



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

*Ciudades gentrificadas, ausencia de viviendas asequibles... Todo parece llevar a las ciudades europeas hacia los proyectos autogestionados de covivienda. Estos proyectos que, en sus inicios, en los años 60, estaban impulsados por gente de izquierdas y alternativa parecen ser, actualmente, la única alternativa para conseguir una vivienda a un precio asequible. Al mismo tiempo, las ciudades han descubierto sus beneficios como elemento cohesionador de barrio, activo y diverso y quieren ahora promocionarlo.*

En Barcelona, están a punto de finalizar los dos primeros proyectos de covivienda impulsados por el ayuntamiento (c/ Princesa 49 y La Borda). Otros cuatro están a punto de iniciar su construcción. Esta es una de las medidas que está llevando a cabo el gobierno de

Ada Colau para hacer frente a la gran problemática de acceso a la vivienda debida, en gran medida, a la especulación inmobiliaria y la turistificación?

Según datos de la administración pública, unas 10.000 personas llegan cada año a la ciudad de Hamburgo para quedarse. Para lidiar con la gran demanda de vivienda que existe, se están construyendo de la nada barrios enteros que precisan, entre otras cosas, de este tipo de proyectos generadores de cohesión social para evitar ghettos residenciales. Por eso, actualmente, la ciudad dedica un 20% de los solares públicos destinados a uso residencial a los Baugruppen (grupos de covivienda autopromocionada).

En Alemania hay una larga tradición en cooperativas de vivienda (Baugenossenschaften). Éstas funcionan como una asociación sin ánimo de lucro, que construye bloques de vivienda y luego los alquila a precios más asequibles. Los Baugruppen o Baugemeinschaften es un fenómeno más reciente, que tiene su origen en la escena alternativa, ligado a formas de vida en comunidad, así como respetuosas con el medio ambiente. Actualmente ya no se habla de escena alternativa, se trata de un grupo de gente con intereses comunes que se juntan para reducir costes y construir su vivienda a su gusto. En Hamburgo, en los últimos 30 años, la gente interesada en acceder a su vivienda a través de proyectos de covivienda autopromocionados ha aumentado considerablemente y el proceso, difícil, largo y fatigoso, ha ido mejorando. Al principio muchos de estos proyectos fracasaban, por falta de experiencia del grupo, por discusiones entre los socios, por falta de financiación, etc. Desde 2003 existe en Hamburgo la ?Agentur für Baugemeinschaften? (?Agencia para grupos de covivienda autogestionados?), entidad que apoya a este tipo de proyectos. Ahora, cada vez más gente se atreve a involucrarse en un proyecto así.

Petra Hardstock se jubiló hace un par de años. Después de 40 años viviendo en la misma casa, un cambio en su situación personal le hizo decidir de buscar otra casa sin escaleras y sin un jardín enorme que cuidar. Así que empezó a investigar y pronto terminó asistiendo a los ?Hamburger Wohnprojekte-Tage?, un congreso que se celebra una vez al año en Hamburgo y dónde se debate sobre proyectos de vivienda colectiva y desarrollo urbanístico y social. Dos días de conferencias, mesas redondas y visitas a algunas obras de proyectos interesantes. También allí se puede uno informar en diferentes stands sobre los proyectos abiertos de viviendas colectivas, proyectos que están en marcha y buscan socios para poder ser realizados. Petra encontró allí al grupo autogestionado ?Alstervogel e.V.?, un grupo de 11 amigos que le habían echado un ojo a un solar en Volksdorf y, una vez formaron oficialmente la asociación en 2011, buscaban más socios, ya que el solar era bastante grande.

La ?Agentur für Baugemeinschaften? es la entidad que se encarga de gestionar los solares destinados a este tipo de proyectos en Hamburgo. Es también esta agencia quién informa y asesora en primera instancia a quiénes quieren formar un grupo autogestionado. Finalmente es también quién decide a qué grupo concede el solar. Para tal selección, primeramente, se cercioran de que se trata de un grupo estable, unido, bien organizado y capacitado para llevar a cabo el proyecto (por ejemplo: tener un arquitecto en el grupo se valora positivamente, del mismo modo que es importante que todos los integrantes del grupo tengan tareas concretas que hacer, que todos participen). Igual de importante es que el plan de financiación ofrezca garantías. Además, se valora también el concepto energético y ecológico del proyecto, el concepto social, así como sus ideas innovadoras.

