

Rapport

EVALUERING AF FÆLLES GÅRDHAVE- PROJEKTER I KØBENHAVNS KOMMUNE

Januar 2014



OPERATE
KOMMUNIKATION · VIDEN · STRATEGI

Indhold

1. Indledning	3
1.1. Om rapporten	3
2. Overordnede konklusioner - beboere	4
3. Overordnede konklusioner – erhvervsdrivende	5
4. anbefalinger	6
5. Konklusioner – analyse blandt beboere	7
5.1. Tilfredshed med og brug af gården	7
5.2. Processen med at omdanne gården	18
5.3. Inddragelse i arbejdet med den nye gård	21
6. Konklusioner – analyse blandt forretningsdrivende	26
6.1. Anvendelse af gården og betydning af gårdomdannelsen for den erhvervsdrivendes forretning	27
6.2. Proces med omdannelse af gården	29
7. Metode og deltagere i analysen	30
7.1. Analyse blandt beboerne	31
7.2. Analyse blandt erhvervsdrivende	33

1. Indledning

Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg har i 2013 besluttet, at der skal gennemføres en evaluering af de fælles gårdhaveprojekter i Københavns Kommune.

En del af denne evaluering er gennemført af Operate i december 2013 og har haft fokus på følgende tre forhold:

- 1 Beboernes tilfredshed med gårdhaven efter anlæg
- 2 Beboernes oplevelse af processen med at få etableret ny gårdhave, herunder anvendelse af forretningsfører
- 3 Konsekvenser for erhvervsdrivende, når der anlægges fælles gårdhaver

Langt den største del af evalueringen omhandler de første to punkter om beboerne, hvorimod de erhvervsdrivende udgør en mindre del af analysen.

1.1. Om rapporten

I det følgende er konklusionerne fra evalueringen gengivet. Konklusionerne fra henholdsvis analysen blandt beboerne og blandt de erhvervsdrivende er gengivet i hver sit afsnit, da der har været fokus på forskellige forhold i de to dele af analysen.

Analysen blandt beboerne har dels omfattet en spørgeskemaundersøgelse udsendt via mail (i det følgende omtalt som websurvey) dels med kvalitative telefoninterview. Analysen blandt de erhvervsdrivende er udelukkende gennemført som et mindre antal kvalitative interview og har derfor ikke den samme repræsentative karakter som beboeranalysen. Men den kan give et fingerpeg om københavnske forretningsdrivendes oplevelse af gårdprojekter. Analysens metode er nærmere beskrevet i metodeafsnittet.

I rapporten har vi særligt fremhævet de kritiske forhold, som beboere og erhvervsdrivende har givet udtryk for. Det er ikke udtryk for, at tilfredsigheden generelt har været lav, men er sket for at give konstruktive input til Københavns Kommunes fremtidige arbejde med gårdhaver.

2. Overordnede konklusioner - beboere

1 Stor tilfredshed med de nye gårde

Tilfredsheden med de nye gårdhaver er meget stor. Næsten 7 ud af 10 beboere svarer, at de generelt er tilfredse eller meget tilfredse med gården i deres ejendom.

Tilfredsheden begrundes med, at den nye gård er blevet pænere, mere åben, lysere, grøn og børnevenlig.

Tilfredsheden giver sig også udtryk i, at beboerne:

- Bruger gården ofte
- Ønsker at blive boende længere, end hvis der ikke var blevet etableret en ny gård
- Taler mere med de øvrige beboere end tidligere

2 Utilfredshed vedrører særligt dårligt samarbejde om gården

De beboere, der udtrykker utilfredshed med den nye gård, peger særligt på, at dårligt samarbejde mellem forskellige foreninger omkring den nye gård eller samarbejdet med erhvervsdrivende er dårligt og ødelæggende for eksempelvis vedligeholdelse af den nye gård. Samarbejdsrelationer og nye sociale fællesskaber er overladt til beboerne selv at løse, og det lykkes ikke altid.

3 Mindre tilfredshed med processen og informationen

Tilfredsheden med processen og informationen om gårdomdannelsen modsvarer på ingen måde tilfredsheden med den nye gård.

Utilfredsheden vedrører blandt andet en oplevelse af ikke at være blevet informeret tilstrækkelig undervejs i processen, ligesom en del beboere giver udtryk for at have oplevet en proces, hvor de ikke reelt blev hørt eller inddraget. Beboerne sidder tilbage med en følelse af, at "arkitekten eller kommunen" bare har bestemt det hele, selvom de selv har forsøgt at engagere sig og bidrage. De sidder dermed også tilbage med oplevelsen af at have fået en gård, som ikke er deres – og ikke indeholder de elementer, de ønskede sig.

4 Manglende overblik over rollefordeling

Beboerne har svært ved at skelne mellem de forskellige parter, der er involveret i gårdhaveprojektet – og hvad deres roller hver især er. Københavns Kommune, arkitekten og forretningsføreren bliver omtalt mere eller mindre vilkårligt, og beboerne ved ikke, hvad de forskellige parter hver især har af opgaver. Samarbejdet med de tre parter har de

flESTE ikke oplevet som positivt, først og fremmest på grund af det dårlige informationsniveau og den mangelfulde inddragelse.

5 En stor del af beboerne undlader at engagere sig

Nogle beboere er meget interesserede og engagerede i processen med at skabe en ny gårdhave. Men en stor gruppe beboere undlader at engagere sig. Det kan skyldes dårlig information og utilstrækkelig inddragelsesproces, men en del beboere vil formodentlig aldrig deltage – enten fordi de ikke har overskud til at gøre det, ikke har specifikke ønsker til en gård, som de måske kun bruger til skrald, fordi de overvejer at flytte eller lignende.

Til gengæld er de overraskende mange kommentarer, som beboerne har givet i analysen, udtryk for et stort engagement og interesse for selve gården, der af mange bliver anset for at være en del af deres bolig og dermed privatsfære.

3. Overordnede konklusioner – erhvervsdrivende

1 Forskellige opfattelser af de nye gårde

De erhvervsdrivendes tilfredshed med gårdene har ikke ændret sig efter omdannelsen. Halvdelen af de adspurgte i analysen er som før omdannelsen af gården tilfreds med denne, den anden halvdel utilfredse.

Begrundelserne hænger sammen med, om de erhvervsdrivende tidligere har brugt gården til forretningsmæssige forhold og i forbindelse med omlægningen har oplevet nedgang i omsætning, besværligere arbejdsforhold eller lignende. For nogle er der så alvorlige konsekvenser, at de overvejer at flytte – andre er uberørt af gårdomlægningen og finder som beboerne den nye gård grønnere og pænere.

2 Få gener ved omlægning af gårdhaven

De fleste af de adspurgte erhvervsdrivende oplevede, at ombygningsperioden havde negativ betydning for deres daglige drift. De fleste peger dog kun på mindre konsekvenser, som de selv kunne løse i det daglige – fx ved varelevering, bortskaffelse af affald m.m. Enkelte har dog oplevet varig nedgang i omsætningen som konsekvens af den nye gård.

3 Stor utilfredshed med processen

Alle på nær en af de adspurgte erhvervsdrivende er utilfredse med processen. De er især utilfredse med den manglende information og fravær af inddragelse i løbet af processen, selvom de erhvervsdrivende ønskede at engagere sig. Flere peger på, at de ikke har følt sig hørt, og at det

mest er beboerne, som har fået deres ønsker tilgodeset. Andre giver udtryk for, at informationen kom for sent i designprocessen, hvorfor forslag til ændringer ikke kunne gennemføres.

4 Manglende overblik over rollefordeling

Ligesom beboerne har de erhvervsdrivende svært ved at skelne mellem de forskellige parter i gårdhaveprojektet: forretningsføreren, arkitekt og Københavns Kommune.

4. Anbefalinger

På baggrund af konklusionerne vil Operate anbefale:

1 Gårdomdannelserne bør fortsætte

Et stort flertal af beboerne – 7 ud af 10 – oplever at have fået en bedre, pænere og mere anvendelig gård. Dermed er deres livskvalitet blevet øget på flere områder: bedre legemuligheder for deres børn, et større socialt samvær med naboerne, en større oplevet værdi af deres bolig, ønske om at blive boende i boligen længere m.m. Derfor bør gårdomdannelserne fortsætte i den udstrækning, det er muligt.

2 Informationen i forbindelse med gårdomlægninger bør forbedres

Både beboere og erhvervsdrivende har oplevet utilstrækkelig information i forbindelse med de gennemførte projekter. En del af kritikken af gårdprojekterne kunne have været undgået, hvis blot folk havde oplevet at føle sig godt informeret på forhånd og undervejs i processen.

3 Inddragelsen bør give beboerne oplevelsen af at faktisk indflydelse

Mange beboere har efter gårdomlægningen en oplevelse af, at de ikke er blevet hørt – og at inddragelsen af dem nærmest har været proforma. Det hænger delvis sammen med den utilstrækkelige information, men er også udtryk for en dårlig tilrettelagt eller dårlig håndteret inddragelsesproces.

Gårdomlægninger berører en del af beboernes privatsfære, og det er derfor væsentligt, at information og inddragelse fungerer. Det sikrer, at alle efterfølgende føler sig tilfredse med både proces, det endelige resultat og med kommunens indsats. På den måde skabes også det rette ejerskab for gården, så det fremtidige samarbejde om vedligeholdelse kan skabes.

