
***Comment vivre
ensemble.
Una rilettura
critica della
letteratura
baugruppen
dal 2014 al 2019***



Federica Maiolo

Immagine di copertina
www.bauwelt.de
(rielaborazione grafica)

*“À quelle distance dois-je me tenir des autres
pour construire avec eux une sociabilité sans alienation,
une solitude sans exil?”*

Roland Barthes

Comment vivre ensemble.
Una rilettura critica della letteratura
***baugruppen* dal 2014 al 2019.**

Corso di Laurea Magistrale in Architettura Costruzione e Città - Politecnico di Torino
Tesi di Laurea Magistrale

Relatrice: Anna Maria Cristina Bianchetti
Candidata: Federica Maiolo

Luglio 2020

Indice

Premessa: la condivisione ai tempi del Covid-19	6
Introduzione	10
PARTE I. NUOVE FORME DI RESIDENZA CONTEMPORANEA	16
Il cohousing come archetipo di modelli declinabili	20
Nuove forme di abitare condiviso e collaborativo: il <i>baugruppen</i>	24
processi di costruzione a confronto	25
<i>baugruppen</i> e <i>cohousing</i> : quali differenze?	28
le fasi del processo <i>baugruppen</i>	29
PARTE II. BERLINO: CITTÀ, POLITICHE E CONTESTO ATTUALE	34
Le trasformazioni della Città	36
Le strategie di speculazione finanziaria	42
Il mercato immobiliare attuale	46

PARTE III. STUDIARE IL “FENOMENO” BAUGRUPPEN OGGI	51
Un esame ravvicinato	52
La costruzione dell’archivio	53
Considerazioni sui dati	60
Interesse e localizzazione dei casi studio berlinesi	63
Anagrafica dei casi studio	69
PARTE IV. ELEMENTI DI CONTINUITÀ E DISCONTINUITÀ. TRE QUESTIONI	148
Dove inizia la condivisione?	150
Quanti e quali spazi si condividono?	158
Chi condivide?	172
Conclusioni: una diversa tematizzazione	177
Bibliografia	184
Sitografia	199



©Gabriele Galimberti, *Milan, lockdown day 9, Milano, 2020*

Premessa

La condivisione ai tempi del Covid-19

Fino a poco tempo fa la condivisione era celebrata come un valore in-negabile. Un valore urbano, un valore dell'abitare. Oggi, a causa dell'e-mergenza sanitaria, stiamo vivendo una fase drammatica che ha portato con sè il mutamento radicale di abitudini di vita, di spazi, di interazione tra corpi e, più in generale, del modo di essere stesso delle nostre cit-tà. Ci si domanda se tutto ciò sia temporaneo o se, più plausibilmente, anche quando avremo gli strumenti sanitari per eliminare la malattia, ci porteremo dietro le norme che regolano lo spazio pubblico e gli effetti del distanziamento sociale.

“Vedere i fiori dall'altro del cavallo” è un proverbio cinese che evidenzia la difficoltà di giudicare le cose da distante mentre tutto velocemente scorre. È difficile avere idea di come effettivamente la situazione, ad oggi ancora critica, si evolverà ma è pur sempre possibile guardare all'oriz-zonte ed interrogarsi su come affrontarla senza panico. È bene essere consapevoli dell'enorme opportunità - se questo è il termine giusto - che essa ci pone di fronte: ripensare, cioè, a tutto ciò che fino ad ora abbia-mo dato per consolidato (e scontato).

La densità è uno dei primi concetti sui quali l'urbanistica e l'architettura dovranno riflettere nel futuro ormai prossimo. Sarà dunque necessario forse trovare nuove e diverse forme fisiche di densità, che permettano alle persone di stare vicine, di comunicare e di condividere.

Proprio la condivisione è uno di quegli elementi che un'opinione pub-blica oramai irrefrenabile ha messo in discussione in funzione dei rischi (soprattutto sanitari) che questa ha.

Condivido a pieno l'idea secondo cui “la gente ha bisogno di vedersi ed incontrarsi. Vale a dire di contaminarsi. Perché la vita nasce dalla conta-minazione¹”. Ora però la contaminazione è sinonimo di crisi tanto quanto la condivisione, benchè il digitale cerchi di venire in aiuto.

A valle di quanto accaduto, sorge dunque spontaneo chiedersi se il mo-

1. Antonio Armano, *Facciamo profezie, le sbaglieremo tutte*, “Domus”, 1045, 2020, p. II

dello del *vivre ensemble* sia ancora perseguibile e, in caso affermativo, entro quali modalità e a quale distanza sociale esso avverrà. Credo che in questo frangente la paura e il distanziamento sociale avranno effetti evidenti e duraturi, a partire proprio dagli spazi di condivisione.

Penso, ad esempio, a tetti, terrazze, balconi, logge, giardini e cortili, luoghi per eccellenza in cui la condivisione si dà con maggior enfasi. Probabilmente saranno proprio questi i luoghi dell'abitare condiviso da cui ripartire. Allo stesso modo però suppongo che verranno ripensate anche le modalità entro cui ambienti condivisi e privati si interfacceranno, soprattutto in relazione ai tempi di permanenza negli uni e negli altri. Per questo motivo penso ad esempio che le camere da letto, da semplice luogo dove riposare, si tramuteranno in potenziali spazi polifunzionali dotati di un tavolo, magari un piccolo frigorifero e una tv.

Ma la crisi sanitaria non toccherà unicamente i tanti modelli di coabitazione presenti oggi, ma anche in generale tutti gli spazi di aggregazione e condivisione. Mi riferisco quindi alle soglie, alle piazze, alle strade e ai territori urbani: ciascuno sarà certamente indagato e ripensato in chiave di densità. Una particolare menzione meritano, in questo frangente, i piani terra degli edifici: potente filtro di divisione tra privato e pubblico, sempre più, per quanto le leggi lo permetteranno, ricopriranno un ruolo chiave ampliando il loro perimetro e le attività proposte verso la strada.

Come già affermato, risulta comunque difficile pronosticare l'evolversi della situazione. Per quanto, apparentemente, tutto sembri pian piano tornare alla normalità, credo che in fondo ognuno di noi, in modo diverso, si porterà dietro le tracce del distanziamento sociale. Ciò nonostante, sono altresì convinta che socialità e contaminazione, caratteristiche distintive del genere umano, saranno le giuste leve con le quali ripensare gli spazi di condivisione, compresi quelli del *vivre ensemble*.

Credo dunque che, per quanto sia stata sviluppata in una parentesi temporale di estrema crisi e di limitazione della libertà personale, questa tesi abbia in sé una ragione d'essere. È stato stimolante osservare come il *baugruppen*, modello di coabitazione partecipata berlinese, si sia evoluto in questi ultimi anni, ed è altrettanto interessante chiedersi come, di fronte a questa crisi, si modificherà ulteriormente.

Quali servizi faranno ancora parte della dotazione della casa *baugruppen*? Quali spazi della condivisione continueranno ad essere richiesti negli interventi futuri? Che relazione si instaurerà tra ambienti comuni e privati?

Chiedersi dunque entro quali dimensioni e modalità si darà la condivisione è, in conclusione, l'interrogativo che questa ricerca vuole mantenere aperto, soprattutto a fronte del periodo critico che ancora stiamo vivendo.

Introduzione

Dopo un lungo periodo si è tornati a riflettere sulla questione abitativa focalizzandosi, in particolare, sulla reinterpretazione del termine “abitare”. A partire dagli anni '80 sono cambiate molte delle condizioni che definiscono l'abitare in contesti urbani: è mutata la struttura della popolazione in svariate città europee e i gruppi sociali sono diventati sempre più opachi e fluidi, probabilmente meno ampi e con esigenze più articolate e mutevoli nel tempo.

Queste stesse popolazioni urbane hanno cominciato ad agire anche diversamente nei confronti del problema abitativo, rinunciando a trovare soluzioni comuni e preferendo quelle che Bauman² chiamava soluzioni biografiche a problemi comuni: ognuno per sé o in piccole cerchie. È possibile osservare un chiaro passaggio da un approccio universalistico a uno individualistico, in cui più che mai è necessario tener conto della pluralità di identità, culture e soggetti. La sfida di oggi è dunque quella di osservare il problema sotto una diversa prospettiva e di riformulare progetti e politiche, avendo però come soggetto una società fortemente individualizzata, sempre più chiusa e focalizzata sui propri ritmi frenetici e sulla routine.

La mia ricerca ha lo scopo di affrontare, seppure in modo parziale, questo mutamento. Essa si sofferma su soluzioni progettuali dell'abitare insieme che negli ultimi due decenni sono divenute molto “popolari” nella città europea (e non solo), provando ad interrogarle e cercando innanzitutto di capire il modo in cui esse sono intese entro il dibattito disciplinare. Queste non sono certo una novità ma oggi tornano in forme che si ribadiscono “nuove” rispetto al passato.

Il *baugruppen*, nello specifico, è la soluzione progettuale indagata in questa tesi. Questo approccio al progetto residenziale è una delle tante soluzioni al problema dell'abitazione che ha preso piede soprattutto in territorio tedesco (Berlino per eccellenza), ma anche austriaco, olandese e svizzero, dalla fine degli anni '90.

L'interesse verso questo tema è nato a partire da una serie di curiosità maturate durante due esperienze a Berlino: la prima, vissuta nel dicembre 2018 per scopi puramente turistici, è stata molto d'impatto e ha smosso in me domande che, in parte, hanno trovato risposta in un

secondo viaggio studio organizzato da Spunto Collettivo³ nel Maggio 2019. Inoltre ho avuto occasione di approfondire la mia conoscenza della situazione berlinese in un dialogo non occasionale con alcuni residenti. Questo ha aumentato la mia curiosità, alimentata anche dalla letteratura specializzata che si sofferma frequentemente sull'esperienza *baugruppen*.

La scelta di guardare al modificarsi di questo modello abitativo (nelle pratiche, nel progetto e nel mercato) nasce, in definitiva, dall'esigenza di "chiudere un cerchio" di domande e curiosità nate durante il mio percorso universitario.

La ricerca si sviluppa a partire da un primo inquadramento del fenomeno in stretto parallelismo con il *cohousing* (archetipo di molti modelli declinabili, tra cui lo stesso *baugruppen*), e di Berlino, città entro la quale viene studiato.

Al fine di restituire una rilettura critica di questo modo di abitare insieme, è stato costruito un archivio bibliografico composto da articoli pubblicati tra il 2014 e il 2019 su riviste specializzate internazionali e di stampa locale tedesca. In questa fase sono stati dunque consultati quindici periodici, fascicolo per fascicolo, ed è stata effettuata una minuziosa scansione, catalogazione e archiviazione di tutti gli articoli potenzialmente d'interesse. Se per le riviste italiane ed inglesi la ricerca tramite parole chiave è stata abbastanza rapida e immediata, non si può dire lo stesso per quelle tedesche: questa prima fase della ricerca è stata infatti molto lenta soprattutto a causa delle difficoltà linguistiche.

Terminata la selezione degli articoli, questi sono stati analizzati, riassunti e criticamente commentati al fine di trarre informazioni salienti per la ricerca. Catalogazione, rielaborazione e studio hanno contribuito alla definizione di alcune considerazioni iniziali, primo fra tutti il costante grado di interesse sul tema sia da parte della stampa specialistica che da quella non specializzata.

Due sono le forme con le quali generalmente si racconta il fenomeno *baugruppen*: i saggi di approfondimento, in cui vengono riportati alcuni

3. Spunto Collettivo nasce nel 2014 da alcuni studenti del corso di laurea in Pianificazione Territoriale, Urbanistica e Paesaggistico Ambientale del Politecnico di Torino con l'obiettivo di approfondire tematiche legate al territorio e alle persone che lo abitano. Attraverso viaggi di studio, la rassegna cinematografica "Prospettive dai Margini della Città" e altre iniziative rivolte agli studenti e alla cittadinanza, Spunto Collettivo tenta di affrontare in maniera critica e da differenti prospettive alcuni temi-chiave della pianificazione territoriale (tratto dalla pagina ufficiale del gruppo).

elementi di carattere sociale, gestionale o amministrativo, e le relazioni di progetto, in cui sono illustrati gli aspetti progettuali e tecnologici.

Una volta messi a comparazione i dati generali, sono stati poi decostruiti, secondo una logica temporale, i 33 casi studio berlinesi trattati nell'archivio bibliografico.

Obiettivo finale di questa ricerca è stato quello di definire eventuali elementi di continuità o discontinuità del fenomeno *baugruppen* rispetto a quanto affermato dagli studi precedenti. Osservando un periodo specifico (2014-2019) ho cercato, cioè, di comprendere se questo modo di *vivre ensemble* abbia subito un'evoluzione nel tempo o se, diversamente, abbia mantenuto costanti i suoi caratteri peculiari.

Sono stati perciò concordati tre quesiti con i quali interrogarsi a partire proprio dal concetto di condivisione, elemento cardine del *baugruppen*: "Dove comincia la condivisione? Quanti e quali spazi si condividono? Chi condivide?".

A causa della crisi sanitaria ancora in corso, nonostante fosse già stato tutto organizzato, non è stato possibile recarmi sul campo per verificare le considerazioni scaturite da quest'ultima parte di lavoro e, proprio per questo, ad integrazione di quanto già raccolto, è stata creata un'ulteriore raccolta di testi, articoli e ricerche via web a supporto di quanto già ampiamente analizzato, in modo da fornire una visione quanto più veritiera possibile.

Gli esiti di queste tre questioni vengono poi ripresi ed approfonditi nella sezione dedicata alle conclusioni.

Sulla base di questo studio, consapevole della parzialità della mia visione derivante dalla sola analisi di fonti secondarie, la tesi tenta di dimostrare come il fenomeno *baugruppen* stia subendo, con il passare del tempo, un lento ma evidente processo di normalizzazione dettato dalla sua applicazione estensiva e ripetitiva. Confrontare due interventi come l'R50 (2013) e il Frizz23 (2018), emblema di questo modo di abitare insieme in epoche diverse, è emblematico di questo ragionamento.

Esso evidenzia cioè come il mercato abbia assorbito e metabolizzato il carattere innovativo, e anche un po' eversivo, di questa forma dell'abitare, resituendone una forma più comoda, elegante e tecnologicamente avanzata. Una forma che, per alcuni casi, non si discosta molto dal modello classico del condominio o dalla torre terziaria.

Nonostante l'evidente normalizzazione, meglio approfondita nella quarta parte di questa tesi, è possibile notare come la fama perduri grazie ad una letteratura che evidenzia ripetutamente i migliori modelli. Rimane cioè l'idea secondo cui il *baugruppen* rappresenti un'ottima soluzione abitativa, più innovativa sotto il profilo economico, gestionale, sociale e tecnologico di quelle proposte dagli imprenditori privati.

Concludendo, ciò che si osserva oggi è una sorta paradossale identificazione tra bravi architetti - buone architetture - successo del modello: esattamente il contrario di ciò che si intendeva inizialmente dovesse connotare l'abitare *baugruppen*.

Ringrazio anzitutto la mia relatrice, la professoressa Cristina Bianchetti, che fin dall'inizio di questo percorso mi ha sapientemente guidata, consigliata e supportata.

Fondamentale, soprattutto nelle fasi di avvio, è stata Lorenza Manfredi: grazie per l'inquantificabile disponibilità e per tutto il materiale ed il tempo che hai condiviso con me strada facendo.

Un particolare ringraziamento lo devo anche al professor Jacopo Gresleri, persona estremamente gentile e disponibile che, sin dai primi contatti, mi ha fornito molto materiale personale sul quale riflettere e incentrare la primissima parte di questo lavoro.

Vorrei poi ringraziare il personale della biblioteca centrale del Valentino che ha saputo sempre ascoltare ed interpretare al meglio le mie esigenze.

Ringrazio Antonio, collega ed amico fidato che, nonostante la distanza fisica, sempre mi ha incoraggiata e con il quale spesso ci siamo confrontati sulle bozze di lavoro.

Grazie alle mie amiche, Lorenza e Kadi, calorose sostenitrici e spalle a cui aggrapparsi nei momenti più difficili. I vostri sorrisi mi riempiono il cuore.