Requisito también para poder optar a un solar es la contratación de un coordinador del proyecto (Projektbetreuer): una persona externa al grupo, un profesional, que guiará al grupo en todas las tareas que deben hacer. En Hamburgo existen básicamente dos entes que

ofrecen este servicio: la fundación privada Lawaetz o la entidad pública Stattpbau Hamburg GmbH. Ésta es seguramente una de las claves para que estas iniciativas funcionen.

A Alstervogel e.V. le concedieron el primer solar por el cuál optó. Eso fue una gran suerte, pues preparar toda la solicitud representa trabajo y dinero: hacer los planos de arquitectura, el concepto energético, etc. Algunos críticos con el proceso señalan esto como excesivo. Claro que se pueden aprovechar algunas ideas para otras solicitudes, pero representa un gran esfuerzo inicial que muchas veces es desperdiciado (muchos grupos acaban produciendo unas seis o siete solicitudes).

Linda Nikolova y Gerrit Hecking entraron en el proyecto en 2015 pagando los 3.000€ de entrada, los cuáles se reservaban para el momento de la compra del solar como garantía. Para entonces tenían una hija de 3 años. Cuando se muden ahora en diciembre de 2018, sus hijos Elina y Phillip tendrán 6 y 1 año respectivamente. La idea de Alstervogel e.V. les convenció: un grupo intergeneracional que quiere parecerse a una gran familia y ayudarse los unos a los otros. Familias jóvenes y personas que rondan la jubilación son básicamente quiénes forman parte de la asociación.

Gerrit, como profesional del sector financiero, se metió en la comisión de finanzas, mientras que Linda, al igual que Petra, formaba parte de la comisión de nuevos socios del grupo. Para conseguir todos los socios que necesitaban, tuvieron que hacer múltiples acciones como, por ejemplo, artículos en el periódico, poner un stand en fiestas del barrio, repartir panfletos, crear la página web, etc. Ésta fue una de las tareas permanentes en el grupo, pues un cambio en el presupuesto propiciaba, a veces, que algunos socios abandonaran el grupo. Un claro ejemplo fue el caso del precio del solar.

El solar público de Steinreye estaba arrendado a un club de tenis. Una vez finalizado el contrato, Hamburgo no lo renovó para poder construir viviendas, ya que existe actualmente una fuerte demanda en la ciudad. Estos cambios obligaron a diferentes trámites en la administración pública, que se prolongaron tanto en el tiempo, que cuando llegó el momento de poner precio al solar, este había subido el doble de lo que habían calculado los integrantes de Alstervogel en su inicio. Concretamente, el aumento del precio del solar significaba pasar de pagar 2.200€/m<sup>2</sup> aprox. a 3.450€/m<sup>2</sup>. Con estas subidas de presupuesto o en momentos difíciles dónde parecía que todo estaba en el aire (como cuando el despacho de arquitectos no pudo continuar con el proyecto y tuvieron que buscar uno nuevo), algunos decidieron abandonar el proyecto. De hecho, de los 11 fundadores de la asociación, tan solo 4 llegarán hasta el final.

Alstervogel e.V. consiguió la adhesión de la cooperativa Buchdrucker eG al proyecto, a la cual se le destinó uno de los dos bloques de pisos. Este bloque de pisos estará destinado a alquileres (aquí se incluirá el tercio de viviendas que la normativa marca que deben ser sociales). La participación de una cooperativa en el proyecto era un deseo desde el principio, pues algunos de los socios fundadores no podían permitirse ser propietarios, sino solo inquilinos.

