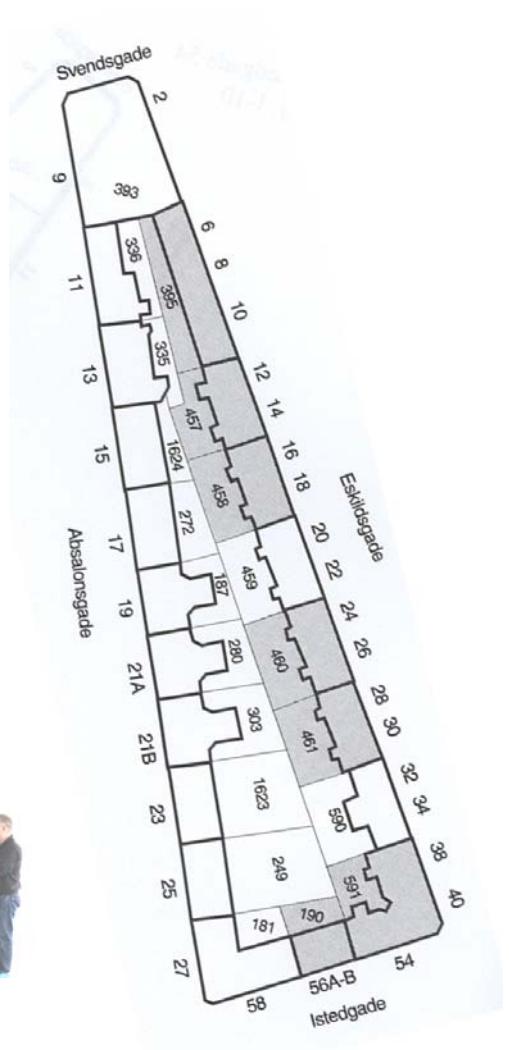


BEBOERE SOM BYGHERRE

- et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde



Indholdsfortegnelse

1. Projektbeskrivelse	Side
Resumé	3
Baggrund	3
Mål	4
Opstart	4
Lovgivning	5
2. Det organisatoriske fundament	
Beboerudvalg (BU)	6
Beboerrådgiver (BR)	6
Karréråd	6
Tekniske rådgivere	6
Myndigheder - dvs. Københavns Kommune og det daværende By- og Boligministerium	7
Følgegruppe	7
3. Evaluering af projektets delelementer	
Aftalesæt	8
Workshop	8
Samarbejdet internt i de fem BU	9
Samarbejdet mellem de fem BU	10
Samarbejdet mellem BU og BR	10
Samarbejdet mellem BU og de tekniske rådgivere	11
Samarbejdet mellem BU og de øvrige parter	11
Beboerrådgiveren	12
Nyhedsbreve	12
Logbøger	13
Fotoregistrering	13
4. Konklusion	15
Fremtidig indsats	15
Professionalisering af beboere	17
Tilbageflytning og dannelse af andelsboligforeninger	17
Øvrige bemærkninger	18
5. Bilag	
1. Tidsplan	19
2. Forsøgsejendommene	20
3. Beboerudvalgenes vurdering – inkl. kopi af spørgeskema	27
4. Beboerrådgiverens vurdering – inkl. kopi af spørgeskema	31
5. Beboernes fotoregistrering og bemærkninger	33
6. 'Projekt Værktøjskassen' – en kort introduktion	36

1. Projektbeskrivelse

Resumé

Denne rapport udgør afrapporteringen af forsøgsprojektet 'Beboere som bygherre', der er gennemført på Vesterbro i København i perioden 2000 – 2006.

Projektet tog udgangspunkt i et ønske om at øge inddragelsen af lejere i 'råde-over'- og private udlejningsejendomme, så denne beboergruppe kunne få mulighed for bedre og mere kvalificeret indflydelse på såvel byfornyelsesprocessen som til det færdige produkt; dvs. den renoverede ejendom.

Formålet med dette projekt var derfor at give beboerne mulighed for konkret indflydelse på en række definerede områder i planlægningen af en offentligt støttet byfornyelsessag, så de opnåede et større ejerskab til og tilfredshed med projektet – både under og efter byfornyelsessagens gennemførelse.

Idéen med hele projektet var – ved at sætte beboernes ønsker og forventninger på en række definerede områder i fokus – at give beboerne redskaber og forbedrede kvalifikationer, så de kunne deltage aktivt og kompetent i de tidlige planlægningsfaser.

Projektet omfattede derfor to væsentlige nyskabelser:

- *Etablering af beboerudvalg (BU)* – en gruppe af beboere der med udgangspunkt i et defineret og bindende aftalegrundlag for samarbejdet skulle opnå en kvalificeret beslutningskompetence i planlægningsfasen
- *Tilknytning af beboerrådgiver (BR)* – en særligt udpeget rådgiver der skulle sikre en professionalisering af BU og desuden varetage kontakten mellem BU og sagens øvrige aktører i nødvendigt omfang.

Projektet omfattede også andre tiltag, der gennem dialog og udvidet samarbejde skulle kvalificere beboernes færdigheder og beslutningskompetence. Blandt disse andre tiltag var:

- udarbejdelse af aftalegrundlag
- afholdelse af workshops
- målrettet og styrket information i hele forløbet.

Forsøgsprojektet blev igangsat og gennemført, men undervejs indtraf en række omstændigheder – blandt andet forsinkelser i tidsplanen, der i negativ grad påvirkede forløbet af forsøgsdelen vedrørende udvidet beboerinddragelse og -samarbejde, da det var vanskeligt at fastholde især beboernes interesse i det langstrakte forløb. Især var det vanskeligt at fastholde parternes engagement undervejs i projektets mange faser, idet der ikke var klarhed over deres respektive roller, ansvar, rettigheder og forpligtelser eller lignende, hvilket vanskeliggjorde dialogen mellem parterne.

Overordnet betragtet vurderer Byfornyelse København (BK), at projektet beklageligvis ikke – hos nogen af de involverede parter opfylder forventningerne til et forbedret samarbejde med og inddragelse af beboerne.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Det er BKs vurdering, at der er mulighed for – med forholdsvis enkle tiltag – at fremme samarbejdet mellem parterne, så alle vil opleve såvel et forbedret forløb som resultat. Der kan med stor sandsynlighed opnås en engageret og kvalificeret beboerdeltagelse og en forøget tilfredshed med kvalitetsniveauet – både i processen og i produktet – i byfornyelsessager.

På den baggrund anbefaler BK, at der udvikles en manual inklusive regulære og operationelle instrumenter og metoder, som kan sikre et bedre samarbejde både med og mellem beboere i forbindelse med gennemførelse af moderniseringsarbejder, hvad enten der er tale om offentligt eller privat finansieret byfornyelse af ejendommene.

Baggrund

I mange år har Byfornyelse København (BK) fokuseret på inddragelse af beboere – og beboersamarbejde generelt – i ejendomme, der skulle byfornys.

Derigennem har selskabet opnået stor erfaring med forskellige metoder indenfor dette særlige område, men det har også vist sig, at beboere, dvs. lejere, i 'råde-over'- og private udlejningsejendomme kun i begrænset omfang har en følelse af indflydelse på byfornyelsen af de ejendomme, de bor i.

På den baggrund ønskede BK at gennemføre et forsøg, hvor beboerne i netop den type ejendomme i langt højere grad end hidtil blev inddraget i planlægningen og udformningen af projektet.

Der var målet at udvikle og afprøve en metode, der kunne skabe et større engagement, ansvar og 'ejerskab' hos beboerne – svarende tilnærmelsesvis til en traditionel bygherre-rolle.

Der blev derfor arbejdet på at definere, hvordan og i hvilket omfang lejere kunne indgå i planlægningen og udformningen af en byfornyelsessag, og der blev udviklet en model, som Byfornyelse København (BK) forventede, ville skabe de bedste forudsætninger for et maksimalt engagement for beboere i den aktuelle type ejendomme.

Mål

Arbejdet mandede ud i en model med fokus på at udvikle beboernes kompetencer gennem øget inddragelse og indflydelse. Forventningen var, at beboere kan og vil deltage mere aktivt og på sigt mere kvalificeret i planlægningen af fornyelsen af deres ejendom, hvis de får forbedret deres kompetencer og en løbende, målrettet vejledning undervejs i processen.