Un enorme grazie alla mia grande e stravagante "nuova famiglia": siete tanti e ognuno di voi, con tempi e modi diversi, mi ha trasmesso positività e fiducia giorno dopo giorno. A voi dedico questo lavoro e tutti i traguardi fin'ora raggiunti.

Grazie al mio ragazzo che sempre mi ha supportata, nonostante tutto.

Infine, un ringraziamento speciale va a quella che è stata fino ad un anno fa la mia grande passione e maestra di vita: la pallavolo. Da ex agonista non posso che riconoscere i grandi valori che questa mi ha insegnato. Con il sudore, la fatica, il sacrificio e la caparbia (ed un pizzico di fortuna) è possibile raggiungere traguardi importanti.

PARTE I

**NUOVE FORME DI RESIDENZA
CONTEMPORANEA**

Negli ultimi vent'anni si è tornati a discutere della questione abitativa, soffermandosi in particolare sulle forme di abitare collettivo. L'idea secondo cui la condivisione renda migliore lo stesso abitare si è posta come base ed ideale di molte interessanti proposte nel campo dell'offerta recente, richiamando più volte il modello del *cohousing*. Questa forma residenziale, oramai conosciuta a livello internazionale, con il passare del tempo ha riscosso un largo successo ma anche, come spesso accade, alcuni fraintendimenti. Il prefisso "co-" ha contribuito infatti a far sì che nel lessico comune vengano sempre più utilizzati in modo interscambiabile alcuni termini come comune, collaborativo, collettivo e condiviso.

Pultroppo ho potuto notare in prima persona che questo fraintendimento troppo spesso compare negli articoli di riviste (anche specializzate), nei testi e in alcuni saggi. Ho infatti constatato come troppe volte termini come *cohousing* e (nel caso specifico della mia ricerca) *baugruppen* siano utilizzati in modo interscambiabile e fuorviante, benchè essi non indichino propriamente lo stesso concetto. Proprio sulla base di questa considerazione ho ritenuto doveroso riprendere, seppur in maniera riassuntiva, alcuni concetti chiave propri del *cohousing*: comprendere l'essenza di questo modello abitativo e quindi la distanza (a livello programmatico, partecipativo e di costitutivo) da altri modi di abitare è l'unico modo per poter poi utilizzare in modo consapevole vocaboli come condivisione, cooperazione e partecipazione.

Benchè la letteratura a riguardo sia molto ampia, la ricerca condotta da Jacopo Gresleri⁴ è quella che, dal mio punto di vista, più di altre ha saputo indagare il tema modo esaustivo ed esauriente, cercando di sviscerare le ricorrenti definizioni da manuale e di decostruire stereotipi e luoghi comuni. Di notevole importanza, al fine del mio lavoro, risulta la posizione sostenuta dall'autore secondo cui, a partire da una definizione puramente teorica di tre archetipi di *cohousing* (danese, svedese ed olandese), sia possibile notare come essi riverberino in alcune forme residenziali a noi contemporanee (come il *baugruppen*), con combinazioni, in parte inedite, di spazi individuali e collettivi.

Questa prima parte ha dunque lo scopo di indagare questi di due modelli abitativi, tanto simili quanto fraintesi.

4. J. Gresleri (Bologna, 1971) è docente presso il Dipartimento di Architettura e studi Urbani al Politecnico di Milano.

Si fa riferimento in particolare a:

S. Calastri, J. Gresleri, *For a first reflection on cohousing*, Territori della condivisione, febbraio 2013

J. Gresleri, *Cohousing. Esperienze internazionali di abitare condiviso*, Plug_in, 2015

J. Gresleri, *Attorno al cohousing: l'abitare collaborativo*, *La città creativa. Spazi pubblici e luoghi della quotidianità*, Roma, 2017, pp. 133-140

J. Gresleri, *Cohousing. Da prototipo a evoluzione di un modello abitativo*, *Architettura sociale*, Di Baio Editore, Camerino, 2017, pp. 73-76

J. Gresleri, *No More Cohousing, but Still Cohousing*, Urban Next, 2019



©Hertha Hurnhaus, *Gleis21*, cohousing Wien, 2013

**Il cohousing,
archetipo di
modelli
declinabili**

Sono davvero tante le definizioni di *cohousing* proposte dalla letteratura, molte delle quali corrette ma non del tutto complete per descrivere la complessità alla base di questo modello residenziale. È evidente la presenza di un problema semantico, più che terminologico: il termine *cohousing* coniato da McCamant e Durrett nel 1988, appare oggi il vocabolo più adatto da associare a modelli abitativi con spazi comuni e attrezzature condivise. Alcuni testi lo descrivono come “un modello di vicinato, un’abitazione plurifamiliare con appartamenti privati e spazi comuni, una residenza collaborativa, una mini società consapevolmente generata, una comunità costituita, una forma residenziale caratterizzata da una struttura non gerarchica e un’economia non condivisa, e così via⁵”.

In tutti i tentativi di definizione (per lo più estrapolati da Vestbro, 2010⁶) è evidente la prevalenza degli aspetti socio-relazionali e di fruizione dei servizi disponibili. “Partecipazione, vicinato elettivo, condivisione di valori e di regole, spazi comuni e appartamenti privati, autogestione e collaborazione, assenza di gerarchia, dimensioni, risorse distinte⁷” sono le chiavi di lettura per questo complesso fenomeno abitativo. Consapevolezza e determinazione sono poi i due principi comuni a qualunque intervento di questo tipo, ovunque esso si trovi. In questa logica appare evidente come sia estremamente riduttivo paragonarlo a meri tecnicismi di comportamento condominiale.

Benchè non ci sia ancora un pensiero unanime riguardo alle sue origini, è opinione comune che il *cohousing* sia nato in Danimarca nel 1972 con il nome di *bofælleskab* (“comunità vivente”) come nuova soluzione in grado di risolvere i problemi relazionali della società post-industriale di fine Novecento. Successivamente questo fenomeno si diffuse poi anche in Svezia, in centro Europa, nord America, Oceania, Giappone e, recentemente, anche nel nostro Paese.

Così come risulta difficile dare un’unica definizione, altrettanto difficile risulta delineare una classificazione tipologica-funzionale, dal momento che questo modello è stato adottato e adattato in diversi contesti. Detto ciò, è possibile notare come dopo svariati tentativi e sperimentazioni, questo meccanismo abbia generato soluzioni progettuali che tendono a

5. J. Gresleri, *Cohousing. Esperienze internazionali di abitare condiviso*, Plug_in, 2015, p. 37

6. Vestbro, *Saving by Sharing – Collective Housing for Sustainable Lifestyles in the Swedish Context*, (in occasione di) 3rd International Conference on Degrowth for Ecological Sustainability and Social Equity, Venezia, 2010

7. J. Gresleri, *Cohousing. Esperienze internazionali di abitare condiviso*, Plug_in, 2015, p. 38

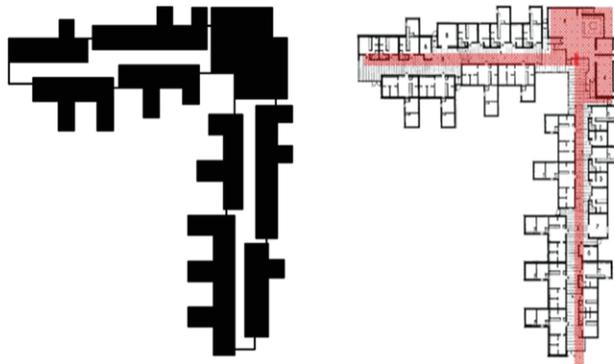
riproporsi nel momento in cui si ripresentano i medesimi requisiti.

Il *cohousing* danese (*bofælleskab*, fig. 1) è il modello più diffuso. Esso è costituito da una serie di unità indipendenti (di solito comprese tra 12 e 36) uni/bifamiliari di due o tre piani, disposte secondo due schemi ricorrenti: quello organico, che asseconda la morfologia del terreno, oppure quello strutturato, generalmente ad “L”. Nel primo caso la “Common House”⁸ è indipendente e al centro del complesso, mentre nel secondo invece è in posizione di cerniera fra i due bracci. Lo spazio restante tra gli edifici e la zona centrale è dedicato ad accogliere varie attrezzature collettive: parchi giochi, barbecue, giardini o eventualmente la coltivazione agricola.

In entrambi i due schemi compositivi, viene dato ampio peso a chi abiterà nel vicinato e all'utilizzo degli spazi esterni. È possibile individuare quattro vie principali per il controllo di questi aspetti: la separazione delle automobili (confinata ai margini del lotto), la dislocazione della cucina (collocata solitamente in modo da poter tener d'occhio gli spazi comuni interni ed esterni all'alloggio), il posizionamento della Common House (preferibilmente collocata in posizione baricentrica) e l'estensione dell'intero complesso residenziale.

Dal momento però che si tratta di interventi a bassa densità abitativa, questa tipologia richiede lotti edificabili estesi, generalmente disponibili nelle zone rurali esterne alla città, costringendo i residenti al pendolarismo casa-lavoro.

Fig. 1 | Jacopo Gresleri, il modello danese (in rosso gli spazi collettivi), 2013



8. La Common House è quell'edificio entro il quale sono inseriti gli spazi dedicati alle attività comuni, luogo di condivisione per eccellenza.

Il *cohousing svedese* (*kollektivhus*, fig. 2) è invece caratterizzato dalla presenza di un edificio singolo più o meno esteso in altezza. Gli alloggi dei residenti sono meno ampi rispetto al modello precedente e sono collocati ai piani superiori. Il piano d'ingresso e il primo livello dello stabile sono adibiti alle funzioni collettive, in modo da favorire i contatti con il vicinato e gli incontri occasionali tra residenti, mentre i restanti sono occupati dai vari alloggi. Generalmente poi è presente un giardino, che talvolta può essere sostituito oppure integrato con spazi comuni sul tetto.

Data la sua forma compatta, questa soluzione ben si presta ai lotti urbani. Inoltre non è una rarità osservare come le stesse pubbliche amministrazioni incentivino questo tipo di interventi poichè consentono, fra l'altro, il recupero di edifici dismessi e una maggior integrazione della comunità con il resto del quartiere.

Fig. 2 | Jacopo Gresleri,
il modello svedese (in
rosso gli spazi collettivi),
2013



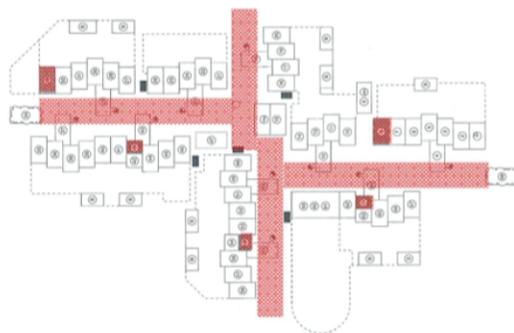
Il terzo modello è quello olandese (*centraal wonen* fig. 3): esso costituisce un ibrido fra il caso danese e quello svedese. Del primo assume l'ampiezza della comunità (fino a 50 unità), il ridotto sviluppo verticale degli edifici e l'autonomia della *Common House*. Del secondo invece ripropone l'organizzazione degli alloggi: in questo caso però sono raggruppati in tre o quattro unità, comunemente chiamati *cluster*⁹. Generalmente la proprietà di queste residenze è pubblica, come nella maggior parte dei casi Svedesi, o al più di organizzazione no-profit finanziate dallo Stato.

Come suggerito da Gresleri e Calastri in un articolo pubblicato nel 2013¹⁰, un'ulteriore modalità di analisi dei vari modelli di cohousing consiste nel

9. Il termine “cluster” indica un tipo di residenza con soggiorno, camera da pranzo e cucina condivisi, realizzati in ambienti separati dai nuclei abitativi oppure in stretta connessione con essi.

10. S. Calastri, J. Gresleri, *For a first reflection on cohousing*, Territori della condivisione, febbraio 2013

Fig. 3 | Jacopo Gresleri,
il modello olandese (in rosso
gli spazi collettivi), 2013



focalizzarsi sul tipo di iniziativa promozionale alla base della creazione della comunità: privata, pubblica, imprenditoriale.

L'iniziativa privata è quella più diffusa in Europa: in questo caso un gruppo di persone si unisce con la finalità di creare un *cohousing* in cui vivere. Una volta aver definito insieme le caratteristiche gestionali e architettoniche che avrà la residenza, generalmente si avvia un dialogo con l'amministrazione pubblica per la ricerca del sito o per ottenere agevolazioni economiche per la realizzazione del progetto.

Nel caso invece dell'iniziativa pubblica, l'amministrazione comunale avvia un progetto di realizzazione di un *cohousing* al fine di promuovere un modello di abitare sostenibile (sotto il profilo ambientale, economico e sociale), a prescindere da un'eventuale richiesta di privati. Anche in questa modalità è previsto il coinvolgimento dei futuri residenti in alcune fasi della progettazione.

Esiste infine una terza opzione che riguarda l'iniziativa di un'impresa immobiliare, modalità di promozione diffusa soprattutto negli Stati Uniti. Compagnie specializzate realizzano residenze collaborative, talvolta coinvolgendo fin dalle prime fasi della progettazione gruppi di persone che hanno manifestato la propria intenzione di vivere in comunità. Talvolta invece le imprese vendono complessi già realizzati e concepiti appositamente per lo sviluppo del *cohousing*, riducendo enormemente (o addirittura annullando) il contributo progettuale da parte dei futuri residenti.

Al di là delle differenze morfologiche e tipologiche dei tre modelli, minimo comun denominatore di un qualsiasi intervento di questo tipo è l'impegno reciproco da parte di tutti i residenti verso un abitare collaborativo. La partecipazione diventa, quindi, elemento fondamentale e fondante.

Proprio in virtù di questo motivo viene sottoscritta da ogni membro della comunità una Carta dei valori: essa si pone come una sorta di regolamento all'interno del quale sono raccolte norme (rigorosamente da rispettare) di comportamento generale e di uso di spazi e servizi della collettività.

Detto ciò, è opportuno soffermarsi sugli aspetti dimensionali ed economici. La minor superficie tipica degli alloggi nei progetti di *cohousing* (generalmente inferiore del 10% alla media di mercato¹¹) fa sì che aumenti il tempo trascorso al di fuori di essi: questo favorisce significativamente la frequentazione degli spazi comuni. Per questo motivo il progetto degli ambienti condivisi deve essere accuratamente studiato, in modo da garantire la possibilità di fruizione da parte di tutta la comunità con modalità e tempi distinti. Oltretutto, il risparmio economico derivante dalla contrazione delle dimensioni degli alloggi porta ad risparmio del 20% circa, dando così la possibilità di investire risorse negli spazi condivisi e portando ad un maggior impegno e responsabilità nella gestione degli spazi comunitari.

È quindi intuibile come il *cohousing*, al pari di altri “modi di abitare insieme”, non sia una soluzione abitativa per tutti, ma un modello elitario. Esso rimane e rimarrà probabilmente destinato a chi è propenso ad investire buona parte della sua vita privata nella sfera delle relazioni interpersonali, a chi vuole far parte di una comunità (con disagi e tempi che ne derivano) e a chi, infine, dispone di risorse finanziarie sufficienti. Non è dunque e non sarà un modello proponibile ed imponibile come soluzione a disagi sociali, né tantomeno alla crisi economica.

Nonostante ciò, proprio la collaborazione e la condivisione, elementi discriminanti e caratterizzanti di questo modello, sono la chiave di lettura dei fenomeni abitativi emergenti, i quali superano, rielaborandola, questo tipo abitazione, proponendo soluzioni che si dicono “altre”. A seconda del contesto, della cultura e della stessa comunità in ciascuna di esse si riverberano parte (e qui sta l'enorme differenza di fondo) dei principi cardine del *cohousing*, talvolta affievolendosi, altre volte irrobustendosi.

Tra questi questi modi “altri” di vivere insieme compare proprio il *baugruppen*.

11. Secondo quanto affermato dalle ricerche del professor Gresleri, gli alloggi in *cohousing* sono caratterizzati da una superficie utile fino al 15% inferiore rispetto a quelli comunemente in vendita sul mercato immobiliare. Il costo per la realizzazione degli ambienti in comune viene equamente suddiviso tra i membri della comunità con un ricarico diretto su quello dell'abitazione. Questo perciò contiene la spesa finale procapite degli alloggi rispetto agli interventi di edilizia tradizionale.

A garanzia di questo meticoloso controllo dei costi, è indispensabile che la percentuale riservata agli spazi comunitari sia all'incirca la stessa di quella eliminata dalle superfici private.



**Nuove forme di abitare
condiviso e collaborativo:
il *baugruppen***

Processi di costruzione a confronto

Il *baugruppen* è un fenomeno abitativo emergente che, così come altri modelli recentemente diffusi in Europa, rielabora, con punti di vista e modalità gestionali diverse, i temi della collaborazione e della condivisione tipici del *cohousing*. Nato oramai da circa vent'anni a Berlino e diffusosi poi anche in altre città della Germania, Austria, Olanda, Danimarca e Svizzera, esso pone le sue basi sul concetto di *baugemeinschaft*: il termine indica una modalità di costruzione collettiva, da *bau* (costruzione) e *gemeinschaft* (collettivamente/comunità). L'origine di questo fenomeno può essere individuata intorno alla seconda metà del XX secolo, con alcuni prototipi già in fase di sviluppo all'epoca dell' IBA (International Building Exhibition) del 1987 e dopo la caduta del muro di Berlino¹².

L'importanza e la diffusione di questo modello sono testimoniate, fra le altre cose, dalla costituzione del *Forum Gemeinschaftliches Wohnen*¹³, un'organizzazione che supporta progetti di abitare collaborativo di varia natura sul territorio nazionale tedesco.

Le *baugruppe* sono dunque definibili come gruppi di cittadini (prevalentemente artisti, giovani famiglie e anziani appartenenti alla classe media) che si riuniscono affidando la realizzazione della propria residenza ad un'impresa edile, talvolta sviluppando i progetti in prima persona o con l'aiuto di specialisti ed architetti.

L'assenza di uno sviluppatore intermedio è in assoluto l'elemento distintivo nonchè la principale differenza rispetto ad un processo di costruzione standard: l'eliminazione dei costi di mediazione rappresenta infatti un aspetto fondamentale poichè consente ai futuri abitanti il risparmio del 20/30% circa. Come diretta conseguenza, il denaro risparmiato tendenzialmente viene investito per la realizzazione di locali ad utilizzo collettivo, con dimensioni e quantità stabilite di volta in volta a seconda delle esigenze manifestate dalla comunità. Il grafico 1 pone in evidenza sin da subito questo discrimine: a livello economico dunque la presenza o l'assenza di profitto è il primo sostanziale elemento di distinzione.

È però anche possibile evidenziare una seconda differenza legata agli aspetti gestionali e di dialogo tra gli attori coinvolti nel progetto. Per ren-

12. F. Urban, *Berlin's construction groups and the politics of bottom-up architecture*, "Urban History", 45, 4, 2018, pp. 683-711

13. Maggiori informazioni sul sito www.fgw-ev.de

dere più chiaro questo secondo punto, sono stati suddivisi gli attori in interni ed esterni: se nel primo caso si guarda infatti ai rapporti più da vicino, con una particolare attenzione al come il progetto viene gestito tra i futuri abitanti, lo sviluppatore, i progettisti e le imprese edili, nel secondo invece si guarda globalmente a come queste stesse figure si interfacciano con la municipalità, proprietaria dei terreni messi in vendita.

Nel caso di un processo di costruzione standard lo sviluppatore, che generalmente è un'impresa o un privato, si pone come intermediario tra i potenziali acquirenti, gli studi di architettura e la municipalità, marcando quindi un rapporto non partecipato, in cui il profitto personale è l'unico vero obiettivo perseguito. Nel caso di progetti *baugruppen* invece l'eliminazione dello sviluppatore intermedio fa sì che vi sia un rapporto diretto tra futuri abitanti, progettisti e costruttori, instaurando quindi sin dal principio un processo di progettazione partecipata. Inoltre anche il dialogo con le autorità esterne presenta meno filtri, grazie alla mediazione dello stesso studio di professionisti che si occupa del progetto.

Aumento dell'accessibilità, riduzione dei costi, personalizzazione, inserimento di eventuali spazi comuni e qualità del progetto sono soltanto alcuni dei tanti vantaggi che scaturiscono quindi da un approccio di questo tipo¹⁴.

Infine, un ulteriore aspetto sulla quale vale la pena soffermarsi è la localizzazione: i progetti realizzati in *baugruppe* sono infatti diffusi su tutto il territorio berlinese, anche e soprattutto in posizioni urbane centrali ad alta densità abitativa. Questo aspetto, non troppo frequente negli altri centri urbani europei, è una diretta conseguenza delle condizioni di edificazione tipiche delle grandi città tedesche, in particolar modo di Berlino dove tutt'oggi sono ancora disponibili ampie superfici edificabili. Inoltre, a supporto di questo processo di costruzione e recupero, vige un regolamento edilizio estremamente semplificato (soprattutto rispetto a quello italiano) e una burocrazia affatto farraginosa, che permettono interventi di questo tipo anche in contesti urbani consolidati.

Nel caso berlinese, questo aspetto fa sì che gli interventi *baugruppen* siano presenti anche in quartieri vibranti come Kreuzberg e Friedrichshain e in zone più ricche come Prenzlauer Berg e Mitte.

14. K. Ring, *Selfmade city Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative*, Jovis, Berlin 2013, pp. 27-47

01 | Processo di costruzione standard vs. processo di costruzione *baugruppen*

(fonte: Virginia de Jorge, *Baugruppen. Innovation through collaborative infrastructures*)

STANDARD

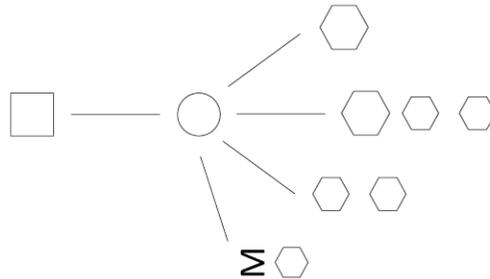
○ = euro ?

LIVELLO:
ECONOMICO

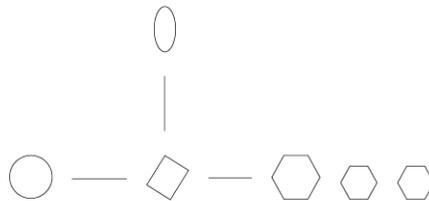
Profitto per lo sviluppatore

Nessun risparmio

LIVELLO:
GESTIONE DEL
PROGETTO
(attori interni)



LIVELLO:
GESTIONE DEL
PROGETTO
(attori esterni)



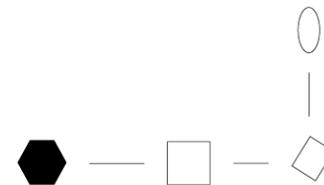
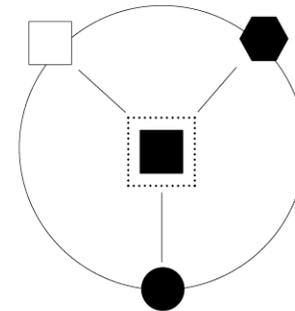
BAUGRUPPEN

○ = ●

Nessun profitto

Risparmio (20/30%) per:

spazi comuni, innovazione
tecnologica, qualità dei materiali...



LEGENDA

⬡ Inquilini

□ Studio di architetti

◇ Progetto

○ Sviluppatore

Σ ⬡ = ●

■ Project manager (PM)

○ Municipalità

● Costruttore

● = Cooperativa

■ (in dotted box) Studio di architetti + PM

Cohousing e baugruppen: quali differenze?

Come anticipato nelle pagine precedenti, frequentemente mi è capitato di osservare come le fonti utilizzino in modo quasi interscambiabile i termini *cohousing* e *baugruppen*, rischiando di creare fraintendimenti e false associazioni. Per questo motivo ritengo che sia opportuno delineare i principali punti di distanza tra i due modelli abitativi: il *baugruppen* infatti interpreta, con modalità altre, condivisione e partecipazione (tipici del *cohousing*), ponendosi dunque come modello di un archetipo consolidato nel tempo.

Il primo punto di discontinuità è rappresentato dall'aspetto tipologico-morfologico. A differenza del *cohousing*, per il quale la letteratura evidenzia tre archetipi ricorrenti (danese, svedese e olandese), risulta molto difficile definire e classificare gli interventi *baugruppen* secondo analoghi criteri fondati sulla riconoscibilità di tradizioni locali e culturali. Ciascuno nasce infatti come risposta ad uno specifico contesto urbano e come diretta conseguenza delle singole esigenze della comunità entro la quale viene concepito, mutando dunque nelle forme e nelle dimensioni più disparte.

La seconda differenza riguarda invece il modo di intendere e gestire gli aspetti legati alla vita comunitaria. Se infatti negli interventi di *cohousing* viene concordata, stipulata e firmata da tutti i residenti una Carta della Partecipazione, nel caso di *baugruppe* invece collaborazione e partecipazione risultano molto ridimensionate e meno marcate nella vita di tutti i giorni. Lo svolgimento di attività condivise risulta infatti a discrezione dei residenti e, in generale, più legata a feste e attività organizzate *una tantum*. La presenza e la gestione di spazi di condivisione è poi a stretta discrezione dei futuri abitanti: a seconda del budget a disposizione, delle necessità esternate e dello stile di vita dei futuri residenti, si stabilisce quali e quanti spazi collettivi debbano essere presenti per ciascun intervento.

Se partecipazione e condivisione si delineano entro forme e modalità differenti, si può invece trovare nel tipo di utenza un punto di continuità

tra questi due modelli residenziali. Così come il modello *cohousing*, anche il *baugruppen* infatti risulta essere molto elitario, dedicato cioè ad una cerchia ristretta di abitanti. Prerequisito fondamentale è che i futuri residenti siano dotati di buoni capitali culturali, oltre che relazionali, per portare avanti progetti così complessi: avendo a che fare con altre persone durante l'intero ciclo di progettazione dell'edificio, mediazione e confronto risultano necessari nella condivisione di sogni, aspettative e risultati. Inoltre, anche la disponibilità finanziaria gioca un ruolo fondamentale nel determinare chi può prendere parte a tale processo: ciascun attore infatti, dal momento in cui decide di entrare in questa iniziativa, deve assumersi il rischio economico e garantire per la sua parte.

15. L. Landenberg, M. Gütschow, *Project Management for Building Groups: Lessons from Baugemeinschaft Practice*, "Build Environment", 45, 3, 2019, pp. 299-301

Le fasi del processo *baugruppen*

L'ultimo aspetto sul quale vale la pena riflettere è quello temporale. Analizzando la letteratura, è facile notare come gli interventi *baugruppen* si dilunghino molto più nel tempo rispetto a quelli standard, causando quindi ulteriore scrematura dei potenziali residenti. Nel caso dei primi, infatti, i tempi di realizzazione degli edifici varia dai due o tre anni (nel caso di ristrutturazione di edifici esistenti) fino ai sette o otto (per le nuove costruzioni).

In realtà non esistono delle tempistiche standard poichè ogni caso è una storia a sè, ma grazie al supporto delle fonti¹⁵ è possibile scandire il processo in cinque fasi: preparazione, concezione del progetto, progettazione, costruzione ed occupazione.

Prerequisito fondamentale di un qualunque intervento *baugruppen* è la formazione di un gruppo di avvio dell'operazione (fase zero). In via del tutto semplificatoria possiamo distinguere due modalità entro le quali questi si vengono a creare: talvolta accade che un insieme di persone amiche o conoscenti, mosse da una forte volontà sociale (cioè creare e vivere in comunità) ed economica (ridurre i costi), decidano di unirsi alla ricerca di un lotto disponibile in una zona urbana concordata, con o senza l'aiuto di tecnicispecializzati (nel grafico 2, modalità 1).

Altre volte, invece, sono proprio gli specialisti del settore, come per esempio uno studio di architetti, ad essere interessati alla vita comunitaria e ad un particolare sito, mossi più che altro dall'aspetto economico e dalla volontà di personalizzare quanto più possibile gli spazi (nel grafico 2, modalità 2). Questa seconda modalità rappresenta una professionalizzazione del processo e si può immaginare utilizzi competenze specifiche come ad esempio conoscenze del mercato e capacità di prefigurazione di spazi.

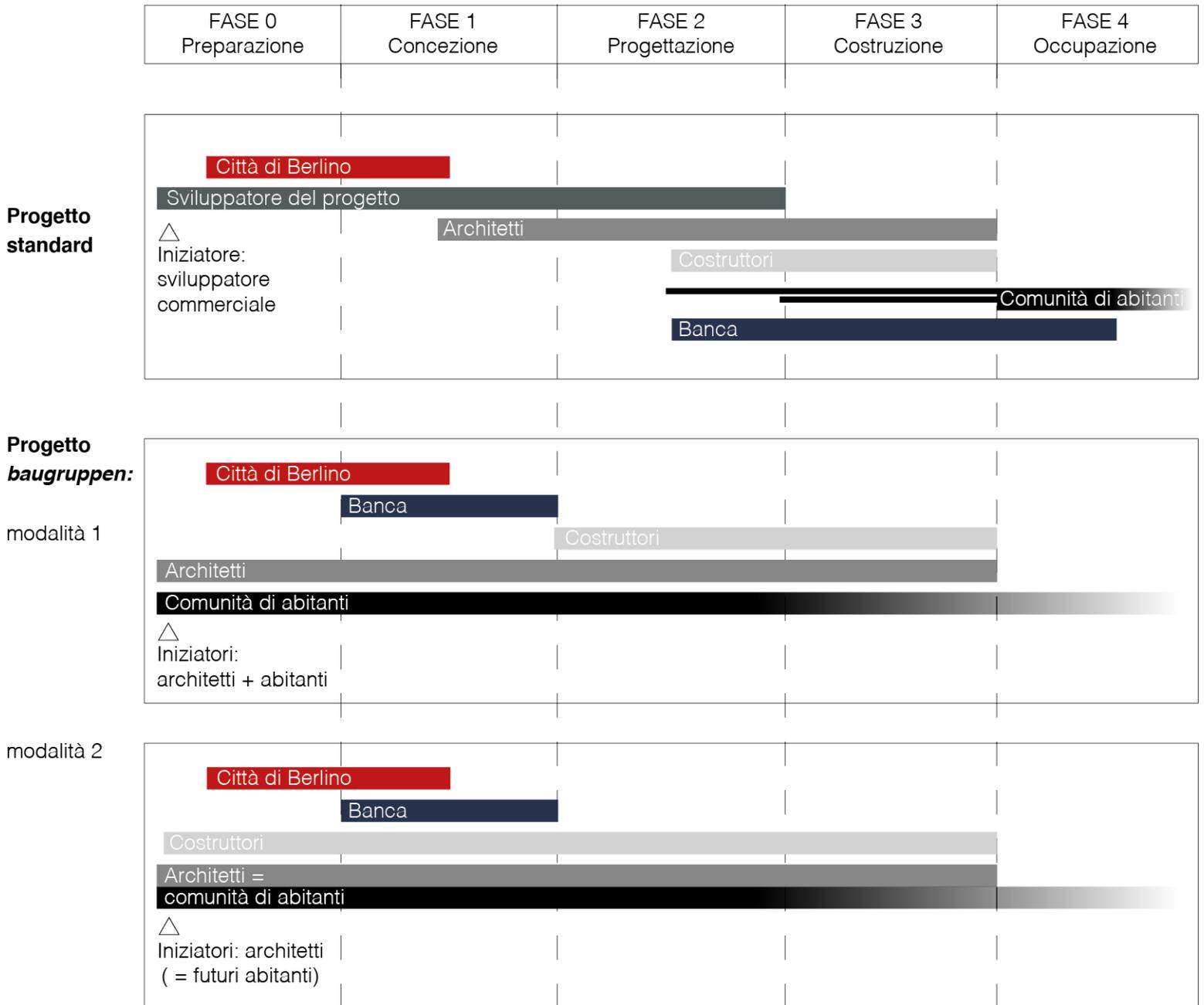
Nella realtà però è facile che le due condizioni fino ad ora citate, così come i motivi di fondo, tendano a mischiarsi, creando quindi una terza modalità ibrida.

