

Co-housing y participación social en proyectos en Alemania

Existen proyectos de Co-housing en Alemania de una gran variedad de formas, tamaños y estilos de construcción, en edificios antiguos y nuevos, según los propósitos y objetivos locales, territoriales, funcionales y sociales de los diversos grupos y cooperativas de construcción y dependiendo de las condiciones de la sociedad correspondientes que en estos momentos son más favorables que nunca.

Las ideas originales del Co-housing se encuentran en los proyectos de Charles Fourier (1772-1837) y Robert Owen (1771-1858), más tarde Ebenezer Howard concretiza y complementa estas ideas en su concepto de la Gartenstadt (Ciudad Jardín) de 1902 y en la ciudad de Letchworth que construyó después.

La idea de la Gartenstadt rápidamente se hizo popular en muchas ciudades alemanas, especialmente en las afueras habitadas por la burguesía. Sin embargo, según los esbozos originales, faltan en casi todos los proyectos las correspondientes instalaciones comunes y la prevención de futuras especulaciones. El ejemplo más conocido es la Hufeisensiedlung (urbanización en forma de herradura) en Berlín, de 1926, con el emblemático edificios en forma de herradura en el centro, que ahora, después de 90 años, vuelve en gran parte al mercado de la especulación.

La oportunidad de un nuevo despertar de las ideas del Co-housing no surgió hasta en la fase de la reconstrucción después de la Segunda Guerra Mundial cuando la gente redescubrió y desarrolló sus intereses comunes mientras estaban recogiendo los escombros. Pero la crisis económica, las influencias nuevas desde los EEUU y el enfoque hacia la familia nuclear lo impidieron. No fue hasta en los años 1970, en el contexto de las ocupaciones de casas, luchas por las casas abandonadas y la sucesiva ocupación con el fin de restaurarlas, que en muchas ciudades alemanas y europeas, a través del trabajo y la vivienda en común, la gente tuvo experiencias más allá de las limitaciones de la familia nuclear con sus respectivas consecuencias. Fueron el comienzo del Co-housing actual, incluso para muchas administraciones y empresas constructoras. En Berlín-Kreuzberg se realizaron hasta 1989 más de 200 proyectos de casas aun existentes, muchos de ellos primero en concepto de ocupación, pero luego legalizados en forma de cooperativas, comunidades y asociaciones de inquilinos o de propietarios. De esta época destacan 3 proyectos: el de la antigua fábrica de la UFA con sus numerosas instalaciones comunes, el de la Adalbertstrasse 32 con su planta baja de uso común y el de Paul-Lincke Ufer 44 con la creación de espacios verdes en los patios, fachadas y tejados, subvencionados de fondos públicos; un proyecto pionero que generó más de 100 proyectos siguientes y así contribuyó considerablemente a la reducción de la campana de calor y polvo sobre los edificios antiguos en el barrio.

Los primeros proyectos ecológicos de construcción nueva, con cooperativas de construcción, se formaron más tarde en Berlín, entre ellos el „Ökohaus-Corneliusstrasse“ in Berlin-Tiergarten que consiste en 26 unidades de viviendas ecológicas independientes, construidas una encima de la otra – con espacios comunes en el exterior. Después de una muy interesante fase de planificación y construcción en común la comunidad se desintegró y en consecuencia hubo especulación y diversos cambios de propietarios.

A partir de 1990 la cantidad de nuevos proyectos de co-vivienda aumentó considerablemente. Repartidos en todo el territorio alemán hasta el año 2010 existían más de 500 proyectos. Lo más llamativo es la concentración en zonas de aglomeración como Berlín, Hamburgo, Hannover, la Cuenca del Ruhr, Frankfurt y Friburgo. La planificación e integración de zonas

comunes y comerciales, incluidos guarderías, restaurantes, tiendas, talleres, etc. se sobreentendía en la mayoría de los proyectos, como en el proyecto de la cooperativa de construcción „Wagnis 3“ en Munich, en el proyecto „Prisma“ en Nuremberg y en la iniciativa „Selbstorganisierte unabhängige Siedlungsinitiative (SUSI)“ en Friburgo. Ésta última también forma parte del llamado Miethäuser-Syndikat (sindicato de casas de alquiler www.syndikat.org), lo cual significa que los socios son al mismo tiempo arrendatarios y propietarios del proyecto, con una participación del sindicato de un 51%. Al principio el sindicato apoya a los grupos que quieren construir o alquilar una casa en la compra y la financiación de un proyecto y luego se encarga de que en ningún momento se puede especular con el edificio o partes de él.

