



"Ausbauhaus Neukölln" © dels arquitectes Praeger Richter Architekten

El tema de la vivienda en Berlín sigue en la misma línea que el año pasado e incluso se han agravado los problemas que describía en el artículo de hace un año: el encarecimiento de los alquileres, la excesiva oferta de viviendas de lujo y la falta de vivienda a precios asequibles, la centrifugación de Mitte y otros barrios céntricos de la ciudad. La ley que entró en vigor en 2015 para frenar el precio de los alquileres ha sido declarada recientemente anticonstitucional por parte del Tribunal de Berlín. Su futuro es por tanto de momento incierto.

No se puede decir que la gran coalición que gobierna el Land de Berlín (socialistas, izquierda y verdes) consiga fácilmente sus objetivos en la política de vivienda. Tampoco se puede decir que no se esfuerce. En los últimos años el Senado de Berlín ha buscado la complicidad de la ciudadanía en sus proyectos urbanos más emblemáticos y ha promovido procesos participativos, como por ejemplo el de Tempelhof y más recientemente el de Tegel.

El Senado inició la propuesta urbanística para la construcción de viviendas sociales, equipamientos y oficinas en el actual parque público de Tempelhof, situado en los terrenos

del aeropuerto construido en la época del nacionalsocialismo. Se trataba de una superficie reducida en relación con las 380 hectáreas de superficie que ocupa el parque. En 2011 se creó la iniciativa ciudadana "100% Tempelhofer Feld" que iba en contra de las intenciones del Senado de edificar en el parque. La recogida de firmas llevó a la celebración de un referéndum. Este se celebró en el año 2014 y la respuesta fue claramente en contra de la propuesta de construcción. Hoy en día nadie cuestiona el valor histórico de Tempelhof, testigo de la Alemania nazi, y su valor como espacio de ocio para todos los berlineses. Incluso el Senado considera ahora que la decisión que tomaron los ciudadanos hace tres años fue acertada.

La historia se repite en otro proyecto que debía permitir el crecimiento de la ciudad hacia el noroeste, donde actualmente se encuentra el aeropuerto de Tegel. El cierre de este aeropuerto estaba previsto para el 2011 coincidiendo con la inauguración del nuevo aeropuerto Berlín Brandenburg, que actualmente ya se prevé hacia el 2019. En este caso la iniciativa ciudadana "Tegel Endlich Schliessen" (cerrar definitivamente Tegel) reclamaba este cierre desde hace años, los problemas de contaminación ambiental y acústica que sufren diversos barrios de la ciudad (Spandau, Wedding, Pankow ...), por el peligro que supone un aeropuerto dentro del centro urbano, por la falta de seguridad en las propias instalaciones del aeropuerto que está obsoleto y requieren una fuerte inversión económica para su actualización, para permitir el crecimiento de la ciudad y el cosido entre los diferentes barrios que el aeropuerto ahora no permite, etc.

La votación se celebró el pasado 24 de septiembre, coincidiendo con las elecciones generales de Alemania, y el resultado fue de un 56% en contra del cierre del aeropuerto. Parece sorprendente que los argumentos medioambientales no hayan convencido a los berlineses, pero en este resultado parece que han intervenido muchas cuestiones: la campaña en contra que han realizado los partidos de derechas (FDP y AFD), el voto de castigo al Senado de Berlín para la mala gestión en la construcción del nuevo aeropuerto, la comodidad para los vuelos nacionales que supone un aeropuerto dentro de la ciudad, etc. Lo cierto es que el resultado no es vinculante y habrá que ver cuál es la política que sigue el Senado en esta cuestión, donde parece que la opción más votada no ha sido la más conveniente para un desarrollo urbanístico sostenible de la ciudad.

¿Pero qué proyectos de vivienda sí se han construido recientemente en Berlín? Este año se ha celebrado una nueva edición de la exposición "Da Architektur in und aus Berlin 2017", en la que se han mostrado los proyectos arquitectónicos más interesantes realizados por arquitectos inscritos en el Architektenkammer de Berlín. En esta edición ha destacado el número de edificios de viviendas promovidas por las "Baugruppe" (grupos de construcción), que son los grupos de particulares que se asocian para construir conjuntamente el edificio donde tienen previsto vivir. Se trata pues, de un cliente complejo, más bien de un conjunto de clientes, que saben muy bien lo que quieren en términos funcionales y que, al mismo tiempo, como se ha demostrado en esta exposición, son capaces de buscar una gran calidad arquitectónica.

El proyecto "Ausbauhaus Neukölln" realizado por el estudio Praeger Richter Architekten destaca por su simplicidad y eficacia en su planteamiento. En el proceso del diseño, el coste y el plazo de ejecución de la obra han sido determinantes y se ha garantizado a los clientes un precio por metro cuadrado y una rapidez de ejecución que se han podido alcanzar tal y como estaban previstos. Esta responsabilidad sobre costes y plazos recae en Alemania directamente en los arquitectos y normalmente ya es un tema muy presente en las primeras fases del proyecto.

El edificio ocupa una parcela entre medianeras en la zona limitada por el Ring de Berlín, que forma la línea de la S-Bahn (tren de cercanías) y se encuentra por tanto aún en el ámbito que se considera céntrico. Se trata de 24 viviendas con una doble orientación sur-norte repartidas en seis plantas, que disponen de amplias terrazas orientadas al sur, tienen una altura libre de 3 metros y una planta totalmente libre de elementos estructurales. Para poder conseguir cubrir las luces de 10 metros se han utilizado techos prefabricados de hormigón pretensado. El sobre coste de este tipo de construcción se ha compensado con la rapidez de ejecución, llegando a reducir la duración de la obra en 12 meses en comparación con una obra convencional. La disposición estratégica de tres patios de instalaciones permite diferentes distribuciones en planta para una misma vivienda.

Cada usuario podía elegir entre las tres siguientes opciones: la vivienda loft que tiene una planta libre de divisiones, la vivienda convencional con zona de dormitorios y zona de día (con diferentes posibilidades de distribución, incluso con habitación para la plancha ) y la vivienda sin tabiques y acabados, para que cada uno termine de construir su casa a su gusto y según sus recursos económicos (en muchos casos acabarán la obra los mismos propietarios, teniendo en cuenta que los alemanes suelen ser muy aficionados al bricolaje).

Finalmente, el concepto monocolor en el tratamiento de los diferentes materiales empleados en la obra muestra sutilmente las diferentes texturas y al mismo tiempo presenta el edificio como un conjunto homogéneo que se integra fácilmente en su entorno.

Este tipo de proyectos juegan un papel fundamental en la resolución del problema de la falta de vivienda en Berlín. Lamentablemente es muy difícil encontrar parcelas disponibles a un precio asequible y la fuerte especulación hace que en muchos casos ni siquiera los pongan en venta. El Senado estima que actualmente hay 40.000 solares no edificados en el ámbito del Ring y está poniendo a disposición de Baugruppen u otros promotores privados aquellos que son municipales. Para el resto, sería interesante encontrar las herramientas necesarias para hacerlos accesibles a promotores públicos o privados y así progresivamente poder ampliar el parque de viviendas de la ciudad.

Laura Gil, arquitecta. Corresponsal del COAC en Berlín, Alemania. Octubre 2017



[1]

Tornar [2]

---

**Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya** : <https://www.arquitectes.cat/es/mon/la-vivienda-en-berlin>

#### Links:

[1] <https://www.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/13603>

[2] <https://www.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>