Segue dunque la prima fase, momento in cui vengono concordati obiettivi, idee, requisiti e sogni da realizzare: l'interesse e la partecipazione alla vita comunitaria diviene dunque requisito fondamentale. Generalmente a Berlino il periodo di assegnazione di un lotto è molto lento e può durare fino a due anni: l'autorità municipale, proprietaria dei terreni¹⁶, offre appezzamenti ad un prezzo fisso e definisce un lasso di tempo, dai sei ai dodici mesi, entro il quale i potenziali acquirenti possono candidarsi all'acquisto. I criteri di assegnazione del lotto, in linea di massima, prediligono per la scelta decisiva il progetto qualitativamente migliore sotto un punto di vista progettuale, economico, tecnologico e materico (negli ultimi tempi però l'aspetto sociale ha giocato sempre più un ruolo importante). È quindi comprensibile come il dilungarsi di questa prima parentesi sia di vitale importanza, in modo che ciascun candidato possa sviluppare un *concept* di progetto verosimile e una dettagliata simulazione dei costi a garanzia della fattibilità economica. Inoltre, nel caso specifico di interventi *baugruppen*, è necessario che venga a crearsi un numero sufficiente di membri all'interno della comunità e che ciascuno, per la propria parte, garantisca finanziariamente.

Per arrivare alla definizione di un *concept* condiviso, condizione fondamentale è che tutti i membri della comunità, piccola o grande che sia, esprimano apertamente le proprie idee e dispongano del tempo necessario per maturarle: in questo frangente si delinea, soprattutto per i progetti più complessi, la necessità di una figura esterna neutrale che svolga il ruolo di moderatore. Definiti i requisiti di comune accordo, questi vengono tradotti in un'idea progettuale e, sulla base di questa, viene

16. Nel caso di Berlino infatti è la municipalità ad essere proprietaria dei terreni, benchè, come meglio sarà approfondito nella sezione dedicata alla crescita e sviluppo di questa Città, buona parte di essi vennero venduti alla fine degli anni '90 agli sviluppatori finanziari per tentare di ripianare l'ingente debito pubblico accumulato a fronte di politiche post riunificazione.

02 | Modalità d'ingresso della competenza tecnica nelle fasi di progetto



calcolato il costo totale di progetto. Segue poi l'allocazione dei costi, in modo tale che ciascun futuro proprietario garantisca in modo proporzionale a quello riceve.

Anche in questo caso, soprattutto nei progetti più pretenziosi, è chiamata in causa una figura esterna, in modo che non si generino ulteriori attriti all'interno della comunità, con conseguente perdita di tempo, denaro e interesse. Nel caso di progetti con proprietà individuali, la formula per l'allocazione dei costi tiene in conto diversi fattori, come i valori di rivendita degli appartamenti a seconda della posizione all'interno dell'edificio: a mano a mano che si sale di piano, per esempio, il valore dell'immobile aumenta così come in presenza di un giardino privato. Viceversa, anche i fattori negativi concorrono alla definizione: il rumore (vicinanza a strada o ingresso nei pressi di un garage) o le fonti di inquinamento (ombreggiamento per edifici prospicienti) sono solo alcuni dei parametri che deprezzano l'appartamento. Nella maggior parte dei casi, i progetti baugruppen vengono avviati nella forma giuridica di un GbR¹⁷ allo scopo di creare proprietà parziali e residenziali; sempre più, tuttavia, i progetti vengono organizzati in altre forme giuridiche (la GmbH o Co.KG¹⁸ o l'offerta cooperativa). Elemento cruciale e distintivo di questa formula è dunque il fatto che, dal momento dell'acquisto, il terreno diventa di proprietà pubblica degli abitanti, i quali avranno quindi il compito di gestirlo e mantenerlo con un'equa suddivisione dei compiti e delle responsabilità.

Segue la seconda fase, chiamata di progettazione, che prende il via in seguito all'acquisizione del terreno. Gli obiettivi definiti precedentemente formano dunque una solida base dalla quale partire. Da questo momento in poi il livello di partecipazione richiesto all'interno della comunità diminuisce: le assemblee di gruppo infatti vengono indette per discutere su argomenti generali, come ad esempio la conformazione degli spazi comuni e gli aspetti energetici. La pianificazione dei singoli appartamenti invece varia: nel caso in cui gli alloggi sono di proprietà di una cooperativa, le planimetrie degli appartamenti e le loro strutture sono determinate dalla comunità; al contrario, in progetti con proprietà individuali, ciascun appartamento viene discusso e pianificato direttamente tra progettista e futuri residenti.

Durante la terza fase (di costruzione) diminuisce ancor più il livello di

17. Con l'acronimo GbR (*Gesellschaft bürgerlichen Rechts*, cioè società di diritto civile) si intende "una partnership tra imprenditori individuali o liberi professionisti, in cui si concorda lo svolgimento in comune di attività finalizzate al raggiungimento di uno scopo prestabilito. Trattandosi di società a base personale, la responsabilità per le obbligazioni contratte è illimitata e si estende quindi anche al patrimonio personale del singolo soggetto" (tratto da Quagliarella&Associati studio legale).

18. Essa è "una forma speciale di società in accomandita, dove il socio accomandatario è una società a responsabilità limitata. In tal caso la responsabilità è illimitata da parte del socio accomandatario viene di fatto (e di diritto) limitata all'ambito della GmbH, senza estendersi a nessuna persona fisica" (tratto da Quagliarella&Associati studio legale).

partecipazione richiesta: le decisioni infatti vengono prese generalmente da pochi rappresentanti scelti all'interno della comunità, o in alternativa da una figura neutrale esterna che però abbia seguito l'evoluzione del progetto sin dall'inizio. Tuttavia, nel caso di impossibilità nel raggiungimento di un obiettivo prefissato o di incapacità nello stabilire una priorità alternativa, viene chiamato a consulta l'intero gruppo.

È ben importante però che tutti gli argomenti sui quali si è chiamati a discutere in questo delicato momento del progetto non mettano a repentaglio l'avanzamento dei lavori. È quindi evidente l'importanza delle fasi precedenti: avere preventivamente concordato all'unanimità su necessità e obiettivi determina la diminuzione dell'insorgere di problemi, il rispetto dei costi e dei tempi stabiliti e, dunque, il successo del progetto.

A costruzione terminata (fase quattro) l'edificio viene occupato dai proprietari, i quali si occuperanno della sua manutenzione e gestione negli anni a venire.

PARTE II

BERLINO: CITTÀ, POLITICHE E CONTESTO ATTUALE

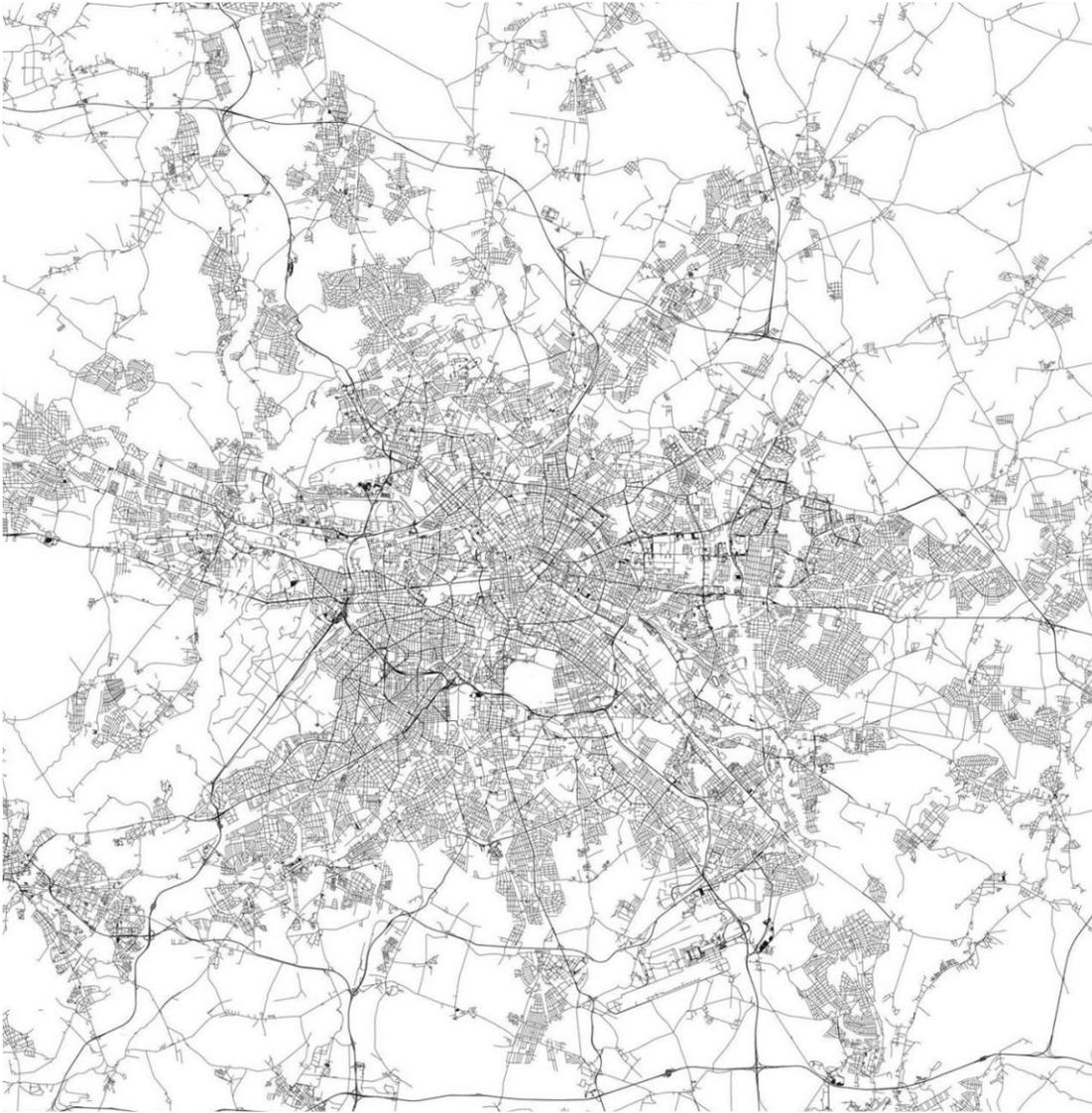
Nel corso dell'ultimo decennio il *baugruppen* si è diffuso in un buon numero di stati del centro Europa e, come dimostrato da un'ampia letteratura, Berlino è uno dei contesti più interessanti entro i quali studiarlo. La capitale tedesca, caratterizzata da una popolazione che da sempre predilige la locazione all'acquisto, ha assistito negli ultimi dieci anni ad una cronica scarsità di alloggi e ad un notevole aumento dei canoni abitativi non proporzionato all'incremento dei salari. Questo ha fatto sì che il problema dell'accessibilità economica all'abitazione non andasse ad incidere solo più sulle fasce deboli della popolazione, ma anche sull'intera classe media. Buona parte dei cittadini, come anziani, giovani coppie e famiglie, sempre più spesso hanno dovuto fare i conti con l'aumento dei costi della vita in città: alcuni hanno avuto la fortuna di tenersi stretto un vecchio contratto di locazione, mentre altri hanno dovuto invece affrontare scelte di vita e spostamenti verso la periferia (benchè neanche questa risulti "economica").

Questa situazione ha portato dunque alla creazione di uno scenario difficile che recentemente sembra aver raggiunto un punto di svolta: nel gennaio 2020 infatti il Senato berlinese, dopo un acceso dibattito, ha approvato un progetto di legge (*Berliner Mietendeckel*) con lo scopo di limitare l'incremento dei costi di affitto fino al 2025¹⁹. Come questo effettivamente si ripercuoterà sul mercato immobiliare e quali questioni (soprattutto da parte delle imprese private) solleverà sarà possibile osservarlo, ed eventualmente studiarlo, negli anni a venire. Ciò che invece risulta interessante è interrogarsi sul come, all'interno di uno scenario così teso, si siano fatti strada e abbiano progressivamente catalizzato l'attenzione dei media e del governo gli interventi alternativi, come ad esempio quelli proposti dalle *baugruppe*.

Per comprendere le cause della situazione attuale è necessario analizzare i cambiamenti demografici e politici, nonché la loro ripercussione sul mercato immobiliare, a partire dagli anni '90. Supporto fondamentale per questa indagine è il testo "The Berlin Reader. A Compendium on Urban Change and Activism"²⁰: pubblicato nel 2014 dal sociologo Andrej Holm, è composto da una raccolta di articoli di studiosi tedeschi ed ha la pretesa di esplorare e decostruire i falsi miti e gli stereotipi circa la trasformazione della Città.

19. Il decreto cui ci si riferisce, approvato da 85/105 voti del Senato berlinese, limiterà il costo degli affitti per i prossimi cinque anni (dopo di che controllerà i costi con un aumento massimo pari all'1,3%) e sarà valido per tutti gli immobili residenziali costruiti e locati prima del 2014. (P. Dezza, *Legge sul caro affitti a Berlino, immobili sotto pressione*, Il Sole 24 ore, 16 dicembre 2019).

20. A. Holm, B. Grell, M. Brent, *The Berlin Reader. A Compendium on Urban Change and Activism*, Verlag, 2013



©Maptitude, *Berlin routines*, 2016

Demografia, debito pubblico e fornitura degli alloggi

Grazie ai dati raccolti dal Dipartimento preposto alla Statistica Berlino-Brandeburgo, è possibile osservare come la Città abbia subito nel corso degli anni svariati cambiamenti, primo fra tutti l'incremento demografico. Dopo la riunificazione, avvenuta nel 1991, Berlino è stata investita da un rapido aumento della popolazione, soprattutto grazie al nuovo ruolo di capitale. Come diretta conseguenza, a partire dagli anni '90 il governo berlinese investì molte risorse al fine di modernizzare ed implementare il suo patrimonio immobiliare (soprattutto in Berlino Est), promuovendo, tra le altre cose, nuove abitazioni sociali con sussidi e detrazioni fiscali. Le aspettative di crescita e le politiche adottate si mostrarono però esagerate: dopo il 1993 infatti, anno in cui venne raggiunta la quota di tre milioni e mezzo di abitanti, si assistette ad una brusca contrazione demografica e ad un sempre più consistente aumento del debito pubblico. Solo a cavallo degli anni 2000 la tendenza demografica si invertì e Berlino si trasformò in un magnete per turisti, studenti ed artisti provenienti da tutto il mondo.

