



"Ausbauhaus Neukölln" © dels arquitectes Praeger Richter Architekten

El tema de l'habitatge a Berlín segueix en la mateixa línia que l'any passat i fins i tot s'han agreujat els problemes que us descrivia en l'article d'ara fa un any: l'encariment dels lloguers, l'excessiva oferta d'habitatges de luxe i la manca d'habitatge a preus assequibles, la centrifugació de Mitte i altres barris centrals de la ciutat. La llei que va entrar en vigor l'any 2015 per frenar el preu dels lloguers ha estat declarada recentment anticonstitucional per part del Tribunal de Berlín. El seu futur és per tant de moment incert.

No es pot dir que la gran coalició que governa el Land de Berlín (socialistes, esquerra i verds) aconsegueixi fàcilment els seus objectius en la política d'habitatge. Tampoc es pot dir que no s'hi esforci. En els darrers anys el Senat de Berlín ha cercat la complicitat de la ciutadania en els seus projectes urbans més emblemàtics i ha promogut processos participatius, com per exemple el de Tempelhof i més recentment el de Tegel.

El Senat va iniciar la proposta urbanística per a la construcció d'habitatges socials,

equipaments i oficines en l'actual parc públic de Tempelhof, situat en els terrenys de l'aeroport construït en l'època del nacionalsocialisme. Es tractava d'una superfície reduïda en relació amb les 380 hectàrees de superfície que ocupa el parc. L'any 2011 es va crear la iniciativa ciutadana "100% Tempelhofer Feld" que anava en contra de les intencions del Senat d'edificar en el parc. La recollida de signatures va portar a la celebració d'un referèndum. Aquest es va celebrar l'any 2014 i la resposta va ser clarament en contra de la proposta de construcció. Avui dia ningú qüestiona el valor històric de Tempelhof, testimoni de l'Alemanya nazi, i el seu valor com a espai de lleure per a tots els berlinesos. Fins i tot el Senat considera ara que la decisió que van prendre els ciutadans fa tres anys va ser encertada.

La història es repeteix en un altre projecte que havia de permetre el creixement de la ciutat cap al nord-oest, on actualment es troba l'aeroport de Tegel. El tancament d'aquest aeroport estava previst per al 2011 coincidint amb la inauguració del nou aeroport Berlín Brandenburg, que actualment ja es preveu cap al 2019. En aquest cas la iniciativa ciutadana "Tegel endlich schliessen" (tancar definitivament Tegel) reclamava aquest tancament des de fa anys, pels problemes de contaminació ambiental i acústica que sofreixen diversos barris de la ciutat (Spandau, Wedding, Pankow?), pel perill que suposa un aeroport dins del centre urbà, per la manca de seguretat en les pròpies instal·lacions de l'aeroport que ha quedat obsolet i requereixen una forta inversió econòmica per a la seva actualització, per a permetre el creixement de la ciutat i el cosit entre els diferents barris que l'aeroport ara no permet, etc.

La votació es va celebrar el passat 24 de Setembre, coincidint amb les eleccions generals d'Alemanya, i el resultat va ser d'un 56 % en contra del tancament de l'aeroport. Sembla sorprenent que els arguments mediambientals no hagin convençut als berlinesos, però en aquest resultat sembla que han intervingut moltes altres qüestions: la campanya en contra que han realitzat els partits de dretes (FDP i AfD), el vot de càstig al Senat de Berlín per la mala gestió en la construcció del nou aeroport, la comoditat per als vols nacionals que suposa un aeroport dins de la ciutat, etc. El cert és que el resultat no és vinculant i caldrà veure quina és la política que segueix el Senat en aquesta qüestió, on sembla que l'opció més votada no ha estat la més convenient per a un desenvolupament urbanístic sostenible de la ciutat.

