

COAC

arquitectes.cat

Publicat a COL·LEGI D'ARQUITECTES DE CATALUNYA (<http://arquitectes.eu>)

Inici > Habitatge en sèrie al segle XXI. Crònica des d'Hamburg, Alemanya



Hamburg té l'ambició de ser la primera metròpoli europea que segueix creixent i, tot i això, els seus habitants poden seguir-hi vivint. Per aconseguir aquest objectiu tant lloable, la política (amb SPD al capdavant) està decidida resoludament a solucionar el problema de l'habitatge. Hi han moltes mesures sobre la taula, l'habitatge en sèrie també. A finals de 2020 es preveu que s'acabin de construir els primers blocs en sèrie a la ciutat, els primers de tot Alemanya.

Hamburg és ciutat d'acollida d'ençà de la crisi econòmica i des de 2012 es construeixen 6.000 habitatges cada any (2.000 de protecció oficial), xifra que es va augmentar a 10.000 a partir de l'any 2015 (3.000 de protecció oficial). I, tot i això, segueix tenint dèficit d'habitatge. Aquest dèficit provoca una alta demanda i porta com a conseqüència, que des de fa uns anys, els preus de l'habitatge augmentin considerablement any rere any.

Les altres grans ciutats alemanyes, com d'altres d'europes, estan en una situació semblant també des de fa temps. Per això, l'Estat Federal Alemany va posar en marxa el març de 2018 un paquet de mesures, anomenat 'Ofensiva per l'habitatge' (www.die-wohnraumoffensive.de ^[1]) per a accelerar i incrementar la construcció d'habitatge i, al mateix temps, per assegurar que aquest sigui assequible. A la cimera hi van participar representants dels Lands i dels municipis, els quals van aprovar moltes mesures, com ara, promocionar l'habitatge de lloguer a través de deduccions d'impostos pels promotors, continuar fent habitatge de protecció oficial, revisar els plans d'usos cercant més solars per a ús residencial o mixt, donar ajudes econòmiques a les famílies que vulguin comprar o construir una casa, reduir les comissions de les immobiliàries a la meitat o modificar la normativa per a accelerar el procés de licitacions públiques, però hi ha una de les mesures que no deixa indiferent, i és la de la 'licència tipus', que permet una obtenció d'una part de la llicència d'obres automàticament, gràcies a projectar una tipologia prèviament acordada amb les administracions de cada Land. La idea que hi ha darrera aquesta 'licència tipus' és que tots els aspectes que no depenen del lloc (com, per exemple, l'avaluació de l'estructura o l'avaluació de la seguretat contra incendis dins de l'edifici) puguin estar prèviament aprovats per l'administració. Els detalls seguiran sent específics de cada projecte. Es vol, així, reduir el temps de l'administració per a atorgar les llicències d'obra (es calcula que es reduiria a la meitat), al mateix temps que es redueixen els costos de l'edifici al repetir sempre una mateixa estructura/tipologia (es calcula que seria una reducció d'un 15% o 20%).

Aquesta 'licència tipus' que promou l'habitatge en sèrie, té el seu origen en el 'Sonderbauprogramm' (=programa de construcció excepcional), que es va posar en marxa a arrel del desbordament que van viure les administracions alemanyes amb l'arribada massiva de refugiats (2015, any de major número d'arribada de refugiats a Alemanya, uns 890.000) que se sumaven als immigrants que ja venien per la crisi econòmica. Amb aquest programa, es va poder, per exemple, encarregar sense concurs públic, a l'empresa semi-pública Saga, la creació de 1.200 habitatges a Hamburg, que havien de ser construïts en el menor temps possible i que, al mateix temps, fossin el màxim d'econòmics. Aquí és on la Saga va començar a investigar amb duplicació i tipificació, mòduls i habitatges en sèrie.

Ara, després de l'aprovació de la 'licència tipus', la Saga ha desenvolupat fins a 40 tipologies de bloc d'habitatge i 17 de cases adossades, en estreta cooperació amb el Departament d'Urbanisme i Habitatge d'Hamburg, amb l'arquitecte en cap de l'Ajuntament ('Oberbaudirektor'), l'Oficina d'Edificació ('Amt für Bauordnung und Hochbau') i les administracions dels districtes. Aquest conjunt de tipologies l'han anomenat casa-sistema: 'Systemhaus'.