Una estrategia similar sigue la „Stiftung trias“ (fundación trias www.stiftung-trias.de). Esta fundación apoya a grupos de construcción con la organización y la financiación de la compra de edificios. El edificio pasa a ser propiedad del grupo de construcción pero el terreno permanece con la fundación y se alquila al grupo de construcción durante un período de 99 años. Así se evitan posteriores especulaciones con el terreno. Uno de muchos ejemplos es el proyecto „Alte Schule- Eiswerder 13“ (Vieja Escuela) donde yo mismo trabajo y vivo. Está situado en una isla dentro del barrio Berlin-Spandau. Antes de comprarlos, tanto el edificio de tres plantas como el más pequeño de una planta estaban vacíos. Ahora los dos están habitados otra vez, en medio de la ciudad y , al mismo tiempo, en medio de la naturaleza.

En Berlín a día de hoy existen más de 170 proyectos comunitarios. La mayoría de ellos están situados en el centro de la ciudad, solo 37 en las afueras. El senado de Berlín da la bienvenida a nuevos proyectos y los apoya con su folleto informativo „Berliner Baugemeinschaften und Wohnprojekte“ (Berlin's Co-housing Communities and Co-housing Projects) en el cual se dan consejos referente a las diferentes fases de planificación, construcción y convivencia y se dan a conocer proyectos actuales a través de textos, fotos y direcciones. www.stadtentwicklung.berlin.de/bauen/baugemeinschaft/download/wohnen_in_gemeinschaft.pdf

1.) El proyecto de vivienda nueva de la cooperativa Spreefeld e.G. en Berlin-Mitte, directamente en la orilla del río Spree. 3 edificios con una superficie de vivienda de 7000m² y 1000m² de zonas comerciales y comunes, de bajo consumo de energía, gastos de construcción y mantenimiento mínimos, gestión de los usuarios (inquilino-socios con una participación en el capital de 2000€/m², inquilinos-socios con una cuota de socios de 1000€ y un máximo de 20% de inquilinos que no pagan ninguna cuota de socios). En las plantas bajas se encuentran los locales multi-uso que pueden variar, locales comerciales y de comunidad fijos como guarderías, salas de conferencias y eventos, etc. Las otras plantas se han construido y organizado de forma flexible, pisos para familias tradicionales, pisos compartidos o cualquier otra forma variable de convivencia. Cada planta tiene un derecho de gestión propio. Las especulaciones se impiden a largo plazo.

2.) El proyecto de edificio antiguo „Alte Schule Karlshorst“ de la cooperativa Selbstbau e.G. y de la „Stiftung trias“ se convirtió en una casa de varias generaciones, incluidos guardería y casa comunitaria en el jardín. El territorio se alquiló durante 99 años, el edificio pertenece a la cooperativa, los inquilinos son miembros de la cooperativa. También aquí se evita la especulación a largo plazo.

3.) El proyecto Möckernkiez en Berlin-Kreuzberg es un proyecto de cooperativa social, intercultural, ecológico, sostenible y libre de barreras de grandes dimensiones, con unas 440 viviendas para unos 1000 habitantes, con un coste estimado de construcción de unos 80 millones de euros. Dada la gran extensión del proyecto surgen muchas inseguridades, como la

fase de planificación desde el 2007, derecho de intervención limitado, problemas de financiación, tiempos de espera para la asignación de las viviendas y actualmente se ha parado la construcción. Muchos socios se sienten impacientes e inseguros y abandonan el proyecto.

Según nuestra experiencia, los grupos y cooperativas de construcción más razonables y fiables son los que tienen un mínimo de 15 participantes y un máximo de 100, independientemente de la forma jurídica.



Martin Küenzlen, Dipl.Ing.Architekt B.A.U.
Eiswerderstr.13, 13585 Berlin
www.engelhardt-kueenzlen.de
Fon: 030/3224279; mk@engelhardt-kueenzlen.de