Det overordnede mål blev at skabe en platform og et forum, så beboerne kunne opnå en øget og kvalificeret beslutningskompetence på nedenstående områder:

- Hvordan lejlighederne skulle ombygges og indrettes
- Hvordan køkken og bad skulle se ud
- Hvilke farver og materialer der skulle bruges
- Hvordan opgangene skulle se ud
- Hvilken lejlighed de gerne vil flytte tilbage til efter byfornyelsens afslutning

Det var specielt for dette forsøgsprojekt og i øvrigt nødvendigt for forsøgsprojektets relevans, at beboerne fik mulighed for at flytte tilbage til deres egne lejligheder eller en særligt ønsket lejlighed i en af de andre berørte ejendomme – i det omfang det kunne lade

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

sig gøre. Der var flere diskussioner mm. om fordelingsmetode mv., men fordelingen skete tilsyneladende i al fordragelighed.

Opstart

På et stormøde på Indre Vesterbro i 2000 redegjorde Byfornyelse København (BK) for, hvilke muligheder og begrænsninger forsøget rummede, og derefter blev beboerne i en række relevante ejendomme i Eskildsgade-karréen tilbudt at deltage i forsøget.

Der blev – allerede på stormødet – dannet beboerudvalg for flere af 'råde-over'-ejendommene, og ved samme lejlighed blev der valgt en beboerrådgiver – fælles for udvalgene.

Senere i forløbet blev der etableret endnu et beboerudvalg i den sidste af de berørte ejendomme i Eskildsgade. Forsinkelsen i dannelsen af det sidste beboerudvalg skyldtes uafklarede ejerforhold i begyndelsen af projektforsøget.

Lovgivning

For god ordens skyld skal det nævnes, at nærværende afrapportering alene tager stilling til den afprøvede metode og de opnåede resultater.

De særlige lovgivningsforhold og -krav vedrørende byfornyelse af 'råde-over'-ejendomme, der var gældende på tidspunktet for meddelelsen om tilsagnet, bliver ikke berørt.

Baggrunden for denne prioritering er, at det er BKs vurdering, at det reelt er den anvendte metode/model og deraf følgende erfaringer, der er interessante at dokumentere, idet det er disse konkrete erfaringer, man kan vælge at 'bygge videre på'.

I den nuværende byfornyleslovgivning er der i øvrigt ikke hjemmel til kunne kræve afståelse af 'råde-over' ejendomme, med mindre bygningerne skal nedrives.

Det forekommer derfor ikke relevant at fokusere isoleret på særlige beboersamarbejder i den type ejendomme, men i højere grad betragte den bearbejdede metode/model som relevant og anvendelig i udlejningsejendomme og almene boligorganisationer generelt.

2. Det organisatoriske fundament

I det følgende er det i kort form beskrevet, hvilke parter der var involveret i projektet, samt hvilken funktion/rolle der skulle udfyldes.

Beboerudvalg (BU)

Beboerudvalgenes formål var at opnå indflydelse på definerede områder i et samarbejde med såvel den særligt udpegede beboerrådgiver, de forskellige teknikere for de respektive ejendomme samt myndighederne.

I hver af de fem ejendomme blev der dannet et beboerudvalg af interesserede beboere. Udvalget skulle indsamle oplysninger om de øvrige lejes ønsker, forventninger og behov, som herefter skulle forsøges indarbejdet i projektet.

Udvalgene blev grundigt informeret om forsøgsprojektets indhold og mål, samt om hvordan en byfornyelsessag typisk forløber. Der blev lagt særlig vægt på at informere om beboerrådgiverens mulige rolle/funktion.

Udvalgene blev opfordret til at arbejde sammen med de øvrige udvalg og til at føre en logbog over deres oplevelser, erfaringer mm.

Beboerrådgiver (BR)

Som led i forsøget blev beboerudvalgene tilknyttet en beboerrådgiver, der – uafhængig af de andre tekniske rådgivere skulle professionalisere beboerne i den tidlige planlægningsfase, og i øvrigt råde, vejlede og informere dem undervejs i hele byfornyelsessagens forløb.

BK fremlagde en liste med rådgivere – alle med erfaring inden for byfornyelse og samarbejde med/inddragelse af beboere. BU indkaldte 2 af rådgiverne til en samtale og traf på det grundlag deres valg af arkitekt MAA Jens Harild fra Byens Tegnestue som BR fælles for udvalgene.

Karréråd

Det eksisterende Karréråd kunne også rådgive og vejlede udvalgene undervejs i projektet med udgangspunkt i rådets særlige viden i byfornyelsessager og fra området i almindelighed.

Tekniske rådgivere

Der er forskel på, hvordan de enkelte ejendommers tekniske rådgivere blev knyttet til projektet.

Som følge af at flere af ejendommene i Eskildsgade, der skulle byfornys, var omfattet af mere end et forsøgsprojekt, var der begrænsninger i beboernes valgmuligheder til den tekniske rådgivning. I flere af ejendommene var det givet på forhånd, hvem der skulle være tekniske rådgivere, da dette var et krav fra det daværende By- og Boligministerium og BK,

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

der finansierede de supplerende forsøgsprojekter, der indgik i rækken af projekter under 'Projekt Værktøjs-kassen'.

For eksempel var det i en ejendom en privat kontakt, der bestemte valget af arkitekt, og i en anden ejendom blev valget truffet ud fra en liste af teknikere som havde erfaring med gennemførelse af byfornyelsesprojekter.

På baggrund af listen henvendte BU sig til tre arkitektfirmaer, som det besøgte, interviewede og så eksempler på referencebyggerier forud for det endelige valg.

Myndigheder

Myndighederne havde for så vidt ikke en anderledes rolle end i traditionelle byfornyelsessager. De eneste forskelle var, at Københavns Kommune ved Plan & Arkitektur var repræsenteret i projektets følgegruppe samt deltog i de workshop-forløb, der blev afholdt for Eskildsgade 6, 8 – 10 og Eskildsgade 16 – 18.

Følgegruppe

Som en del af projektet blev der etableret en følgegruppe, som BK var tovholder for (dvs. BK forestod mødeindkaldelse og referater mm.).

I følgegruppen deltog følgende parter, dvs. repræsentanter herfor – jf. nedenstående liste:

- Beboerudvalg
- Beboerrådgiver
- Karréråd
- Tekniske rådgivere
- Københavns Kommune
- By- og Boligministeriet (senere en del af Socialministeriet)

Der er løbende blevet afholdt følgegruppemøder med en fast dagsorden gennem hele forløbet, hvor der blandt andet hver gang blev fulgt op på beboernes, beboerrådgiverens og teknikernes oplevelse af processen.

I starten var der et ligeligt engagement fra alle parter, men der skete en vis afmatning blandt byggeudvalgenes deltagere undervejs i projektet og især efter man var blevet genhuset og ikke havde den store tilknytning til hverken ejendommen eller projektet i gennemførelsesfasen.

3. Evaluering af diverse delelementer

Aftalesæt

Det var oprindeligt hensigten, at der, inden projektet overhovedet blev igangsat, skulle udarbejdes et aftalesæt for hver af ejendommene. Aftalesættene skulle være bindende for de berørte parter undervejs i projektet.

Der skulle derfor udarbejdes aftalesæt mellem hvert beboerudvalg og den formelle ejer af ejendommen, hvilket vil sige Københavns Kommune, der havde 'rådet-over' alle de berørte ejendomme.

Det viste sig dog ikke at være muligt i en byfornyelsessag som denne ('råde-over'-ejendomme) at udforme særlige aftaler, der var juridisk gyldige og bindende for nogen af de involverede parter på det konkrete område, der vedrørte beboerinddragelsen.

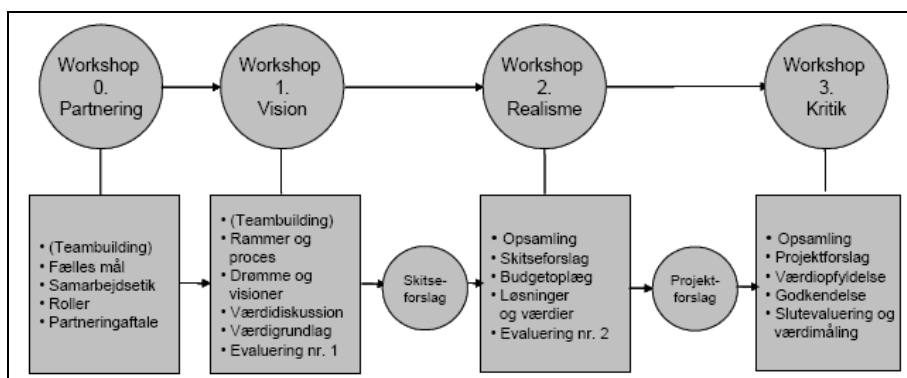
Anbefaling!

Der bør kunne udformes et standarddokument, der, som minimum, kan sikre et 'forpligtende samarbejde' mellem de involverede parter i almindelige ombygnings- og renoveringssager.