4 Information og inddragelse kan med fordel systematiseres

De enkelte gårde har naturligvis deres særpræg, men gårdsammenlægningsprojekterne har også en række lighedspunkter, som giver basis for

at systematisere informationen og inddragelsen af beboerne. Københavns Kommune kan derfor med fordel udarbejde retningslinjer, mindstekrav og materiale til brug for både information og inddragelse, så den ikke er afhængig af den enkelte forretningsførers indsats og evne til at kommunikere.

5 Samarbejde på tværs af gårdene skal understøttes

Enkelte gårde oplever store problemer med samarbejde mellem forningerne i gården, fx hvis der er sociale forskelle mellem disse. Andre steder er der et dårligt samarbejde mellem beboere og erhvervsdrivende.

Samarbejdsproblemer kan aldrig undgås, men der kan med fordel udarbejdes guides til at gennemføre processer og materialer, der kan understøtte og hjælpe et godt samarbejde på vej. Også her kan Københavns Kommune med fordel udarbejde og kræve anvendelse af de samme processer, da resultaterne ellers afhænger af den enkelte forretningsførers engagement og evne til at facilitere samarbejder.

5. Konklusioner – analyse blandt beboere

I det følgende er gengivet konklusioner på de enkelte punkter af analysen. Da spørgsmål i websurvey og kvalitative telefoninterview med beboere i vid udstrækning har været enslydende, bliver resultatet af de to dele af analysen i det følgende afrapporteret samlet. Der er skelnet mellem svarene fra de to analyser ved farven i grafer (blå for websurvey og grøn for telefoninterview), ligesom det ved citater er angivet, om det er en kommentar fra websurveys åbne felter eller fra en navngiven person, der er interviewet.

Analysen har omfattet to overordnede temaer:

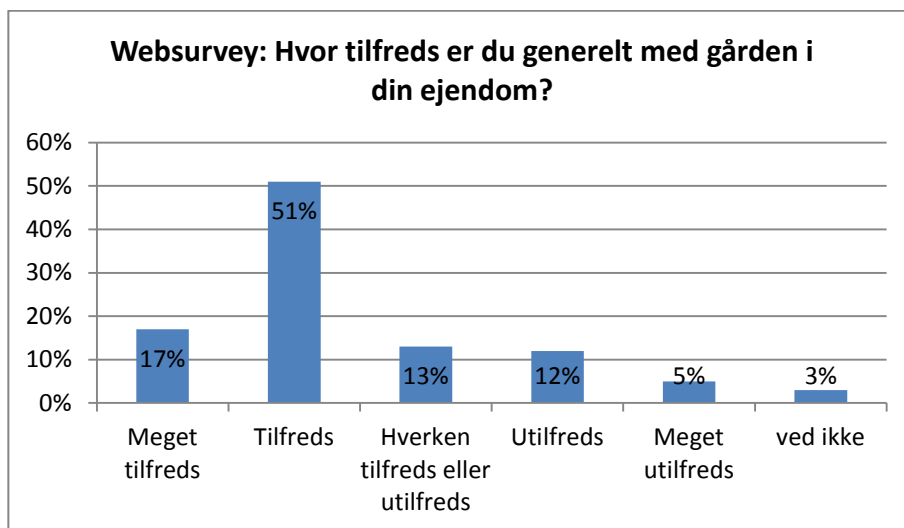
- 1** Tilfredshed med og brug af gården
- 2** Oplevelse af processen med omdannelse af gården

5.1. Tilfredshed med og brug af gården

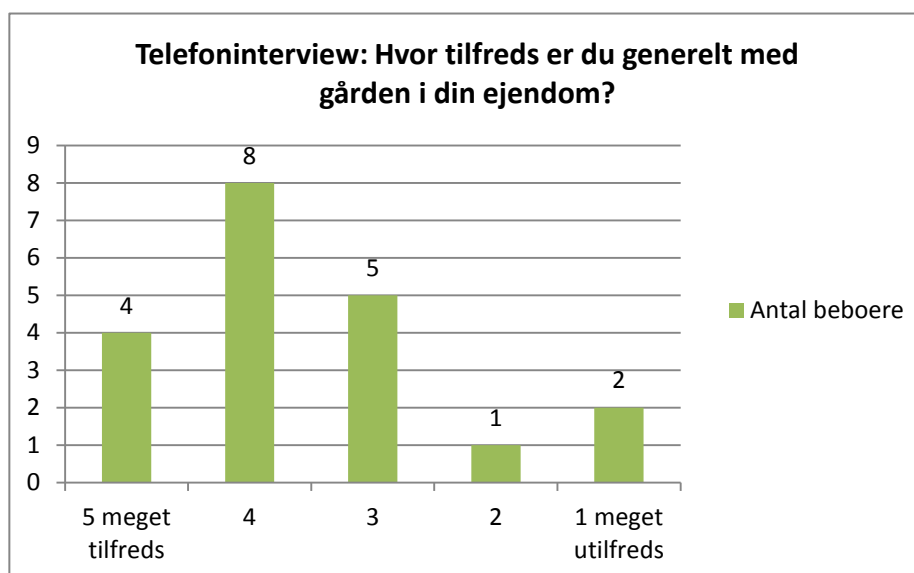
Den første del af analysen handler om beboernes overordnede tilfredshed med gården samt deres anvendelse af den.

5.1.1. Stor tilfredshed med gårdene

68 % af beboerne svarer i websurveyen, at de enten er meget tilfredse eller tilfredse med deres gård.

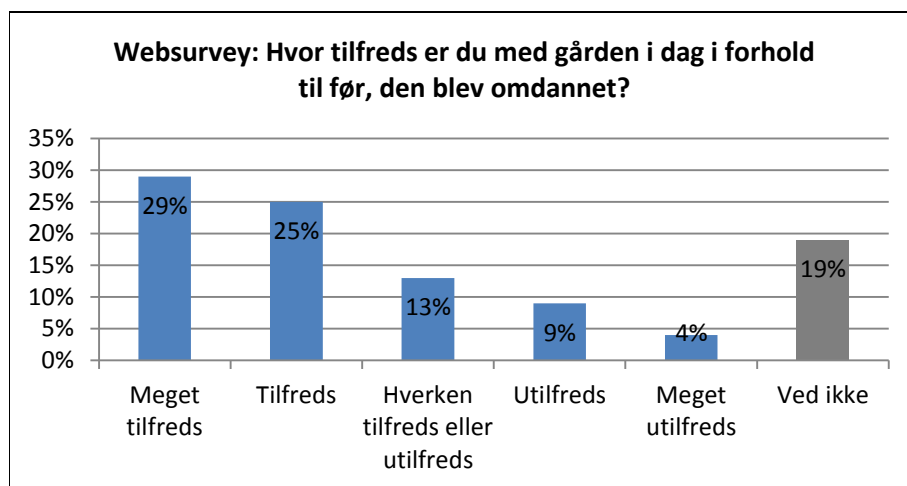


Den samme tilfredshed giver sig udtryk i telefoninterviewene, hvor beboerne har vurderet tilfredsheden med deres gård på en skala fra 1 til 5, hvor 5 betyder meget tilfreds og 1 betyder meget utilfreds. De tyve interviewede beboeres bedømmelse giver i gennemsnit en tilfredshed på 3,6 og fordeler sig på en måde, som ligner websurveyen.



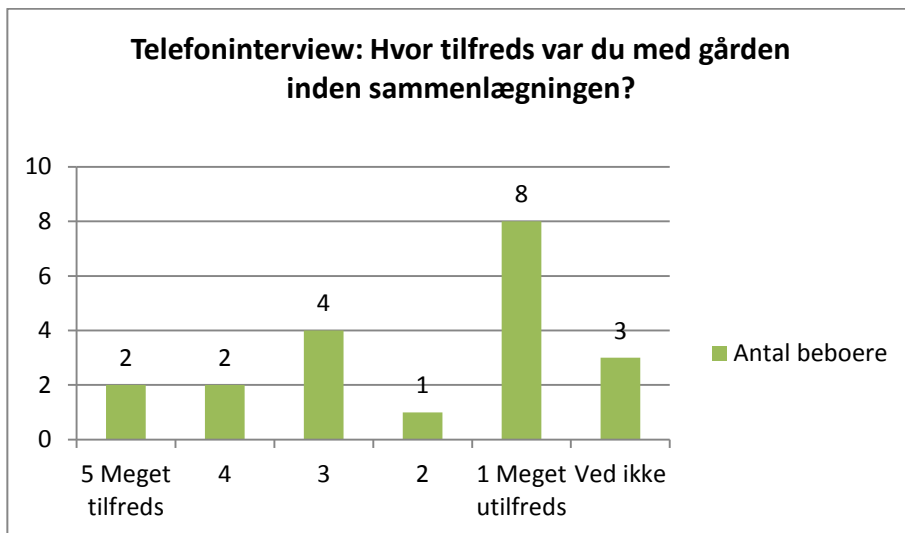
5.1.2. Større tilfredshed med den nye end den gamle gård

Kun 13 % af deltagerne i websurveyen tilkendegiver, at de var mere tilfredse med den gamle gård. Over halvdelen er derimod mere tilfredse med den nye gård.

