivelsen af 13 Ha Freiheit er udarbejdet på baggrund af interview med Evelyn Beyer, talsperson og økonomiansvarlig, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Billede af 13 Ha Freiheit

ZOKU

Innovativt hotelkoncept i Amsterdam

Foto: Zoku

Zoku er navnet på et koncept, der med mantraet „always beta" har revolutioneret den klassiske måde at drive hotel på. Hotellet er næsten fuldt belagt og lever døgnet rundt - året rundt.

Beliggenhed

Zoku ligger i den ydre del af Amsterdams centrum, to metrostop fra byens hovedbanegård.

Konceptet og det fysiske greb

Zoku er japansk for familie/stamme/klan og er også navnet på et hotelkoncept målrettet den globale professionelle nomade. Konceptet er 'work-meets-play', og hotellet er blandt de første i verden til at kombinere fællesskab med hotelservice, møde- og kontorfaciliteter.

Zoku er etableret i en tidligere kontorbygning. Facaderne er renoveret, et drivhus er bygget på taget, og hele rumfordelingen er lavet om i forhold til den oprindelige bygning. På 5. sal er indrettet særlige "lofts", som minder mere om små lejligheder end hotelværelser og har egne køkkener og mere plads til opbevaring. Smarte features, fx en trappe, der kan gemmes væk i en bogreol, vidner om gennemtænkt design. Zoku tilbyder også en række mere almindelige hotelværelser og hostel-lignende værelser med køjesenge.

Foto: Zoku

Målgruppen

Forretningsrejsende, der skal bo i byen fra et par dage til et par måneder. Den typiske gæst arbejder med midlertidige projekter, primært i tech-industrien, og pendler mellem storbyer over hele verden. Google, Tesla, Netflix og KPMG er blandt kunderne. Hotellets hostel-værelser er målrettet millennials. Oprindeligt havde lokale borgere fuld adgang til hotellets faciliteter, men mængden af gæster blev for massiv, og derfor er der i dag kun offentlig adgang i dagtimerne.

Fællesskabet

Zoku er ramme for forskellige typer interaktion på tværs af gæster og lokale beboere. Receptionen er placeret på 6. sal. Her findes hotellets sociale samlingsrum, hvor man arbejder, mødes, laver mad sammen og spiser ved det fælles langbord. Der er loftshøje vinduer ud til store tagterrasser, hvor hotellets ansatte dyrker de urter, som serveres i køkkenet. Hotellet afholder TED-talks, yoga-sessioner, meditation, workshops og intimkoncerter. Der sker noget hver dag, og gæsterne står også selv for at arrangere events.

Fra idé til færdigt byggeri

Som direktør for en konsulentvirksomhed var Marc Jongoeruis ofte på udkig efter hoteller, hvor han – og mennesker som ham – kunne arbejde, bo og mødes i en midlertidig periode. Men det koncept, han søgte, fandtes ikke, og dermed opstod idéen til Zoku. Sammen med med-grundlægger Hans Meier gik Jongoeruis i gang med at 'teste vandene' – i første omgang ved selv at afprøve livet som global nomade og drive virksomhed fra lokationer over hele verden.

Parterne opdagede, at man kan arbejde overalt, men at det er svært at møde andre i samme situation. Og at der findes mange attraktive hoteller målrettet turister, men få med et særligt fokus på den moderne professionelle. 150 interview med potentielle kunder bekræftede formodningen om, at den største frustration ved langvarige hotelophold er følelsen af at være socialt afkoblet.

Da først idéen var på plads, blev en bygning valgt, og projektteamet gik i gang med at udvikle prototyper på hotelværelser for dernæst at afprøve dem på målgruppen. Testpersonerne blev bl.a. udstyret med hjerneskannere for at måle indretnings- og designløsningernes evne til at skabe begejstring. "Vores kunder blev involveret fra første dag og derfor modsvarer de færdige hotelværelser gæsternes behov meget præcist," siger Johannes Menge, Development Director Europe.

Zokus mantra "always beta" refererer til, at hotellet konstant søger at forbedre sig for at forstå målgruppens behov og krav.