Et sådant dokument bør benyttes i sager, hvor beboerne inddrages, da det sandsynligvis vil kunne tilføre projektet den nødvendige seriøsitet og derigennem skabe et ejerskab – for samtlige de involverede parter.

Workshop

I forbindelse med det føromtalte "Projekt Værktøjskassen" skulle der i 3 af projekterne afholdes workshop-forløb for beboerudvalgene. Formålet med workshopperne var blandt andet at inddrage beboerne på en systematisk måde og derigennem få afklaret deres forventninger, deres faktiske muligheder, samt yde en forbedret information mv., så udvalgene/medlemmerne blev bedre kvalificerede, og derved kunne træffe de rigtige valg på de rigtige tidspunkter.



Skema over workshoppernes 3 faser – Vision, Realisme og Kritik, som foregår samtidig med projekteringen.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Der var forskel på, hvordan beboerne blev inddraget i projekternes indledende planlægningsfase.

For de ejendomme, der blev igangsat først, blev der ikke gennemført workshops, men i stedet blev der afholdt en slags formøder i den indledende fase, hvor forskellige forslag blev præsenteret, og hvor BU fik mulighed for at diskutere deres ønsker og forventninger.

For de øvrige ejendomme blev der afholdt mellem 3 og 5 workshops for BU i hver af de respektive ejendomme, hvor også sagsbehandlere fra Københavns Kommune deltog. På disse workshops var der en væsentlig større aktivering af beboerne og et større engagement.

Formålet med at inddrage beboerne på forskellige måder var at sammenligne, hvilken metode der kunne medvirke til den bedste inddragelse af beboerne.

Det er BKs vurdering, at det har haft en indflydelse på det interne samarbejde i de først opstartede BU, at der ikke var et fælles forum, hvor BU-medlemmerne havde mulighed for at udveksle forventninger og erfaringer.

I de sidst igangsatte ejendomme har der været et langt bedre samarbejde og rum for dialog i BU, end det var tilfældet i de tidligst dannede BU.

For uddybende bemærkninger og kopi af spørgeskemaet henvises til bilag 3.

Anbefaling!

Der bør udvikles en skabelon for samarbejde og rollebeskrivelser og ansvar, der kan anvendes direkte i de enkelte BU. Skabelonen skal f.eks. omfatte en beskrivelse af, hvordan og hvorledes møderne bør afholdes, for at det bedste resultat opnås.

Samarbejdet internt i de forskellige BU

Der er stor forskel på, hvordan udvalgene har fungeret i praksis. I et af udvalgene var der reelt kun en deltager, som de enkelte beboere kontaktede undervejs i projektet.

I de andre udvalg var der udvalgsmedlemmer, der løbende mødtes og diskuterede projektets fremdrift, deltog i byggemøder og lignende aktiviteter; herefter orienterede udvalgene de øvrige beboere.

I de sidst igangsatte ejendomme har der været et langt bedre samarbejde og rum for dialog i BU, end det var tilfældet i de tidligst dannede BU. Repræsentanten for det tredje adspurgte BU uddyber, at der har været svingende engagement fra de enkelte deltagere og meget forskellige forudsætninger for at deltage i udvalget, men at udvalget har fungeret godt.

Det er BKs vurdering, at det har haft en indflydelse på det interne samarbejde i de først opstartede BU, at der ikke var et fælles forum (workshopperne), hvor BU-medlemmerne havde mulighed for at udveksle forventninger og erfaringer i et systemiseret forløb.

For uddybende bemærkninger og kopi af spørgeskemaet henvises til bilag 3.

Anbefaling !

Der bør udvikles en skabelon, der kan anvendes direkte i de enkelte BU. Skabelonen skal f.eks. omfatte en beskrivelse af, hvordan og hvorledes samarbejdet bør forløbe, og f.eks. hvordan og hvor tit møderne afholdes mm., for at det bedste resultat opnås.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Samarbejdet mellem de fem BU

Ifølge oplysninger fra tre af de fem udvalg var der ingen formaliseret kontakt udvalgene imellem – mens projektet var i gang, bortset fra deltagelse i følgegruppemøderne og tilfældige møder på gaden, hvor der blev udvekslet synspunkter/erfaringer.

Dette skyldes en lang række forhold, men bl.a. at udvalgene blev dannet og at arbejderne blev igangsat på forskellige tidspunkter i et forløb over 5 år – med deraf følgende forskudt genhusning, hvilket har vanskeliggjort kontakten mellem udvalgene.

For uddybende bemærkninger og kopi af spørgeskemaet henvises til bilag 3.

Anbefaling!

Renoveringer af private udlejningsejendomme forventes ikke at ske i et større sammenhængende omfang fremover, som det på f.eks. er foregået på Vesterbro, hvorfor det ikke synes relevant at udvikle særlige værktøj/skabeloner til denne specifikke ejendomstype.

For at imødekomme beboerbehov i forbindelse med den forestående renovering af mange større, ældre almene boligforeninger er det relevant at udvikle modeller for dannelse af BU og dialogforum, som kan bidrage til et forbedret samarbejde og/eller erfaringsudveksling, således at opnåede erfaringer fra de første udvalg kan komme de senere udvalg til gode.

Samarbejdet mellem BU og BR

Ifølge oplysninger fra et BU var der kun en meget sporadisk kontakt til BR – bortset fra i projektets allertidligste opstart, hvor BR havde arrangeret en tur med besigtigelser af byfornyede lejligheder/ejendomme, og hvor BR i øvrigt forholdt sig konstruktivt til de skitseforslag/planløsninger, som den tekniske rådgiver havde udarbejdet. Begge tiltag blev opfattet som relevant og formålstjenlig for det pågældende BU.

Generelt betragtet syntes to BU-medlemmer, at BR ikke havde været specielt synlig og aktiv i projektet; dvs. at BR ikke oplevedes som hverken tilstrækkelig opsøgende og interesseret i at varetage BUs ønsker, forventninger og behov. Overordnet set syntes disse to BU-repræsentanter, at BR havde været alt for passiv.

Et tredje BU-medlem oplyser, at samarbejdet med BR har fungeret fint.

Det er tydeligt, at der er forskel på, hvorledes de adspurgte BU opfatter BRs rolle i såvel processen som i projektet. I udvalgene i de to ejendomme, der kom først i gang, udtrykkes der en generel utilfredshed, hvorimod de øvrige BU har en anderledes positiv oplevelse af det samlede forløb, hvor samarbejdet foregik under mere formaliserede rammer.

For uddybende bemærkninger og kopi af spørgeskemaerne henvises til bilag 3 og 4.

Anbefaling!

På den baggrund anbefales det, at der udarbejdes en aftale og retningslinier, som begge parter kan tage udgangspunkt i, når samarbejdet skal defineres og desuden anvende undervejs i projektet.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Samarbejdet mellem BU og de tekniske rådgivere

Der har været stor forskel på, hvordan samarbejdet har fungeret undervejs i forløbet. Et BU udtrykker stor tilfredshed med de tekniske rådgivere, som i videst muligt omfang har imødekommet BUs ønsker og behov, hvorimod et andet BU udtrykker stor utilfredshed med den tekniske rådgivers engagement og kompetence – og den deraf følgende dårlige kvalitet i det endelige produkt.

Generelt kan det konstateres, at der er større tilfredshed i de ejendomme, hvor BU selv havde mulighed for at vælge de tekniske rådgivere.

Muligheden for at kunne vælge rådgiver var betinget af, hvilket tema under 'Projekt Værktøjskassen' ejendommen var omfattet af (se en kort redegørelse for 'Projekt Værktøjskassen' under pkt. 6 i bilagene).

Det vil sige, at i de ejendomme, hvor temaet f.eks. omhandlede udvikling og afprøvning af bedre samarbejdsformer, havde BU indflydelse. I de ejendomme, der var underlagt temaet om øget effektivisering, havde BU ingen mulighed for at pege på en rådgiver, idet disse var udpeget på forhånd.

Et BU-medlem bemærker, at *"Set i bakspejlet blev beboerudvalget trukket rundt i manegen af arkitekten under workshopfasen, der var præget af store visioner og mange ideer, men desværre også kaos og mangel på struktur. Arkitekten lavede gang på gang om på projektet uden at have været i dialog med beboerudvalget. Hele forløbet har været præget af at spørgsmål og kritik "kom for sent" i forhold til projektets status og derfor kunne afvises uden yderligere dialog"*.

Samarbejdet mellem BU og de 'selvvalgte' tekniske rådgivere har tilsyneladende været præget af større tillid fra BUs side samt større imødekommenhed, fleksibilitet og engagement fra teknikernes side.

For uddybende bemærkninger og kopi af spørgeskemaet henvises til bilag 3.