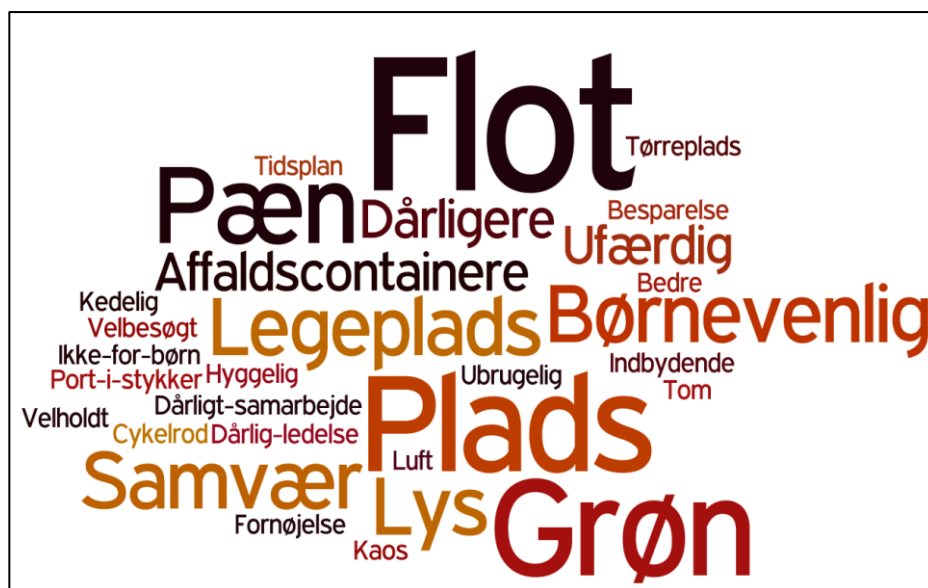


Næsten en femtedel svarer "ved ikke" til spørgsmålet. Det skyldes dels, at analysen også omfatter gårde, der kun lige er blevet eller endnu ikke er færdigomdannet – og som beboerne derfor ikke har erfaringer med at bruge. Derudover omfatter "ved ikke"-svarene også de beboere, der ikke har boet i ejendommen, før gården blev omdannet samt beboere, der kun bruger gården i meget lille grad, for eksempel til affald eller cykelparkering.

Interviewundersøgelsen viser, at flertallet af beboerne var utilfredse med gårdhaven inden sammenlægningen. De tyve beboeres vurdering af deres tilfredshed inden sammenlægningen ligger på 2,3 i gennemsnit på en skala fra 5 til 1. (Tilfredsheden med den nye gård er som nævnt 3,6 i gennemsnit på samme skala.)



I telefoninterviewene er beboerne blevet spurgt om, hvilke tre ord, der først falder dem ind, når de tænker på deres gård. (De største ord i figuren nedenfor er nævnt af flest beboere.)



Opfattelsen af gården som pæn, flot, grøn, børnevenlig osv. passer fint sammen med de begrundelser, beboerne giver for deres tilfredshed i både websurvey og telefoninterview.

I nogle gårde har sammenlægningen betydet, at der nu er kommet liv og øget samvær i gården, fordi der er bedre plads, og det er mere attraktivt at opholde sig der.

5.1.3. Tilfredshed med gården skyldes særligt udformningen af gårdene: at de er blevet mere åbne, lyse og grønne

Nedenfor er gengivet kommentarer fra beboerne, afgivet i henholdsvis telefoninterview og i de åbne svarfelter i websurvey.

"Den gamle gård var opdelt og medførte nogle meget små gårde uden mulighed for plads til udfoldelse for børn eller mulighed for socialt samvær med naboer. De små gårde havde ikke alle meget lys og nogle slet ikke sol. Nu er beboerne mere mobile mht. ønsket miljø. Gården fremstår nu som attraktiv og indbyder til ophold."

Websurvey

"Den er jo en fryd for øjet. Bare det at kigge ud af vinduerne og nyde synet af en åben og lys gård og alt det grønne. Og så har vi fået et større fællesskab blandt os og med nabogården, som vi er blevet slået sammen med."

Danny, 46 år

"Før brugte jeg ikke gården. Det meste af den blev brugt til storskrald, og så havde vi bare en lille firkant. Nu kan vi bruge den til at grille og møde de andre naboer."

Winnie, 69 år

"Vi har jo fået adgang til en gård, der er 3 gange så stor, og vi fik fjernet et stort autoværksted, som lugtede og skyggede. Vi har fået adgang til græsplæner, og man kan se, at nu ligger folk i gården og nyder solen på en god sommerdag, dejligt at se. Disse ting er jeg super glad for."

Websurvey

5.1.4. Også kritik af udformningen af gårdene

Enkelte beboere er dog utilfredse med den endelige udformning, som gården har fået.

"Alle disse grønne gårde ligner hinanden til forveksling. Vores gård var ikke nogen skønhed før, men den var vores, og den var god nok, som den var. Nu har vi fået noget, hvoraf der går 13 på dusinet. Hele det ideologiske grundlag for projekter som dette bryder jeg mig ikke om."

Websurvey

”Det at vi har fået lagt gårdene sammen og gjort til et sammenhængende areal er et stort plus. Jeg synes blot, det kunne være gjort med større indsigt, end det er gjort. Nu er vi allerede ved at lave om på nogle af de forkerte beslutninger, der blev presset igennem.”

Websurvey

”Det er blevet for åbent. Nu er det ikke vokset til endnu, men før var der sådan nogle små båse, man kunne sidde og drikke kaffe i, det var hyggeligere. Det er ligesom blevet alt for nydeligt med et springvand i midten, det er dybt tåbeligt. Og de små børn kan ikke lege der uden voksnes opsyn, fordi det er dybt nok til, at de ville kunne drukne.”

Willy, 60 år

5.1.5. Glæde over kommunens projekt med grønne gårde

Enkelte beboere udtrykker glæde over kommunens tilskud til at etablere gårdene.

”Gennem gårdhaven er der skabt et dejligt, afslappende sted at være, og noget rart, grønt at kikke ud på. Med disse projekter yder Københavns kommune et afgørende bidrag til at hæve kvaliteten af det at bo i den ældre boligmasse og gøre byen til en grøn og attraktiv by.”

Websurvey

5.1.6. Utilfredshed på grund af manglende samarbejde i gården

I nogle gårde er det tydeligt, at der er store problemer omkring samarbejdet mellem ejer/andels/boligforeninger i hver sin del af gården, eller mellem erhvervslejemål og private beboere. Ligesom enkelte peger på, at der mangler opfølgning eller forarbejde i forhold til at få den sociale rummelighed til at fungere.

”Vi har haft en fin kontakt fra kommunen og er løbende blevet holdt informeret. Men det har været problematisk internt, da vores gårdlaug ikke fungerede optimalt”

Britta, 70 år

”Vi har en yderst dårlig kommunikation med den anden part i gårdlauget - de er en lejeforening, og vi er en andelsboligforening. Vi er netop ved at undersøge, om vi kan få delt gården op igen og venter svar fra kommunen vedr. dette. Det hand-

ler både om vedligeholdelse (eller mangel på samme), modarbejde fra den anden part og manglende vilje til fx. betaling af fælles udgifter vedr. gården.”

Websurvey

”Det er dejligt med en lukket grøn gård til vores børn, men samarbejdet i gårdlauget lader (virkelig) meget tilbage at ønske. Den manglende samarbejdsvilje har gjort, at den grønne gård ikke er blevet vedligeholdt og længe har været i en dårlig forfatning. 1 af de 3 foreninger, som deles om den grønne gård, har trukket sig fra gårdlauget, hvilket har betydet, at de 2 andre foreninger har været handlingslammede, da der ikke eksisterer klare retningslinjer for situationer som denne.”

Websurvey

”Er dog ked af, at der grundet sammenlægning af vores gamle gård med erhvervslejemålet i den tidligere tilstødende gård nu er: Langt mere larm fra pallevogne, biler og mennesker året rundt, i sommerperioden kan jeg fx ikke længere have åbne vinduer, uden at jeg pludselig har et hjem som en rygerkupe, da kursister og ansatte fra erhvervsjendommen står rundt langs murene til min lejlighed og pulser løs :-(! Ligeledes er der blevet langt mindre privatliv i gården til at nyde en kop kaffe eller en god bog om sommeren.”

Websurvey

”Gårdlauget Hyltebro er et resultat af en idé om, at en rumlig åben gård skaber 'rummelighed' på tværs af socioøkonomiske skel. Men at vælte hegn og bryde fysiske grænser gør det ikke alene. Der mangler både en visionær udformning af et grønt og indbydende gårdmiljø og en social opfølgning på visionen om rummelighed i gården.”

Websurvey

5.1.7. Større gårde betyder flere problemer med sikkerhed og mindre ansvarlighed

Andre påpeger, at den nye store gård har medført, at den enkelte beboer føler mindre ansvarlighed – hvilket har ført til mere uorden.

Endelig er der i nogle gårde et problem i forhold til sikkerhed og øget kriminalitet/utryghed på baggrund af den mere åbne gård.

"Før havde vi i andelsboligforeningen vores egen meget lille og ikke særlig grønne gård, men den var ren og folk tog ansvar. Efter omdannelsen har vi fået grønne områder, flere indgange og bedre muligheder for at komme af med skrald, men folk/beboere tager ikke ansvar. Det resulterer i, at der ofte flyder med skrald, som til tider er så slemt, at det kan være flovt at invitere folk hjem!"

Websurvey

"Nu står skraldespandene foran vores vinduer og er ikke dækket til. Folk smider deres skrald udenfor containeren, så det roder, lugter og er uhygiejnisk."

