

## Pia Lindgren

---

**Fra:** TMFKP Sekretariat  
**Emne:** 2019-0125369-2 Svar på henvendelse af 7. maj 2019 til Fanny Broholm, MB, og Marcus Vesterager, MB, vedr. mulighederne for byggefællesskaber i København.  
**Vedhæftede filer:** 2019-0125369-2 Svar på henvendelse af 7. maj 2019 til Fanny Broholm, MB, og Marcus Vestager, MB, vedr. mulighederne for byggefællesskaber i København .pdf

**Fra:** TMFKP BU Rådhuspost

**Sendt:** 24. maj 2019 10:53

**Til:** Fanny Broholm (Borgerrepræsentationen); Marcus Vesterager (Borgerrepræsentationen)

**Emne:** 2019-0125369-2 Svar på henvendelse af 7. maj 2019 til Fanny Broholm, MB, og Marcus Vesterager, MB, vedr. mulighederne for byggefællesskaber i København.

Kære Fanny Broholm og Marcus Vesterager

På vegne af vicedirektør Karsten Biering Nielsen, Byens Udvikling, fremsendes hermed svar på henvendelse af 7. maj 2019 vedr. mulighederne for byggefællesskaber i København.

Med venlig hilsen

**Lone Toft Jakobsen**  
Sekretær  
Sekretariat (Byens Udvikling)

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Byens Udvikling

Hvilken regulering og støtteordninger har de indført i Tübingen, Tyskland for at understøtte udbredelsen af byggefællesskaber?

Hvad er erfaringerne internationalt for at øremærke områder eller procendele af nybyg til byggefællesskaber?



Til Fanny Broholm, MB, og Marcus Vesterager, MB

24. maj 2019

**Om mulighederne for byggefællesskaber i København**

Sagsnr.  
2019-0125369

Dokumentnr.  
2019-0125369-2

Kære Fanny Broholm og Marcus Vesterager

Tak for jeres spørgsmål vedrørende byggefællesskaber stillet til Teknik- og Miljøforvaltningen den 7. maj 2019.

**1. Hvilken regulering og støtteordninger har de indført i Tübingen i Tyskland for at understøtte udbredelsen af byggefællesskaber?**

En grundidé i byggegruppe-konceptet er ønsket om at give borgere mulighed for at være centrale aktører i byudviklingen og opnå byplanmæssige, bæredygtighedsmæssige og økonomiske fordele

I Tübingen har man for udviklingsområdet "Südstadt" valgt mål om funktionsblanding og tæthed som kriterier for byudviklingen. Den tætte bebyggelsesstruktur gør det finansielt attraktivt, understøtter kollektiv transport og hindrer byspredning. Kommunen tillod mangfoldighed i arkitektur og udtryk og gennemførte byudviklingen vha. byggegrupper (Baugemeinschaften). Det designmæssige spillerum og identificeringen med bygningen har en meget høj værdi for beboere. Desuden ligger slutpriserne op til 20 % under gennemsnitlig pris for sammenligneligt byggeri, hvor en investor udvikler området. Bydelene er nu nogle af de børnerigeste kvarterer i Tübingen med stor mangfoldighed ift. indkomst og generationer. En væsentlig baggrund for kommunal understøttelse af byggegrupper skyldes erfaring om, at kvaliteten er højere end ved traditionelle projekter. Hertil kommer en lavere pris, funktionsblandede områder og en større grad af social mangfoldighed.

I Tübingen kan kommunalt salg af parceller ske ud fra kvalitetskriterier som sikring af social mangfoldighed, blandede bolig- og erhvervsfunktioner på parcellen samt at byggeprojekterne er planlagt og gennemført af byggegrupper (Bauherrengemeinschaften/ Baugruppen). Det betyder, at kommunens egne grunde ikke er underlagt kravet om at sælge på markedsvilkår, men kan kræve byggegruppe-projekter og dertil knyttede kriterier for fx bæredygtighed. Mulighed for at byudvikle gennem byggegrupper kan ske på tre måder.

1. For det første kan en kommune eje de relevante grunde i byen.

**Byens Udvikling**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

EAN nummer  
5798009809452

2. For det andet har kommunerne mulighed for at udpege en Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (byudviklingsforanstaltning) for at erhverve grunde.
3. For det tredje kan kommunen oprette et kommunalt selskab, som agerer privat og køber grundene. Selskabet står for finansiering af byggeriet frem til det kan tages i brug, for et honorar langt under den normale fortjeneste.

Proceduren for gennemførelse af byggegruppe-projekter er ofte som følger: Kommunen køber fx et brakareal eller et areal fra en insolvensforvalter, gennemfører en byplankonkurrence, laver en Bebauungsplan, udarbejder et marketingskoncept og fordeler grundstyksoptioner efter de forlangte kvalitetskriterier. Herefter følger en 6 til 9 måneders planlægningsfase, hvor byggegrupper udvikler projekterne, og kommunen samtidig etablerer infrastrukturen i bydelen. Når alle spørgsmål er afklaret, sælger kommunen grunden til den valgte byggegruppe. Selv i de tilfælde, hvor kommunen agerer som privat selskab, sælger den ikke efter pris, men efter kvalitetskriterier. Et kommunalt selskab agerende privat kan selv fastsætte prisen. Grundene er forholdsvis billige, da der er tale om et direkte køb (hvormed byggefirmaer undgås) og på grund af tæthed. Grundprisen i forhold til de samlede omkostninger for et hus er dermed lav.

En central erfaring fra Tübingen er vigtigheden af, at kommunen ejer jorden. Det har vist sig ved traditionel byudvikling meget svært at sikre blandede byområder, men ved kommunalt ejerskab anvendes kontrakten til at sikre krav, herunder kommerciel anvendelse af stueetager i byggerierne (Kilde: COWI 2019 s. 7-8).