Anbefaling!

Det bør være en forudsætning i ethvert projekt at BU har indflydelse på valg af rådgiver. Ud over de åbenlyse kvalifikationer, som rådgiveren naturligvis forventes at besidde, så er det vigtigt at finde ud af, om der er 'god kemi' mellem parterne, idet dette er en meget vigtig og nødvendig drivkraft igennem hele projektet.

Det anbefales i øvrigt, at der kun gennemføres et enkelt forsøg pr. ejendom. På den måde kan der forventes et bedre resultat, idet der er bedre mulighed for at fokusere på forsøgets indhold og målrette indsatsen med henblik på at opnå de bedst mulig resultater.

Samarbejde mellem BU og de øvrige parter

På dette område er der også stor forskel på, hvordan udvalgene har oplevet forløbet og kommunikationen.

Det ene udvalg har følt sig isoleret i projektet; dvs. det sidder tilbage med en følelse af, at der overhovedet ikke var nogen, der varetog udvalgets/beboernes interesser – hverken blandt teknikere, i byfornyelsesselskabet eller hos myndighederne. Repræsentanten for udvalget udtrykker, at det *'har været spild af tid'*, og at *'det føler sig til grin'*.

I det andet udvalg var der en god og aktiv kommunikation med teknikeren, som udvalget oplevede som lydhør og interesseret i at imødekomme beboernes ønsker – inden for de

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

eksisterende rammer. Teknikeren varetog så den videre kontakt til myndigheder og andre, så BU følte, at deres *'sag blev talt'*.

Medlemmet af det tredje adspurgte udvalg udtrykker, at kontakten til og samarbejdet med Byfornyelsesselskabet overordnet var OK men meget svingende, idet der generelt ikke blev informeret tilstrækkeligt eller rettidigt om projektets udvikling – som eksempel på den mangelfulde kommunikation nævnes, at den *"Da første licitation faldt til jorden blev beboerne først orienteret et kvartal senere, da hele projektet var tegnet om og et nyt udbud sat i værk"*.

For uddybende bemærkninger og kopi af spørgeskemaet henvises til bilag 3.

Anbefaling!

Det er BKs vurdering, at nogle af de kontakter, der har været mellem de forskellige parter undervejs i projektet, har været vanskeliggjort af, at begge parter har været *'famlende'* i forhold til, hvad projektet reelt omhandlede, og hvad der forventedes af dem.

På baggrund af de opnåede erfaringer er det BKs anbefaling, at der med fordel kan udarbejdes nogle konkret anvendelige skabeloner og/eller retningslinier for samtlige samarbejdsprocesser i projektet – inklusive henholdsvis beskrivelser af de rammer og aftaler, som samarbejdet skal udføres under, samt hvilke roller og ansvar de involverede parter har. Det er BKs forventning, at sådanne retningslinier vil fremme samarbejdet mellem alle sagens parter – på alle tidspunkter i samarbejdet.

Beboerrådgiveren

BR kommenterer ikke konkret samarbejdet med de enkelte BU eller sagsforløbet generelt. Det konstateres imidlertid, at der er en række forhold, som bør defineres/præciseres mere entydigt for at opnå det bedste resultat.

Som eksempler nævnes BR, at samtlige aktørers roller skal beskrives klart, at beboerne have reel indflydelse, samt at der skal ske en løbende og rettidig information af beboerne.

Beboerrådgiveren opsummerer sine kommentarer med følgende bemærkning: *"Principielt mener jeg, at fremtidige beboergrupper bør kunne fungere uden beboerrådgiver. De tekniske rådgivere og administrator burde kunne varetage rådgiverfunktionerne"*.

For flere af beboerrådgivernes bemærkninger henvises til bilag 4.

Anbefaling!

Det er såvel BR som BKs opfattelse, at der med fordel kan udarbejdes en slags manual, hvori de forskellige involverede parters roller og ansvar beskrives. Denne manual skal kunne fungere som et værktøj til fremme for den bedste dialog mellem samtlige projektets parter undervejs i hele forløbet, og dermed sluttelig det bedste resultat.

Nyhedsbreve

De nyhedsbreve, der blev udgivet, omfattede samtlige berørte ejendomme i karréen.

Det var hensigten ved projektets opstart, at der løbende skulle udsendes nyheds-breve til samtlige beboere i ejendommene. Dette skete imidlertid kun i et så begrænset omfang, at de

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

adspurgte BU-repræsentanter reelt kun svagt kunne huske at have modtaget informationer i den form overhovedet.

Anbefaling!

Nyhedsbrevene bør målrettes beboerne i de enkelte ejendomme. Dette formodes at kunne skabe en større aktualitet i indholdet og følgelig en større interesse/relevans for beboerne.

Logbøger

I projektets opstartsfasen opfordrede SBI* de nydannede BU til at føre en logbog undervejs i hele forløbet. Logbogen skulle – i mere detaljeret form – beskrive oplevelserne løbende, og derved udgøre en slags 'øjebliksberetning' for projektet.

Beklageligvis har ingen af BU dog ført en sådan logbog.

* SBI har haft status som observatør i dette projekt, da instituttet varetager evalueringen af det overordnede tema om 'Beboer- og ejerkommunikation', der udgør et selvstændigt tema i "Projekt Værktøjskassen". Projektet er selvstændigt afrapporteret under "Projekt Værktøjskassen".

Anbefaling!

Umiddelbart kan det måske virke uoverkommeligt at skulle skrive en logbog – især om tekniske forhold og byggeproces, som man har begrænset viden om. Men hvis der foreligger et fortrykt hæfte eller lignende instrument, der rummer spørgsmål/stikord til de forskellige faser, så er det sandsynligvis lettere at få BU til at notere diverse bemærkninger og overvejelser undervejs. BK forventer også, at det vil virke motiverende for BUs arbejde med logbøgerne, hvis der sker en løbende kontakt til udvalgene – f.eks. ajourføring om projektets fremdrift via målrettede e-mails, sms'er, nyhedsbreve eller projektweb. F.eks. kunne BR og BK have opmuntret til at benytte logbogen.

Fotoregistrering

BK blev i forbindelse med udarbejdelsen af denne afrapportering opmærksom på, at der – i andre forsøg med inddragelse af beboere og borgere har indgået, at beboerne skulle gennemføre deres egen fotoregistrering – før, under og efter det pågældende projekts gennemførelse.

BK ønskede at afprøve idéen i dette forsøg – uagtet det sene tidspunkt, og derfor fik beboerrepræsentanterne i de tre ejendomme, hvor byfornyelsen var endeligt afsluttet, og beboerne var flyttet tilbage, udleveret et engangskamera med den ekstra opgave at fotografere eksemplere på, hvad de syntes var enten vellykket eller knap så godt i renoveringen af deres ejendom.

Idéen har som nævnt ikke været afprøvet under hele processen i dette projekt – men kun i den afsluttende del, men fra andre forsøg har det vist sig, at de erfaringer, som registreres undervejs i projektet, er mere i overensstemmelse med virkeligheden og derfor mere anvendelige end de erfaringer, der først indsamles efter projektets afslutning.

Resultaterne af deres indsats kan ses af bilag 5.

Beklageligvis var der ikke tale om den bedste kvalitet kamera, hvorfor kun ganske få af fotografierne der blev til noget efter fremkaldelsen.

Anbefaling!

Det vurderes at være en god idé i et projekt som dette, der netop omhandler udvidet beboerinddragelse, hvis et antal beboere dokumenterer og kommenterer deres oplevelser af projektets forløb i billeder, dvs. både registreringer undervejs og endelige resultater.

Det er BKs forventning, at den slags erfaringer fra beboere – og især i en visuel form, vil kunne virke både inspirerende og informerende for andre beboere, der skal i gang med tilsvarende projekter at der kan skabes udgangspunkt for en forbedret dialog i alle projektets faser.

Formålet med 'øvelsen' er således dels at engagere beboerne og/eller udvalgsrepræsentanterne undervejs i det aktuelle projekt dels at indhente værdifulde oplysninger om, hvad beboerne tillægger betydning og kvalitet. Det er BKs vurdering, at disse fotoregistreringer kan anvendes direkte i såvel det aktuelle projekt som i andre fremtidige tilsvarende sager.

4. Konklusion

Efter projektets afslutning er det BKs opfattelse, at der blandt hovedparten af projektets involverede parter har hersket stor tvivl om de særlige opgaver, forpligtelser og beføjelser etc., som var forbundet med gennemførelsen af dette forsøgsprojekt vedrørende beboeres øgede inddragelse og indflydelse på byfornyelsen /renoveringen af deres ejendom.