Però quins projectes d'habitatge sí que s'han construït recentment a Berlín? Aquest any s'ha celebrat una nova edició de l'exposició "Da! Architektur in und aus Berlin 2017?", en la qual s'han mostrat els projectes arquitectònics més interessants realitzats per arquitectes inscrits en l'Architektenkammer de Berlín. En aquesta edició ha destacat el nombre d'edificis d'habitatges promoguts per les "Baugruppe" (grups de construcció), que són els grups de particulars que s'associen per a construir conjuntament l'edifici on tenen previst viure-hi. Es tracta doncs, d'un client complex, més aviat d'un conjunt de clients, que saben molt bé el què volen en termes funcionals i que alhora, com s'ha demostrat en aquesta exposició, són capaços de cercar una gran qualitat arquitectònica.

El projecte "Ausbauhaus Neukölln" realitzat per l'estudi Praeger Richter Architekten destaca per la seva simplicitat i eficàcia en el seu plantejament. En el procés del disseny, el cost i el termini d'execució de l'obra han estat determinants i s'ha garantit als clients un preu per metre quadrat i una rapidesa d'execució que s'han pogut assolir tal i com estaven previstos. Aquesta responsabilitat sobre costos i terminis recau a Alemanya directament en els arquitectes i normalment ja és un tema molt present en les primeres fases del projecte.

L'edifici ocupa una parcel·la entre mitgeres en la zona limitada pel Ring de Berlín, que forma la línia de la S-Bahn (tren de rodalies) i es troba per tant encara en l'àmbit que es considera cèntric. Es tracta de 24 habitatges amb una doble orientació sud-nord repartides en sis plantes, que disposen d'amplies terrasses orientades a sud, tenen una altura lliure de 3 metres i una planta totalment lliure d'elements estructurals. Per a poder aconseguir cobrir les llums de 10 metres s'han utilitzat sostres prefabricats de formigó pretensat. El sobre cost d'aquest tipus de construcció s'ha compensat amb la rapidesa d'execució, arribant a reduir la durada de l'obra en 12 mesos en comparació amb una obra convencional. La disposició estratègica de tres patis d'instal·lacions permet diferents distribucions en planta per a un mateix habitatge.

Cada usuari podia escollir entre les tres següents opcions: l'habitatge loft que té una planta lliure de divisions, l'habitatge convencional amb zona de dormitoris i zona de dia (amb diferents possibilitats de distribució, fins i tot amb habitació per a la planxa) i l'habitatge sense envans i acabats, per tal que cadascú s'acabi de construir la seva casa al seu gust i segons els seus recursos econòmics (en molts casos acabaran l'obra els mateixos propietaris, tenint en compte que els alemanys solen ser molt aficionats al bricolatge).

Finalment, el concepte monocolor en el tractament dels diferents materials emprats en l'obra mostra subtilment les diferents textures i alhora presenta l'edifici com un conjunt homogeni que s'integra fàcilment en el seu entorn.

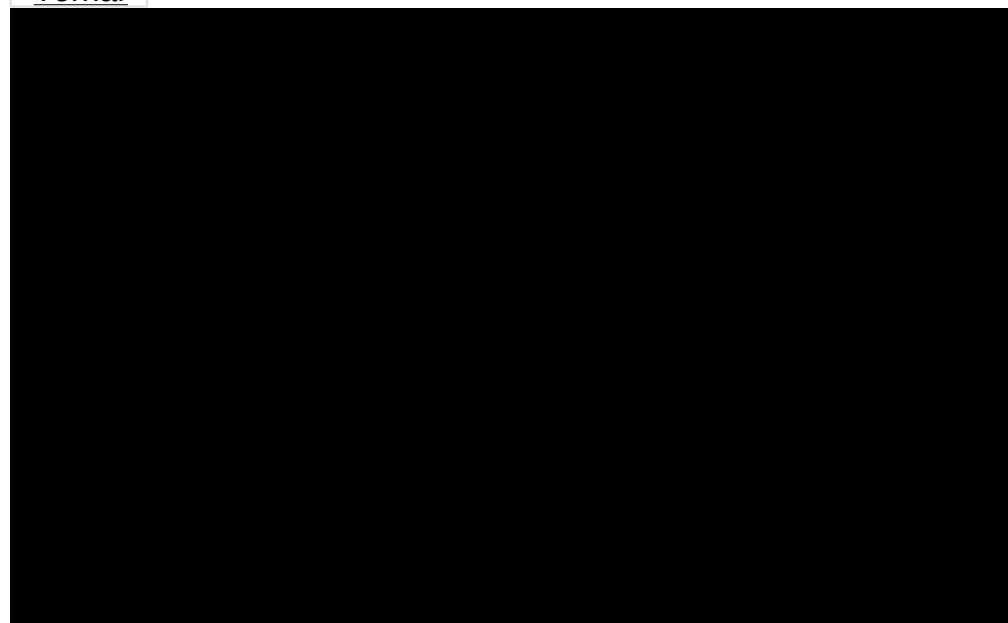
Aquest tipus de projectes juguen un paper fonamental en la resolució del problema de la manca d'habitatge a Berlín. Lamentablement és molt difícil trobar parcel·les disponibles a un preu assequible i la forta especulació fa que en molts casos ni tan sols els posin en venda. El Senat estima que actualment hi ha 40.000 solars no edificats en l'àmbit del Ring i està posant a disposició de Baugruppen o altres promotors privats aquells que són municipals. Per a la resta, seria interessant trobar les eines necessàries per a fer-los accessible a promotors públics o privats i així progressivament anar ampliant el parc d'habitatges de la ciutat.