Joan, 56 år

"Der har været indbrud i fire lejligheder i vores andelsboligforening af to omgange og i samme omgang forsøgt indbrud på to andre lejligheder, hvilket vi i ejendommen er enige om er et resultat af åbningen af gården, som har skabt adgang for alle, og det opleves ofte at porte står åbne så alle kan komme ind."

Websurvey

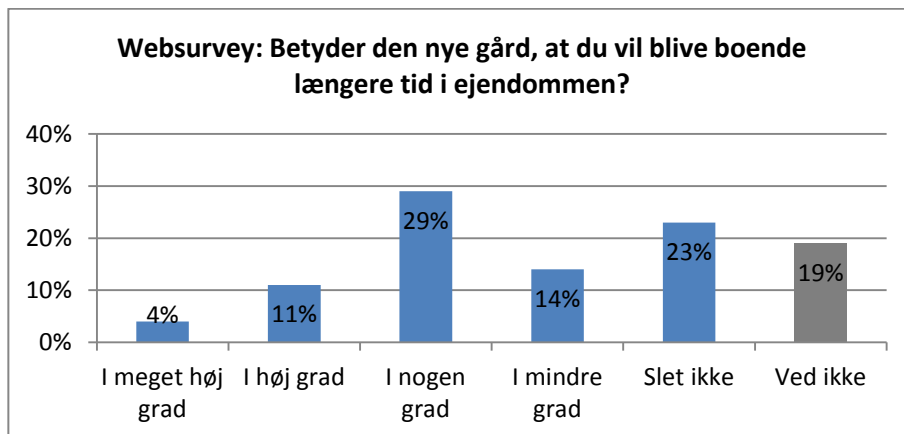
"Vi har fortsat problemer med kriminalitet i gården, da portene ikke lukker ordenligt, og gården er derfor et attraktivt gemmested for hash-sælgere... Det er derfor ikke nogen overraskelse, når man fra sit vindue ser narko-handel, hælervarer eller skydevåben."

Websurvey

Endelig er enkelte beboere kritiske, fordi de sidder med en oplevelse af, at gården kunne være blevet endnu bedre, arbejdet kunne være udført hurtigere, eller de kunne være blevet inddraget mere. Det sidste uddybes nærmere i et af de efterfølgende spørgsmål.

5.1.8. Den nye gård betyder, at beboerne vil blive boende længe i ejendommen

Gården er en medvirkende faktor for, hvor længe beboerne ønsker at blive boende. Over halvdelen af deltagerne i websurveyen svarer således, at den nye gård har en positiv betydning for, hvor længe de vil bo i ejendommen.



Flere beboere uddyber i deres svar, at gården også har været medvirkende til, at de har valgt at købe lejligheden:

"Jeg har ikke boet her før, men jeg har hørt, at gården er blevet meget bedre fra de andre beboere. Og gården var afgørende for, at vi valgte at købe lejlighed i ejendommen."

Websurvey

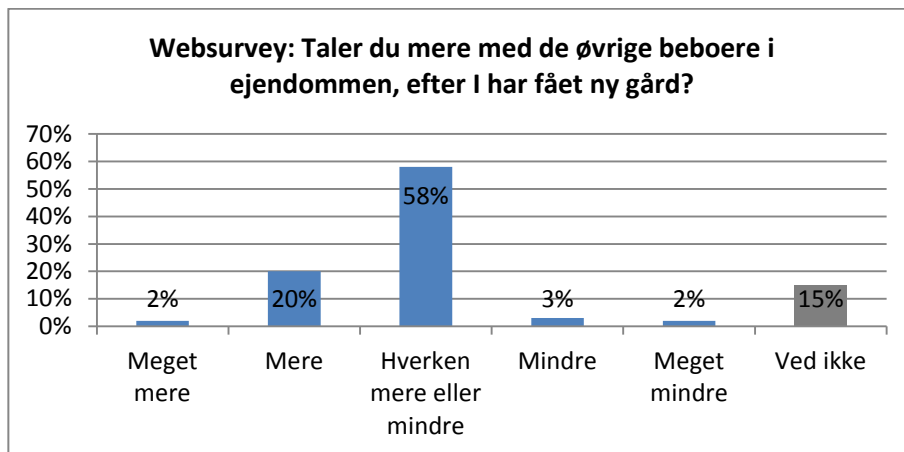
"Gårданlægget var på vej, da jeg købte min andelslejlighed i foråret 2011. Og den var en afgørende grund til, at jeg købte min nuværende andelslejlighed."

Websurvey

5.1.9. Den nye gård betyder et tættere naboskab

Over 20 % giver udtryk for, at de taler mere med de øvrige beboere i ejendommen, efter at de har fået en ny gård.

Selvom ejendommene til de nye gårde rummer en stor mangfoldighed med mange forskellige vaner og behov, er det kun samlet set 5 % der finder at den nye gård har foranlediget at de taler "mindre", eller "meget mindre" med de øvrige beboere.



Som kommentarer til dette spørgsmål angiver flere beboere, at der er blevet mere liv i gården. Det sociale liv er blevet bedre, fordi det nu er mere attraktivt at opholde sig i gården og lettere at møde folk fra naboejendommene.

"Jamen, gården bliver da brugt flittigt, og der er ikke noget skel mellem ejer og lejer mere, og det gør, at man kommer hinanden lidt mere ved. Før var det nærmest forbudt område på ejer-siden. Sådan er det ikke mere. Der er mere gårdliv nu".

Websurvey

"Gården er blevet mere "brugervenlig" og i det hele taget bare meget kønnere."

Websurvey

"Gården bliver brugt flittigt, og der er borde og bænke, hvor folk kan sidde sammen. Der er ikke noget skel mellem ejer og lejer, og det gør, at man kommer hinanden lidt mere ved."

Morten, 66 år

Andre kommentarer handler om den nye gårds størrelse og åbenhed. Flere beboere savner små kroge og rum til at sidde og snakke sammen, drikke kaffe osv.

"Det er svært at forklare. Der er nok blevet for pænt, og det store areal, (flere gårde er blevet sammenlagt,) gør den upersonlig."

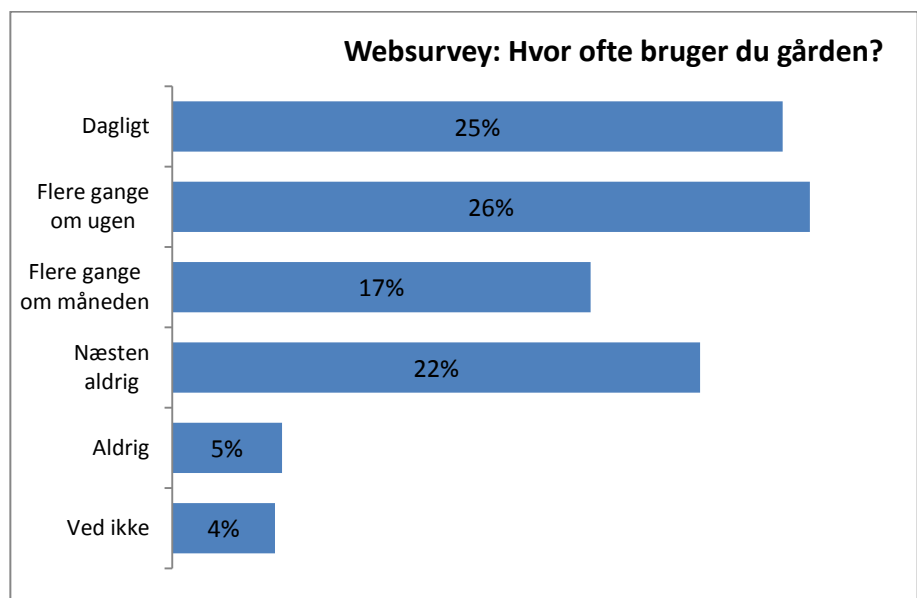
Stemningen er mindre intim, der er børn på cykel over alt, hvilket jo er godt for dem :-)"

Websurvey

5.1.10. Beboerne bruger gården flere gange om ugen

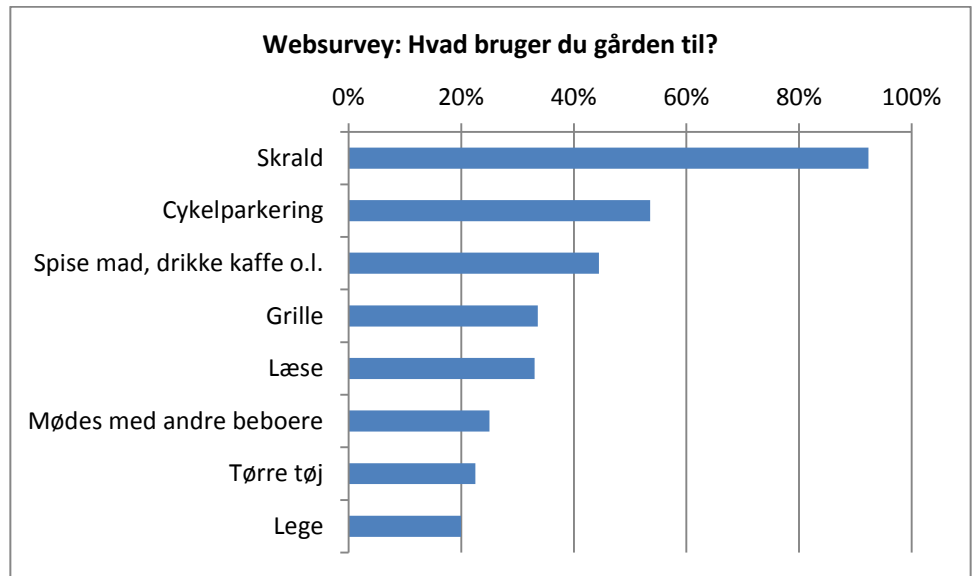
Halvdelen af beboerne svarer, at de enten bruger gården hver dag eller flere gange om ugen. Lidt mere end en fjerdedel svarer dog, at de næsten aldrig bruger gården.

