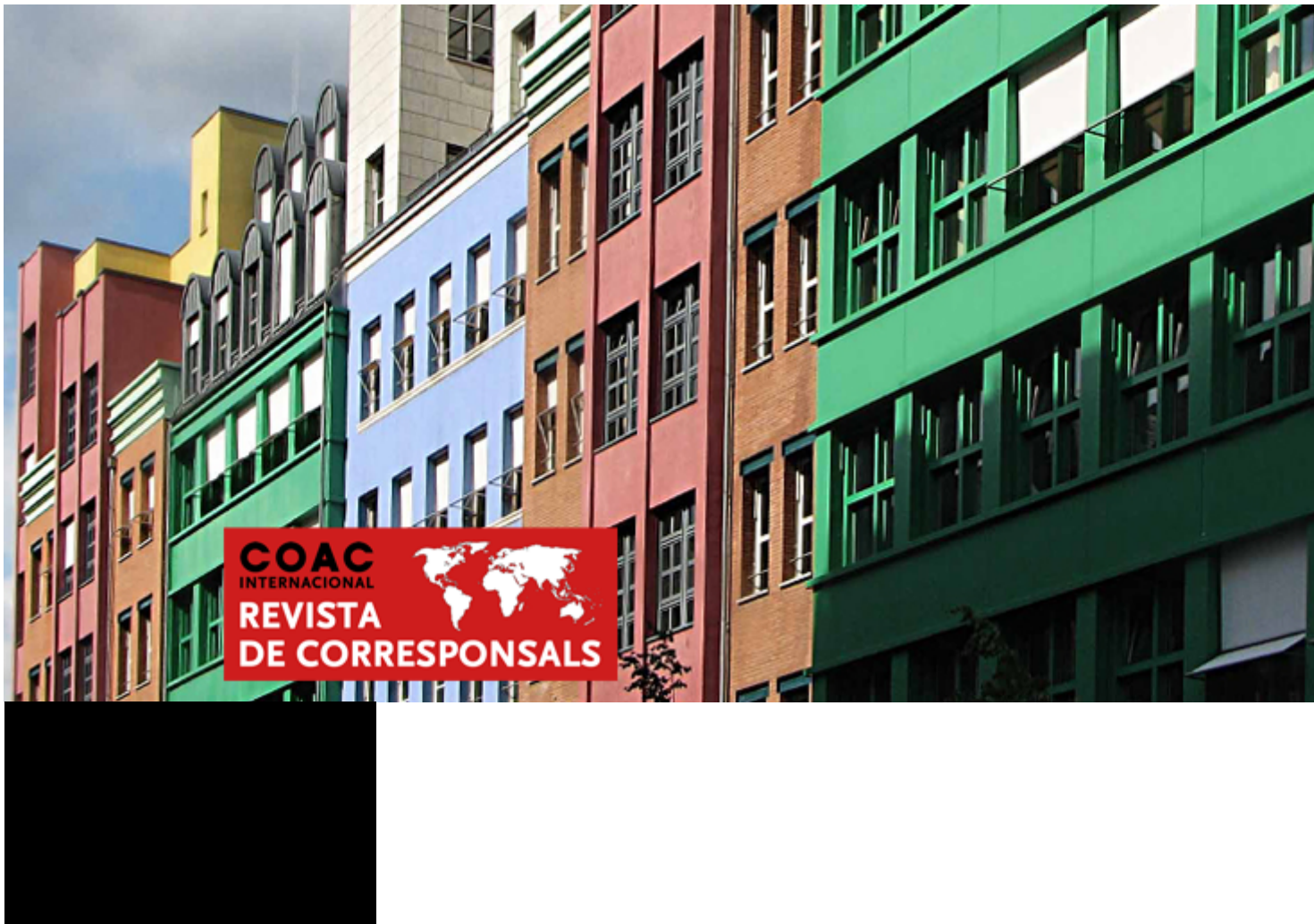




© Blok 70 (Creative Commons)

Berlín creix a gran velocitat i es preveu que en els pròxims deu anys la població arribi als quatre milions d'habitants. Així ho afirma el senador de Berlín Andreas Geisel (SPD), sempre i quan segueixin arribant a la ciutat 10.000 refugiats cada any. Si no es compleix aquesta premissa, la ciutat assolirà de totes maneres aquesta xifra l'any 2030.

Si ens remuntem a l'any 1925, Berlín ja tenia una població que superava els quatre milions i era la tercera ciutat europea més poblada, només per darrere de Londres i París. Després de la Segona Guerra Mundial la població va disminuir considerablement i per a la seva total recuperació han calgut unes quantes dècades. L'arribada de nova població a la ciutat no prové d'altres zones d'Alemanya, sinó d'altres països com Turquia, Polònia, Itàlia, Bulgària i Rússia, entre d'altres. Avui dia, els estrangers ja representen un 16% de la població de Berlín.

Al fenomen de la immigració s'hi afegeix el del turisme, que no ha parat de créixer en els últims deu anys i s'ha convertit en un dels sectors econòmics més potents per a la ciutat. En

aquest sentit, el paral·lelisme que es pot establir amb la ciutat de Barcelona és extraordinari: es baten constantment rècords de pernoctacions, la gentrificació que sofreixen comerços i veïns de tota la vida en els barris més cèntrics és imparable, els nous comerços s'orienten exclusivament als turistes, l'espai públic és ocupat per les visites guiades, les vies públiques pels autobusos turístics, el preu dels lloguers augmenta exponencialment, etc.

La pressió immobiliària a Berlín ha transformat el paisatge urbà i l'ha ocupat amb grues i bastides que recorden de forma preocupant els millors temps de la bombolla immobiliària al nostre país. Les circumstàncies són unes altres, però el resultat és igualment incert.

El repte que ara ha d'afrontar la ciutat és la gran demanda d'habitatge que, segons les dades que ha publicat aquest any el Senat de Berlín, només es pot cobrir si cada any es construeixen aproximadament entre 15.000 i 20.000 habitatges. Tot i que la iniciativa privada és present a tota la ciutat i no falten els projectes d'habitatges de luxe en els barris més cèntrics, quan es parla d'habitatge a un preu assequible la participació de l'administració local es fa imprescindible. El Senat de Berlín disposa de sis societats dedicades a l'habitatge (degewo, GESOBAU, GEWOBA, HOWOGE, STADT UND LAND i WBM). Aquestes societats gestionen un ampli mercat d'habitatges de lloguer i a part de desenvolupar les tasques pròpies d'una agència immobiliària emprenen les obres de rehabilitació i manteniment necessàries. Actualment també estableixen col·laboracions entre elles per a afrontar els nous projectes d'habitatge de gran escala. Lamentablement la pressió immobiliària de la iniciativa privada no facilita la integració d'aquests nous projectes residencials en l'estructura urbana actual.

El sentit de col·lectivitat va perdent força en una ciutat que es caracteritzava pels seus moviments socials. Les cooperatives per a la construcció d'edificis d'habitatge plurifamiliar, que tenien una llarga tradició a la ciutat, han anat desapareixent. L'administració recolzava i acompanyava aquestes iniciatives, que eren finançades de forma col·lectiva per les caixes d'estalvis. Avui dia les cooperatives han deixat el pas a les Baugruppe, on també s'agrupen els promotors-usuaris als quals van destinats els habitatges, però el finançament s'aporta de forma individual i els espais comuns es redueixen al mínim necessari. En el camp de l'habitatge per a estudiants, els projectes de microhabitatges van prenent el protagonisme als pisos compartits (WG's). El preu d'un pis de 40m² resulta sovint més econòmic que el d'una habitació en un pis convencional al centre de la ciutat i alhora ofereix a l'estudiant el seu propi espai, així com serveis comuns.