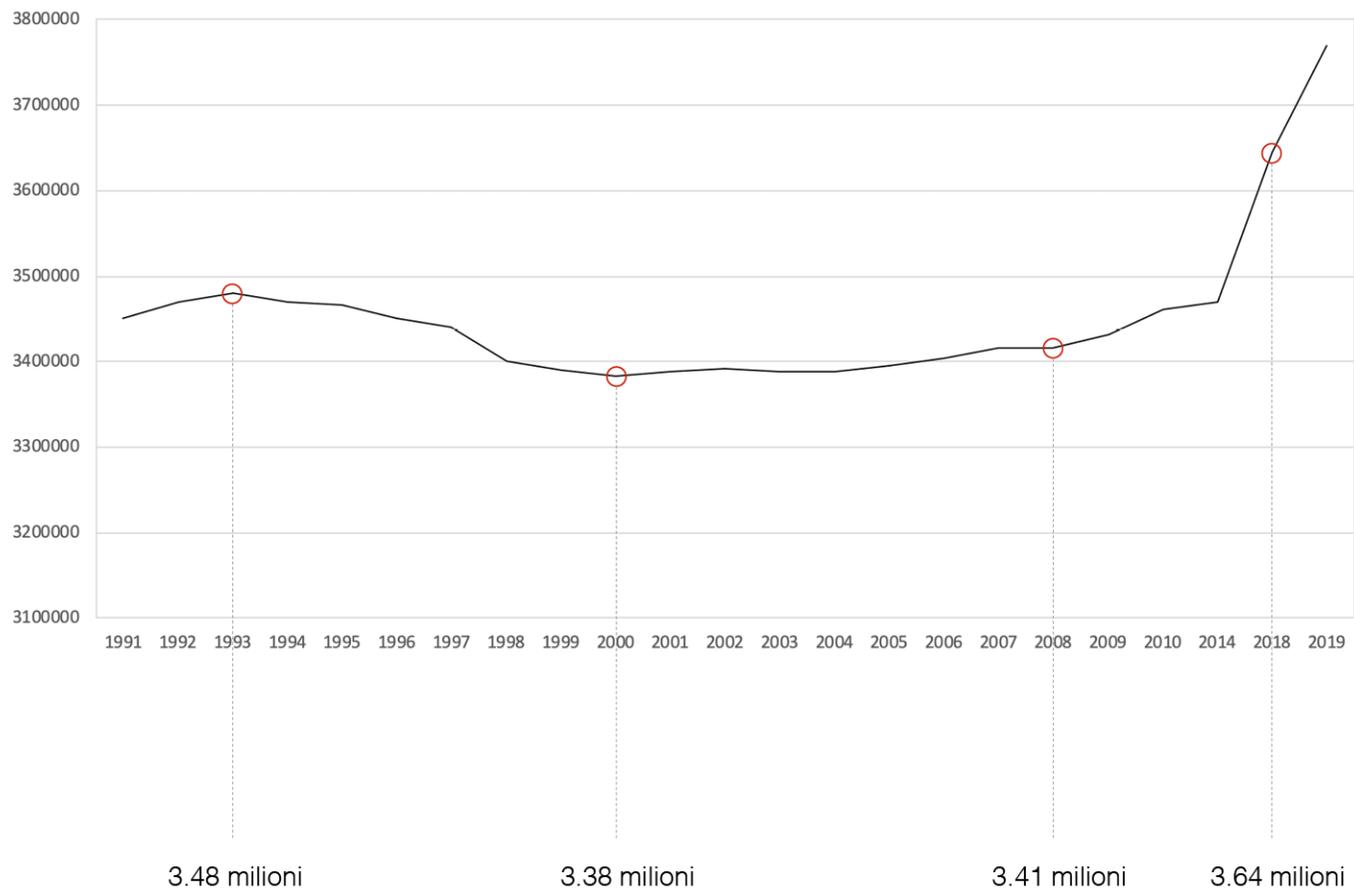
Uno dei fattori che senza dubbio contribuì sempre all'incremento della popolazione fu l'immigrazione. I grafici inseriti nelle pagine successive mostrano come con il passare del tempo sia stato registrato un costante aumento della percentuale di popolazione straniera (proveniente da quasi tutto il mondo) nella capitale tedesca: emblematico il dato secondo cui dal 2010 al 2018 si sia passati dal 12 al 17% di popolazione straniera residente, toccando quasi il 20% ai giorni d'oggi.

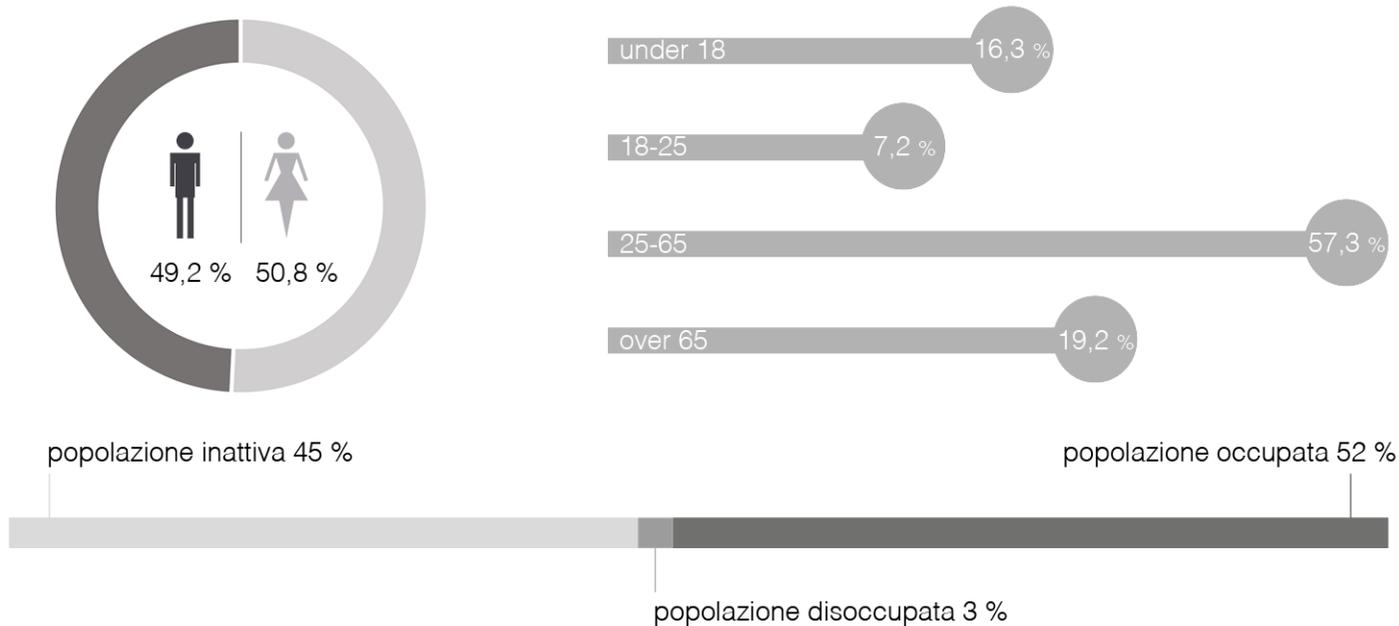
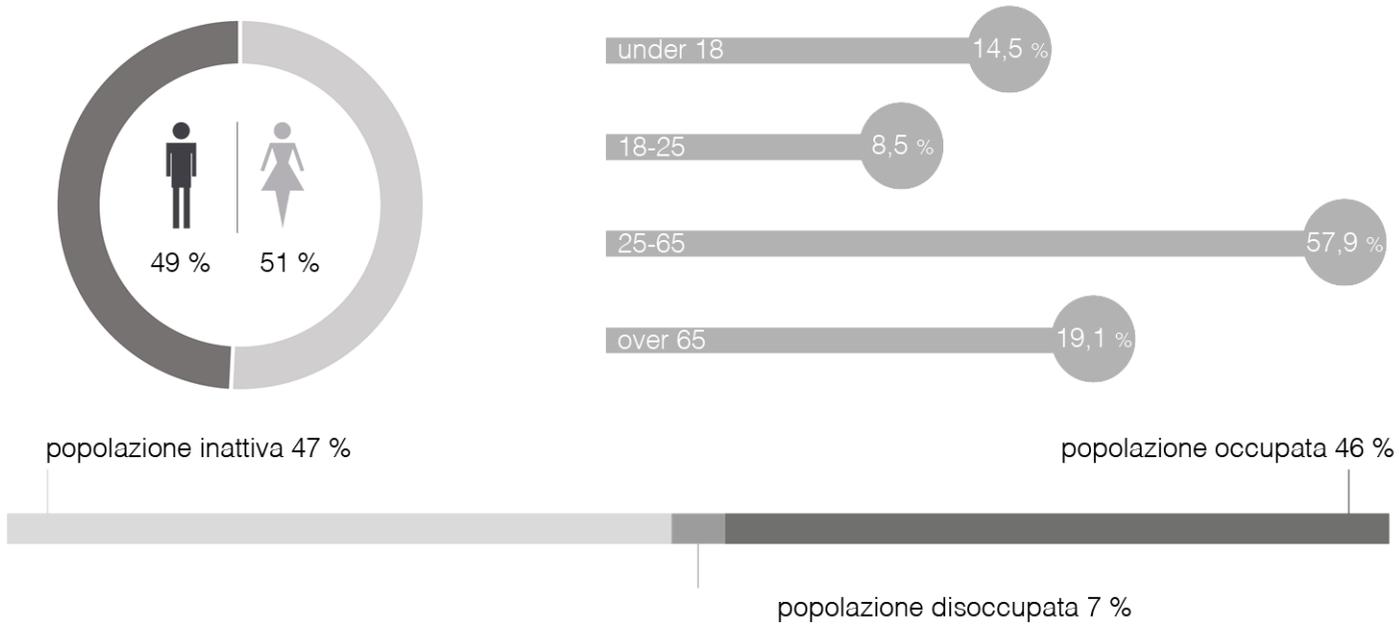
Ai fini di questa ricerca è però opportuno analizzare la stretta relazione che, proprio a partire dagli anni '90, si instaurò tra adattamento demografico, strategie di fornitura degli alloggi, debito pubblico ed entrata in scena degli investitori finanziari. L'eccessiva quantità di risorse economiche investite dal governo infatti, affiancate parallelamente da una contrazione demografica, causò un sostanzioso debito pubblico (23 miliardi di euro nel 1995) sempre più difficilmente gestibile dalla municipalità. Per far fronte ai problemi finanziari il governo decise quindi di procedere con una massiva privatizzazione in blocco degli immobili che, fino ad allora, erano stati, per la maggior parte, in mano a società statali²¹. Queste politiche andarono a discapito di cooperative e piccoli privati e avvantaggiarono l'ingresso sulla scena proprio degli investitori istituzionali.

21. Dopo la riunificazione il patrimonio immobiliare costruito sotto il regime della Repubblica Democratica Tedesca passò nelle mani di società immobiliari statali (se ne contavano 19 nel 1991) e in minima parte a cooperative e privati (che lavoravano "senza evidente scopo di lucro"). A partire dal 1995 il governo, con l'obiettivo di ripianare il debito quanto più velocemente possibile, iniziò una massiva privatizzazione in blocco.

ANDAMENTO DEMOGRAFICO

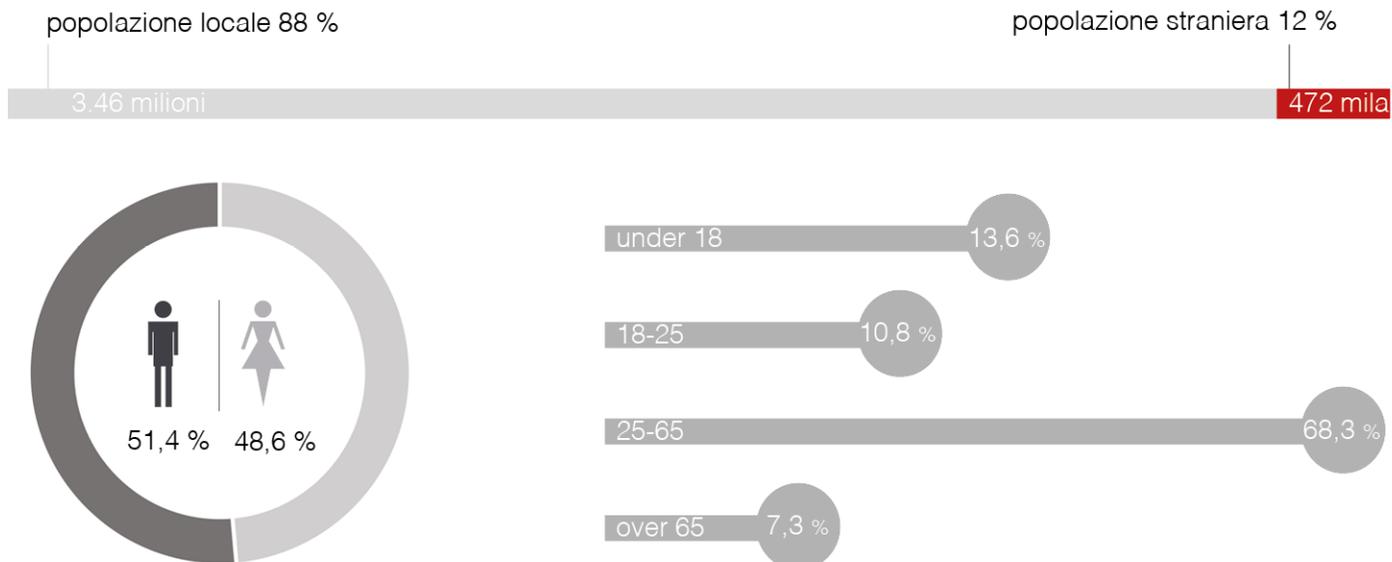
Da: dipartimento preposto alla Statistica
Berlino Brandeburgo, 2019