Det er desuden BKs vurdering, at denne manglende klarhed på disse og andre punkter muligvis har bidraget til en vis passivitet undervejs i projektførelsen – både blandt professionelle og lægfolk.

Det ville formentlig have forbedret og lettet samarbejdet mellem de involverede parter og sandsynligvis resulteret i et bedre samarbejde, hvis der – på tidspunktet for projektets opstart – havde foreligget præcise beskrivelser af de respektive parter roller og forpligtelser i dette konkrete forsøgsprojekt.

Disse retningslinier har i høj grad manglet i forsøgsprojektet, og det formodes, at det har præget resultaterne i negativ retning og desuden i nogen grad har ført til passivitet hos de deltagende, at de involverede parter har skullet opfinde samarbejdsform og –omfang undervejs.

Det er BKs vurdering, at der er mulighed for – med forholdsvis enkle tiltag – at fremme samarbejdet mellem parterne, så alle vil opleve såvel et forbedret forløb som resultat. Der kan med stor sandsynlighed opnås en engageret og kvalificeret beboerdeltagelse og en forøget tilfredshed med kvalitetsniveauet – både i processen og i produktet – i byfornyelsessager.

På baggrund af de opnåede resultater i det afsluttede forsøgsprojekt, har BK en række forslag til den fremtidige indsats, så man i fremtidige byfornyelses-/renoveringssager kan opnå et forbedret samarbejde mellem sagens parter.

Fremtidig indsats

For at opnå et større udbytte og et bedre resultat af beboerinddragelsen – i enhver renoveringssag – bør der udvikles en systematisk proces og metode, der tilgodeser både en høj tilfredshed blandt beboerne samt sikrer det bedste bygningsmæssige resultat.

De mål forventes indfriet, hvis der arbejdes målrettet med alle delelementerne på nedenstående 'tjek-liste', som har til hensigt at skabe såvel enighed som klarhed omkring opgaver, beføjelser og ansvar:

- **Procesbeskrivelse**

I procesbeskrivelsen skal indgå en beskrivelse af, hvordan forløbet med beboerinddragelse planlægges bedst muligt. Beskrivelsen skal f.eks. rumme anbefalinger vedrørende dannelse af udvalg, afholdelse af møder, besigtigelser og lignende tiltag. Desuden bør der indgå beskrivelse af, hvorledes konflikter skal håndteres, så værdier og kvalitet kan sikres i både processen og det færdige produkt

Herunder skal der fokuseres særligt på at belyse:

- **Værdigrundlag, beslutningskompetence og samarbejdsform**

Præcisering af hvilke områder og på hvilket grundlag beboerne kan agere; dvs. hvilke beslutninger beboerne/lejerne reelt kan få indflydelse på i den konkrete sag.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Samtlige involverede parter skal være informerede om grundlaget, samt hvordan det forventes at kunne opfyldes.

Kravet om beboersamarbejde bør i givet fald skrives ind i kontrakterne – f.eks. i form af de tidligere omtalte aftalesæt – med de professionelle parter, suppleret med beskrivelser af, hvordan og i hvilket omfang beboerne skal inddrages

- **Forventningsafstemning**

Der bør tidligst muligt i projektet afholdes informationsmøder/-workshops eller lignende, hvor beboerne nøje oplyses om, på hvilke områder de kan opnå indflydelse, og hvad der forventes af dem.

Der kan være forskel fra sag til sag, men det er vigtigt, at der er en tydelig overensstemmelse mellem beboernes valgmuligheder og den tilhørende økonomi

- **Rollebeskrivelser**

Samtlige involverede aktørers kompetencer, opgaver og ansvar skal beskrives i detaljer; dvs. beboerudvalgets medlemmer, beboerrådgiveren samt diverse tekniske og administrative rådgivere m.fl.

I denne sammenhæng bør det i øvrigt nøje overvejes, hvor mange personer/eksterne parter der overhovedet involveres i projektet; dvs. hvor mange forskellige personer som beboerne har fordel af at have kontakt med.

På baggrund af erfaringerne fra dette afsluttede projekt kan man argumentere, at de opgaver, som BR skulle varetage, retteligen kunne og burde være varetaget af den 'ordinære' tekniske rådgiver. Dette ville muligvis have medført en bedre kontakt til BU og derved en mere entydig arbejdsgang med en forventet bedre kvalitet og større tilfredshed – for alle parter

- **Projektbeskrivelse**

Denne skal beskrive et typisk forløb i en ombygningssag, dvs. diverse praktiske forhold, tidsplan og lignende tekniske aspekter, så de uerfarne beboere/bygherrer kan få indsigt i kompleksiteten af en byggesag

- **Værktøj og evalueringsinstrumenter**

Hvis der foreligger standarder og skabeloner der skal arbejdes med *undervejs* i projektet forventes der en større respons og forventeligt en større relevans i responsen. Eksempler på sådanne værktøj er et koncept for en *workshop*, som BU m.fl. kan/skal deltage i samt en 'fortrykt' *logbog*, som BU kan/skal udfylde løbende.

For den gode ordens skyld skal BK gøre opmærksom på, at der på grund af diverse eksterne forhold har været en vis forskydning i, hvornår projekterne i de forskellige ejendomme blev igangsat, hvilket – blandt andet – betød, at de fem beboerudvalg ikke blev dannet samtidig.

Resultatet af denne forskydning har haft en reel og positiv indflydelse på, hvordan 'Beboere som bygherre'-projektet er forløbet i de senest igangsatte ejendomme, idet der er gjort erfaringer i de tidlige faser fra de første ejendomme, som så er blevet indarbejdet i de tidlige faser i de sidste ejendomme.

På trods af at der således er forekommet en vis erfaringsopsamling og projektudvikling undervejs i projektet, er det BKs opfattelse, at der med fordel kan udvikles regulære og operationelle instrumenter og metoder – jf. ovenstående 'tjek-liste', som kan sikre et bedre

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

samarbejde både med og mellem beboere i forbindelse med gennemførelse af moderniseringsarbejder; hvad enten der er tale om offentligt eller privat finansieret byfornyelse af ejendommene.

Professionalisering af beboerne

Det er meget vanskeligt at vurdere, om beboerne/BU i dette projekt reelt er blevet bedre kvalificerede til at deltage aktivt i en defineret del af udformningen og planlægningen af en byfornyelsessag.

Vanskelighederne består dels i, at der ikke er foretaget registreringer af deltagernes forudsætninger på tidspunktet for projektets igangsætning, dels at der ikke vil ske en afprøvning af de færdigheder, de (forhåbentlig) har tilegnet sig i dette afsluttede projekt.

I det afholdte interview af to udvalgsmedlemmer viste det sig endda, at repræsentanterne havde vanskeligt ved at adskille procesprojektet 'Beboere som bygherre' fra selve byfornyelsesprojektet; dvs. den praktisk ombygning og modernisering af boligerne.

Det er beklageligt, at beboerne ikke kan skelne mellem procesprojektet og det øvrige projekt/færdige resultat, da noget af deres kritik netop er møntet på resultaterne, og derfor så vidt procesprojektet 'Beboere som bygherre' uvedkommende.

Det er sandsynligvis vanskeligt at undgå, at der sker en sådan 'sammenblanding' af tingene hos lægfolk; men risikoen for denne sammenblanding er muligvis forøget i dette projekt, da der ikke har været præcise retningslinier mv. for metoder og processerne mm., som BU kunne forholde sig til.

Man kan i denne sammenhæng i øvrigt konkludere, at det forekommer umiddelbart mere begrænsende end befordrende for inddragelsen og opkvalificeringen af beboerne, hvis der er mere end et forsøg i den pågældende ejendom.

Overordnet bør de opnåede erfaringer ses i relation til et hvilket som helst ombygningsprojekt, hvor man ønsker at inddrage beboerne i planlægnings- og byggeprocesserne.

Det forekommer derfor ikke umiddelbart muligt eller hensigtsmæssigt at perspektivere de opnåede resultater yderligere end med de tidligere nævnte anbefalinger og tjek-listen.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at der ikke er udarbejdet en særskilt perspektivering af, hvorledes man kan fremme beboerinddragelse i 'råde-over'-ejendomme, hvilket der i nogen grad var fokuseret på i projektets oprindelige målsætning. Årsagen hertil er, at der i den gældende lovgivning er der ikke længere hjemmel til offentligt finansieret byfornyelse af denne type ejendomme, hvorfor der er ikke er fokuseret særskilt på den type ejendomme.

Tilbageflytning og dannelse andelsboligforening

De adspurgte BU betragter det som en meget stor gevinst, at der har været mulighed for at vende tilbage til ejendommene – og især at de har kunnet vælge mellem hvilken lejlighed, der gerne ville tilbage til.