La problemàtica de l'encariment de l'habitatge, la centrifugació urbana i l'especulació immobiliària centra actualment el debat polític de la ciutat. En les eleccions del passat mes de setembre els partits polítics presentaven les seves propostes per a posar-hi fre, trobar les formes d'identificar a temps els emplaçaments més vulnerables i protegir el teixit social allà on es trobi amenaçat. L'administració local ja ha creat plans d'actuació en determinades zones, per exemple per evitar que el propietari realitzi reformes que implicarien un encariment del lloguer. El govern local també ha aprovat una limitació de l'augment dels lloguers: el 10% per sobre de la mitjana del preu de lloguer de la zona. D'aquesta manera els lloguers antics permeten mantenir la mitjana per sota del què la pressió del mercat comportaria.

En la seva història, Berlín ja va afrontar després de la Primera Guerra Mundial una gran demanda d'habitatge. Eren els temps de la República de Weimar, d'ideologia marcadament social-demòcrata. Des de l'administració local es va impulsar el planejament dels primers projectes d'habitatge social de Berlín. Els nous habitatges havien de ser públics, socials, confortables, lluminosos i salubres. Al capdavant de l'equip redactor hi figurava l'arquitecte

expressionista Bruno Taut, molt influenciat pel concepte de ciutat-jardí anglès. Hi van col·laborar els arquitectes Martin Wagner, Walter Gropius, Heinrich Tessenow i Hans Scharoun entre d'altres. Van optar pel llenguatge de l'arquitectura moderna, deixant enrere l'ornament que havia caracteritzat l'arquitectura de l'època de l'Imperi alemany. A les zones exteriors se'ls va donar una gran importància i van ser desenvolupades pels paisatgistes Ludwig Lesser i Leberecht Migge. Sis dels grups d'habitatges realitzats a Berlín en aquesta època van ser declarats l'any 2008 Patrimoni de la Humanitat per la UNESCO: Gartenstadt Falkenberg, Siedlung Schillerpark, Großsiedlung Britz, Wohnstadt Carl Legien, Weiße Stadt i Großsiedlung Siemensstadt.

El col·lectiu dels arquitectes de Berlín, representat pel seu Col·legi professional, fins ara no ha participat activament en aquest debat. Els premis d'arquitectura del 2016 recollits en l'exposició "da! Architektur in und aus Berlin 2016" mostren principalment projectes d'habitatge d'alt estàndard, rehabilitacions d'alta eficiència energètica i fins tot mostra un aparcament per a cotxets de nens. Es troba a faltar alguna referència al tema de l'habitatge social a Berlín. D'altra banda, és lamentable que gran part de l'arquitectura que es construeix avui dia en els solars més cèntrics de la ciutat sigui una còpia de l'arquitectura residencial de principis del segle passat, amb cornises i motius neoclàssics a les façanes inclosos.

El repte que suposa el creixement de la ciutat és fascinant. Esperem que tots els agents implicats en el procés, principalment arquitectes i administracions, trobin una resposta al nivell de les expectatives creades, tant a nivell arquitectònic com social.

Laura Gil, arquitecta. Corresponsal del COAC a Berlín, Alemanya

Berlin auf dem Weg zur Vier-Millionen-Stadt. Von Ulrich Zawatka. 13.01.2016. Der Tagesspiegel

Siedlungen der 1920er Jahre. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt. Berlin.de

Wohnungsnot. Berlin plant Microwohnungen für Studenten. Von Torsten Landsberg. 11.10.2016. Berliner Zeitung

Milieuschutz. Bezirk Mitte will Kiezbewohner vor Verdrängung schützen. Von Katrin Lange. 28.02.2015. Berliner Morgenpost.

Ausstellung der Architektenkammer im Stilwerk. Wie aus einer anderen Zeit. Von Bernhard Schulz. 14.03.2016. Der Tagesspiegel



[1]

Tornar

[2]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://213.151.109.9/ca/mon/revista-corresponsals/habitatge-berlin>

Links:

[1] <http://213.151.109.9/ca/printpdf/printpdf/10560>

[2] <http://213.151.109.9/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>