KORT OM ZOKU

- Beliggenhed: Amsterdam Centrum
- Arkitekt: **Mulderblauw** i samarbejde med designvirksomheden **Concrete** og **De Dakdokters**, der er eksperter i grønne tage
- Bygherre/developer: Grundlæggere Marc Jongoeruis og Hans Meyer samt tre familieejede investeringsfonde
- Opførelsesår: 2015
- Ejerform: Lejelejligheder/hoteldrift
- Antal værelser/lejligheder: 133 værelser på mellem 13-46 m2
- Samlet antal m2 for bebyggelsen: 5.800 - inkl. 470 m2 offentligt rum, mere end 500 m2 fællesareal og 90 m2 drivhus på taget.
- Samlet antal m2 for udeareler: 0
- Prisniveau: 800-2.500 kr. pr. overnatning
- **Gå til hotellets eget website**
- Se evt. working paper 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed', case nr. 20

Foto: Zoku

> **Vores kunder blev involveret fra første dag og derfor modsvarer de færdige hotelværelser gæsternes behov meget præcist**
>
> JOHANNES MENGE, DEVELOPMENT DIRECTOR EUROPE, ZOKU

Projektøkonomi, finansiering og organisering

Den samlede anlægssum kan ikke oplyses, men indretning af hotelværelserne har kostet ca. €30.000 pr. værelse. Bygningen lejes til markedspris af en privat ejer.

Finansiering er tilvejebragt via 50% banklån, og derudover har tre familieejede investeringsfonde skudt penge i projektet.

Hotellet har ca. 25 ansatte, der skifter mellem forskellige funktioner i løbet af dagen, fra reception til bar, restaurant osv., og det er nemt at tiltrække nye ansatte, siger direktøren.

Zoku deler bygning og samarbejder med WeWork.

Priser og marked

Priser varierer fra €150- €430 pr. værelse og afhænger af årstid og antal personer på værelset. Zoku har fire stjerner, men kan - på grund af sit koncept og design - tage priser svarende til et femstjernet hotel, ifølge udviklingsdirektøren. Der er 91% belægning. Indtægter kommer også via de mange lokale, som bruger stedets café og andre faciliteter i dagtimerne. I modsætning til de fleste andre hoteller har Zoku fuldt hus døgnet rundt.

Andre effekter

Zoku har vundet flere priser, inkl. Radical Innovation Award i New York. Hotellet er på Forbes' liste over verdens 25 mest cool hoteller.

Gaden, hvor Zoku ligger, blev tidligere kaldt for Amsterdams grimmeste, men i kølvandet på hotellet og de mange unge, internationale gæster, er det lokale supermarked renoveret, og nye restauranter og caféer er kommet til. Hotelejerne kalder selv forandringen for 'placemaking'.

Zoku er på vej til Wien og København, begge steder i samarbejde med lokale investorer. Zoku København er medfinansieret af Nrep og åbner i 2020.

Beskrivelsen af Zoku er udarbejdet på baggrund af interview med Johannes Menge, Development Director Europe, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Foto: Zoku

FLINTHOLMGÅRD

Almene boliger for de engagerede og kreative

Foto: Amanda Honoré Højerup, Realdania

Som resultat af et nøje designet alment boligbyggeri med tilhørende studierum tiltrækker Ffb og KAB både kreative og engagerede borgere til Flintholmkvarteret på Frederiksberg.

Beliggenhed

Flintholmgård er beliggende på ydre Frederiksberg i Flintholmkvarteret. Der er god adgang til både offentlig transport og grønne områder, særligt i form af Flintholm Station og Grøndalsparken, der ligger få hundrede meter væk.

Konceptet og det fysiske greb

I slutningen af 00'erne udviklede Frederiksberg forenede B/S, KAB, Frederiksberg Kommune og SBi sammen et forsøgsprojekt under titlen 'Magnetboliger'. Idéen var at udforme et koncept for boliger, som skulle være særligt tiltrækkende for et nærmere defineret beboersegment. Baggrunden for projektet var Frederiksberg Kommunes ønske om at skabe sammenhængskraft mellem udsatte beboere i almene boliger og ressourcestærke beboere i ejerboliger. Flintholmgård er et bud på et 'magnetboligbyggeri' og fungerer for en stor del efter hensigterne med flerfunktionalitet og øget fokus på fællesskab.