Byggefællesskaber i Tübingen har siden 1990'erne været en fast del af byudviklingen. Både Hamborg og Tübingen deltager i et statsligt netværk af byer, der har byggefællesskaber med i værktøjskassen til byudvikling (Kilde: Realdania 2019 s. 22).

## **2. Hvad er erfaringerne internationalt for at øremærke områder eller procentdele af nybyg til byggefællesskaber?**

Som det fremgår ovenfor, har Tyskland via deres lovgivning flere muligheder for at eje og arbejde med arealer, der kan anvendes til byggefællesskaber. Det betyder også, at en tysk kommune som eksempelvis Hamborg reserverer op til 20% af arealerne i et byudviklingsområde til byggefællesskaber. For at realisere byggefællesskaberne arbejder Tyskland både på nationalt og kommunalt niveau for at understøtte byggefællesskaber.

Tyskland har nedsat et statsligt Agentur for byggefællesskaber - der hører under Ministeriet for Byudvikling og Bolig. Agenturet er et

offentligt betalt tilbud til byggefællesskaber om rådgivning til at realisere projekterne. Mindst tre husstande skal ansøge om hjælp for at blive imødekommet af agenturet. Rådgivningen består af formidling af kontakter mellem bofællesskaber og bofæller samt rådgivning i at håndtere de krav, der stilles til projekterne.

Hamborgs boligpolitik sætter retning for mangfoldighed, høj kvalitet og social boligkvalitet. Byggefællesskaber indgår på lige fod med developer og boligselskaber i boligpolitikken. I Hamborg er bystyret en aktiv grundopkøber og arealudvikler, der bl.a. benytter støtte til almene boliger og byggefællesskaber som redskaber for udviklingen

Bystyret har også et skræddersyet finansieringsprogram til fremme af andelsboliger og byggefællesskaber, der varetages af Hamborgs Investerings- og Udviklingsbank.

Hamborg vil byggefællesskaber, men der stilles samtidig en række krav til den sociale bæredygtighed, krav til indvirkning på trafikken, materialer, bæredygtighed og erhvervs- og fællesfunktioner i og uden for byggeriet.

Byen har stor gavn af, at der er stor viden og kompetencer samlet et sted. Det motiverer borgerne at de får hjælp og sagsbehandlingen er hurtigere (Kilde: Realdania 2019 s. 22-23)

### **3. Muligheder i København**

#### *Planloven*

Efter planloven er det ikke muligt i lokalplaner at regulere ejerforholdene i et område eller reservere fx 20% boliger til byggefællesskaber.

Planloven giver mulighed for, at en kommune i lokalplanen kan beslutte, at op til 25% af boligmassen i et nyt boligområde skal være almene boliger.

Planloven giver ligeledes mulighed for planlægning af små byggegrunde og mindre byggefelter i lokalplaner.

I København er kommunen sjældent grundejer. Det betyder, at eksempelvis By & Havn og andre grundejere er centrale aktører, hvis byggefællesskaber skal realiseres i byen.

#### *Forslag til Kommuneplan 2019*

Erfaringerne fra Hamborg peger på, at det vigtig for byen at have en aktiv boligpolitik der sætter retning for byggefællesskaber og understøtter konkrete initiativer. København kunne via en ny boligpolitisk handlingsplan, omsætte byens boligpolitik til konkrete og mangeartede koordinerede indsatser og partnerskaber.

I forslag til Kommuneplan 2019 s.17 fremgår det, at ”Vi vil indgå i aktive samarbejder med grundejere i kommunen om at udvikle udvalgte steder i København på en måde, der giver plads til eksperimenterende byggeri og boligformer”.

I Teknik- og Miljøudvalgets høringssvar til forslag til Kommuneplan 2019 står der, at udvalget anbefaler, at København udlægger ét eller flere konkrete byområder i Kommuneplan 2019, hvor fællesskabsbyggeri og boligeksperimenter kan realiseres.

København kunne som Malmø have et område som BO01. Ved at finde et konkret område, hvor byggefællesskaber kan realisere i København, kunne der sendes et klart signal til markedet, partnere og grundejere om, at København arbejder for at realisere byggefællesskaber.

#### *Rådgivning og nedsættelse af et sekretariat*

København Kommune kunne også nedsætte et sekretariat, Hvis formål er at rådgive om muligheder og fald grupper for byggefællesskaber og på forskellig vis understøtte byggefællesskaber samt indsamle viden om byggefællesskaber.

#### *Almene boliger*

I forslag til Kommuneplan 2019 s.17 står der, at ”vi arbejder sammen med den almene sektor for at udvikle nye boligtyper- og former”.

Den almene sektor har tidligere vist, at de kan udvikle boligkoncepter som almen bolig + og lignende. Det kunne være en mulighed at sætte endnu mere gang i udviklingen indenfor den del af boligbyggeriet.

#### **Kilder:**

Realdania By og Byg. Januar 2019. Byggefællesskaber – beboerdrevet boligbyggeri i byudviklingen.

<https://realdania.dk/publikationer/realdania-by-og-byg/byggefaelleskaber>

COWI A/S. 2009. Europæiske eksempler på regler og støtteordninger - den moderne, bæredygtige by, 2009. Gennemført for by- og landskabsstyrelsen

[https://naturstyrelsen.dk/media/nst/Attachments/Rapport\\_international\\_e\\_eksempler\\_paa\\_baeredygtige\\_.pdf](https://naturstyrelsen.dk/media/nst/Attachments/Rapport_international_e_eksempler_paa_baeredygtige_.pdf)

Med venlig hilsen

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør