



# BERNHARD

HAMBURG

RESERAPPORT 2020

FRAMTIDENS  
SAMHÄLLSBYGGARE

## DELTAGANDE ORGANISATIONER



LÄNSSTYRELSEN  
VÄSTRA GÖTALANDS LÄN



**WÄSTBYGG**



Göteborgs  
Stad

FRAMTIDENS  
SAMHÄLLSBYGGARE 6  
Reserapport 2020 Hamburg  
Göteborg  
2020-04-20



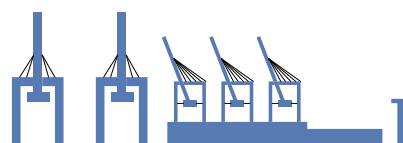
GÖTEBORGS  
REGIONEN

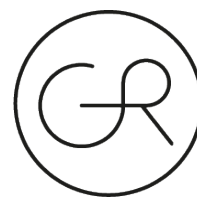


FRAMTIDENS  
SAMHÄLLSBYGGARE

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1. BAKGRUND</b>	<b>4</b>
<b>2. RESMÅL OCH FRÅGESTÄLLNINGAR</b>	<b>5</b>
<b>3. STUDIEBESÖK OCH RESESCHEMA</b>	<b>6</b>
<b>4. TISDAG OCH ONSDAG</b>	<b>7-8</b>
STUDIEBESÖK 1	7-8
<b>5. TORSDAG</b>	<b>9-10</b>
STUDIEBESÖK 2	9
STUDIEBESÖK 3	10
<b>6. FREDAG</b>	<b>11-13</b>
STUDIEBESÖK 4	11-12
STUDIEBESÖK 5	13
<b>7. ÖVERGRIPANDE REFLEKTIONER</b>	<b>14</b>

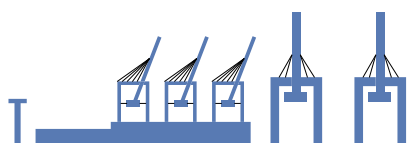




ÖR: *Angelica Lexell, Elisabeth Skogelind, Sofia Norman, Sven Gross, Sebastian Ömar Törnqvist, Christian Olsson.*

NR: *Fatima Haioty, Najla Arpe, Caroline Damm, Hanna Schön, Ellen Brandt, Leo Lindegård, Matea Corkovic, Mattis Lilja.*

Framtidens Samhällsbyggare startades år 2014 av CMB och Göteborgsregionen (GR) och är ett branschövergripande traineeprogram för företag och förvaltningar inom samhällsbyggnadssektorn i Göteborgsregionen. Programmet, som utvecklats som ett svar på de utmaningar sektorn står inför, ska skapa nya vägar till samverkan och ta tillvara ungas engagemang för samhällsbyggnadsfrågor. Varje år utbildas nya traineer till nyckelpersoner som kan arbeta med samhällsbyggnad utifrån ett helhetsperspektiv. Traineererna får kunskap om hela sektorn och förståelse för de processer som styr både näringsliv och politik. Målet är ökad effektivitet i hela samhällsbyggnadssektorn.



# RESMÅL OCH FRÅGESTÄLLNINGAR

## STUDIERESAN SYFTADE TILL ATT BESVARA FÖLJANDE FRÅGESTÄLLNINGAR

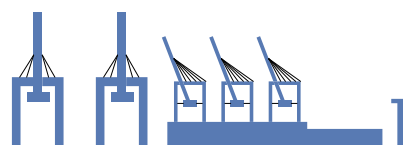
- Hur ser en stadsutvecklingsprocess ut i Hamburg? Hur ser huvudmannskapet ut?
- På vilket sätt arbetar Hamburg med kostnader och risker för stora grundläggningsprojekt?
- Hur ser processen ut för markanvisningen i Hamburg? Vilka krav ställs på exploaterer?
- Hur arbetar man med social hållbarhet? Vilka boendeformer används i nya stadsdelar?
- På vilket sätt hanteras utmaningarna som kommer med klimatförändringarna? Hur arbetar olika aktörer för att minska sin klimatpåverkan? Hur gör man för att olika aktörer ska ta ansvar?
- Hur gör Hamburg för att skapa förutsättningar för genomförbarhet?
- Hur säkerställs finansiering av allmän plats?
- Hur följs icke-monetära värden upp, skapade eller förlorade, som resultat av projektet?

I den här rapporten presenteras den studieresa vi i Framtidens Samhällsbyggare omgång 6 gjorde mellan den 19-21 februari 2020 med Hamburg som resmål. Studieresan är en del av det casearbete som genomförs i traineeprogrammet Framtidens Samhällsbyggare. I omgång 6 är caset en beställning av Älvstranden Utveckling AB och har sitt fokus på projektet Skeppsbron i Göteborg.

Syftet med studieresan var att genom studiebesök, intervjuer och workshops få insikt och kunskap i arbetet med att analysera och utreda projektet Skeppsbron. Förståelsen för Hamburgs stads utvecklingsmetoder har gett oss underlag för att kunna ifrågasätta de processer som Göteborgs stad har inom samma område. Vi vill kunna använda de nya perspektiv vi har fått på resan i vårt strävan efter ett mer effektivt stadsbyggande i Göteborg.

Enligt GR:s riktlinje fick vi inte använda flyg som färdmedel till destinationen. Med det i beaktning togs en lista med relevanta städer fram, där för- och nackdelar penetrerades. Följande städer var aktuella för studieresan: Oslo, Köpenhamn, Hamburg och Berlin. Med motiveringen nedan beslutade vi i traineegruppen Hamburg som studieresedestination.

Hamburg valdes som resmål med motiveringen att det finns många likheter med Göteborg. Hamburg har ett av Europas största stadsutvecklingsområden, HafenCity GmbH, som är beläget centralt i staden och som tidigare varit hamnområde. Båda städerna utvecklar dessutom vattennära områden till att bli levande stadsdelar. Då Hamburg är en större stad sker utvecklingen i större skala och processen har kommit längre än i Göteborg, vilket gav oss nya perspektiv och möjligheten att inhämta inspiration.





# STUDIEBESÖK OCH RESESCHEMA

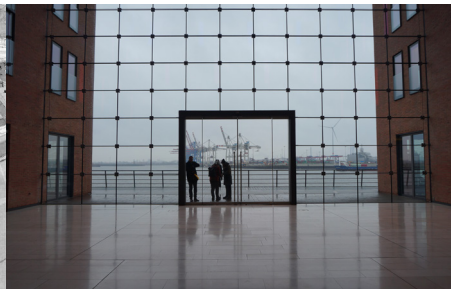
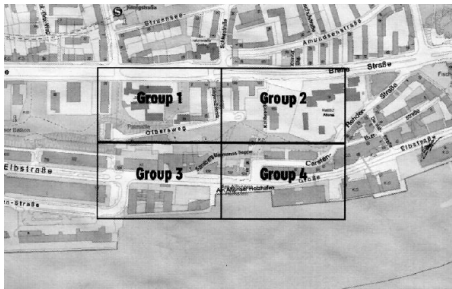
19/2 ONSDAG

Studiebesök 1:  
HafenCity Hamburg GmbH



20/2 TORSDAG

Studiebesök 2:  
Workshop med stadsplaneraren Kai Michael Dietrich



Studiebesök 3:  
STRABAG Real Estate



21/2 FREDAG

Studiebesök 4:  
IBA Dock



Studiebesök 5:  
Båttur på Elbe



## AVRESA

18/2 TISDAG

18:15 SAMLING

18:45 FÄRJAN AVGÅR

19/2 ONSDAG

09:15 ANKOMST KIEL

10:25 BUSSEN AVGÅR

12:00 ANKOMST HAMBURG

## HEMRESA

23/2 SÖNDAG

07:55 SAMLING

08:53 TÅGET AVGÅR

13:33 ANKOMST CPH

14:27 TÅGET AVGÅR

18:20 ANKOMST GÖTEBORG

## VÄDER

ONS 19/2



Min 4°  
Max 7°  
1,9 mm  
5 m/s

TORS 20/2



Min 2°  
Max 8°  
0,0 mm  
5 m/s

FRE 21/2



Min 4°  
Max 8°  
1,9 mm  
5 m/s

LÖR 22/2



Min 6°  
Max 10°  
2,9 mm  
8 m/s

SÖN 23/2



Min 7°  
Max 10°  
2,6 mm  
8 m/s

# TISDAG OCH ONSDAG

För att kunna ta sig till Hamburg utan flyg valde vi att åka nattfärjan mellan Göteborg och Kiel för att därefter ta oss med buss till Hamburg. Vi åkte på kvällen och tog vara på tiden genom att äta middag tillsammans och prata om våra förväntningar med resan.

På bussturen mellan Kiel och Hamburg passade vi på att läsa på oss inför vårt första studiebesök och när vi kom fram gick vi förbi hotellet för att lämna vår packning innan vi promenerade till Hafencity.

## STUDIEBESÖK 1 HAFENCITY HAMBURG GmbH

13:00-17:00

HafenCity Hamburg GmbH, vidare kallat HCHG är det kommunalägda bolag som leder hela stadsomvandlingsprojektet som inleddes 2006. Bolaget planerar, bereder markområdena, bygger offentliga utrymmen, infrastruktur och engagerar firmor för att utveckla fastigheter. Staden äger både mark- och exploateringsbolag och det har funnits en klar politisk vilja kring vad som ska implementeras i området. I bolagets styrelse ingår cheferna för de ämbetsverk i staden som ansvarar för finansiering, ekonomi, kultur, utbildning och stadsutveckling. Därmed har bolaget goda kontakter till olika förvaltningsgrenar och ett brett politiskt stöd och förankring i besluten. Personalen har expertis och specialkunnskap inom många branscher såsom stadsplanering, stadssociologi och fastighetsväsende. Att HCHG är ett kommunalt företag ger flexibilitet i dess verksamhet och dess möjligheter att få finansiering. Bolaget kan även bilda samarbetspartnerskap med instanser av varierande slag.

Investeringarna har en viktig roll för utvecklingsprocessen och därför var valet av investerare viktigt. När HCHG har anvisat en tomt till investerare har de 12 månader på sig att utveckla ett koncept för tomten och utlysa en arkitekttävling. Enas investeraren och utvecklingsbolaget om konceptet och tävlingens resultat får investeraren köpa tomten. Därmed är det konceptets kvalitet som väger tyngst vid anbudstävlingarna för bostads- och lokalbyggnaderna, medan försäljningspriset kommer i andra hand. Hamburgs stad har möjlighet att inverka och reagera på urvalet via utvecklingsbolaget, vilket ger staden en garanti för att planeringen och byggnader stämmer överens med uppställda krav. Fördelen för fastighetsutvecklaren är att finansiering av köpeskilling skjuts upp tills att bygglov är garanterat. Denna metod underlättades av att HCHG under de första åren hade fasta markpriser varför områden kunde erbjudas till exploatörer med de, enligt HCHG, bästa koncepten snarare än högstbjudande.

## KORT FAKTA OM HAMBURG

Grundades år 800

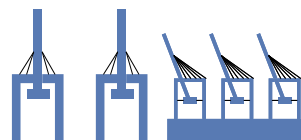
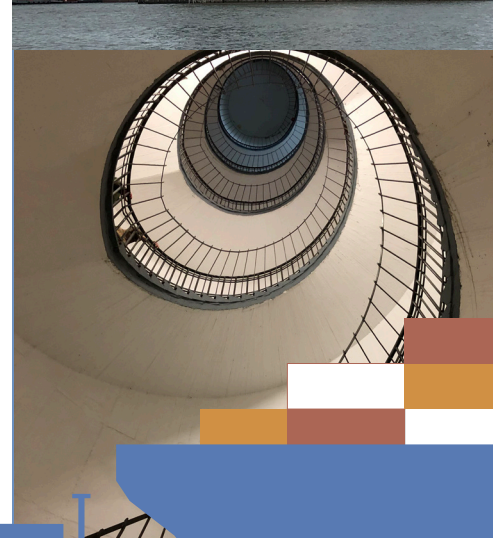
Antal invånare: 1 822 445

Tysklands andra största stad

Area: 755 km<sup>2</sup>

Valuta: Euro (€)

Bra podd: Staden #107 Hamburg





# TISDAG OCH ONSDAG

## Reflektion

Studiebesöket på HafenCity visade sig vara ett av de mest lyckade besöken. Detta berodde på likheterna som HCHG har med Älvstranden bolagsmässigt. Gruppen fick mer insyn i hur samspelet mellan politiker och tjänstemän kan vara och att det går att ha stora utvecklingsprojekt som politiken står bakom. Vi förundrades över vilken auktoritet HCHG verkade ha och hur kommunikationen mellan staden och politiken fungerade. Det var också intressant att se hur de integrerat ett hållbarhetstänk i exploateringskontrakten för att få exploatören att ta ansvar, samtidigt som de kompenserar med ett lägre pris för fastigheten. Vi kunde också se hur HCHG har tagit till sig lärdomarna från projektet över tid och att det har varit så lyckade projekt att de får ansvar att utveckla fler delar. Även om det fanns många likheter är det ändå viktigt att påpeka skillnaderna mellan Hamburg och Göteborg. Hamburg är mycket större och lika så projektet HafenCity kontra Skeppsbron.



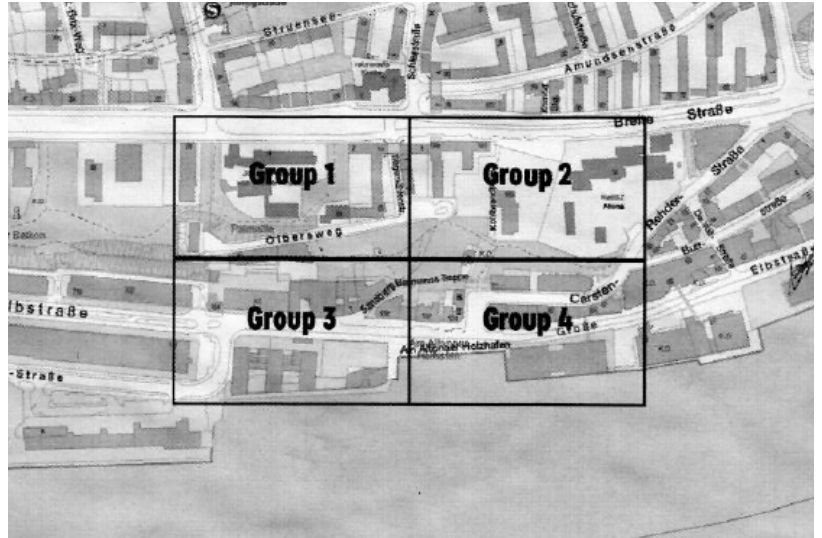


## STUDIEBESÖK 2 STADSBILDSANALYS

09:00-12:00

Kai Michael Diectrich är en erfaren stadsplanerare med ett uttalat filosofiskt synsätt. Så här beskriver han sig själv:

*"I am passionate about making cities work for the people who live in them. I am a value-driven urban designer with extensive experience in managing complex, largescale projects and conducting spatial analyses. My primary activities have been with IBA Hamburg, guiding high-level groups, and providing information about current and future urban, landscape and architectural developments in Hamburg. My freelance tasks have included participating in workshops, panel discussions and on juries."*



Under besöket gjorde vi en stadsbildsanalys av fyra olika delar av området St.Pauli, se bilden ovanför. Ett område som genom sitt vattennära läge och utveckling påminner om Skeppsbron i Göteborg. För stadsbildsanalysen använde vi Lynch-analys som metodik. Tillvägagångssättet för den typen av analys gick vi i traineegruppen igenom dagen innan avresa. Väl på plats delades vi in i fyra grupper och genomförde analysen på ungefär en timma. Resterande tid av besöket använde vi till att presentera observationerna med Kai som moderator, tid för frågor och slutligen en kortare rundvandring i området.

Huvudsakligen valde vi att träffa Kai av två olika anledningar. Kai kompletterade de övriga besöken bra med hans uttalade filosofiska synsätt på stadsplanering samt att förra omgången av Framtidens Samhällsbyggare, som också besökte Hamburg, tipsade om att träffa Kai.

### Reflektion

Sammanfattningsvis bidrog studiebesöket till att gruppen såg stadsutveckling i Hamburg med andra ögon. Dagen innan gjorde vi vårt första studiebesök hos Hafencity Hamburg GmbH, som mestadels genom dess företrädare gjorde sken av allt som bolaget lyckats bra med gällande utveckling av området. Via diskussion och dialog bidrog Kai till att vi mer kritiskt granskade Hafencity och dess utbyggnad. Relevansen av besöket för vårt case Skeppsbron, upplevde gruppen som relativt svagt. Det vi främst tar med oss från besöket är värdet av att involvera medborgare i stadsutveckling. Skeppsbron har en vision om att bli Göteborgarnas nya vardagsrum, hur förankrat är detta egentligen med gemenman?

## STUDIEBESÖK 3 STRABAG REAL ESTATE

13:00-18:00

Efter genomförandet av stadsbilsanalysen med Kai under förmiddagen åkte vi snabbt vidare för torsdagens andra studiebesök. STRABAG Real Estate (SRE) välkommande oss i byggnaden Watermark som de uppfört i HafenCity med en fantastisk utsikt. SRE är en av Europas ledande fastighetsutvecklare och uppför allt från bostadshus, kommersiella fastigheter och hela stadsdelar. I HafenCity har SRE utvecklat tre byggnader som ingår i projektet Intelligent Quarters. Kontakten med SRE etablerades genom Ulrica Schwarz. Ulrica har arbetat och bott i Tyskland de senaste 20 åren men är uppvuxen i Sverige och har ett förflutet på Trafikkontoret i Göteborg. Tillsammans med tre kollegor på SRE och arkitekten Jan Störmer från byrån Störmer Murphy inledde Ulrica studiebesöket. SRE gav sin syn på stadsutveckling och hur det fungerar i Hamburg, detta varvades med frågor, rundvandring och samtal kring likheter och skillnader på vårt case - Skeppsbron.



### Reflektion

Besöket hos STRABAG Real Estate kompletterade de andra studiebesöken väldigt bra. Som privat fastighetsutvecklare har de sin syn på hur stadsutvecklingen fungerar i Hamburg, samarbetet med myndigheter och synen på hur staden har utvecklat och arbetat med uppförandet av HafenCity. Sammantaget är gruppen mycket nöjd med besöket som tydligt gav ytterligare en aspekt kring utvecklingen av HafenCity. Svårigheter som lyfts fram är appliceringen på Skeppsbron, då det finns tydliga olikheter kring de båda utvecklingsområdena. Något som skiljer HafenCity från Sverige är att en och samma byggnad vanligtvis innehåller flera olika upplåtelseformer.