Laura Gil, arquitecta. Corresponsal del COAC a Berlín, Alemanya. 2 octubre 2017



[Log in to post comments](#)[Español](#)

Tornar





Encargos internacionales fraudulentos en Arabia Saudí

Imatge:

© Flickr Creative Commons

En menos de un año y medio, esta es la tercera vez que detectamos empresas que se ponen en contacto con despachos catalanes ofreciéndoles encargos fraudulentos. En los casos anteriores, como informamos en su momento, se trataba de encargos en Azerbaiyán y Bahrain y en Qatar.

Recientemente, algunos despachos de arquitectos catalanes han recibido correos electrónicos enviados por un presunto representante del *King Abdullah Project for Education Development?* (sic), desde una cuenta de Hotmail. Los mensajes hacen referencia al interés en contratarles para proyectar escuelas en Arabia Saudí. Ni la web ni las direcciones de correo indicadas en el mensaje corresponden a la web o cuentas de correo oficiales del *King Abdullah Project for General Education Development*; y nuestro corresponsal en Arabia Saudí, Jaime Torres, ha corroborado con la propia institución, de la cual presuntamente habrían salido los correos, que ni ha sido así, ni las personas mencionadas en los correos tienen vinculación con la institución.

Recordamos que cuando se reciben correos sospechosos, en caso de duda, tenéis a vuestra disposición y podéis contactar con el Servicio Internacional del COAC, a través del correo electrónico internacional@coac.net. Por otro lado, los corresponsales del COAC, con su experiencia y la posibilidad de verificar la información a través de las autoridades o empresas

que presuntamente envían estos correos, os ayudarán a no caer en trampas. No dudéis en contactar con ellos.

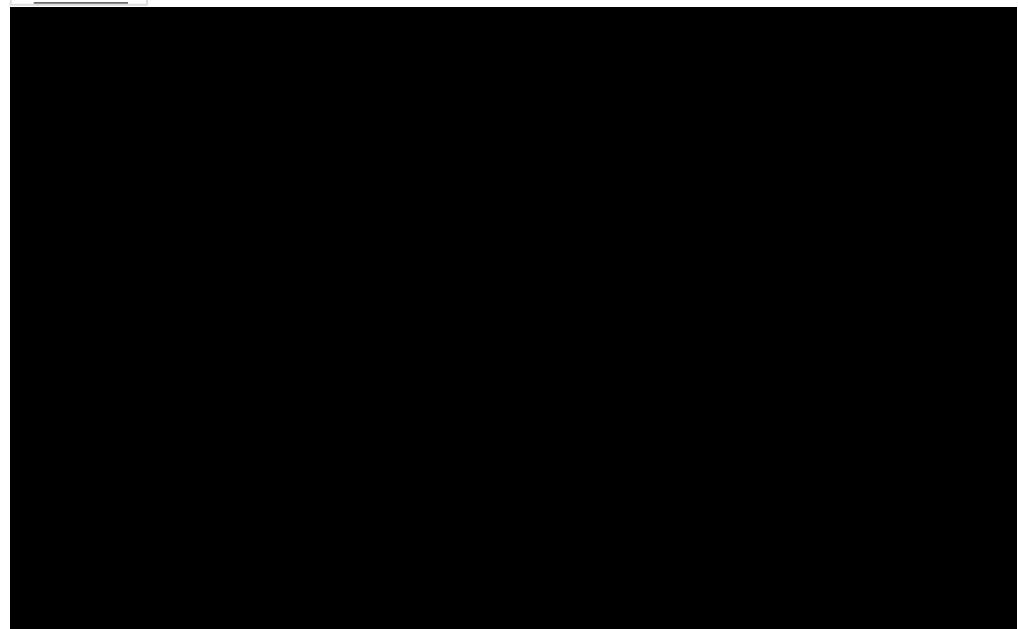
Aprovechamos para recordaros las recomendaciones que ya nos había hecho el corresponsal Jaime Torres.

Recomendaciones para detectar un encargo fraudulento:

1. Considerar por qué nos pueden haber escogido como despacho de arquitectura. ¿Tenemos suficiente proyección internacional como para generar interés?
2. Para trabajar en los países del Golfo (Kuwait, Qatar, Bahrein, Omán y Arabia Saudí), se necesita un socio local y, dentro del contrato de colaboración o de *joint venture*, hay que concretar los detalles de quién paga qué.
3. Para mantener conversaciones iniciales no hace falta tener ni socio local ni afiliarse a ninguna asociación. Sólo hace falta que una empresa nos proporcione el visado de negocios.
4. Los procedimientos en Oriente Medio son, en general, los mismos que en Europa. Los proyectos acostumbran a salir a concurso, y para participar no hace falta tener socio local ni estar registrado en la cámara de comercio. Estos son procedimientos posteriores. Además, los concursos son gratuitos.
5. Un despacho español sólo recibirá un encargo de otro despacho o constructora de Oriente Medio en caso de que este último tenga un proyecto adjudicado y quiera contar con el *know how* de un despacho español, o en caso de que un despacho de Oriente Medio necesite a otro despacho internacional para reforzarse en un concurso. En ningún caso hará falta que el despacho español se registre en ningún lugar para iniciar conversaciones para un posible contrato de *joint venture* o de servicios de consultoría.
6. Si realmente quieren trabajar con nuestro despacho, deberían pagar vuelo y estancia del personal del despacho, y el proceso no habría de generar ningún otro coste más que la obtención del visado de negocios.

20/09/2017

Tornar





Encàrrecs internacionals fraudulents a l'Aràbia Saudita

Imatge:

Riyadh. © Creative Commons

En menys d'un any i mig, aquesta és la tercera vegada que detectem empreses que es posen en contacte amb despatxos catalans oferint-los encàrrecs fraudulents. En els casos anteriors, com vam informar en el seu moment, es tractava d'encàrrecs d'Azerbaidjan i Bahrain i de Qatar.

Recentment, alguns despatxos d'arquitectes catalans han rebut correus electrònics enviats per un presumpte representant del *?King Abdullah Project for Education Development?* (sic), des d'un compte Hotmail. Els missatges fan referència a l'interès en contractar-los per projectar escoles a Aràbia Saudita. Ni el web ni les adreces de correu indicats al missatge corresponen al web o comptes de correu oficials del *King Abdullah Project for General Education Development*; i el nostre corresponsal a Aràbia Saudita, Jaime Torres, ha corroborat amb la pròpia institució, de la qual presumptament haurien sortit els correus, que ni ha estat així, ni les persones esmentades als correus tenen vinculació amb la institució.