El Systemhaus és el projecte pilot de bloc d'habitatge en sèrie a Alemanya, que es construirà a Hamburg, al districte de Farmsen. Es tracta d'uns 148 habitatges i es calcula que a finals de 2020 estarà acabat. 1.500 habitatges sumen tots els projectes de la Systemhaus que estan ara mateix en procés (a part de Farmsen, també als barris de Lurup, Fuhlsbüttel, Wandsbek i Hamm).

La Systemhaus es basa en el desenvolupament d'unes tipologies flexibles i combinables per a fer front als diferents solars i entorns urbans. Els habitatges es distribueixen al voltant d'un nucli d'escala. Les parets de separació entre habitatges, les façanes i els nuclis d'instal·lacions formen l'estructura i la base de la Systemhaus. La distribució de cada planta és flexible: s'hi pot encabir 2, 3 o fins a 4 habitatges i els blocs poden tenir una alçada d'entre 4 i 8 pisos. També hi ha la tipologia de cantonada. A part de poder variar la planta amb diferents tipologies d'habitatges, també es pot variar la posició i tamany de les finestres així com l'acabat de façana. En planta baixa es dóna l'opció de posar-hi una llar d'infants, una botiga o similar. Aquestes tipologies estan destinades a habitatge protegit o de lloguer assequible (fins a 8€/m² aprox.).

Davant d'aquesta iniciativa hi ha cert escepticisme, sempre que es pensa en la construcció de postguerra dels anys 60 i 70. Però, en realitat, la idea de cases en sèrie actual s'assembla més a la dels anys de gran expansió industrial a Alemanya a partir de 1871, l'anomenada 'Gründerzeit', on es repetien tipologies edificatòries semblants o iguals però cadascú hi posava el seu estil a l'ornamentació de la façana. En el cas específic de la Systemhaus, la idea és fer edificis de qualitat, com fins ara (complint totes les normatives, estàndards, eficiència energètica etc.), i per altra banda, al ser les tipologies flexibles i combinables en façana, pisos i plantes baixes, fer més senzilla la seva adaptació a l'entorn urbà. El fet de que existeixi la Systemhaus no vol dir que la Saga, per exemple, descarti els projectes individuals. Els seguiran construint allà on la Systemhaus no pugui donar resposta. Estarem atents als resultats. De moment, el lloguer dels pisos pilot a Farmsen costarà 6,3€/m².

Guida Maymó Camps, arquitecta. Corresponsal del COAC a Hamburg, Alemanya. Setembre 2019

Referències:

www.detail.de [2] 'Serieller Wohnungsbau rückt in den fokus?

www.baunetz.de 'Hamburg bekommt Systemhäuser mit Typengenehmigung?' [3]

www.sueddeutsche.de [4] 'Guten Typen?

www.die-wohnraumoffensive.de [5] [6]

www.immobilien-zeitung.de [7]

www.bundesregierung.de ?Bauen und Wohnen? [8]

www.architekturblatt.de ?Saga präsentiert Systemhaus Konzept? [9]

www.spd-hamburg.de ?Leitantrag Wohnen? [10]

www.bmi.bund.de ?Asylzahlen 2019? [11]



[12]

Tornar [13]

Copyright@ Col·legi d'Arquitectes de Catalunya : <http://arquitectes.eu/ca/mon/habitatge-en-serie-al-segle-xxi-cronica-des-dhamburg-alemanya>

Links:

[1] <http://www.die-wohnraumoffensive.de>

[2] <http://www.detail.de>

[3]

<http://www.baunetz.de> %20%E2%80%99Chamburg%20bekommt%20systemh%C3%A4user%20mit%20typengenehm

[4] <http://www.sueddeutsche.de/>

[5] <http://www.die->

[6] <http://www.wohnraumoffensive.de/>

[7] <https://www.immobilien-zeitung.de/>

[8] <http://www.bundesregierung.xn--de%20bauen%20und%20wohnen-m05opb/>

[9] <http://www.architekturblatt.xn--de%20saga%20prsentiert%20systemhaus%20konzept-30d82768atca/>

[10] <http://www.spd-hamburg.xn--de%20leitantrag%20wohnen-ff9nob/>

[11] <http://www.bmi.bund.xn--de%20asylzahlen%202019-065mkb/>

[12] <http://arquitectes.eu/ca/printpdf/printpdf/19796>

[13] <http://arquitectes.eu/ca/javascript%3Ahistory.back%281%29>