Foto: Amanda Honoré Højerup, Realdania

Boligerne er fordelt på to bygninger: et gadehus i fem etager og et havehus i fire etager. I Gadehuset er et fællesrum, som kan benyttes af samtlige beboere samt 12 kreative 'studierum', som er tilknyttet en række specifikke lejemål i Havehuset. Studierummene er ikke til beboelse, men appellerer til kreative, der dyrker deres kreativitet på hobbyniveau eller på et mere professionelt plan. I 2019 huser studierummene både keramik, arkitektur, syning, kunstmaling samt en Reumert-vindende dukkemager. Fællesrummet danner rammer for sociale arrangementer, men benyttes også som en forlængelse af de kreative studierum

I Havehuset er gjort en særlig indsats for at skabe overgange mellem private zoner og udendørs fælleszoner, særligt i kraft af terrasser og brede svalegange, som fordrer de tilfældige beboermøder. "Ved at gøre svalegangen bredere giver vi muligheden for, at beboerne kan mødes, for så indtager de den med et lille bord, en skammel eller lignende. Det skaber ophold og fordrer møder mellem beboerne," siger en kundechef i KAB.

For at skabe sammenhæng mellem de to bygninger og sikre ligeligt ejerskab af fællesarealerne, er det 12 af Havehusets lejemål, der har tilknyttet et studierum i Gadehuset. "Jeg vil varmt anbefale at bygge studierum, for selvom jeg ikke selv har ét af dem, giver det en masse liv. Når vi har familiearrangementer og sådan noget, så giver det en masse snak," siger en beboer.

Efterspørgsel og marked

Fraflytningen for boligafdelingen er generelt lav og i maj 2019 stod der 14.676 på ventelisten til at få en bolig i Flintholmgård. Det første skyldes blandt andet en overordnet stor beboertilfredshed, og det sidste skyldes formentligt den gode beliggenhed og overkommelige husleje.

Fra idé til færdigt byggeri

Fra idéen om magnetboliger opstod i 2006, til de stod færdige i 2010, var der stort fokus på målgruppen og på at skabe boliger, som kunne fremhæve de fællesskabsorienterede kvaliteter, som målgruppen forventedes at bringe til området. Da SBi havde udarbejdet en analyse af, hvilken slags beboere, Frederiksberg Kommune burde stile efter – nemlig de engagerede og såkaldt 'kreative' – undersøgte parterne, hvordan man kunne møde denne slags beboeres behov. Herzog & Partner i München blev siden kontaktet med henblik på at oversætte idéerne til fysisk form.

I 2010 var bygningerne klar til indflytning. Man havde bevidst ladet udearealet til legeplads ligge brak, og sat midler af til, at beboerne selv kunne udforme det, så den faldt i kollektivets smag. Fællesarealerne stod således færdige i foråret 2011. Der er siden opstået ønsker om, at gadehuset ligeledes får altaner. Dette, samt en fysisk forbindelse mellem fællesrummet og uderum, arbejder afdelingsbestyrelsen på i 2018/19.

Målgruppen

I afdelingen bor mange børnefamilier samt unge og ældre par. I praksis oplever beboerne, hvordan det kunstneriske engagement smitter, glider over i et generelt engagement og skaber liv i bebyggelsen samt Flintholmkvarteret generelt.

KORT OM FLINTHOLMGÅRD

- Beliggenhed: Frederiksberg
- Arkitekt: **Herzog & Partner**
- Bygherre: Frederiksberg forenede B/S
- Opførelsesår: 2010
- Ejerform: Almene familieboliger
- Antal boliger: 42 i størrelsen 93,9 m2 til 110 m2
- Samlet antal m2: 4.400 m2 (bruttoetageareal)
- Samlet anlægsøkonomi: 68.976.306 kr. (samlede håndværkerudgifter) og 91.888.079 kr. (inkl. grundudgifter og omkostninger samt gebyrer)
- Huslejeniveau: Gennemsnitlig 1.005 kr. pr. m2/år