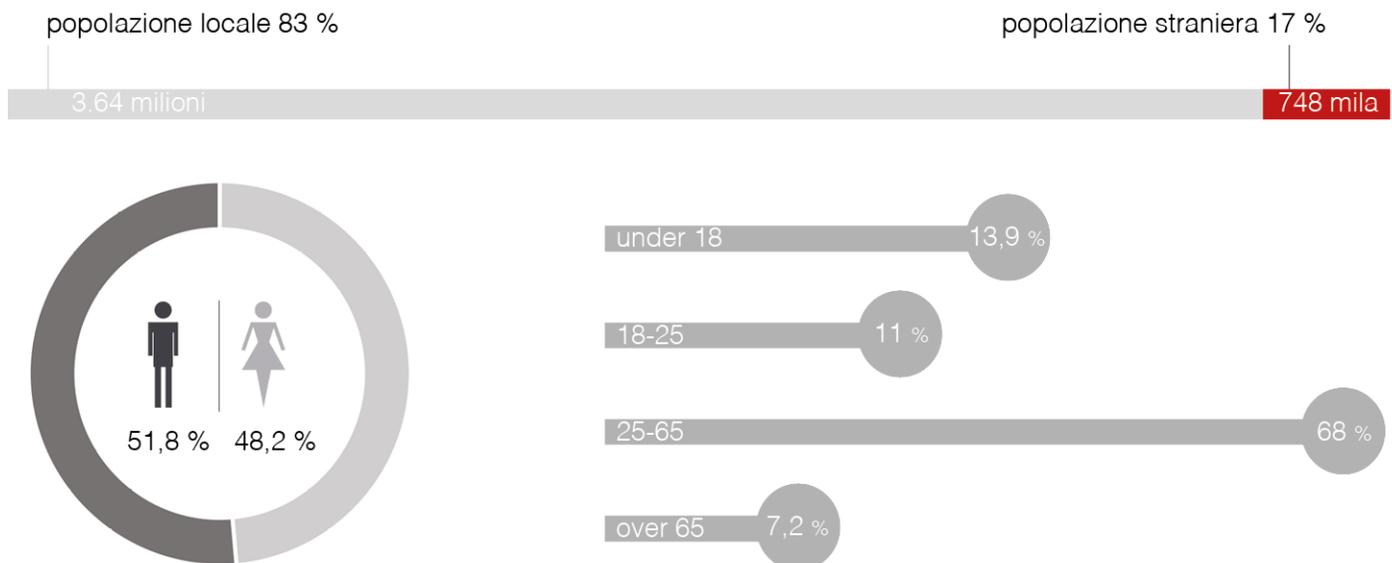


ANALISI, POPOLAZIONE STRANIERA

I 2010



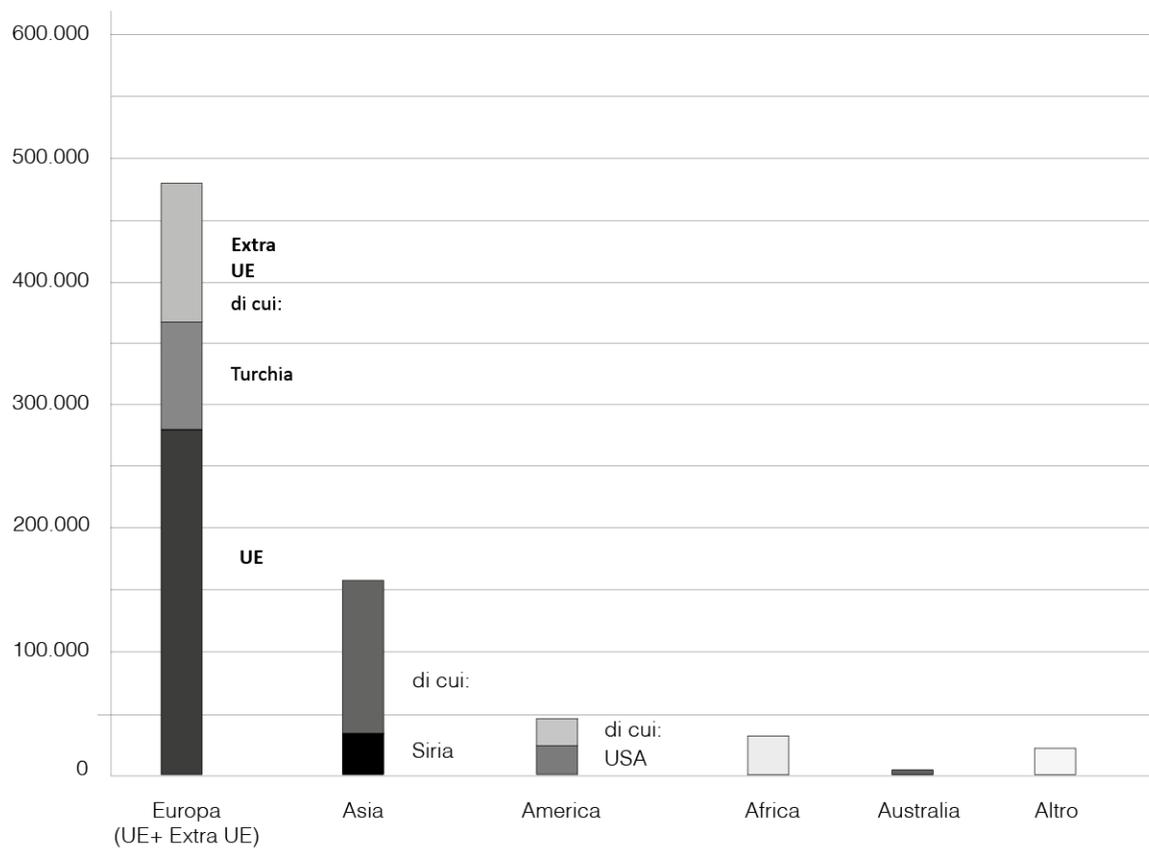
I 2018



PROVENIENZA POPOLAZIONE STRANIERA

I 2018

748.000 stranieri





©Christian Link, *Mediaspree*, Berlin, 2018

Le strategie di speculazione finanziaria

Grazie anche ai cambiamenti dei mercati globali, primo tra tutti il crollo del mercato azionario degli anni 2000, gli immobili divennero sempre più un obiettivo per gli investitori finanziari: questi infatti, approfittando dei bassi tassi di interesse e del disinteresse maturato per la tecnologia (considerato bene “volatile”) entrarono attivamente nel mercato immobiliare. Il contesto berlinese dell’epoca influenzò molto il modo in cui gli investitori operarono nella città: prevalenza di contratti di locazione, bassi costi di affitto (con un tasso di fluttuazione del 9,4 % nel 2003) e opportunità di aumentarli in seguito ad interventi di modernizzazione furono solo alcuni dei motivi che catalizzarono l’attenzione degli investitori su Berlino. Oltretutto, al rapido incremento demografico, prodotto soprattutto grazie ad un fiorente flusso migratorio, non aveva seguito la creazione di nuove abitazioni: l’offerta non stava dunque tenendo il passo della domanda.

Gli investimenti istituzionali a Berlino vennero effettuati principalmente tramite fondi di *private equity*²² immobiliari: la combinazione della relativa stabilità del settore immobiliare con l’opportunità di elevati livelli di creazione del valore, proprio del *private equity*, rappresentò una buona occasione per trarre profitto. Secondo quanto riportato dal testo di Holm, vennero seguite contemporaneamente due strategie d’investimento: i fondi a valore aggiunto e i fondi di investimento opportunistici. Come si vedrà in seguito, le due linee d’azione causarono forti disuguaglianze sociali e spaziali.

I fondi a valore aggiunto, in generale, seguono una strategia di medio rischio e sono caratterizzati da una bassa leva finanziaria (fino al 70% di capitale investito in equity) e rendimenti annuali moderati, che si aggirano intorno al 10-15% circa del capitale investito. A Berlino questi fondi di investimento si focalizzarono principalmente su abitazioni con un potenziale di sviluppo, cioè quelle in cui il flusso di cassa in entrata (come l’affitto o i sussidi) era superiore ai costi di finanziamento (cioè tassi di interesse sui prestiti) e ai costi di gestione. Tra i tanti fattori determinanti nella scelta, ubicazione e qualità dell’alloggio erano i più significativi: infatti non stupisce che, in quest’ottica, vennero scelti complessi residenziali dotati di buona qualità e situati in luoghi attraenti (vennero prevalentemente considerati edifici a blocco della fine del XIX secolo e i complessi residenziali degli anni ’20-’30). Per rendere redditizio l’investimento e

22. Con la locuzione *private equity* si intende “Un’attività di investimento istituzionale in capitale di rischio di aziende non quotate caratterizzate da un elevato potenziale di sviluppo” (tratto da Borsa Italiana, glossario di finanza).

e raggiungere l'obiettivo di rendimento, i fondi di investimento a valore aggiunto, in seguito a opere di ammodernamento, aumentarono il costo degli affitti, attirando dunque una clientela con uno status socioeconomico più elevato. Se da una parte dunque questa strategia portò ad un miglioramento del patrimonio immobiliare, compito che la maggior parte delle società immobiliari non fu in grado di garantire a causa dell'indebitamento e della mancanza di sussidi statali, dall'altra però causò uno sfollamento selettivo e la formazione di *enclaves*. In tutto ciò elemento non indifferente fu l'esclusione di buona parte degli immigrati che a livello demografico rappresentavano già all'epoca una consistente percentuale della popolazione.

Contrariamente al valore aggiunto, i fondi di investimento opportunistici per raggiungere il rendimento prefissato utilizzano un'elevata leva finanziaria, sono caratterizzati da un notevole rischio e un'ottica a breve termine. La strategia adottata in questo frangente è dunque quella di acquistare a buon mercato (nel nostro caso) l'immobile e rivenderlo in tempi brevi ad un prezzo più alto possibile, in modo da incrementare il rendimento annualizzato. All'inizio degli anni 2000 a Berlino la diffusione di questo tipo di speculazione venne facilitata dalla presenza di numerosi alloggi a basso prezzo: questi erano situati, per la maggior parte, nelle zone periferiche dove le unità abitative non disponevano di potenziale di sviluppo. Questi fondi acquistarono i complessi residenziali più economici, spesso problematici, li finanziarono con un'alta quota di debito e li rivendettero rapidamente con elevate maggiorazioni di prezzo. La strategia fin qui citata non tenne conto degli aspetti normativi, gestionali e manutentivi, né tantomeno della qualità e della posizione degli immobili e causò, tra l'altro, il deterioramento di complessi abitativi già di per sé problematici e l'abbassamento della qualità di vita degli inquilini. Le numerose negligenze citate causarono l'aumento del tasso dei posti vacanti; in occasione del crollo del mercato immobiliare del 2008 l'impossibilità di vendere alloggi costrinse gli investitori ad una svendita, abbassando i costi di affitto e cambiando strategia di locazione, destinata specificamente a famiglie con basso reddito. Questo cambio di rotta favorì la concentrazione di inquilini socialmente svantaggiati e l'afflusso di diversi gruppi etnici all'interno dello stesso complesso abitativo: la diversa integrazione dei singoli all'interno della società tedesca causò, in queste

circostanze, numerosi dissidi e contrasti interni. Evidente dunque fu la prevaricazione dell'interesse personale degli investitori a discapito della responsabilità sociale nei confronti degli inquilini.

In questo panorama dunque forme alternative di proprietà, come ad esempio le cooperative o i piccoli proprietari, passarono in secondo piano. La massiva privatizzazione del mercato immobiliare e la conseguente speculazione finanziaria causarono, con il passare del tempo, una crescente gentrificazione soprattutto nelle zone più vibranti della città (Kreuzberb, Friedrichshain e Prenzlauer Berg sono solo alcune).

Speculazione finanziaria e gentrificazione furono poi supportate anche dalla richiesta abitativa conseguente alla fama che Berlino stava progressivamente ottenendo in tutta Europa: "Berlin poor but sexy²³" diventò, come già accennato nelle pagine precedenti, un magnete per architetti, storici, artisti, studenti e turisti, come testimoniato dall'ingente flusso migratorio che ha sostanzialmente contribuito all'aumento demografico (solo nel 2015 si è registrato un surplus di 43.000 persone mentre nel 2016 si è raggiunto 546 mila stranieri registrati in città). Holm evidenzia peraltro come dal 2002 al 2012 il numero annuale di pernottamenti sia raddoppiato, raggiungendo i 25 milioni, e come Berlino di conseguenza sia diventata la terza capitale europea per interesse, dopo Londra e Parigi.

23. Klaus Wowereit, nel 2003, descrisse la città con queste parole riferendosi in particolare allo stile di vita "economico" che poteva essere condotto nella Città rispetto alle altre grandi mete europee e alla conseguente attrattività che questa aveva riscosso.



©Odd Andersen, *Protesta contro il caro affitti a Berlino in un palazzo di Karl-Marx-Allee*, Berlino, 2019

Sulle lenzuola appese c'è scritto:

“Azione degli inquilini contro la speculazione - Protesta, ne vale la pena”.

**Il mercato
immobiliare
attuale**

“La situazione difficile entro cui versa il mercato immobiliare berlinese²⁴ al giorno d’oggi è la diretta conseguenza delle politiche speculative fin tanto citate. Con il passare degli anni si è infatti assistito ad un incremento esponenziale della popolazione, con un conseguente aumento della domanda abitativa. La presenza di numerosi vuoti urbani ha fatto sì dunque che gli investitori privati, tra i quali il più discusso è la *Deutsche Wohnen*, abbiano comprato a basso prezzo terreni e, in minima parte edifici esistenti, ed in seguito li abbiano rivenduti o affittati a prezzi sempre più alti. Aumento annuale dei costi di affitto e contratti di locazione a breve termine sono stati i due caratteri distintivi delle attuali politiche di speculazione immobiliare. Secondo gli studi condotti dal Dipartimento di Statistica, l’aumento vertiginoso del costo degli affitti (9-10 euro a metro quadro, senza i costi di riscaldamento, anche se sono sempre più all’ordine del giorno richieste che superano i 15-20 euro a metro quadro), e l’impennata dei prezzi d’acquisto (dal 2004 ad oggi è cresciuto del 120%), hanno determinato che nel 2017 Berlino sia stata la città con il maggior tasso di crescita dei prezzi immobiliari al mondo (+ 20,5%)²⁵. In questa parentesi di criticità è stata dunque colpita, con il passare del tempo, una fascia sempre più ampia di popolazione. Recentemente, grazie al *Berliner Mietendecke*²⁶, la situazione sembra aver raggiunto un punto di svolta.

Una città contesa e in discussione, in cui più che mai viene rivendicato il diritto all’abitazione, è ciò che oggi si può osservare camminando per le vie di Berlino ed osservando il cielo cosparso di gru. Aumento delle disuguaglianze, processi di massa contro la crescente gentrificazione, rivendicazione del diritto alla città sono aspetti che accomunano questa Città ad altre metropoli europee, con la differenza però che qui più che altrove essi sono evidenti più nel centro città che nelle periferie, dove permangono i vuoti urbani e le aree appetibili per i grandi investitori esteri.

All’interno di questo cornice così dinamica e attiva alcune cooperative, come ad esempio le *baugruppe*, hanno iniziato ad operare cercando valide alternative alle condizioni sempre più insostenibili offerte dal mercato immobiliare. Ai fini della ricerca è dunque bene interrogarsi su come queste abbiano agito ed interagito con la Città e con le politiche vigenti e come, eventualmente, si siano evolute con il passare del tempo.

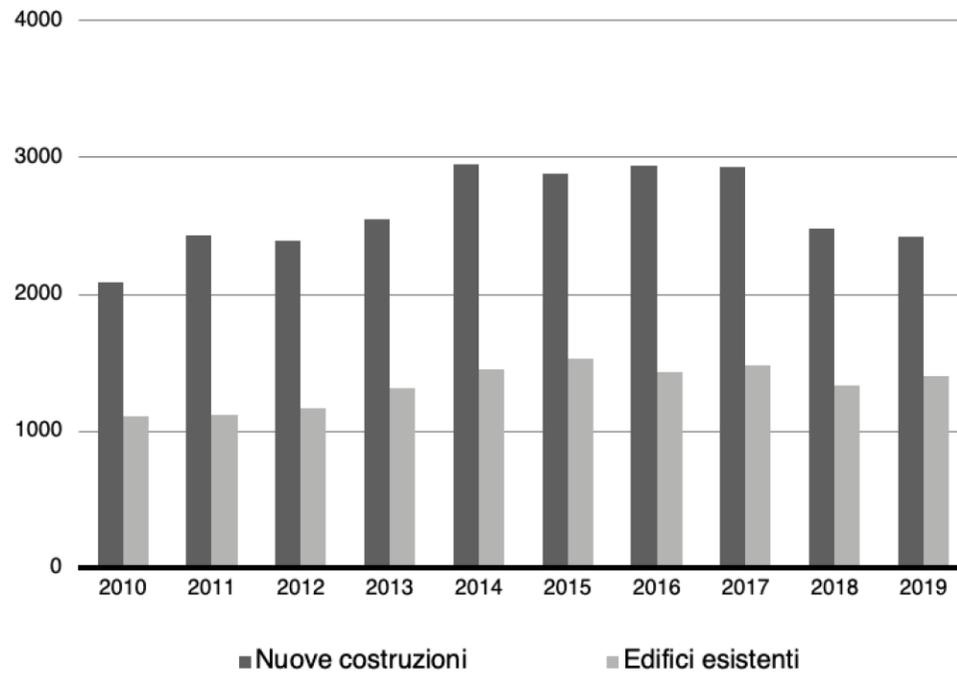
24. S. Götz, D. Zeit, La casa bene comune, “Internazionale”, 1291, 2019, pp. 45-47

25. L. Beier, H. Schmundt, V. Weidemann, *Una città al bivio. Berlino*, “Internazionale”, 1291, 2019, pp. 40-44

26. vedi nota 19.