Us recordem que quan es reben correus sospitosos, en cas de dubte, teniu a la vostra disposició i podeu posar-vos en contacte amb el Servei Internacional del COAC, a través del correu electrònic internacional@coac.net. D'altra banda, els corresponsals del COAC, amb la seva experiència i la possibilitat de verificar les informacions a través de les autoritats o empreses que presumptament envien aquests correus, us ajudaran a no caure en parany.

No dubteu a contactar-los.

Aprofitem per a recordar-vos les recomanacions que ja ens havia fet el corresponsal Jaime Torres.

Recomanacions per detectar un encàrrec fraudulent:

1. Considerar per què ens poden haver triat com a despatx d'arquitectura. Tenim prou projecció internacional com per generar interès?
2. Per treballar als països del Golf (Kuwait, Qatar, Bahrain, Oman i Aràbia Saudita), cal tenir un soci local i, dins del contracte de col·laboració o de *joint venture*, cal concretar els detalls de qui paga què.
3. Per mantenir unes converses inicials, no cal tenir ni soci local ni afiliar-se a cap associació. Només cal una empresa que ens proporcioni el visat de negocis.
4. Els procediments a l'Orient Mitjà són, en general, els mateixos que a Europa. Els projectes acostumen a sortir a concurs, i per participar-hi no cal tenir soci local ni estar registrat a la cambra de comerç. Això són procediments posteriors. A més, els concursos són gratuïts.
5. Un despatx espanyol només rebrà un encàrrec d'un altre despatx o constructora de l'Orient Mitjà en cas que aquest últim tingui un projecte adjudicat i vulgui comptar amb el *know how* d'un despatx espanyol, o bé en cas que un despatx de l'Orient Mitjà necessiti un altre despatx internacional per reforçar-se en un concurs. En cap dels dos casos caldrà que el despatx espanyol es registri enlloc per iniciar converses per a un possible contracte de *joint venture* o de serveis de consultoria.
6. Si realment volen treballar amb el vostre despatx, haurien de pagar el vol i estança del personal del despatx, i el procés no hauria de generar cap cost més que l'obtenció del visat de negocis.

20/09/2017

Tornar



© Cc0 / Pixabay

Frankfurt es la única ciudad de Alemania con un "skyline" compuesto por rascacielos y edificios de gran altura. Más de treinta edificios superan una altura de 100 metros, incluyendo 14 de los 15 rascacielos que hay en Alemania. Estos últimos entran en la categoría de rascacielos altos en superar la altura de 150 m.

Uno de los aspectos que ha llevado a Frankfurt a caracterizarse por esta aglomeración de edificios altos fue sin duda el alto grado de destrucción que sufrió la ciudad a raíz de los bombardeos de la II Guerra Mundial. Dado que en los primeros años se especulaba con la posibilidad de que fuera Frankfurt y no Bonn, la capital de la parte americana de Alemania, hubo bastantes inversores que se interesaron por desarrollar proyectos aquí. Al contrario que otras ciudades menos destruidas, donde se intentó recuperar el aspecto previo a la guerra, en Frankfurt hubo más libertad para experimentar con nuevas tipologías en la posguerra, especialmente con edificios altos. Desde ese momento y hasta la actualidad, se han desarrollado diferentes conceptos urbanísticos en los que se preveía la construcción de edificios de gran altura. Inicialmente estos planes se ceñían en la parte más céntrica de la ciudad y el distrito financiero, aunque con el tiempo se fueron extendiendo a otras zonas de la ciudad.

A pesar de que se inició con la construcción de edificios de cierta altura con el movimiento moderno, no fue hasta la construcción del Hotel Plaza y de la edificación de la Dresdner Bank a finales de los años 70, cuando podemos empezar a hablar de los primeros rascacielos de más de 150. m de altura.