Dette forhold – samt muligheden for på sigt at etablere andelsforeninger i ejendommene – mener udvalgsmedlemmerne har skabt en positiv følelse af ejerskab til byfornyelsesprojektet.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Øvrig bemærkninger

Det skal understreges, at vurderingen af forsøgsprojektet ikke er sket fortløbende, men alene i efter byggesagernes afslutning. Dette kan have indflydelse på helhedsvurderingen, at der i beboernes erindring og virkelighed er sket en sammenblanding af det indledende procesprojekt 'Beboere som bygherre' og det faktuelle byggeri.

For god ordens skyld gøres der opmærksom på, at BKs rolle i dette særlige forsøgsprojekt ikke har omfattet projektstyring eller procesvejledning, men alene har været begrænset til mødeindkaldelse og -ledelse mm. i forbindelse med følgegruppen samt udførelsen af denne afrapportering.

BK har dog fungeret som forretningsfører for Københavns Kommune i forbindelse med byfornyelsessagerne, men dette er reelt forsøgsprojektet uvedkommende.

5. Bilag

1. Tidsplan
2. Forsøgsejendommene
3. Beboerudvalgenes vurdering
4. Beboerrådgiverens vurdering
5. Beboernes fotoregistrering og bemærkninger
6. 'Projekt Værktøjskassen' – en kort introduktion

Bilag 1 Tidsplan

Forsøgsprojektets tidsplan fulgte gennemførelsen af de ordinære byfornyelsessager på de respektive ejendomme. Det var oprindeligt forventet, at byfornyelsen af alle ejendommene var gennemført og beboernes tilbageflytning til ejendommene var afsluttet med udgangen af 2003, men i stedet blev forløbet som nedenstående:

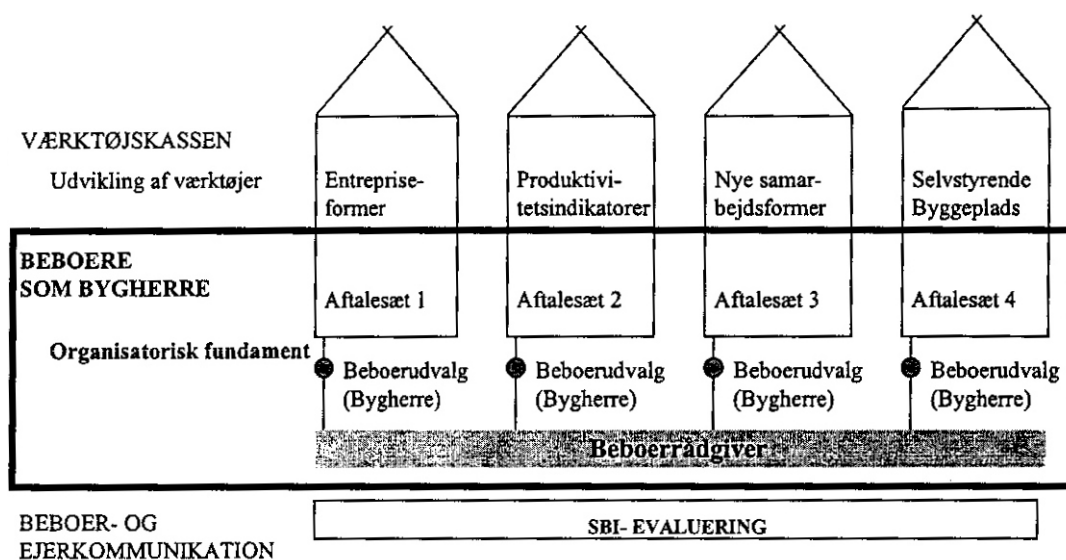
Fase I	2000 – 2003	Etablering af beboerudvalg i ejendommene Valg af beboerrådgiver Indledende møder mm. med de tekniske rådgivere Udvikling af projekter – inkl. Værktøjskasse-projekterne
Fase II	2003 – 2005	Gennemførelse af fire byggeprojekter - inkl. genhusning
Fase III	2006	Afslutning af det sidste byggeprojekt Afrapportering af 'Beboere som Bygherre'

Den oprindelige tidsplan kunne ikke overholdes, hvilket skyldes en række forskellige forhold såvel bygningsmæssige som 'administrative' forhold; blandt andet konstatering af omfattende svampeskader og flaskehalsproblemer i genhusningen.

Bilag 2 Forsøgsejdommene

I det følgende vises i et diagram den indbyrdes sammenhæng mellem nærværende forsøgsprojekt, 'Beboere som bygherre' og de parallelt gennemførte delprojekter under 'projekt Værktøjskassen'.

Eskildsgade rådeoverejendomme "Beboere som bygherre" og "Projekt Værktøjskassen"



Det fremgår af diagrammet, at der alene var fire forsøgsejdomme, hvori forsøgsprojektet 'Beboere som bygherre' blev gennemført.

Dette var også tilfældet på det tidspunkt, hvor det tidligere By- og Boligministerium blev ansøgt om støtte (februar 2000), men tidligt i forløbet blev projektet udvidet med endnu en ejendom i karréen. Diagrammet indgik således i den oprindelige ansøgning til ministeriet.

På de følgende sider er der korte, overordnede beskrivelser af de ejendomme, der indgik i forsøgsprojektet 'Beboere som bygherre' samt et diagram, der viser, hvorledes projekterne indbyrdes hang sammen.

Listen afspejler endvidere rækkefølgen for igangsætning og afslutning af byggearbejderne.

Ingen af de nedenstående tegninger er målfaste.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Eskildsgade 38 – 40 / Istedgade 54

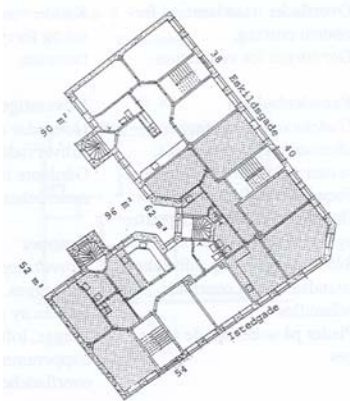
Bygningerne har en høj kælder, der anvendes til blandet erhverv. De overliggende etager er udnyttet til boliger.

Ejendommens facader er udført med en række klassicistiske detaljer, dvs. underfacadens base er udført med et tungere udtryk end overfacaden, der både har gennemgående gesimsbånd, indfatninger, fordakninger og lignende udsmykning. Overfladerne fremstår i dag pudsede og malerbehandlet.

Renoveringsarbejderne omfattede stort set udskiftning eller istandsættelse af samtlige bygningsele undtaget vinduerne, der var af nyere oprindelse.

Desuden blev der gennemført lejlighedssammenlægninger, således at der nu er fire boliger pr. etage frem for de oprindelige seks lejligheder, og der er indrettet boliger i det eksisterende hidtil uudnyttede tagrum.

Opførelsesår:	1886
Arkitekt:	Bornebusch Arkitekter AS
Ingeniør:	Carl Bro Rådgivende ingeniører
Supplerende forsøg:	Selvstyrende byggeplads



Oprindelig etageplan



Ny etageplan



Facade mod Istedgade/Eskildsgade efter byggesagens afslutning (april 2006)

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Eskildsgade 28 – 30, Eskildsgade 24 – 26 samt Eskildsgade 16 – 18

Der er tale om en sammenhængende ejendom med seks opgange, der er opført i 1884. I hver opgang er der en høj kælder, der anvendes til blandet erhverv og/eller fællesrum af forskellig art af beboerne; samt boliger i de øvrige fem etager.

Bygningerne er stort set ens i deres arkitektoniske udtryk, idet deres facader er udført med en række klassicistiske detaljer, f.eks. er underfacadens base udført med et tungere udtryk end overfacaden, der både har gennemgående gesimsbånd og på flere af bygningerne også vinduesindfatninger og -fordakninger eller anden lignende udsmykning.

Facaderne fremstår i dag pudsede og malerbehandlet, og der er i farvesætningen arbejdet med en differentiering af bygningerne, så der er visuelle forskelle på facaderne og gadebilledet opleves som vældig varieret.

Byfornyelsesarbejderne berørte stort set alle bygningsdele – dog med mindre forskelle i de respektive ejendomme afhængig af den konkrete tilstand af f.eks. vinduerne.

Et fælles træk for alle opgangene var, at der blev gennemført lejlighedssammenlægninger, så antallet af boliger (traditionelle to-værelses københavnerlejligheder) typisk blev reduceret, dvs. fra oprindeligt fire pr. etage til tre pr. etage.

