



Un dia de treballs comunitaris de desbrossament al solar del grup autogestionat de cohabitatge © "Alstervogel"

Ciutats gentrificades, absència d'habitatge assequible... Tot sembla portar les ciutats europees cap als projectes autogestionats de cohabitatge. Aquests projectes, que en els seus inicis als anys 60 estaven impulsats per gent d'esquerreres i alternativa, semblen ser, actualment, l'única alternativa per aconseguir un habitatge a un preu assequible. Alhora, les ciutats han descobert els seus beneficis com a element cohesionador de barri, i volen ara promocionar-lo.

A Barcelona, ??estan a punt de finalitzar els dos primers projectes de cohabitatge impulsats per l'Ajuntament (carrer Princesa 49 i La Borda). I quatre més estan a punt d'iniciar la seva construcció. Aquesta és una de les mesures que està duent a terme el govern d'Ada Colau per fer front a la gran problemàtica d'accés a l'habitatge, deguda, en gran mesura, a

l'especulació immobiliària i la "turistificació".

Segons dades de l'administració pública, cada any arriben a la ciutat d'Hamburg unes 10.000 persones per quedar-s'hi. Per bregar amb la gran demanda d'habitatge que hi ha, s'estan construint del no-res barris sencers que necessiten, entre altres coses, d'aquest tipus de projectes generadors de cohesió social per evitar *ghettos* residencials. Per això, actualment, la ciutat dedica un 20% dels solars públics destinats a ús residencial als Baugruppen (grups de cohabitatge autopromocionat).

A Alemanya hi ha una llarga tradició en cooperatives d'habitatge (Baugenossenschaften). Aquestes funcionen com una associació sense ànim de lucre, que construeix blocs d'habitatge i després els lloga a preus més assequibles. Els Baugruppen o Baugemeinschaften és un fenomen més recent, que té el seu origen en l'escena alternativa, lligat a formes de vida en comunitat, així com respectuoses amb el medi ambient. Actualment ja no es parla d'escena alternativa, es tracta d'un grup de gent amb interessos comuns que s'ajunten per reduir costos i construir el seu habitatge al seu gust. A Hamburg, en els últims 30 anys, la gent interessada en accedir al seu habitatge a través de projectes de cohabitatge auto promocionats ha augmentat considerablement i el procés, difícil, llarg i fatigós, ha anat millorant. Al principi molts d'aquests projectes fracassaven, per falta d'experiència del grup, per discussions entre els socis, per falta de finançament, etc. Des de 2003 existeix a Hamburg la "Agentur für Baugemeinschaften" ("Agència per a grups de cohabitatge autogestionats"), entitat que dona suport a aquest tipus de projectes. Ara, cada vegada més gent s'atreveix a involucrar-se en un projecte així.

Petra Hardstock es va jubilar fa un parell d'anys. Després de 40 anys vivint a la mateixa casa, un canvi en la seva situació personal la va fer decidir de buscar una altra casa sense escales i sense un jardí enorme per cuidar. Així que va començar a investigar i aviat va acabar assistint als "Hamburger Wohnprojekte-Tage", un congrés que se celebra un cop l'any a Hamburg i on es debat sobre projectes d'habitatge col·lectiu i desenvolupament urbanístic i social. Dos dies de conferències, taules rodones i visites a algunes obres de projectes interessants. També allà es pot informar en diferents estands sobre els projectes oberts d'habitatges col·lectius, projectes que estan en marxa i busquen socis per poder ser realitzats. Petra va trobar allà al grup autogestionat "Alstervogel e.V.", un grup d'11 amics que li havien fet una ullada a un solar a Volksdorf i, un cop van formar oficialment l'associació en 2011, buscaven més socis, ja que el solar era bastant gran.