Svaret på dette spørgsmål er muligvis påvirket af årstiden – udendørs aktiviteter i gårdene hører typisk sommerhalvåret til, hvorimod december mere indbyder til indendørs aktiviteter.



5.1.11. Gården bruges til praktiske ting, men har også en social funktion i forhold til samvær og hygge

Mange beboere tilkendegiver, at de først og fremmest bruger gården til eksempelvis skrald eller cykelparkering. Men rigtig mange beboere anvender også gården til at spise i, møde andre beboere, læse eller lege.



Herudover svarer beboerne på svarmuligheden andet, at de fx bruger gården til at gå tur i, nyde blomsterne, lade deres børn sove til middag, solbade og reparere eller vaske cykel.

I telefoninterview nævner flere beboere også, at gården er børnevenlig og bliver flittigt brugt til leg, men at flere voksne også er begyndt at bruge gården til hyggelige selskaber.

"Der er kommet træer og blomster, og folk bruger den til at holde fødselsdage og sådan noget."

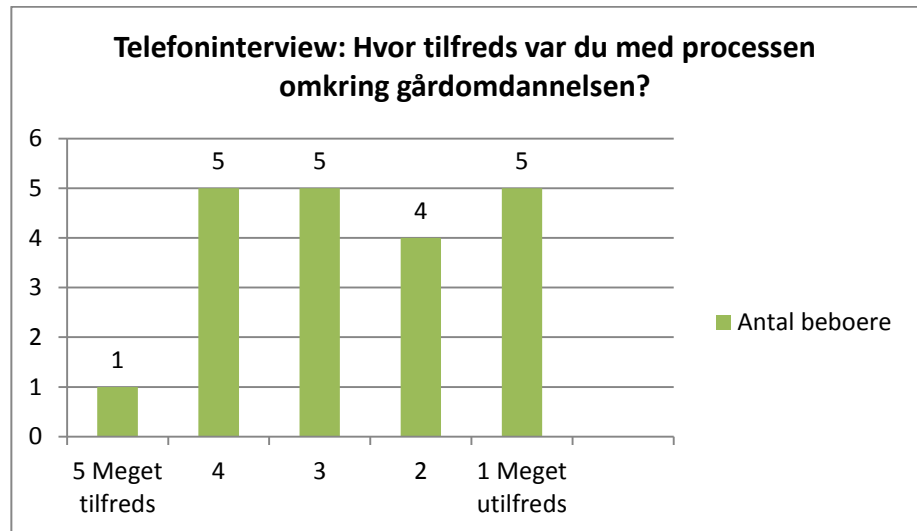
Kirsten, 66 år

5.2. Processen med at omdanne gården

Både i websurvey og interview er der spurgt til beboernes oplevelse af og tilfredshed med information og inddragelse i forbindelse med processen med at omdanne gården.

5.2.1. Tilfredshed med processen er langt mindre end tilfredsheden med den endelige gård.

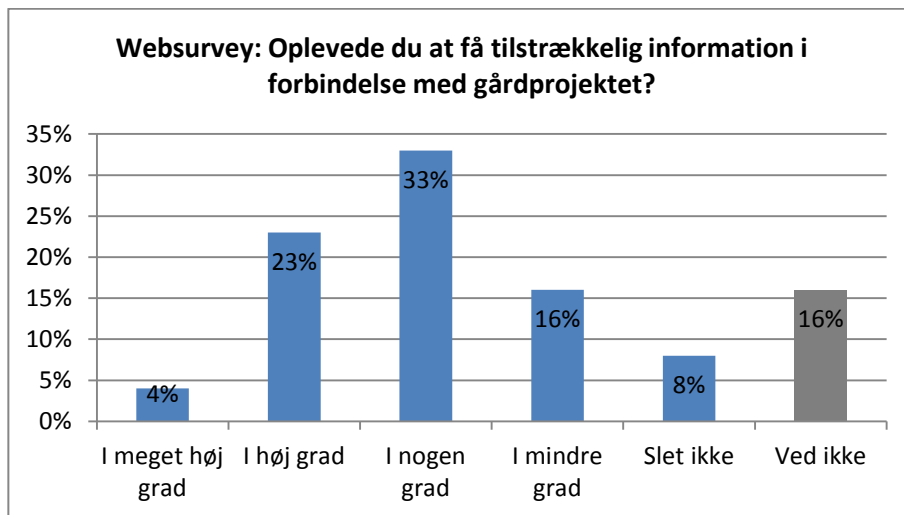
I telefoninterviewene er der spurgt generelt til tilfredsheden med processen.



Der er forskel på, hvor meget de beboere, der er interviewet via telefon, har engageret sig i gårdomdannelsen. Derfor er deres oplevelse af processen også forskellig. Nogle er fuldt ud tilfredse med processen og føler, at de har haft mulighed for at påvirke resultatet. Andre har ikke engageret sig og kan derfor ikke bedømme processen hverken positivt eller negativt. Dog kan der aflæses en langt større utilfredshed med processen end med det færdige produkt, selve gården.

5.2.2. Informationen kunne have været bedre

I forhold til informationsniveauet er tilfredsheden knap så markant. I web-surveyen svarer lidt over en fjerdedel, at informationen var tilstrækkelig. En forholdsvis stor gruppe, 16 %, svarer "ved ikke" på spørgsmålet – muligvis fordi de ikke har været interesseret og opsøgt information om gårdprojektet, eller fordi de ikke har boet i ejendommen på det tidspunkt.



Som svar på, hvorfor beboerne ikke har følt sig informeret angives bl.a., at der er lavet om i de planer, ideer og projektfremlæggelser for gården, der blev lagt frem i starten af processen, uden at beboerne blev oplyst om dette. Mange peger på, at de har manglet information fra forretningsfører og arkitekt – eller fra gårdlauget/bestyrelsen.

”En alt for langsom proces og uden særlig meget information om hvad der skete, skulle ske og var sket.”

Websurvey

”Man føler ikke, man bliver hørt. Meget virkede rodet i processen.”

Websurvey

”Det har været gårdlauget og bestyrelsen, der har taget sig af det. Men det har ikke rigtigt fungeret. Og vi har ikke rigtigt kontakt til dem. De holdt en årlig generalforsamling, men det er ligesom en lukket klub. Vi blev modtaget med: hvad skulle vi der? Vi hørte ligesom ikke til.”

Websurvey

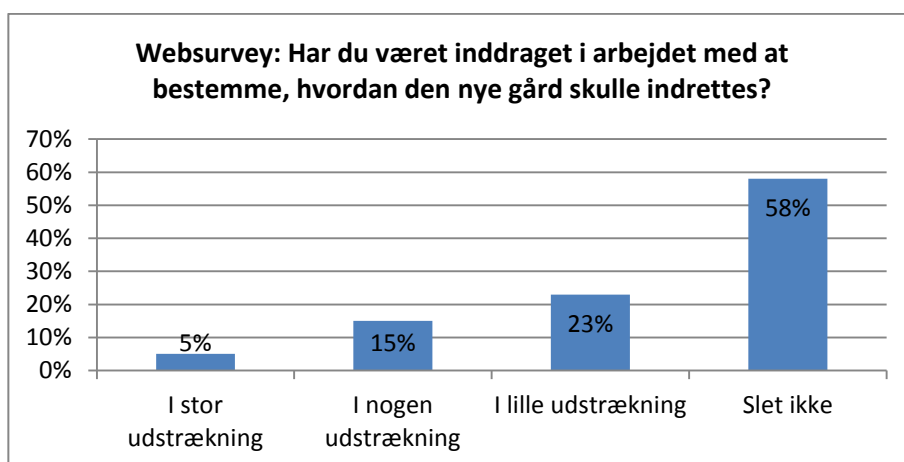
”Jeg kunne have ønsket mig mere inddragelse, gennemsigtighed og koordinering i projektfasen. Vi fik ikke tilstrækkelig information, men måtte selv søge den. Ligesom det var svært at få indflydelse og krævede en meget aktiv indsats fra vores side.”

Jan, 67 år

5.3. Inddragelse i arbejdet med den nye gård

Det er kun omkring en femtedel af beboerne i websurveyen, der oplever at have været inddraget og have haft indflydelse på indretningen af gården.

6 ud af 10 svarer, at de slet ikke har været inddraget, og kun hver femte oplever at have været inddraget i nogen eller stor udstrækning.



Dette tyder på, at der er nogle få beboere, som er dybt involveret i projektet og dets udformning. Det kan eksempelvis være bestyrelsen eller gårdlauget – typisk mennesker, der i forvejen engagerer sig og deltager aktivt. Til gengæld har det været svært at få flertallet af beboere til at føle sig både velinformeret og involveret.