A finales de 2013, la Agentur für Baugemeinschaften aceptó la solicitud de Alstervogel e.V. para el solar. Pero no fue hasta dos años más tarde, después de algunos trámites en la administración pública para actualizar el estado de la parcela (fin del contrato de arrendamiento, cambio de uso del solar, etc.), que Alstervogel lo aceptó oficialmente. Era octubre de 2015. Una vez aceptado, tenían un año de margen para poder pagar el solar. Si en un año no pagaban, dejarían de tener opción a él. Ahora tenían un año para buscar los

socios que les faltaban (a parte de la cooperativa, eran 18 y necesitaban ser 24 socios).

Una carrera contra reloj, más aún teniendo en cuenta las entradas y salidas de gente debido a cambios en el presupuesto. En junio de 2016 lograron al fin ser 24 socios, al completo. En octubre consiguieron un trato con el banco Sparda para la financiación de la obra y, finalmente, en diciembre de 2016 (gracias a dos meses de prórroga concedidos por retrasos en trámites de la administración pública), firmaron la compra del solar. En ese punto ya habían aportado cada uno 28.000€. Todos respiraron al fin aliviados y descorcharon una botella de champán. Ya podía empezar la obra, que alargaría el proyecto aún 2 años más.

A finales de este año 2018 podrán entrar los primeros integrantes a vivir. Sus caras muestran la alegría de haber acabado un trabajo difícil. La valoración general es muy positiva. Es cierto que el proyecto ha sido más largo de lo esperado, pues ha durado 7 años (desde 2011 cuando fundaron la asociación hasta 2018 con el final de obra), pero, a pesar de los aumentos de presupuesto, el precio final del coste de la vivienda sigue siendo más económico que un piso normal (un 25% más barato, que entra dentro del habitual 20-30 % de ahorro en este tipo de proyectos).

Este coste final se consigue también gracias a desistir de algunas ideas iniciales tales como: un aparcamiento subterráneo o un piso colectivo (para cuidadores o visitas).

Para reducir gastos y también evitar alargar demasiado el proyecto con trámites en la administración pública, desistieron de replantear la distribución de la parcela ubicando un pequeño edificio en medio para los espacios comunitarios.

Aun así, sí que han conseguido construir una sala comunitaria para todos (en un semisótano debajo de uno de los bloques) y unos espacios exteriores verdes que incluyen también juegos infantiles.

El proyecto ha costado mucho trabajo y nervios. Pero entre las mil y una comisiones (desde la comisión de derecho, pasando por la encargada de lidiar con los vecinos de parcela, hasta la de la primera piedra), las muchas reuniones (una o dos al mes) y los muchos encuentros para conocerse, les han convertido en una pequeña y gran familia, les ha unido como grupo. La alegría de conseguir un proyecto luchado entre todos crea un vínculo muy fuerte, que les permitirá gozar desde el minuto uno de una comunidad vecinal que no acaba de nacer, sino que tiene ya siete años de historia.

Guida Maymo, arquitecta. Corresponsal del COAC en Hamburgo, Alemania

## REFERENCIAS

Entrevista a Petra Hardstock y Linda Nikolova, socias del grupo autogestionado ?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)

Arikel [Deutschlandfunkkultur.de](https://www.deutschlandfunkkultur.de/baugemeinschaften-die-netten-gentrifizierer-von-nebenan.976.de.html?dram:article_id=308852), "baugemeinschaften die netten gentrifizierer von nebenan"

[habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/cohabitatge](http://habitatge.barcelona/ca/acces-a-habitatge/cohabitatge)

Conversaciones con Tobias Gottschalk, arquitecto alemán residente en Barcelona



[6]

[Tornar](#) [7]

---

**Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya** : <http://www.coac.arquitectes.cat/es/la-covivienda-en-hamburgo-alemania-haciendo-ciudad>

#### Links:

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

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

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

[4] [https://www.deutschlandfunkkultur.de/baugemeinschaften-die-netten-gentrifizierer-von-nebenan.976.de.html?dram:article\\_id=308852](https://www.deutschlandfunkkultur.de/baugemeinschaften-die-netten-gentrifizierer-von-nebenan.976.de.html?dram:article_id=308852)

[5] <https://www.deutschlandfunkkultur.de/>

[6] <http://www.coac.arquitectes.cat/es/printpdf/printpdf/16936>

[7] <http://www.coac.arquitectes.cat/es/javascript%3Ahistory.back%281%29>