La "Agentur für Baugemeinschaften" és l'entitat que s'encarrega de gestionar els solars destinats a aquest tipus de projectes a Hamburg. És també aquesta agència qui informa i assessora en primera instància a qui volen formar un grup autogestionat. Finalment és també qui decideix a quin grup concedeix el solar. Per a tal selecció, primerament, vigilen que es tracta d'un grup estable, unit, ben organitzat i capacitat per dur a terme el projecte (per exemple: tenir un arquitecte en el grup es valora positivament, de la mateixa manera que és important que tots els integrants del grup tinguin tasques concretes a fer, que tots participin). Igual d'important és que el pla de finançament ofereixi garanties. A més, es valora també el concepte energètic i ecològic del projecte, el concepte social, així com les seves idees innovadores.

Una altres requisit necessari també per poder optar a un solar és la contractació d'un coordinador del projecte (Projektbetreuer): una persona externa al grup, un professional, que guiarà al grup en totes les tasques que han de fer. A Hamburg hi ha bàsicament dos ens que ofereixen aquest servei: la fundació privada Lawaetz o l'entitat pública Stattbau Hamburg

GmbH. Aquesta és segurament una de les claus perquè aquestes iniciatives funcionin.

A Alstervogel e.V. li van concedir el primer solar pel qual va optar. Això va ser una gran sort, ja que preparar tota la sol·licitud representa treball i diners: fer els plànols d'arquitectura, el concepte energètic, etc. Alguns crítics amb el procés assenyalen això com excessiu. És clar que es poden aprofitar algunes idees per a altres sol·licituds, però representa un gran esforç inicial que moltes vegades és desaprofitat (molts grups acaben produint unes sis o set sol·licituds).

Linda Nikolova i Gerrit Hecking van entrar en el projecte el 2015 pagant els 3.000 € d'entrada, els quals es reservaven per al moment de la compra del solar com a garantia. En aquell moment tenien una filla de 3 anys. Quan es mudin ara al desembre de 2018, els seus fills Elina i Phillip tindran 6 i 1 any respectivament. La idea d'Alstervogel e.V. els va convèncer: un grup intergeneracional que vol assemblar-se a una gran família i ajudar-se els uns als altres. Famílies joves i persones que ronden la jubilació són bàsicament qui forma part de l'associació.

Gerrit, com a professional del sector financer, es va fer de la comissió de "finances", mentre que Linda, igual que Petra, formava part de la comissió "Nous socis" del grup. Per aconseguir tots els socis que necessitaven, van haver de fer múltiples accions com, per exemple, articles al diari, posar un estand a festes del barri, repartir pamflets, crear la pàgina web, etc. Aquesta va ser una de les tasques permanents del grup, ja que un canvi en el pressupost propiciava, de vegades, que alguns socis abandonessin el grup. Un clar exemple va ser el cas del preu del solar.

El solar públic de Steinreye estava arrendat a un club de tennis. Un cop finalitzat el contracte, Hamburg no el va renovar per poder construir habitatges, ja que hi ha actualment una forta demanda a la ciutat. Aquests canvis van obligar a diferents tràmits en l'administració pública, que es van perllongar tant en el temps, que quan va arribar el moment de posar preu al solar, aquest havia pujat el doble del que havien calculat els integrants de Alstervogel en el seu inici. Concretament, l'augment del preu del solar significava passar de pagar 2.200 € / m<sup>2</sup> aprox. a 3.450 € / m<sup>2</sup>. Amb aquestes pujades de pressupost o en moments difícils on semblava que tot estava en l'aire (com quan el despatx d'arquitectes no va poder continuar amb el projecte i van haver de buscar-ne un de nou), alguns van decidir abandonar el projecte. De fet, dels 11 fundadors de l'associació, tan sols 4 arribaran fins al final.

Alstervogel e.V. va aconseguir l'adhesió de la cooperativa "Buchdrucker eG" al projecte, a la qual se li va destinar un dels dos blocs de pisos. Aquest bloc de pisos estarà destinat a lloguers (aquí s'inclourà el terç d'habitatges que la normativa marca que han de ser socials). La participació d'una cooperativa en el projecte era un desig des del principi, ja que alguns dels socis fundadors no es podien permetre ser propietaris, sinó només inquilins.