Desde 1998 existe un plan general de rascacielos "Hochhausrahmenplan" en el que se definen cómo y dónde se tenían que construir los rascacielos en la ciudad. Este plan, que se ha ido adaptando al desarrollo urbanístico e inmobiliario de Frankfurt, preveía en su última revisión de 2008 veintiséis nuevos proyectos para un total de dieciocho emplazamientos, doce de los cuales eran edificios de más de 100 metros de altura. Desde los inicios, se potenció la idea de construir edificios emblemáticos en el núcleo financiero y en la zona del recinto ferial. El plan prevé además diferentes emplazamientos en otros lugares de la ciudad, incluyendo edificios residenciales de gran altura en la zona norte de la ciudad o rascacielos en la zona de la estación central de tren (Hauptbahnhof). Casi todos los proyectos previstos en el Masterplan fueron reducidos en altura cuando éste tuvo que ser aprobado definitivamente por los órganos municipales.

Entre los rascacielos que se han construido hasta la fecha en Frankfurt cabe destacar la torre de la Commerzbank, un rascacielos de 65 plantas firmado por Norman Foster que se inauguró en 1998. El edificio tiene una planta triangular ovalada y se caracteriza por incorporar zonas ajardinadas de varias plantas de altura que se intercalan en las tres fachadas y por ser uno de los primeros edificios a incorporar aspectos bioclimáticos en su diseño. Con 259 metros es el edificio más alto de Alemania y hasta el año 2003 fue el edificio más alto de Europa. Le sigue de cerca el Messeturm, con 256 metros de altura y 55 plantas, obra del arquitecto Helmut Jahn y finalizado el 1990.

Más recientemente, en marzo de 2015 se inauguró la nueva sede del Banco Central Europeo (BCE). El edificio de 185 metros es obra del despacho austriaco Coop Himmelblau y es uno de los pocos edificios de esta envergadura con actividad exclusivamente financiera fuera del llamado Bankenviertel, el núcleo financiero de Frankfurt. La obra consta de dos torres gemelas poligonales proyectadas para albergar a 2.900 empleados.

Una mención aparte merece la Europaturm, una torre de comunicaciones que con 337,5 metros es la segunda construcción -que no edificio- más alta de Alemania.

Así pues, Frankfurt está dispuesta a seguir a la vanguardia de los edificios de altura. Como prueba de ello tenemos la construcción del edificio de viviendas "Grand Tower", en Europaviertel, que cuando se inaugure previsiblemente en 2019 será, con sus 172 metros, el edificio residencial más alto de Alemania. Y así hasta una veintena de nuevos edificios de gran altura son los que se añadirán en los próximos cinco años a l'Skyline de Frankfurt.

Y es que los precios del suelo de Frankfurt son los más caros de Alemania, lo que hace especialmente atractivos los proyectos que exprimen la edificabilidad hasta el límite. Sin embargo, no todo son facilidades en los edificios de gran altura. El incendio de la torre de apartamentos Grenfeld en Londres ha encendido todas las alarmas en lo que a protección contra incendios se refiere. Tanto es así que el gobierno ha ordenado la revisión de todos los edificios de altura residenciales de Hessen y un control estricto sobre los materiales de revestimiento permisos.

No es de extrañar que Frankfurt se distancie notablemente de otras ciudades alemanas por el ecléctico paisaje urbano que la caracteriza. Y es que al lado de los citados rascacielos conviven algunas iglesias y edificios históricos que se recuperaron en el centro de la ciudad. Esta característica unida a la buena integración del río Main en la ciudad convierten a Frankfurt en una ciudad atípica para Alemania y con un carácter más bien propio de una metrópolis como Nueva York, lo que se refleja con el apelativo "Mainhattan", irónicamente utilizado en la región en alusión al río Main y a la semejanza con Manhattan.

Carlos Vidal, arquitectos. Corresponsal del COAC en Frankfurt, Alemania. Septiembre 2017.

<http://www.frankfurt.de>

<http://www.fnp.de>

<http://www.wikipedia.de>

Foto: <https://pixabay.com/es/frankfurt-alemania-panorama-ciudad-1804481/>



[Log in to post comments](#)[Català](#)

[Tornar](#)

« [primer anterior](#) ? [76777879](#) **80** [81828384](#) ? [següent](#) ? [últim](#) »

[more](#)

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya :

<https://www.arquitectes.cat/es/taxonomy/term/908/all?page=79>