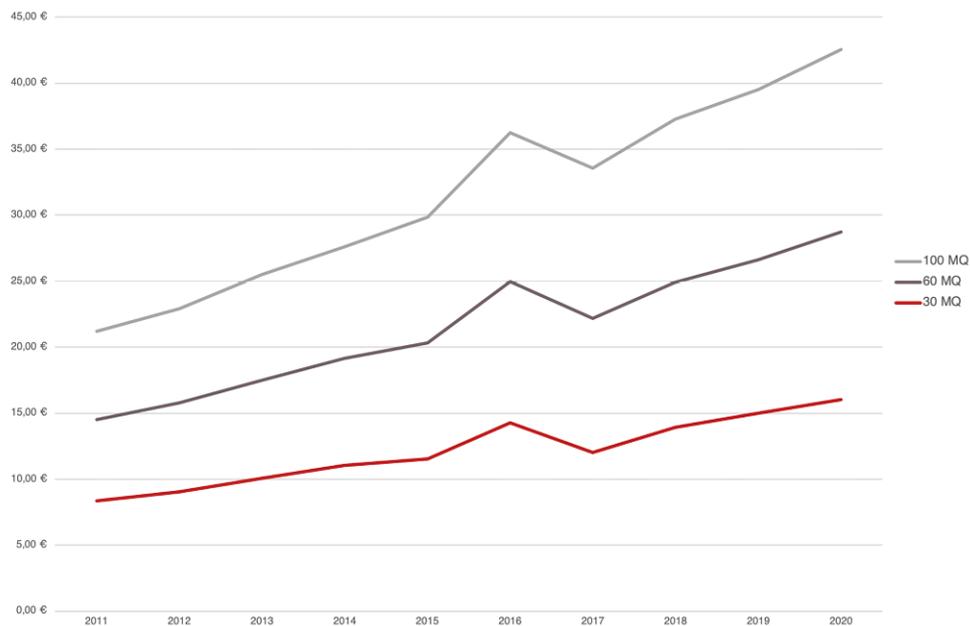
PERMESSI DI COSTRUZIONE RILASCIATI dal 2010 al 2019

Da: dipartimento preposto alla Statistica
Berlino Brandeburgo, 2019



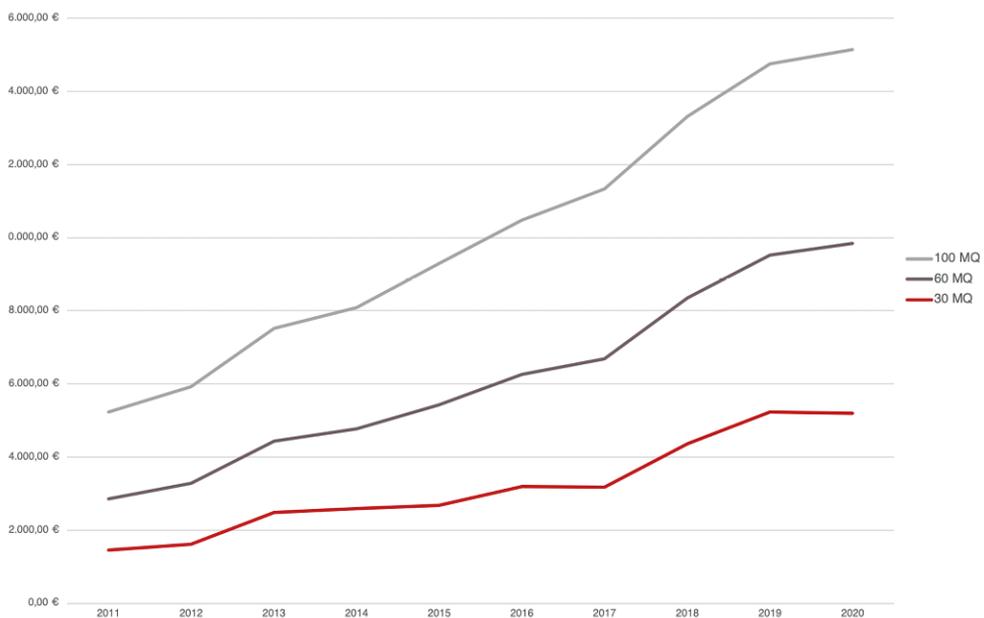
ANDAMENTO PREZZI DI LOCAZIONE (2011-2020)

Da: dipartimento
preposto
alla Statistica
Berlino Brandeburgo,
2020



ANDAMENTO PREZZI DI VENDITA (2011-2020)

Da: dipartimento
preposto
alla Statistica
Berlino Brandeburgo,
2020



**STUDIARE IL “FENOMENO”
BAUGRUPPEN OGGI**



Immagine di copertina, "Bauwelt Einblick", 12, 2019

**Un esame
ravvicinato**

La costruzione dell'archivio

Negli ultimi venti anni si sono diffuse nel panorama europeo sempre più soluzioni progettuali che, con la pretesa di conciliare la dimensione individuale con quella collettiva, sostengono l'idea secondo cui condividere migliora la qualità dell'abitare stesso. Tra le diverse proposte che con il tempo si sono delineate si inserisce anche il *baugruppen*.

Per provare ad interrogare e comprendere in che modo questo "fenomeno" venga inteso entro il dibattito disciplinare è stata necessaria la costruzione di un archivio bibliografico composto sia da riviste specializzate che di stampa quotidiana. Le prime, nello specifico, riportano considerazioni e convinzioni proprie di un insieme di soggetti dotati di competenze specifiche, mentre le seconde riflettono invece un'opinione comune.

Esse sono quindi, a mio avviso, un potente mezzo in grado di fotografare la contemporaneità, le tendenze, le variazioni di gusti ed interesse. Oltretutto queste contribuiscono a comprendere come sia stato costruito il dibattito tra i professionisti e gli accademici e come, in seguito, sia riverberato nell'opinione comune.

Dopo un'attenta analisi delle proposte editoriali, la scelta è ricaduta su:

- *Bauwelt, Baumeister, Db_deutsche bauzeitung, Werk bauen + wohnen, Domus, Lotus, Casabella, Area, Urbanistica, Built Environment, European Planning Studies, Housing Studies e Urban History*²⁷ (riviste specializzate);
- *Der Spiegel, Der Tagesspiegel* (stampa quotidiana).

Le motivazioni alla base di questo campionario di riviste sono, in linea di massima tre.

La prima riguarda la reperibilità delle fonti: al fine di avere una panoramica completa nel periodo di indagine selezionato (dal 2014 al 2019), condizione necessaria è la possibilità di consultare liberamente ed integralmente i vari articoli.

27. Benchè la rivista inglese *Urban History* possa sembrare estranea a questo discorso e abbia dedicato un'attenzione discontinua sul tema, ritengo sia comunque opportuno inserirla tra le scelte editoriali. Nel 2018 infatti è stato pubblicato un articolo di F. Urban (giornalista molto noto nella stampa tedesca, soprattutto per le riflessioni dedicate al *baugruppen*) che fornisce informazioni significative al fine della mia ricerca: all'interno del testo sono infatti presenti numerose informazioni di carattere generale sul tema e casi studio berlinesi messi a confronto.

Il secondo motivo riguarda la volontà di prendere in considerazione periodici che hanno contribuito a costruire il dibattito internazionale sul tema dell'abitare negli ultimi sei anni e che sono divenuti canali di diffusione di un'opinione pubblica disciplinare.

Infine, sono state scelte fonti che si rivolgono ad un panorama nazionale ed internazionale variegato, con interesse specifico verso il progetto dell'abitazione, l'urbanistica e l'economia. Essendo il *baugruppen* un fenomeno prettamente estero, è stato utile considerare in particolare riviste tedesche, inglesi e svizzere in modo da comprendere quale e quanto valore sia attribuito a questo tipo di approccio (soprattutto all'interno di stati in cui esso viene effettivamente praticato). Sono state inoltre selezionate note riviste italiane, al fine di comprendere quanto interesse sul tema venga da queste dedicato all'interno di un dibattito internazionale che esse stesse contribuiscono a costruire.

Come accennato precedentemente, sono stati analizzati tutti i fascicoli delle riviste nell'arco temporale di sei anni, dal 2014 al 2019. Questa specifica parentesi è stata definita al fine di proseguire le riflessioni proposte dal testo *Territori della Condivisione*²⁸ (2013) e per delineare gli aspetti di continuità e/o discontinuità rispetto a quanto fino ad allora sostenuto.

Nelle pagine successive vengono riportate in maniera schematica e riassuntiva le principali informazioni di ciascun periodico preso in analisi.

28. C. Bianchetti, *Territori della condivisione*, Quodlibet, Macerata, 2013

Copertina



Titolo rivista

Bauwelt

Baumeister

Db_
deutsche bauzeitung

Werk
bauen + wohnen

Stato

Germania

Germania

Germania

Svizzera

Periodicità

bisettimanale

mensile

mensile

mensile

Genere

architettura
urbanistica

architettura
critica

architettura

architettura
urbanistica

Fondazione

1910

1902

1981

1981

Editore

Bauverlag BV GmbH

Callwey Verlag

Konradin-Medien

Verlag Werk AG

Direttore

Boris Schade-Bünsow

Prof. Dr. Alexander
Gutzmer

Ulrike Kunkel

Daniel Kurz

**Numero di fascicoli
(2014/2019)**

215

72

72

72

**Numero articoli
bagruppen**

34

16

13

7

Copertina



Titolo rivista

Area

Casabella

Domus

Lotus

Stato

Italia

Italia

Italia

Italia

Periodicità

bimestrale

mensile

mensile

trimestrale

Genere

architettura
urbanistica

casa

architettura
design
arte

architettura

Fondazione

1990

1928

1938

1963

Editore

Area Editoriale

Arnoldo Mondadori
Editore

Editoriale Domus

Editoriale Lotus

Direttore

Marco Casamonti

Francesco Dal Co

Nicola di Battista;
Michele De Lucchi;
Winy Maas

Pierluigi Nicolin

**Numero di fascicoli
(2014/2019)**

36

72

65

24

**Numero articoli
bagruppen**

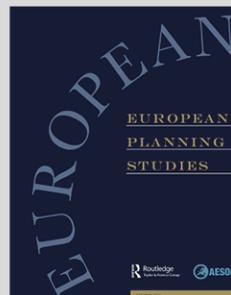
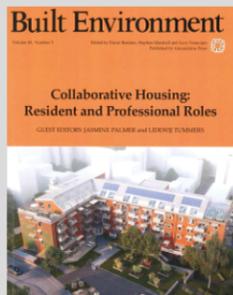
0

1

0

0

Copertina



Titolo rivista

Urbanistica

Built Environment

European Planning
Studies

Housing Studies

Stato

Italia

Inghilterra

Inghilterra

Inghilterra

Periodicità

semestrale

trimestrale

mensile

mensile

Genere

urbanistica

architettura
urbanistica
economia

architettura
urbanistica
paesaggio

casa

Fondazione

1932

1994

1993

1986

Editore

INU Edizioni

Alexandrine Press

Taylor & Francis
Group

Taylor & Francis
Group

Direttore

Federico Oliva;
Paolo Galuzzi

David Banister

Philip Cooke,
Louis Albrechts

Ed Ferrari,
Marietta Haffner,
Hal Pawson

**Numero di fascicoli
(2014/2019)**

7

24

72

50

**Numero articoli
bagruppen**

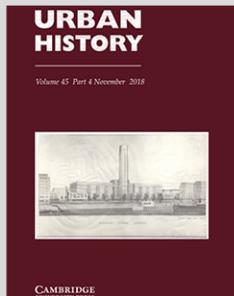
0

3

3

3

Copertina



Titolo rivista

Urban History

Stato

Inghilterra

Periodicità

trimestrale

Genere

urbanistica

Fondazione

1974

Editore

Cambridge University
Press

Direttore

Shane Ewen,
Simon Gunn,
Rosemary Sweet

**Numero di fascicoli
(2014/2019)**

24

**Numero articoli
bagruppen**

1



Der Spiegel

Germania

settimanale

stampa nazionale
(giornalismo)

1947

Spiegel-Verlag
Rudolf Augstein
GmbH & Co. KG

Gerog Mascolo

312

7



Der Tagesspiegel

Germania

quotidiano

stampa nazionale
(giornalismo)

1945

Verlag Der
Tagesspiegel

Stephan-Andreas
Casdorff,
Lorenz Maroldt

2191

18

Considerazioni sui dati

L'analisi integrale delle quindici riviste nei sei anni selezionati ha portato alla luce una consistente quantità di dati, ottima base per successivi ragionamenti: tra gli 832 fascicoli di pubblicistica specializzata e gli oltre 2000 di stampa locale tedesca, sono stati selezionati 105 articoli significativi (saggi, interviste e presentazioni di casi studio)²⁹.

Una prima considerazione nasce da un'analisi puramente numerica: nel corso della parentesi temporale individuata è evidente l'interesse maturato su questa modalità "dell'abitare insieme", in particolar modo in ambito tedesco. All'interno della pubblicistica specializzata è infatti la rivista bisettimanale *Bauwelt* a proporre il maggior numero di articoli (34), seguita immediatamente dai mensili *Baumeister* (16), *Db* (13) e lo svizzero *Werk* (7). In concomitanza, si può osservare un'attenzione al tema anche da parte della stampa non specializzata tedesca, con il quotidiano *Der Tagesspiegel* (18) e il settimanale *Der Spiegel* (7).

Negli ultimi anni però è possibile notare un crescente interesse sul tema anche da parte delle riviste universitarie inglesi (*Built Environment, European Planning Studies, Housing Studies, Urban History*): è curioso come in effetti il *baugruppen* sia diventato un argomento sempre più studiato e, in alcuni casi, anche criticato. Il valore di questi testi sta nella pretesa di ricostruire nel modo più completo possibile la nascita e le caratteristiche di questa soluzione progettuale, mettendo in luce sia gli aspetti positivi che quelli negativi (aspetto non scontato, considerando l'elogio smisurato verso questo fenomeno, soprattutto da parte della stampa tedesca).

Se da un lato è possibile individuare uno spazio dedicato al *baugruppen* sia nelle riviste specializzate in architettura ed urbanistica, che nei principali dibattiti proposti dalle riviste giornalistiche ed economiche tedesche e nelle ricerche universitarie britanniche, non altrettanto si può affermare per la stampa italiana. Dopo una ricerca accurata, è possibile sostenere come le più note riviste, come *Domus*, *Lotus*, *Area* ed *Urbanistica*, non riservino alcuno spazio di riflessione su questo tema³⁰, probabilmente a causa della lontananza di queste stesse esperienze dalle condizioni di mercato del nostro paese, non essendo adottate qui come soluzioni

29. Per una visione d'insieme consultare la bibliografia, sezione 1 | archivio articoli *baugruppen*

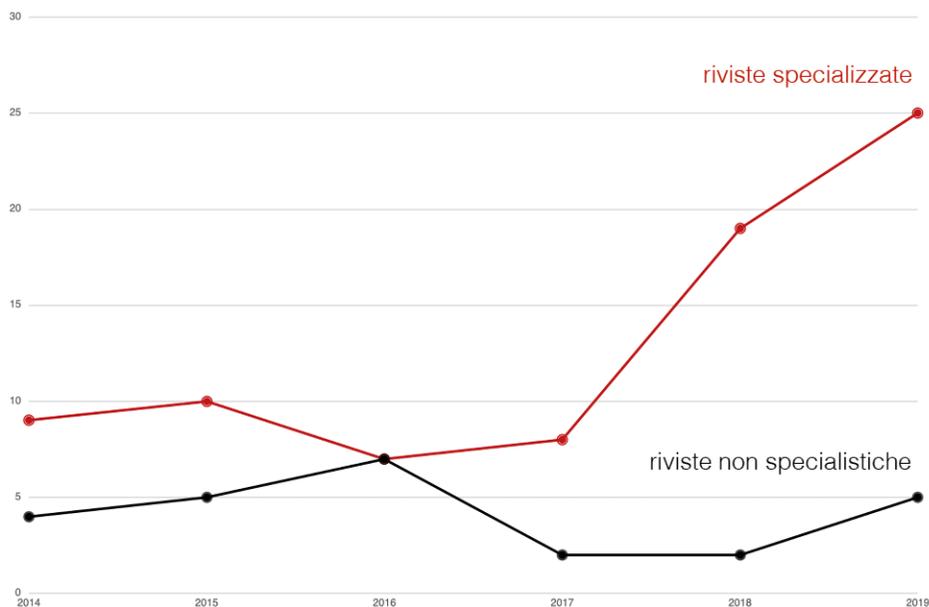
30. Solo nel 2012 *Domus* propose un'intervista al celebre studio di architettura tedesco Zanderroth Architekten, impegnato in progetti *baugruppen* da diversi anni (J. Kunsmann, *Committenti di nuova generazione*, "Domus", 962, 2012, pp. 62-71).

progettuali. L'unica eccezione è rappresentata dal mensile Casabella³¹: nonostante l'ampio spazio riservato alle diverse forme dell'abitare contemporaneo, è stato trovato un solo articolo, nel 2018, inerente alla realizzazione del complesso residenziale *House 6* a Berlino.

31. C. Magni, *House 6, edificio residenziale per uffici*, "Casabella", 891, 2018, pp. 32-43

Dopo aver catalogato, riassunto ed archiviato ciascun articolo preso in analisi, è stato possibile individuare due principali approcci con i quali il *baugruppen* è stato generalmente presentato dalle riviste (specialistiche e non): saggi di approfondimento (43 articoli) e relazioni di progetto (62 articoli). Avendo considerato periodici di nazionalità differenti, sono stati presi in considerazione casi studio realizzati in contesti urbani extra berlinesi, in modo da comprendere le diverse modalità di diffusione del fenomeno. Successivamente, una volta definiti questi aspetti, ai fini della ricerca sono però stati considerati solamente gli interventi *baugruppen* realizzati nella capitale tedesca.