Det er naturligvis ikke muligt at få alle beboere til at engagere sig i en ny gård. Nogle beboere er på vej væk fra ejendommen, nogle er for gamle til at kunne deltage, andre har arbejde eller andre mærkesager, der optager al deres tid. Men at hele 58 % svarer "slet ikke" til at føle sig inddraget er et meget højt tal – og langt højere end forventeligt.

Tallet afspejler heller ikke den interesse, som folk har i deres gård – som en del af deres bolig og liv. Og som giver sig udtryk i de overraskende mange åbne kommentarer i websurveyen.

Blandt de interviewede beboere, både dem som er tilfredse og utilfredse med gårdhaven, oplever mange, at processen har været dårlig, og kommunikationen har været mangelfuld. Flere har en oplevelse af ikke at være blevet inddraget overhovedet og enkelte påpeger, at formalia ikke er blevet overholdt.

"Jeg har talt med en af dem fra udvalget, og han siger, at de egentligt har ikke haft noget med det at gøre. Gården blev tegnet fra kommunens side, og de har ikke kunne sætte deres aftryk på den."

Christian, 39 år

"Forretningsfører og projektøren, begge var vildt dårlige. Det har været helt forfærdeligt. De glemte at sende vedtægterne til tinglysning, skrev ikke referat fra generalforsamling, og vi måtte tvinge dem til at holde en til. Så de har hverken mestret formalia eller det faglige."

Marie Louise, 42 år

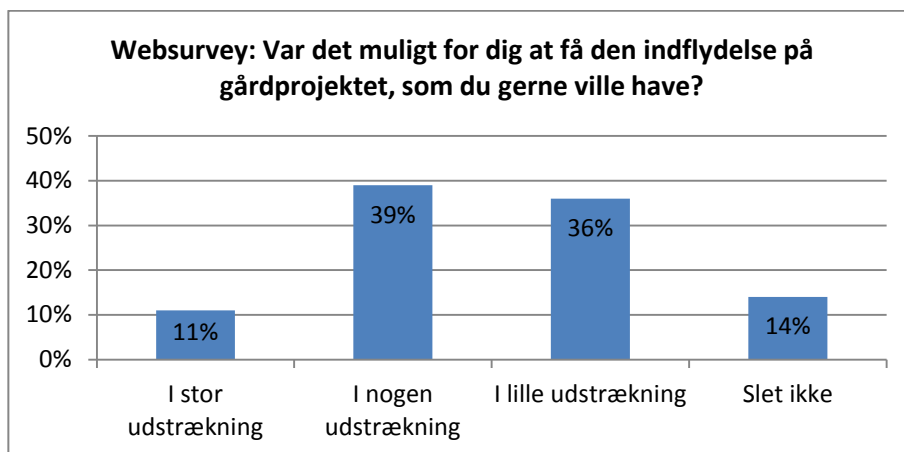
"Vi er blevet spurgt til råds, og så har de bare gjort, som de selv ville bagefter. Det er ikke vores gård mere nu, det er SPS, arkitektens og kommunens gård."

Michael, 37 år

5.3.1. De engagerede oplevede heller ikke at få tilstrækkelig indflydelse

De følgende spørgsmål fra websurvey er kun stillet til de beboere, der til forrige spørgsmål svarede, at de havde været inddraget i arbejdet med at bestemme, hvordan den nye gård skulle se ud. Altså den engagerede gruppe af beboerne.

Det er derfor bemærkelsesværdigt at kun halvdelen af disse beboere oplevede at have fået den indflydelse, de gerne ville have – mens 14 % svarer, at de "slet ikke" havde indflydelse, og en tredjedel svarer "i lille udstrækning", selv om de var engageret i projektet.



Den dominerende oplevelse af ikke at have haft nok indflydelse er først og fremmest udtryk for, at kommunikationen ikke har været tilstrækkelig. Beboerne er ikke orienteret om, hvorfor deres forslag ikke er blevet virkeliggjort.

Enkelte beboere giver udtryk for, at kommunikationen og samarbejdet med forretningsfører og arkitekt har været god. Men de fleste peger på utilfredsstillende samarbejde, og at de reelt ikke har haft mulighed for at præge projektet i den udstrækning, de havde forestillet sig.

God kommunikation og hurtig udførelse

Websurvey

Det var som om arkitekten/kommunen kun ville lave pæne, fancy ting og ikke så meget, hvad vi som beboere syntes ville være funktionelt godt.

Websurvey

Arkitektfirmaet kørte bare sit eget løb og brugte pengene på ligegyldige undersøgelser. De var ikke særligt lydhøre overfor beboerne og dertil utrolig arrogante, så jeg opgav hurtigt

Websurvey

Stor tidsmæssig (flere år) afstand mellem intromøde og udførelse, og begrænset kommunikation og indflydelse i mellem intromøder og udførelse.

Websurvey

Særligt repræsentanter fra gårde, hvor omdannelsen startede tilbage i 2007, har oplevet et forløb, hvor der fra starten var større økonomiske rammer og dermed også muligheder. Beboerne forstår godt, at der skulle

spares, men oplever ikke at være blevet inddraget i processen med at udarbejde og prioritere elementerne i den billigere og endelige gård. Tværtimod sidder beboerne tilbage med en oplevelse af, at de ikke har fået de ting, de ønskede i gården, og at de ikke er blevet informeret om ændringerne.

"Gårdudvalget har stået for det. Man kunne jo selv have valgt sig ind. Men jeg har talt med en af dem fra udvalget, og han siger, at de egentligt ikke har haft noget med det at gøre. Det blev tegnet fra kommunens side. De har ikke kunnet sætte deres aftryk på gården. Og i dag bliver den nærmest ikke brugt."

Websurvey

"Arkitekten har bestemt det hele, uanset hvad vi ønskede, var der ikke penge til bl.a. cykelparkering/barnevognsparkering, legeplads og lign. men mange flotte forskellige fliser. Der er heller ikke taget hensyn til, at vi ønskede tørreplads. Det er helt og alene arkitekten, der har bestemt og ikke lyttet til beboerne."

Websurvey

"Vi havde en lille bitte gård før, som vi ikke kunne bruge overhovedet. Nu er det dejligt at kigge på, og vi har fået et stort grønt område. Men vi kunne godt have tænkt os nogle af de praktiske ting, vi ønskede os: Cykelskur, tag til barnevogne og plads til at tørre tøj. Det er rart, at kommunen betaler, men det kunne også være rart, hvis beboerne havde noget at sige, så det blev lidt mere, som vi gerne ville have det, og ikke som en eller anden arkitekt vil have det."

Lea, 55 år

5.3.2. Samarbejdet med forretningsfører – eller arkitekten eller kommunen – opleves ikke som tilfredsstillende

Både i de kvalitative interview og i de mange uddybende kommentarer, deltagerne i spørgeskemaet har givet, er det tydeligt, at beboerne ikke kan skelne mellem kommunen, arkitekten og forretningsføreren.

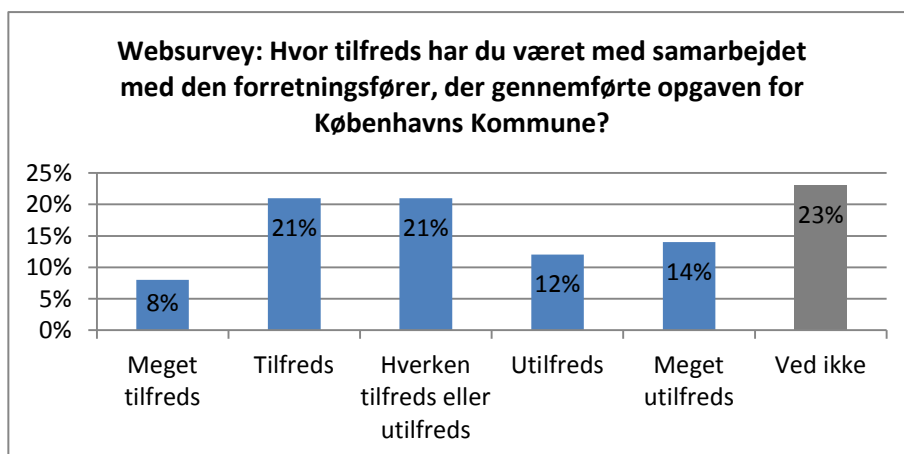
"De var fine til møderne. Det var ind imellem møderne, det gik galt. Det var uklart, hvem der egentligt var kontaktperson, og hvilken rolle de hver især spillede."

Troels, 31 år

Svarene på spørgsmålet om samarbejdet med forretningsføreren skal derfor fortolkes bredt. De kan ligeså godt handle om arkitekten eller kommunen som om forretningsføreren.

Spørgsmålet er i websurveyen udelukkende stillet til de beboere, der svarede ja til at have været inddraget i processen og dermed have en realistisk mulighed for at kunne besvare det. Af disse er det kun en tredjedel, der har været tilfredse med samarbejdet. Og en fjerdedel angiver, at de har været decideret utilfredse.

Omkring en fjerdedel har svaret "ved ikke", muligvis som en indikation af, at de ikke er klar over, hvem forretningsføreren er – eller fordi de ikke har været så engageret i gårdprojektet, at de har haft kontakt til denne.