Foto: Amanda Honoré Højerup, Realdania

> **Det fællesskab, vi ser her, ser vi ikke mange andre steder i den styrke og med så stor en ildkraft, og det er fordi, det er lykkedes at tiltrække de engagerede**
>
> BEBOER I FLINTHOLMGÅRD

Fællesskabet

"Det fællesskab, vi ser her, ser vi ikke mange andre steder i den styrke og med så stor en ildkraft, og det er fordi, det er lykkedes at tiltrække de engagerede," siger en beboer i Flintholmgård. Den omfattende proces vedrørende målgruppen har båret frugt, og det er lykkedes at skabe et usædvanligt stærkt fællesskab, både internt i den almene boligafdeling og eksternt med de omkringliggende bygningers beboere. Internt er der massiv tilslutning til fællesarrangementer både indendørs og udendørs.

Foruden de klassiske højtidsarrangementer, bliver der arrangeret fællesspisninger og havedage. Det er også lykkedes at tiltrække omkringliggende beboeres opmærksomhed, og de deltager i det udendørs fællesskab, som er bygget op om området ved legepladsen. "De indendørs fællesfaciliteter er rigtigt eftertragtede, fællesrummet er godt booket og bliver brugt til alt muligt. Så godt, at naboerne også gerne vil kunne benytte sig af vores faciliteter," siger en beboer. Afdelingsformanden omtaler det bredere fællesskab i området som en positiv faktor og nævner desuden, at områdets beboere, særligt dem i Duetgården, uden held har forsøgt at få lov til at bruge afdelingens indendørs arealer.

Finansiering og organisering

Flintholmgård er er bygget af Frederiksberg forenede B/S med en lånefinansiering på 91 %, grundkapitallån på 7% og beboerindskud på 2%. Boligerne spænder fra 93,9 m2 til en pris på 7.864 kr. om måneden og til 110 m2 til en pris på 9.212 kr. om måneden. Det svarer til en gennemsnitlig kvadratmeterpris på 1.005 kr. pr/m2/år, hvilket er på niveau med almene familieboliger bygget på samme tidspunkt i Hovedstadsområdet. Hvis man gerne vil have tilknyttet et studierum skal man betale cirka 1.100 kroner mere om måneden.

Den omfattende proces og ønskerne om de specielle udformninger af bygningerne, særligt udformningen af underetagen i Gadehuset og krav om toiletter på begge etager i Havehuset, var fra start årsag til merudgifter og da der også opstod behov for ændringer og tilkøb undervejs i processen, har der været en samlet merudgift på knap 8 mio. kr.

Teksten er skrevet på baggrund af et interview med kundechef fra KAB, afdelingsformand fra Flintholmgård og besøg i afdelingen.

Foto: Amanda Honoré Højerup, Realdania

CHARLOTTEHAVEN

Et dansk svar på det funktionelle mix

Foto: Lundgaard & Tranberg Arkitekter

På Indre Østerbro i København har en privat ejendomsinvestor bragt det funktionelle mix til Danmark. Charlottehaven huser således både boliger, hotellejligheder, café, fitness og konferencefaciliteter.

Beliggenhed

Charlottehaven ligger i København, nærmere betegnet på Indre Østerbro. Der er god adgang til offentlig transport med få hundrede meter til Nordhavn Station og adgang til de indkøbsmuligheder og rekreative områder, som kendetegner bydelen.

Konceptet og det fysiske greb

Charlottehaven er opført med et ønske om at bringe det funktionelle mix til Danmark og er bygget som en åben boligkarré af 178 lejeboliger, der afsluttes af en bebyggelse med et kommercielt servicecenter målrettet beboere og eksterne brugere. De 178 lejelejligheder er fordelt på fem etager, findes i alle størrelser fra 47 m2 til 160 m2 og er udstyret med terrasser, altaner eller tagterrasser afhængigt af etage. Servicecenteret består af café, fitnesscenter med svømmehal, konferencefaciliteter og 44 hotellejligheder og bidrager til at skabe aktivitet mellem bygningerne. "Servicecenteret gør at der kommer nogle selskaber og nogle børn, som skaber liv i Charlottehaven," som

Foto: © SLA

en beboer udtrykker det. Mellem bygningerne ligger en, for det relativt tætbyggede område, usædvanligt stor og æstetisk appellerende have med legeplads i den ene ende.

Fra idé til færdigt byggeri

Charlottehaven er opført af en privat ejendomsinvestor, som blev inspireret af lignende bebyggelser fra New York og London. Charlottehaven er den første og eneste af sin slags, men inspirerer jævnligt andre investorer, som finder interesse for konceptet. I 2000 stod lejeboligerne klar til indflytning, i 2003 var servicecenter, hotellejligheder og haven klar til brug, og efter stor succes med hotellejlighederne er det markante 56 m høje Charlottetårnet med 37 hotellejligheder nu under opførelse skråt over for, i Hjørringgade. Tårnet forventes at stå færdigt i løbet af sommeren 2019.

Målgruppen

Med de forskellige lejlighedsstørrelser henvender Charlottehaven sig til både børnefamilier, par og singler. Servicecenteret henvender sig til og tiltrækker Charlottehavens egne beboere samt eksterne brugere fra særligt Østerbro, Indre By og Hellerup. Det er altså lykkedes at trække byens borgere ind i bebyggelsen, og det anslås, at der går 800-1.000 mennesker gennem caféen hver uge. Fitnesscenteret har 2.000 medlemmer, hotelgæster har derudover adgang dertil, og så findes der brugere, som køber engangsadgang.

Fællesskabet

Fællesskabet i Charlottehaven er anderledes end de fleste beboerfællesskaber, da beboernes dominerende fællesrammer, i form af servicecenteret, er kommercielle. Det vil sige, at det er caféen, som danner de formelle rammer for arrangementer for beboere. Et fast arrangement er caféens ugentlige 'Social Hour', som byder på et gratis glas vin i caféen, og hvor både beboere og andre venner af huset deltager. Flere beboere nævner, at der godt kunne gøres mere for at tiltrække beboerne i caféen og mener, at de ville bruge den mere og samles mere, hvis der var særlige tilbud rettet målrettet dem. Beboerne får nemlig rabat på fitness og svømmehal, men ikke i caféen. En beboer fortæller desuden, hvordan han har haft glæde af caféens faciliteter til forretningsmøder, og det er også caféen, som står klar til at huse de op mod 120 konferencedeltagere til frokost i hverdagen.

KORT OM CHARLOTTEHAVEN

- Beliggenhed: Indre Østerbro, København
- Arkitekt: **Lundgaard og Tranberg**
- Bygherre: Harald Simonsens Ejendomskontor
- Opførelsesår: Lejeboliger: 2001, servicecenter og have: 2003
- Der er et nyt hoteltårn under opførelse, som forventes færdigt i løbet af sommeren 2019
- Ejerform: Private lejelejligheder, kommercielt servicecenter samt hotellejligheder
- Antal boliger: 178 lejeboliger i størrelsen 47 - 160 m2, 44 hotellejligheder og yderligere 37 hotellejligheder under opførelse i seperat hoteltårn
- Samlet antal m2 for bebyggelsen: 29.360 m2 (nyt hoteltårn medregnes ikke)
- Samlet antal m2 for udeareler: 13.000 m2
- Huslejeniveau for lejelejligheder: Gennemsnitlig 1.439 kr. /m2/år
- Vejledende prisniveau for hotellejlighederne: fra 1.775 kr. pr. nat for 60 m2 til 3.600 kr. pr. nat for 105 m2.

Foto: © SLA/Torben Petersen

Jeg synes, at Charlottehaven er et fantastisk sted at bo, fordi det er så smukt, og fordi det bliver holdt efter alle kunstens regler

BEBOER I CHARLOTTEHAVEN

Finansiering og organisering

Hele Charlottehaven er ejet af den private ejendomsinvestor Harald Simonsens Ejendomskontor, som også ejer boligkomplekser som blandt andre Hostrup Have, Ulfsgård og Allerød Have samt ABC-huset på Frederiksberg. Der findes ejendomsadministration på stedet, som varetager beboeromsætningen, men derudover er der ingen formel organisering i form af eksempelvis beboerbestyrelser, som man kender det fra almene boligforeninger, ejer- og andelsforeninger osv.

Efterspørgsel og marked

Lejeboligerne ligger i prisspændet fra 6.418 kr./måneden for den mindste til 23.175 kr./måneden for den største. De er stort set altid udlejede og der er således ingen tomgang. Tværtimod er der lange ventelister, hvor man automatisk ryger af listen efter 3 år, hvis man ikke har fået tilbudt en bolig. På grund af den høje efterspørgsel, er det altså ikke lige til at få en lejebolig i Charlottehaven. Til gengæld er det muligt for beboere, at rykke rundt internt, hvis deres behov for plads eller ønsker til beliggenhed skulle ændre sig undervejs. Denne fleksibilitet gør, at beboerne i princippet kan blive boende hele livet, hvilket flere beboere også gør opmærksom på, at de har planer om, når der spørges ind til oplevelsen af at bo i Charlottehaven. "Jeg synes, at Charlottehaven er et fantastisk sted at bo, fordi det er så smukt og fordi det bliver holdt efter alle kunstens regler," siger en beboer.

De eksisterede 44 hotellejligheder findes i størrelserne fra 60 m2 til 105 m2 og ligger i et prisspænd fra 1775 til 3600 kr. pr. nat. Disse priser er vejledende og der ydes op til cirka 25% rabat afhængigt af periode og opholdets længde. Belægningsprocenten har i gennemsnit for de sidste år ligget på 90%.

Andre effekter

Udearealerne blev nomineret til Mies Van der Rohe Award i 2014. Charlottetårnet, det nye hoteltårn under opførelse, er i tråd med Københavns Kommunes forslag til Kommuneplan 2019. Planen udtrykker et strategisk ønske om at skabe flere højhuse af høj arkitektonisk kvalitet, som skal placeres i nærheden af stationer og skabe symbolværdi for de enkelte byområder.

Teksten er skrevet på baggrund af interview med Charlottehavens administration og beboere i bebyggelsen.

Foto: Lundgaard & Tranberg Arkitekter

Kilder

Tila Apartments
Beskrivelsen af Tila Apartments er udarbejdet på baggrund af interview med arkitekt Pia Illonen, Talli Architecture and Design, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Se også:

- https://www.talli.fi/en/projects/loft-building-tila-housing-block
- https://www.architectureplayer.com/clips/the-tila-housing-block
- https://issuu.com/carolinfranke/docs/raw_space_housing
- http://thematicdesign.org/wp-content/uploads/2017/05/Project_card%20Tila.pdf

Kalkbreite
Beskrivelsen af Kalkbreite er udarbejdet på baggrund af interview med procesleder og beboer Thomas Sacchi, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Se også:

- https://www.kalkbreite.net/en/
- http://www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/
- https://www.archdaily.com/903384/kalkbreite-muller-sigrist-architekten
- https://www.architectural-review.com/how-housing-co-operatives-built-a-city/10012449.article
- https://www.hellozurich.ch/en/news/kalkbreite.html
- https://www.inyourpocket.com/zurich/Kalkbreite-an-urban-laboratory_73489f

R50
Beskrivelsen af projektet R50 er udarbejdet på baggrund af interview med arkitekt Susanne Heiss, Ifor, og dialog med Verena von Beckerath, Heide von Beckerath, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Se også:

- https://vimeo.com/87466748
- http://6820.website.snafu.de/
- https://www.jeskofezer.de/
- http://www.heidevonbeckerath.com/hvb/navi/home.html
- https://www.archdaily.com/593154/r50-nil-cohousing-ifau-und-jesko-fezer-heide-and-von-beckerath
- https://www.metropolismag.com/architecture/residential-architecture/dont-call-it-a-commune-inside-berlin-radical-cohousing-project/
- https://www.bundesstiftung-baukultur.de/en/examples/r50-ritterstrasse-50-berlin
- http://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/r-50-baugemeinschaft-ritterstrasse-50
- https://www.db-bauzeitung.de/db-themen/db-archiv/einfach-mehr/

Mehr als Wohnen

Beskrivelsen er udarbejdet på baggrund af interview med Roseli Ferreira fra Mehr Als Wohnens sekretariat, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Se også:

- https://www.mehralswohnen.ch/
- https://www.mehralswohnen.ch/publikationen/
- http://www.duplex-architekten.ch/perch/resources/publications/quartartikelduplex.pdf
- http://www.futurafrosch.org/
- https://www.muellerillien.ch/
- https://www.wbg-zh.ch/

Cité Manifeste

Beskrivelsen er udarbejdet på baggrund af interview med André Girona, direktør i SOMCO, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Se også:

- https://www.lacatonvassal.com/
- http://www.esh-somco.fr/
- https://www.youtube.com/watch?v=17O22Mr5LV4&feature=youtu.be
- https://www.metropolismag.com/ideas/preservation/lacaton-vassal-pioneered-strategy-saving-france-social-housing/
- https://eumiesaward.com/work/2181

wagnisART

Beskrivelsen er udarbejdet på baggrund af interview med Udo Schindler fra Schindler Architekten, opfølgende spørgsmål er stillet direkte til wagnis e.G. Viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Se også:

- https://www.bogevisch.de/startseite.html
- https://sh-ag.org/
- https://schindler-architekten.de/
- https://www.wagnis.org/
- https://www.youtube.com/watch?v=0slR2JeYWYQ
- http://www.guiding-architects.net/wagnisart-cooperative-housing-munich/
- https://www.archdaily.com/889159/cooperative-housing-complex-wagnisart-bogevischs-buero-architekten-stadtplaner-gmbh-plus-shag-schindler-hable
- http://bauchplan.de/projekt.php?name=12wag
- https://www.goethe.de/en/kul/arc/20894807.html

13 Ha Freiheit

Beskrivelsen af 13 Ha Freiheit er udarbejdet på baggrund af interview med Evelyn Beyer, talsperson og økonomiansvarlig, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Se også:

- http://www.13hafreiheit.de/startseite.html
- https://www.syndikat.org/en/joint_venture/
- https://www.syndikat.org/en/funding/
- http://snullneunarchitektin.de/buero/
- https://www.mannheim.de/de/service-bieten/bauen-und-wohnen/gemeinschaftliche-wohnprojekte/realisierte-projekte/13-ha-freiheit
- https://www.rnz.de/nachrichten/mannheim_artikel,-Mannheim-13ha-Freiheit-will-in-Turley-Kaserne-gemeinschaftliche-Wohnideen-realisieren-_arid,19025.html

Zoku

Beskrivelsen af Zoku er udarbejdet på baggrund af interview med Johannes Menge, Development Director Europe, viden fra inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed' samt desk research.

Se også:

- https://livezoku.com/
- https://www.businessmodelsinc.com/client-story/zoku/
- https://www.hospitalitynet.org/brand/23000552/zoku.html
- https://www.mulderblauw.nl/
- https://www.concreteamsterdam.nl/zoku
- https://dakdokters.nl/
- https://byensejendom.dk/article/hollaendere-vil-til-kobenhavn-med-nyt-hotelkoncept-22932
- https://www.eyefortravel.com/mobile-and-technology/zoku-new-cool-kid-extended-stay-block

- https://www.forbes.com/sites/jimdobson/2016/09/17/tablet-reveals-the-25-coolest-hotels-in-the-world-exclusive/#4f5b774b7da9

Charlottehaven

Beskrivelsen af Charlottehaven er udarbejdet på baggrund af interview med Charlottehavens administration og beboere samt inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed'.

Se også:

- https://www.charlottehaven.com/da/forside
- http://www.ltarkitekter.dk/charlottehaven?rq=charlottehaven
- http://www.ltarkitekter.dk/hjrringgade-1?rq=charlottehaven

Flintholmgård

Beskrivelsen af Flintholmgård er udarbejdet på baggrund af et interview med kundechef fra KAB, afdelingsformand fra Flintholmgård, besøg i afdelingen samt inspirationskataloget 'Fleksibilitet, fællesskab og social bæredygtighed'

- http://ffb-bolig.dk/Afdelinger/Flintholmg%C3%A5rd.aspx
- http://thomasherzogarchitekten.de/projekte