Der er tilknyttet i alt tre forskellige rådgivere mv. til byfornyelsen af den sammenhængende ejendom – jf. nedenstående oversigt.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Eskildsgade 28 – 30

Arkitekt:

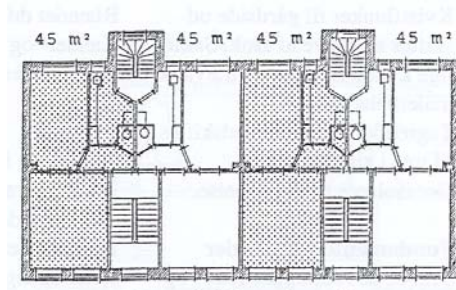
Jan Hedin Arkitekter

Ingeniør:

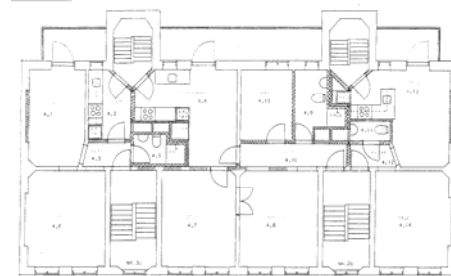
Domina Rådgivende ingeniører

Supplerende forsøg:

Produktivtetsindikatorer



Oprindelig etageplan



Ny etageplan



Facade mod Eskildsgade (april 2006)

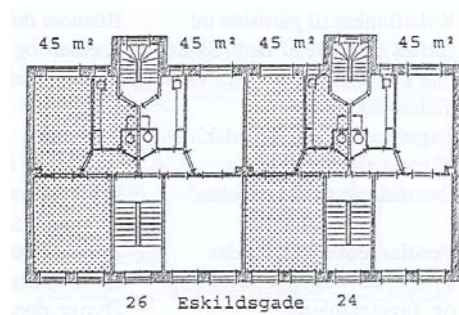


Gårdfacade med nye altaner

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Eskildsgade 24 – 26

Arkitekt: Frank Maali Arkitekter AS
Ingeniør: Niras Rådgivende Ingeniører
Supplerende forsøg: Teamrådgivning



Oprindelig etageplan

Det har ikke været muligt at tilvejebringe en plan fra arkitekten af forholdene efter byfornyelsen.



Facade mod Eskildsgade (april 2006)

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Eskildsgade 16 – 18

Arkitekt:

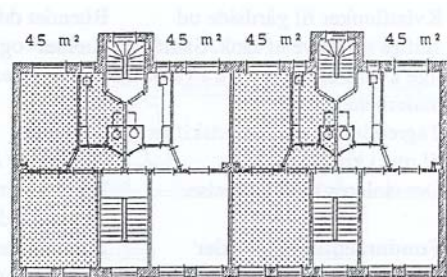
AI-gruppen

Ingeniør:

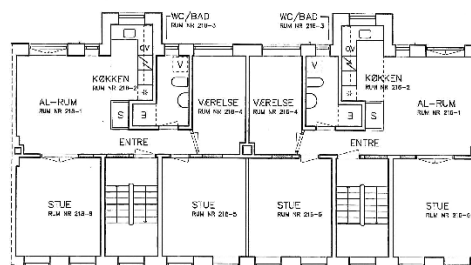
Niras Rådgivende Ingeniører

Supplerende forsøg:

Teamentreprise



Oprindelig etageplan



Ny etageplan



Facade mod Eskildsgade (april 2006)



Udsnit af gårdfacaden med nye altaner

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

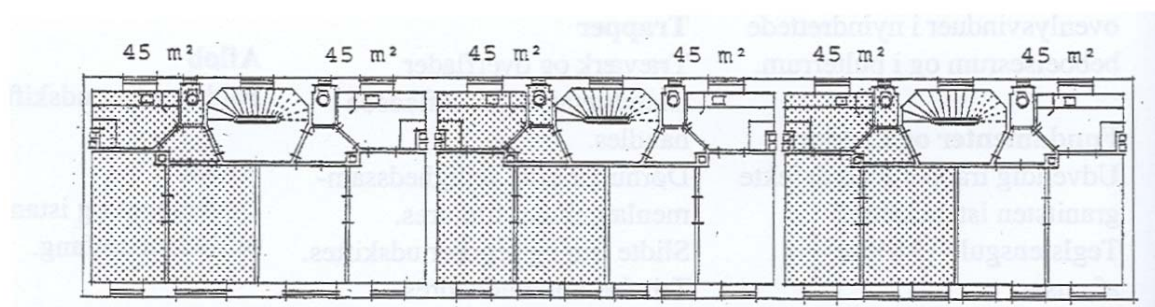
Eskildsgade 6, 8 og 10

Ejendommen består af en sammenhængende bygning med tre opgange, der er karakteristisk ved kun at være opført med en trappe; dvs. at der ikke er bitrapper. Hver opgang rummer kælder, tre etager med lejligheder og et tagrum, der er blevet inddraget til de øverste lejligheder i to af opgangene. I den tredje opgang er tagrummet indrettet med pulterrum.

Bygningerne fremstår i blank mur (rød tegl) med et gesimsbånd mellem stueetage og første sal. Derudover er der reelt ingen detaljering/udsmykning af facaderne, hvorfor bygningen fremstår prunkløs og noget undseelig i gadebilledet – omgivet på begge sider af bygninger der dels er to etager højere dels med en mere udtryksfuld facadearkitektur.

Renoveringsarbejderne berørte alle bygningsdele. På både første og anden sal blev de to oprindelige små lejligheder lagt sammen. I to af de nye større lejligheder på anden sal blev boligerne tilført yderligere areal gennem inddragelse af loftrumene.

Opførelsesår: 1881
Arkitekt: Frank Maali Arkitekter
Ingeniør: Thomas Q. Sørensen Rådgivende ingeniører
Supplerende forsøg: intet



Oprindelig etageplan

Det har ikke været muligt at fremskaffe en plan fra arkitekten af forholdene efter byfornyelsen.



Byfornyelsesarbejderne nærmer sig deres afslutning (april 2006)

Bilag 3 Beboerudvalgenes vurdering af forløbet

I forbindelse med projektets afslutning og afrapporteringen heraf, blev der den 1. februar 2006 gennemført et fælles interview med repræsentanter fra to af beboerudvalgene (A og B). Interviewet blev gennemført med udgangspunkt i en række spørgsmål, som deltagerne forinden havde fået tilsendt.

Et medlem fra et udvalg (C) har besvaret spørgsmålene skriftligt.

I det følgende er essensen af udvalgsmedlemmernes kommentarer gengivet i punktform:

Udvalgsmedlem A:

- Beboerrådgiveren (BR) var usynlig stort set hele projektet igennem; men han burde ha' været opsøgende overfor beboerne, fulgt projektet aktivt og have varetaget beboernes interesser
- Den tekniske rådgiver var ugidelig og uinteresseret ...
- Kvaliteten af det færdige resultat af byggeriet er enormt dårligt; der er fem beboere, der klager over udførelsen, materialerne og lignende. Flere andre er også stærkt utilfredse, men de har ikke overskud/ressourcer til at følge klagen til dørs
- Procesprojektet var "overflødigt i denne form, for der var ingen mulighed for reel indflydelse og ingen, der gad beboerne ..."
- Det eneste beboerne reelt havde indflydelse på, var farven på en flisebort på badeværelserne – der var f.eks. ingen mulighed for at opfylde ønsker om altan, selv om andre af ejendommene fik altaner ...

Udvalgsmedlem B:

- Beboerrådgiveren var stort set ikke synlig på noget tidspunkt. Han burde have været opsøgende og ikke afventende
- Den tekniske rådgiver var engageret og interesseret i dialog med beboerne
- Det var således arkitektens indsats og fortjeneste, der gjorde, at lejlighederne blev så gode, og at der blev etableret altaner
- Det var ikke BR, der talte beboernes sag ...
- Kvaliteten af det færdige resultat af byggeriet er tilfredsstillende
- Procesprojektet var "fint, for der har været mulighed for at påvirke udformningen af boligerne"

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Udvalgsmedlem C:

- Overordnet var det et meget interessant og lærerigt projekt at have del i og tanken om, at lejere skal gives mulighed for indflydelse på indretningen af deres bolig efter en byfornyelse er helt rigtig
- En tydelig præcisering og fordeling af beslutningskompetencer og ansvar havde sparet mange ressourcer og frustrationer. Både BUs krav, rettigheder og forpligtelser var enten udefinerede eller upræcise i forhold til projektets udformning samt til alle projektets aktører, og ligeledes var BRs opgaver og forpligtelser ikke klart definerede
- Informationer nåede ikke BU i tide, og i flere tilfælde blev BU først orienteret efter beslutninger var både taget og ført ud i livet
- BU ville gerne have haft indblik i et realistisk projekt i forhold til en reel økonomiske ramme. I den pågældende ejendom blev der gennemført flere sparerunder, som markant ændrede resultaterne i forhold til forventningerne, hvilket medførte både irritation, skuffelse og en følelse af at være trukket rundt i manegen af den tekniske rådgiver, der i øvrigt også ændrede på projektet flere gange uden at inddrage BU.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

SPØRGESKEMA TIL REPRÆSENTANTER FRA BEBOERUDVALGENE

”Beboere som bygherre” i Eskildsgade – interview med beboere, der var involveret i projektet

- spørgsmålene er ikke i prioriteret rækkefølge ...