"Som sagt var det en eksemplarisk opstart med gode møder, kommunale embedsmænd som var seriøse, i modsætning til den overfladiske og uprofessionelle byggestyring"

Websurvey

"Vi blev opfordret til at byde ind med ønsker, men jeg følte, at det, der blev budt ind med, blev helt overhørt. Planerne blev lavet om rigtigt mange gange undervejs - til stor frustration for beboerne. Meget af det vi ønskede, som kom med i de første planer, blev stille og roligt "kvalt" undervejs. Så dybest set kunne kommunen bare have bestemt, hvordan det skulle se ud - det var alligevel dem, der bestemte!"

Websurvey

”Meget åbenhør i den indledende proces. Desværre blev processen ”kuppet” af ”det kommende gårdlaug”, og mange gode ideer fra den indledende fase med bred involvering af alle beboere kom ikke med. Hvis forretningsføreren kunne have holdt fast i den brede inkluderende dialog, havde det været guld værd.”

Websurvey

”Aftaler blev ikke overholdt, generel meget dårlig kommunikation, dårlige løsninger blev implementeret uden at tænke over alternativer. planlæggerne virkede ret uinformeret og inkompetente (f.eks mht. til projektets økonomi)”

Websurvey

”Hele processen, det er bare: Hold din mund og vær tilfreds. Vi er endt op med brosten, der ikke er blevet lagt færdigt. Og da jeg så rettede henvendelse, fik jeg at vide, at det var udenfor projektet. Det virker meget halvfærdigt. Så nu skal min andelsforening selv til at lægge brosten.”

Lone, 44 år

Samlet set er der således ingen tvivl om, at kommunikation og proces er oplevet som utilfredsstillende af mange beboere – og at det smitter af på deres opfattelse af Københavns Kommune. Til gengæld har det kun i mindre grad påvirket tilfredsheden med selve den nye gård.

6. Konklusioner – analyse blandt forretningsdrivende

Analysen af de forretningsdrivendes opfattelse af gården udgør den mindste del af analysen. Der er kun gennemført i alt 5 telefoninterviews, så konklusionerne skal tages som et fingerpeg og ikke som et udtryk for holdningerne hos et repræsentativt udsnit af københavnske forretningsdrivende, berørt af gårdsammenlægninger.

Analysen har omfattet to overordnede temaer:

- 1 Brug af gården og gårdomdannelsens betydning for forretningen
- 2 Oplevelse af processen med omdannelse af gården

6.1. Anvendelse af gården og betydning af gårdomdannelsen for den erhvervsdrivendes forretning

6.1.1. De fleste erhvervsdrivende har uændret brug af gården – enkelte oplever en stærk forringelse

De fleste af de erhvervsdrivende bruger kun gården til skrald. En enkelt bruger den til lager og enkelte til varelevering. De fleste er enige om, at gården er blevet pænere og grønnere, hvilket er en forbedring i forhold til den gamle gård. For størstedelen har renoveringen kun haft ringe indflydelse på den funktionelle brug af gården, som stadig mest bruges til skrald.

”Før var gården grim, hullet og overmalet med graffiti, hvilket betød, at vi ikke kunne holde ud at bruge den. Så det var lækkert at komme ind i gården efter renoveringen. Den er blevet mere lys og ren, så man ligefrem har lyst til at spise frokost derude igen.”

Skoforretning, Nørrebro

”Vi bruger den til skrald og varelevering. Det gjorde vi også før, så på den måde har renoveringen ikke haft nogen betydning for min virksomhed. Det er nogle pæne kirsebærtræer, men det betyder jo ikke rigtig noget for vores brug af gården.”

Bager, Valby

Nogle få har dog oplevet direkte forringelse eller gener i forbindelse med omdannelsen af gården og ville foretrække den gamle gård, da den funktionelt passede bedre til virksomheden. For en enkelt er det ikke længere muligt med varelevering gennem gården, hvilket har haft konsekvenser for virksomheden. For en anden har forringelserne været så gennemgribende, at virksomheden overvejer at flytte fra gården:

”Gården er blevet pæn, grøn og børnevenlig, men ikke praktisk for mig og de andre erhvervsdrivende. Før havde vi varelevering gennem gården, hvilket vi ikke kan mere. Nu bliver det leveret foran butikken, hvilket har resulteret i et enkelt tyveri.”

El-installatør, Amager

”Den gamle gård var klart bedre for os. Nu er der flere som bruger vores skraldespande, da de er blevet fælles. De er derfor oftere fyldte. Desuden er adgangen til vores lager besværliggjort af de nye bede. Det er kønt, men ikke funktionelt for os. Det er ikke kun til gene for os, men også de andre virksomheder i gården. Vi er en mindre virksomhed, og omdan-

nelsen af gården har besværliggjort en del for os. Jeg overvejer derfor klart at flytte”

Vinimport, Nørrebro

6.1.2. Enkelt har oplevet nedgang i omsætning i forbindelse med selve anlægsperioden

En del af de erhvervsdrivende giver udtryk for, at omdannelsen havde direkte konsekvenser for deres daglige drift af virksomheden. Det er dog kun en enkelt, som oplevede større økonomiske konsekvenser ved ombygningen:

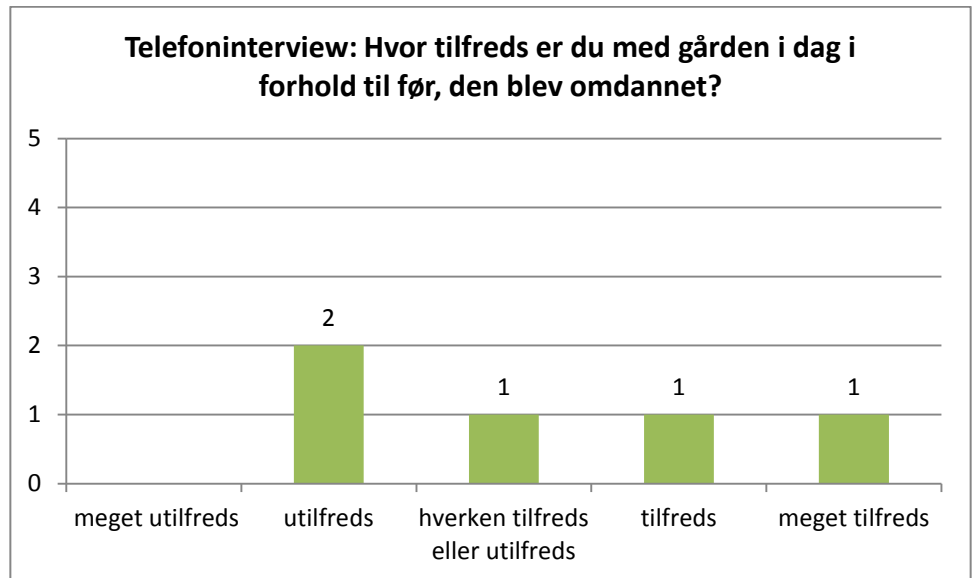
”Under ombygningen kunne vi ikke komme om i gården med affald, hvilket vi har rigtig meget af. Vi måtte derfor køre vores store containere ud foran butikken og bære affaldet ud den vej, og så køre dem tilbage i gården igen bagefter.”

Skoforretning, Nørrebro

”Under processen fik vi en nedgang i omsætning, fordi vi ikke kunne komme til vores lager i lange perioder”

Vinimport, Nørrebro

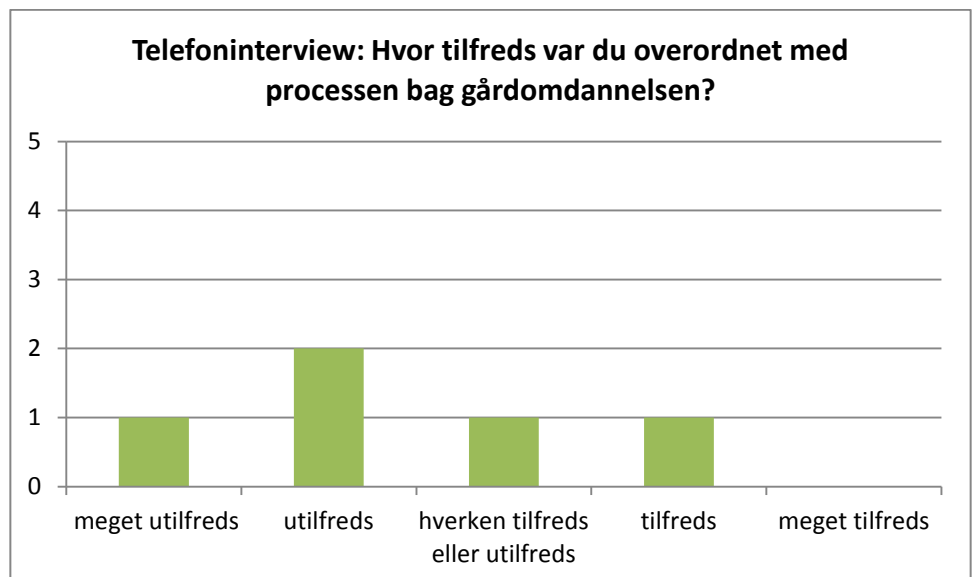
På spørgsmålene om de erhvervsdrivendes tilfredshed med gården før og efter omdannelsen, er der ingen forskel. Der er en ligelig fordeling, hvor halvdelen er utilfredse, den anden halvdel tilfredse. Samme fordeling fremkommer i spørgsmålet om, hvor tilfredse de erhvervsdrivende var med gården, før den blev omdannet.