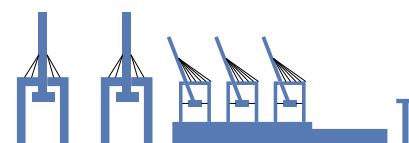
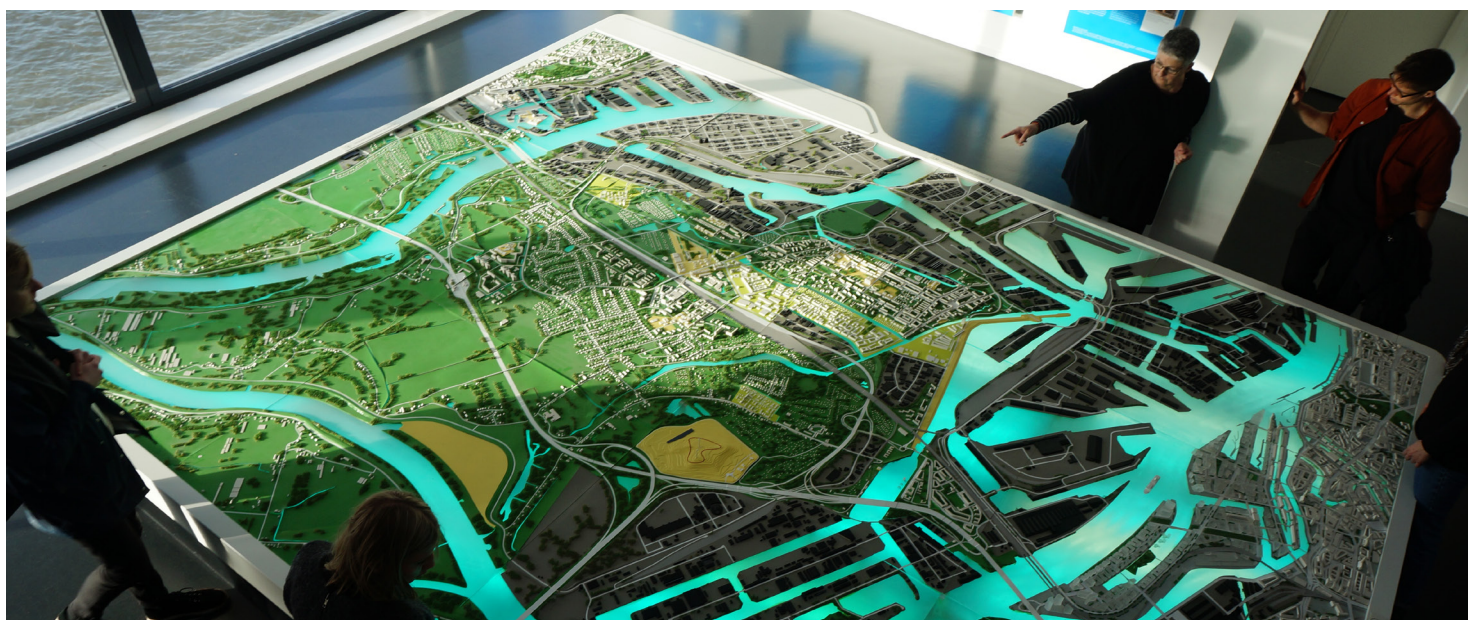
## STUDIEBESÖK 4 IBA DOCK

09:00-12:00

På vårt fjärde studiebesök blev vi guidade av ingenjören och arkitekten/stadsplaneraren Bettina Schön från IBA Dock. Hon har arbetat med guidade turer inom arkitektur, stadsutveckling och hamnutveckling sedan 2002. Hennes huvudområden är byggnadsinnovation, urban utveckling av befintliga stadsområden, offentliga platser samt projekt inom energi. Bettina var också med och guidade FS5 under deras studiebesök på IBA dock.

IBA dock är en utställningsmessa inom stadsutveckling i Hamburg och ställdes ut mellan 2013 - 2020. Den syftar till att utveckla stadsutvecklingen för att möta framtidens problem så som var och hur vi kommer att bo samt hur städer kan möta klimatförändringar. IBAs arbete handlar om att omvärdera ett område och skapa bra kvarter. Arbetet med IBA inleddes år 2006 och innefattar 100 partners samt 40 privata investerare som sammanlagt bidrar med 600 miljoner euro. Utställningsområdet är sammanlagt 35 kvadratkilometer stort.