1. Beboerudvalg (BU)

Hvordan blev udvalgene dannet ? – hvem tog initiativet ?

Deltog du selv ? – hvorfor (ikke) ?

Hvordan fungerede udvalget ?

- internt samt i forhold til beboerrådgiveren og de øvrige udvalg ?
- i de forskellige perioder; dvs. opstart- og planlægningsfaserne ?

Andet ?

2. Beboerrådgiver (BR)

Hvordan fungerede samarbejdet med BR ?

3. Informationsniveau

Hvordan var informationsniveauet i den samlede sag + i de enkelte faser ?

- generelt
- fra BR
- fra Byfornyelse København
- fra de tekniske rådgivere
- fra Københavns Kommune
- fra øvrige aktører

Andet ?

4. Aktivitetsniveau

Hvordan var aktivitetsniveauet ?

- i den samlede sag + i de enkelte faser
- generelt
- fra Byfornyelse København
- fra BR
- fra de tekniske rådgivere
- fra Københavns Kommune
- øvrige aktører

Andet ?

- fortsættes

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

- fortsat

5. Indflydelse

Er du tilfreds med, hvad du havde mulighed for at påvirke/beslutte i det samlede projekt ?

Hvor er din indflydelse synlig ?

Andet ?

6. Ændringer

Hvad ville du gerne have vidst mere om ?

Hvad ville du gerne have haft større indflydelse på ?

Andet ?

Bilag 4 Beboerrådgiverens vurdering af forløbet

I forbindelse med projektets afslutning og afrapporteringen heraf, fik beboerrådgiveren, arkitekt MAA Jens Harild, tilsendt en liste med spørgsmål vedrørende hans vurdering af projektets organisering og forløb samt hans egen rolle i den sammenhæng.

I det følgende er essensen af Jens Harilds svar gengivet i punktform:

- Der er behov for klare og præcise rammer for og beskrivelser af de forskellige aktørers roller, forpligtelser og ansvar
- Det skal sikres, at beboerne får reel indflydelse på projektets udformning [inden for definerede rammer / BK], samt at rådgivere og ejer respekterer og overholder de trufne beslutninger
- Det er nødvendigt, at de tilknyttede rådgivere er parate og villige til at indgå i en aktiv dialog med BU
- Det skal sikres, at de nødvendige informationer meddeles til de rette personer på det rette tidspunkt
- I de tilfælde hvor ejendommen over tid skal konverteres til en andelsforening bør det tilstræbes, at BU består – også efter ombygningssagens afslutning. BU kan så fungere som drivkraften i overtagelsen, og selv herefter er det en fordel for administratoren at der er en organiseret beboergruppe.

Afslutningsvis noterer og konkluderer beboerrådgiveren følgende:

- *”Principielt mener jeg, at fremtidige beboergrupper bør kunne fungere uden beboerrådgiver. De tekniske rådgivere og administrator burde kunne varetage rådgiverfunktionerne”.*

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Spørgeskema til beboerrådgiveren

1. Beskrivelse af forløbet

Hvordan etableredes samarbejdet ?

– dvs. hvem/hvordan blev kontakten skabt ?

2. Hvilke tiltag gennemførtes og hvordan sikredes kontakten mellem de involverede parter ?

– i opstartsfasen ?

– i planlægningsfasen ?

– i projekteringsfasen ?

– i byggefasen; dvs. i genhusningsperioden ?

– efter tilbageflytningen ?

3. Hvilke tiltag fungerede godt ?

– både efter beboernes mening og efter din egen mening ?

4. Hvilke tiltag fungerede ikke ?

– både efter beboernes mening og efter din egen mening ?

5. Hvad kunne med fordel være gjort anderledes ?

– hvilken effekt ville du forvente af den ændring ?

Bilag 5 Beboernes Fotoregistrering og bemærkninger

For at få en bedre forståelse for og kendskab til beboernes opfattelse og vurdering af det færdige byfornyelsesprojekt blev de tre repræsentanter fra BU, der også deltog i interviews, udstyret med et engangskamera og en opgave om at 'dokumentere' resultatet – sådan som de oplever det færdige resultat – på godt og ondt ...

Hver repræsentant skulle tage billeder inden for følgende kategorier:

- Hvad er godt i og omkring den byfornyeede bolig?
- Hvad er dårligt i og omkring den byfornyeede bolig

På bagsiden af hvert foto skulle de angive, hvorfor billedet var blevet taget.

Med nogen forsinkelse afleverede to af de tre repræsentanter fra BU fotografier.

Beklageligvis var de udleverede kameraer af dårlig beskaffenhed, så kun et begrænset antal af billederne blev overhovedet til noget.

Nedenfor er gengivet tre billeder inklusive beboerrepræsentantens medfølgende kommentarer.



Detalje fra det nye køkken

Beboeren bemærker, at det er et ”*skævt og mangelfuldt køkken*”.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde



Detalje fra det nye wc-/baderum

Beboeren anfører, at det er en ”alt for lille vask. (De små lejligheder [i samme ejendom / BK] har store vaske (normale))”.



Detalje vedrørende føring af supplerende el

Beboeren bemærker: ”Læg mærke til, hvordan man har trukket el og støvliste”
[De refereres muligvis til, at der ikke er monteret en støvliste / BK].

BKs generelle bemærkninger

Det er umiddelbart BKs vurdering, at beboerens irritation og harme i nogen grad skyldes, at forventningerne til omfang og udfald af byfornyelsesarbejderne ikke er i overensstemmelse med den leverede ydelse.

Det er ikke et ukendt fænomen i den københavnske byfornyelse, at der er denne forskel mellem forventninger og færdigt resultat.

BEBOERE SOM BYGHERRE - et forsøgsprojekt om kommunikation og samarbejde

Det bør for god ordens skyld bemærkes, at der kan være flere årsager til beboernes frustration – som eksempler kan nævnes:

- Beboernes har urealistiske forventninger til, hvad byfornyelsesarbejderne omfatter; f.eks. at samtlige overflader (vægge, lofter og gulve) bliver totalt istandsat efter etablering af begrænsede arbejder i boligen, og/eller at der sker en fuldstændig opretning af eksisterende mangler/skævheder i boligen

Disse misforståelser skyldes ofte dårlig information og orientering af beboerne, men det formodes, at mere præcise beskrivelser i nogen grad kan imødegå beboernes frustration.

- Mangelfuld og/eller forkert projektering fra rådgivernes side
- Dårligt udført arbejde fra entreprenørernes/håndværkernes side.

Bilag 6 'Projekt Værktøjskassen' – en kort introduktion

Sideløbende med gennemførelsen af forsøgsprojektet 'Beboere som bygherrer' blev der gennemført en række andre forsøgsprojekter i flere af ejendommene.

'Projekt Værktøjskassen' omfatter en lang række forsøg, hvis hovedformål er – gennem udvikling og afprøvning af arbejdsmetoder – at fremme kvaliteten og produktiviteten i renoveringssager.

Det overordnede formål med værktøjsudviklingen og afprøvningen er at skabe nye samarbejdsformer inden for byfornyelses-/renoveringssektoren. Disse nye metoder skal understøtte en øget værdiskabelse og skabe en mere effektiv byggeproces, hvor nedenstående forhold alle skal medvirke til en produktivitetsøgning i sektoren:

- fælles **mål**
- fælles **incitament**
- fælles **værdigrundlag**
- forbedret **bygbarhed**
- øget **proces- og produktværdi**

'Projekt Værktøjskassen' omfatter blandt andre indsatsområderne 'Nye samarbejdsformer- og entreprisereformer' og 'Beboer- og ejerkommunikation'. Under disse indsatsområder udvikles en række værktøjer, som kan bruges selvstændigt eller i sammenhæng.

Projekterne vil ikke blive yderligere beskrevet i denne sammenhæng, så for uddybende information om indholdet i og resultaterne af disse projekter, henvises der til de selvstændige projektbeskrivelser og –evalueringer, der er under udarbejdelse.

Disse evalueringer mm. vil kunne rekvireres fra Kuben Byfornyelse Danmark fra foråret 2007.