6.2. Proces med omdannelse af gården

6.2.1. De erhvervsdrivende er overvejende utilfredse med processen

Under telefoninterviewene blev de erhvervsdrivende bedt om at vurdere tilfredsheden med processen bag gårdomdannelsen på en skala fra 1 til 5. Herefter blev de spurgt nærmere ind til deres begrundelser for tilfredsheden.



Mangel på information og inddragelse

Størstedelen af de erhvervsdrivende var utilfredse med processen med om-dannelsen af gården. Flere peger på ingen eller mangel på inddragelse og information. Flere understreger, at informationen kom for sent i processen. Det var derfor for sent at komme med forslag eller ændringer. Flere giver desuden udtryk for, at de ikke følte, at de havde nogen indflydelse, hvis de alligevel kom med forslag:

"Vi er ikke blevet hørt eller har haft indflydelse. Det ville være en fordel, om vi også var inddraget, inden projektet var færdigtegnet."

Begravelsesforretning, Amager

"Jeg blev ikke informeret før til sidst, hvor det var for sent og havde ikke indtryk af, at jeg kunne have nogen indflydelse på noget som helst."

El-installatør, Amager

"Det har ikke været det værd. Det bunder i sidste ende i den manglende kommunikation. Der er ikke lyttet nok til de erhvervsdrivendes interesser. Der har været møder, men det er ikke kommet os til gode. De har ikke lyttet nok til os, som bruger gården. Selv gartneren har revet sig selv i håret over de valg, arkitekten har gjort."

Vinimport, Nørrebro

"Det havde måske været rart, hvis man havde lyttet lidt til det ene ønske, vi havde. Vi kunne godt bruge lidt mere inddragelse, hvor vi også kunne komme med vores synspunkter."

Skoforretning, Nørrebro

7. Metode og deltagere i analysen

Evalueringen er gennemført i december 2013 og begyndelsen af januar 2014 med beboere og erhvervsdrivende i 25 gårde, der siden 2007 har gennemført eller er ved at gennemføre en gårdomdannelse.

7.1. Analyse blandt beboerne

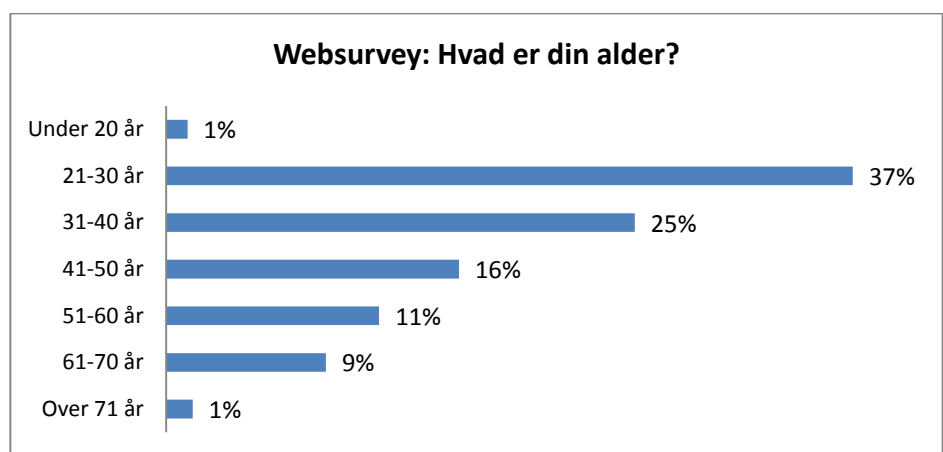
Analysen blandt beboerne har bestået af en kvantitativ og en kvalitativ del.

7.1.1. Kvantitativ del

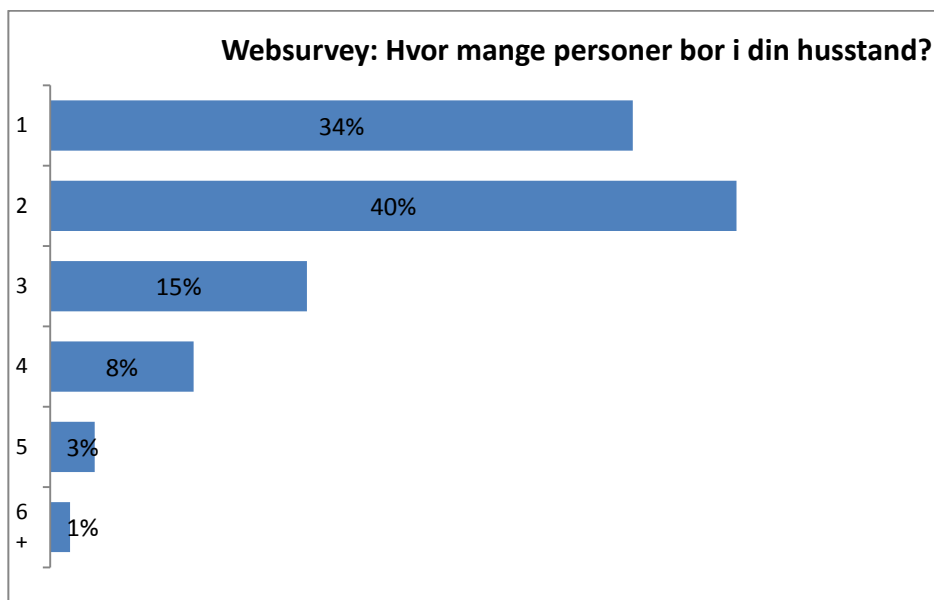
Den kvantitative analyse er gennemført som en spørgeskemaundersøgelse på nettet.

Der er udsendt et link til spørgeskemaet til 375 e-mailadresser på beboere i de gårde, der har gennemført en gårdomlægning. Mailadresserne er indsamlet via de adresser, Københavns Kommune var i besiddelse af, og er af Operate blevet suppleret med yderligere adresser på andre beboere i ejendommene omkring gården, som disse var i besiddelse af. Herudover er linket til undersøgelsen lagt på nogle beboerforeningers hjemmeside, ligesom der er opsat opslag i opgangene til alle 25 gårde med link til undersøgelsen og opfordring til at deltage.

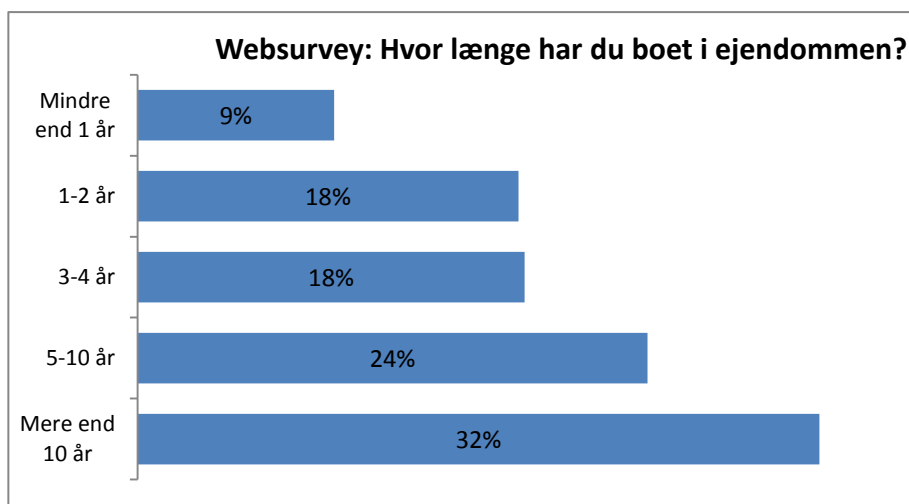
351 beboere har svaret på undersøgelsen, fordelt på beboere i alle aldre, fra under 20 til over 70 år. Hovedparten af respondenterne er unge under 40 år. Da vi ikke kender fordelingen af beboere i de berørte ejendomme, kan vi ikke bedømme, om respondenterne er repræsentative. Vores formodning er dog, at der er flere ældre beboere i ejendommene med omdannede gårdhaver.



Hovedparten af deltagerne bor i små husstande, bestående af en eller to personer.



Hovedparten af deltagerne har boet i ejendommen i mere end 5 år – og mindre end en tiendedel har boet der i kortere tid end 1 år.



Næsten 2/3 af deltagerne har valgt at uddybe deres besvarelser med kommentarer i de åbne svarfelter med teksten: "Skriv gerne hvorfor". Dette signalerer, at folk er meget engagerede i deres gård, hvilket også er vores klare fornemmelse efter de kvalitative interviews.

7.1.2. Kvalitative interview

Der er udført 20 kvalitative interview, som vi på baggrund af deltagerne i websurveyen valgte at gennemføre med en overvægt af ældre beboere.

Under 40 år: 4

40-50 år: 3

50-60 år: 3

60 +: 10

7.2. Analyse blandt erhvervsdrivende

Analysen blandt de erhvervsdrivende er udelukkende gennemført som en kvalitativ analyse i form af 5 telefoninterview. Interviewene er udført med:

A.C. Ladegourdie Vinimport, Jagtvej 111, Nørrebro

Allé Konditoriet, Vigerslev Allé 80, Valby

Paw Sko, Nørrebrogade 231, Nørrebro

Kastrup Begravelsesforretning, Amagerbrogade 155, Amager

Rosendal El ApS, Frankrigsgade 17, Amager