IBA har utfört tre typer av projekt med fokus på olika delar i stadsdelen Wilhelmsburg. Det satsades på invånarna genom förbättringar av skolor, äldreboenden och kulturella aktiviteter för att höja områdets status. Det arbetades mycket genom dialog med de boende i området för att få in synpunkter och därmed möjliggöra för dem att bo kvar. Det tredje fokusområdet handlade om klimatförändringar och energimässigt självförsörjande bostadshus. Kommunen har varit angelägen om att testa nya metoder och material för att bygga. Det allra viktigaste har varit nytta och innovation. IBA vill med olika exempel visa koncept på hur ett kvarter, och i förlängningen även en hel stad kan bli självförsörjande. För det krävs ett decentraliserat nätverk av energikällor. Framställning och förbränning av biogas för värme, solceller och nyttjande av grundvattnet för värme och kyla är några av de tekniker som används.





# FREDAG

Studiebesöket inleddes på IBA Hamburg GmbH:s kontor där Bettina Schön presenterade både stadsdelen Wilhelmsburg och IBA som företag. Efter presentationen genomfördes en rundvandring i Wilhelmsburg med syfte att visa och presentera tankar, idéer och genomförda projekt i stadsdelen.

## Reflektion

Gruppen upplevde överlag att besöket var intressant ur en innovationsståndpunkt men att det var svårt att helt koppla studiebesöket till Skeppsbron. Vidare ansåg gruppen att besöket var något för manusstyrt för att på ett bra sätt ställa frågor som knyter an till Skeppsbron. Sammanfattningsvis så var upplägget med en guddad tur och dåligt väder inte optimalt för att kunna styra samtalet till att besvara våra frågor. Samtidigt så gav besöket goda insikter i hur man kan arbeta med "social housing" och innovation.



## STUDIEBESÖK 5 BÅTTUR PÅ ELBE

14:00-16:00

Studieresans sista besök bestod av en timmes guddad båttur på Elbe. Under båtturen beskrevs bland annat flodstrandens byggnader och områden samt stadens stora industrihamn.



### Reflektion

Den övergripande reflektion som gruppens medlemmar gjort är att detta studiebesök var trevligt och intressant men att det med fördel hade kunnat förlagts tidigt på studieresan. Samtidigt skvallrade utvärderingsunderlagets svar om en trytande energinivå under detta studiebesök.



# ÖVERGRIPANDE REFLEKTIONER

Tätt inpå resans hemkomst genomfördes en enkätundersökning för att fånga upp alla enskilda individers reflektioner. Vi anser att resans syfte har uppfyllts och att informationen som vi har fått från studiebesöken kommer att vara till användning i det fortsatta arbetet med Skeppsbron.

Resan syftade också till att stärka sammanhållningen i gruppen. Det är tydligt att relationerna inom traineegruppen har utvecklats och vi kommit varandra närmre. En bidragande faktor till detta är både gemensamma middagar under kvällarna samt att alla i gruppen stannade över helgen. Detta bidrar positivt till vårt fortsatta arbete med caset men också i utbytet mellan våra individuella yrkesroller framöver.

Resegruppen som planerat studieresan har gjort ett mycket bra jobb. Reseprogrammet var väl bearbetat med information om alla studiebesöken och resans logistiska delar. Det vi kunde gjort annorlunda är att lämna mer utrymme till reflektion mellan studiebesöken. Dagarna var fullspäckade med studiebesök vilket bidrog till att tiden för reflektion i helgrupp blev lidande.

Sammantaget tackar vi varandra och alla involverade personer som vi hade utbyte med under resan för inspirerande dagar i Hamburg!

*Hur nöjd är du med studieresan?*