A la fi de 2013, la "Agentur für Baugemeinschaften" va acceptar la sol·licitud de Alstervogel e.V. per al solar. Però no va ser fins dos anys més tard, després d'alguns tràmits en l'administració pública per actualitzar l'estat de la parcel·la (fi del contracte d'arrendament, canvi d'ús del solar, etc.), que Alstervogel ho va acceptar oficialment. Era l'octubre de 2015. Un cop acceptat, tenien un any de marge per poder pagar el solar. Si en un any no pagaven, deixarien de tenir opció a ell. Ara tenien un any per buscar els socis que els faltaven (a part de la cooperativa, n'eren 18 i necessitaven ser 24 socis).

Una cursa contra rellotge, més encara tenint en compte les entrades i sortides de gent a

causa de canvis en el pressupost. Al juny de 2016 van aconseguir per fi ser 24 socis, al complet. A l'octubre van aconseguir un tracte amb el banc Sparda per al finançament de l'obra i, finalment, al desembre de 2016 gràcies a dos mesos de pròrroga concedits per retards en tràmits de l'administració pública), van signar la compra del solar. En aquest punt ja havien aportat cadascun 28.000 €. Finalment van respirar alleujats i van destapar una ampolla de xampany. Ja podia començar l'obra, que allargaria el projecte encara 2 anys més.

A finals d'aquest any 2018 podran entrar els primers integrants a viure. Les seves cares mostren l'alegria d'haver acabat una feina difícil. La valoració general és molt positiva. És cert que el projecte ha estat més llarg del que s'esperava, ja que ha durat 7 anys (des de 2011 quan van fundar l'associació fins 2018 amb el final d'obra), però, tot i els augments de pressupost, el preu final del cost de l'habitatge continua sent més econòmic que un pis normal (un 25% més barat, que entra dins de l'habitual 20-30% d'estalvi en aquest tipus de projectes).

Aquest cost final s'aconsegueix també gràcies a desistir d'algunes idees inicials com ara: un aparcament subterrani o un pis col·lectiu per a cuidadors o visites. Per reduir despeses i també evitar allargar massa el projecte amb tràmits amb l'administració pública, van renunciar a replantejar la distribució de la parcel·la ubicant un petit edifici al mig per als espais comunitaris. Tot i així, sí que han aconseguit construir una sala comunitària per a tots (en un semisoterrani sota d'un dels blocs) i uns espais exteriors verds que inclouen també jocs infantils.

El projecte ha costat molta feina i nervis. Però entre les mil i una comissions (des de la comissió de dret, passant per l'encarregada de tractar amb els veïns de parcel·la, fins a la de la primera pedra), les moltes reunions (una o dues al mes) i els moltes trobades per conèixer-se, els han convertit en una petita i gran família, els ha unit com a grup. L'alegria d'aconseguir un projecte lluitat entre tots crea un vincle molt fort, que els permetrà gaudir des del minut un d'una comunitat veïnal que no acaba de néixer, sinó que té ja set anys d'història.

Guida Maymó, arquitecta. Corresponsal del COAC a Hamburg, Alemanya. Octubre 2018

Referències:

Entrevista a Petra Hardstock i Linda Nikolova, sòcies del grup autogestionat "Alstervogel e.V."

[www.alstervogel.de](http://www.alstervogel.de) [1]

[www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de) [2]

[www.hamburg.de/start-grundstuecke](http://www.hamburg.de/start-grundstuecke) [3]

[www.hamburg.de/baugemeinschaften](http://www.hamburg.de/baugemeinschaften) [4]

Arikel Deutschlandfunkkultur.de, "baugemeinschaften die netten gentrifizierer von nebenan"

habitatge.barelona / a / acces-a-habitatge / cohabitatge

Converses amb Tobias Gottschalk, arquitecte alemany resident a Barcelona



[5]

Tornar [6]

---

**Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya** : <https://www.arquitectes.cat/es/node/16859>

**Links:**

[1] <http://www.alstervogel.de>

[2] <http://www.stattbau-hamburg.de>

[3] <http://www.hamburg.de/start-grundstuecke>

[4] <http://www.hamburg.de/baugemeinschaften>

[5] <https://www.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/16859>

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