Numero di articoli *baugruppen* pubblicati dal 2014 al 2019



Indipendentemente da queste prime riflessioni, è comunque evidente l'interesse verso le nuove forme dell'abitare insieme, ed in particolare verso il *baugruppen*. Consapevole della visione parziale delineata dalla mia ricerca, è però interessante notare come dal 2014 al 2019 sia stata registrata una crescente attenzione rivolta a questo tema (a parte un'inversione di tendenza tra il 2016 e il 2017), frutto probabilmente di interventi sempre più "eco-friendly" e "da manuale".

In molti articoli infatti, in particolare in quelli di recente pubblicazione, gli autori illustrano casi studio senza però avanzare alcun riferimento o riflessione critica sulla vita in comunità, sugli aspetti sociali ed economici, o più in generale sulle dinamiche di interazione con il quartiere.

A seguito di un'analisi globale dell'archivio, ciò che ho notato è la tendenza degli autori a soffermarsi forse con troppa enfasi su disegni tecnici, aspetti impiantistici e tecnologici, tralasciando quasi completamente, nella maggior parte dei casi, gli aspetti sociali e relazionali di ciascun intervento. Senza nulla togliere all'aspetto ecologico ed ambientale, che sempre più diventa importante e centrale per il mestiere dell'architetto, dal mio punto di vista c'è però un po' la tendenza a far traslare l'attenzione da quelli che sono gli aspetti unici e peculiari di questo "modo di abitare insieme" a quelli che oramai sempre più sono gli standard energetici necessariamente (e giustamente) da soddisfare. Sorge il dubbio, per certi versi, che alcuni interventi presentati siano catalogati e legittimati come *baugruppen* degni di attenzione solo perché estremamente "eco-friendly" e non, piuttosto, in quanto laboratori di relazioni sociali.

Mi chiedo, perciò, che cosa succeda all'interno di una residenza *baugruppen*, quali dinamiche si instaurino tra i suoi abitanti e come, eventualmente, si differenzi da un normalissimo condominio. Questi interrogativi, tra i tanti scaturiti durante l'analisi della letteratura, sono quelli che più muovono e indirizzano la mia ricerca, tenendo sempre ben saldo il contesto e le condizioni del mercato immobiliare berlinese in continua evoluzione.

Interesse e localizzazione dei casi studio

A fronte delle informazioni ricavate dall'archivio bibliografico, è possibile affermare che l'interesse, maturato tra il 2014 e 2019, si sia focalizzato in particolar modo verso casi studio situati nella capitale tedesca (33 interventi analizzati). Avendo prediletto però uno sguardo ampio, considerando dunque anche riviste inglesi, svizzere e italiane, sono emersi anche casi studio esterni (18) in città come Zurigo, Monaco, Amburgo, Copenhagen e Vienna. Questo dato, a mio avviso, è l'emblema di come il modello partecipato delle *baugruppe* abbia avuto sempre più un riverbero anche verso altri contesti, modificandosi e adattandosi a ciascuna esigenza. Dal momento però che la mia ricerca si sviluppa soprattutto sullo studio di questo fenomeno a Berlino, verranno considerati da qui in poi solamente i 33 casi sopra citati.

A partire dai dati ricavati da questa prima indagine, è stato possibile evidenziare la variazione di interesse sui casi studio berlinesi.

Tra tutti, quelli che hanno avuto maggior attenzione dalla stampa (specialistica e non) sono stati:

- *IBeB*, otto articoli (2015-2018)
- *Dennewitzstrasse*, sette articoli (2010-2013);
- *Frizz 23*, cinque articoli (2014-2018);
- *Spreefeld*, quattro articoli (2010-2013);
- *R50*, tre articoli (2011-2013).

Nelle pagine seguenti sono state inserite informazioni specifiche per ciascun intervento *baugruppen* analizzato dall'archivio: quando è nato l'interesse per il sito, l'arco temporale di progettazione e costruzione e il numero di articoli dedicati dall'archivio costruito. L'ordine di analisi dei progetti segue una logica cronologica: dal più lontano al più recente, fino a individuare ancora alcuni siti in fase di costruzione (in progress).

	Interesse sul sito	Progettazione e costruzione	N. articoli archivio
Steinstrasse 27-29	1998	2003/2004	1
Strelitzer strasse 53	2004	2005/2008	1
Auguststrasse 51	2004	2006/2008	1
Schönholzer Strasse 11	2005	2006/2008	1
Ermarchstrasse 3	2006	2006/2009	1
Am Friedrichshain 25	2006	2007/2009	1
Lohmühlenstrasse 62	2007	2007/2009	1
Zelter strasse 5	2006	2007/2010	1
Borsigstrasse 16	2007	2007/2011	1
Köpenicker strasse 48/49	2007	2010/2013	4
Schönholzer Strasse 15/16	2007	2011/2015	2
Albertinenstrasse 6-10	2008	2008/2013	2
Sebastian strasse 18	2009	2009/2010	1
Boyenstrasse 34-35	2009	2009/2013	1
Christburger strasse 19	2009	2009/2013	1
Dennewitzstrasse 1	2009	2010/2013	7
Choriner strasse 58	2010	2010/2012	1

	Interesse sul sito	Progettazione e costruzione	N. articoli archivio
Liebigstrasse 1	2010	2010/2013	2
Pasteurstrasse 19-25	2010	2010/2017	2
Ritterstrasse 50	2010	2011/2013	3
Braunschweiger strasse 43	2012	2012/2014	2
Lehrter strasse 57	2012	2014/2017	1
Lindenstrasse 90/91	2012	2015/2018	8
Christburger strasse 13	2013	2013/2014	1
Dangizer strasse 73-77	2013	2013/2016	1
Heinrich-Heine-strasse 36	2014	2014/2016	1
Katharina-Boll-Dornberger-strasse	2014	2014/2017	1
Friedrichstrasse 23	2014	2014/2018	5
Hochstrasse 6a	2014	2015/2018	2
Eckerstrasse 1	2016	2016/2017	1
Kreuzbergstrasse 47	2017	2017/2018	1
Gotenstrasse 41	2016	2018/in pr.	2
Florastrasse 81	2019	2019/in pr.	1

Nella mappa successiva è possibile osservare la localizzazione degli interventi *baugruppen* presi in analisi dall'archivio. Mettendo a confronto la posizione dei progetti all'interno del tessuto urbano, il deficit abitativo e i costi medi di affitto/locazione è interessante osservare come tali interventi siano presenti anche e soprattutto nei quartieri più ambiti e vibranti di Berlino. Undici casi studio si trovano infatti nella zona Mitte, otto nella zona di Prenzlauer Berg, cinque a Kreuzberg e tre a Friedrichshain (i restanti sui confini esterni della Città). Il regolamento edilizio berlinese, estremamente semplificato, rappresenta un incentivo poiché permette, in seguito all'assegnazione tramite bando del lotto, interventi di questo genere anche in contesti urbani consolidati. Da questo punto di vista, dunque, è confermata l'idea secondo cui costruire in comunità, grazie all'abbattimento dei costi di mediazione, porti a rendere accessibili, soprattutto sotto il profilo economico, quartieri che sempre più sono entrati nel mirino dei grandi imprenditori immobiliari.

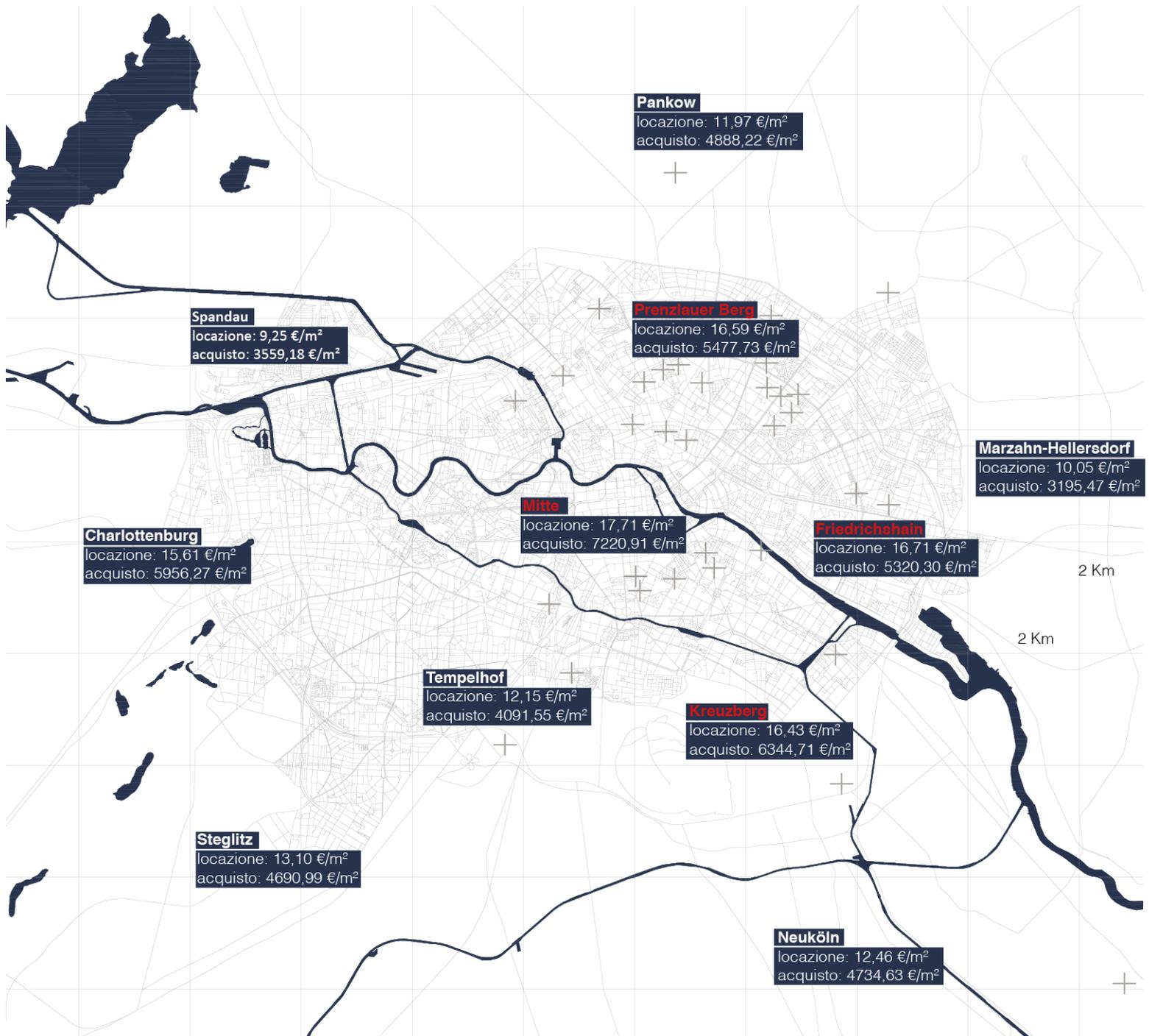
È però necessario ricordare che i progetti presi in analisi non rappresentano la totalità degli interventi, ma soltanto una parte esigua che, per motivi disparati (primo fra tutto l'aspetto tecnologico e materico), ha meritato l'attenzione dei media. Da una rapida indagine sul web infatti è possibile prendere atto di come i progetti *baugruppen* siano molti di più, ciascuno con più o meno attenzione riservata e, soprattutto, omogeneamente distribuiti su tutto il territorio.

	Popolazione	Appartamenti	Deficit abitativo
Charlottenburg	197.978	102.652	18.082
Friedrichshain	133.128	74.013	9.391
Kreuzberg	158.369	77.993	13.683
Marzahn-Hellersdorf	267.786	136.488	5.910
Mitte	104.136	56.754	6.648
Neukölln	334.876	163.480	24.608
Pankow	151.894	77.347	4.087
Prenzlauer Berg	166.967	93.338	8.113
Spandau	241.794	119.009	9.166
Steglitz	207.070	106.719	10.213
Tempelhof	202.457	101.919	9.724

Sopra: confronto tra popolazione registrata, numero di appartamenti e deficit abitativo per zona di interesse.

A lato: localizzazione dei casi studio *baugruppen* trattati nell'archivio bibliografico e costo medio di locazione/acquisto per zona di interesse.

(Da: dipartimento preposto alla Statistica Berlino Brandeburgo, 2019)







**I casi
studio**
(ordine cronologico)

WOHNETAGEN STEINSTRASSE

Luogo	Steinstrasse 27-29, Mitte (Berlin)
Progettista	Carpaneto Schöningh architekten (www.carpanetoschoeningh.de)
Anno	2003/2004
Cliente	Weg und GmbH & Co. KG corporation
Costi	5.580.000 € (2.169 €/m ² circa)
Numero di alloggi	22
Spazi di condivisione	giardino, piscina, cucina estiva, laboratorio
Altri spazi	appartamento ospiti , cinque aree commerciali, sala eventi

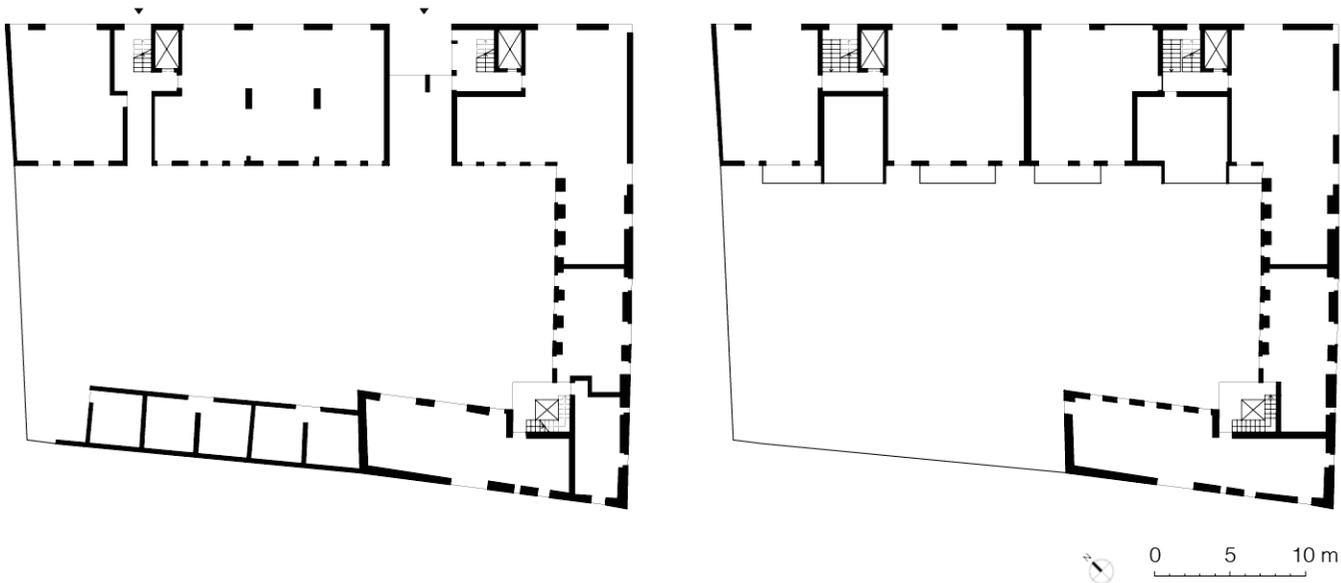




Foto: © Christian Muhrbeck

BAUGEMEINSCHAFT STERLITZER STRASSE

Luogo	Strelitzer strasse 53, Prenzlauer Berg (Berlin)
Progettista	Fat Koehl architekten (www.fatkoehl.com)
Anno	2005/2008
Cliente	Civil Law assoc. GbR
Costi	330.000 € (2.060 €/m ² circa)
Numero di alloggi	9
Spazi di condivisione	cortile, terrazza
Altri spazi	uffici



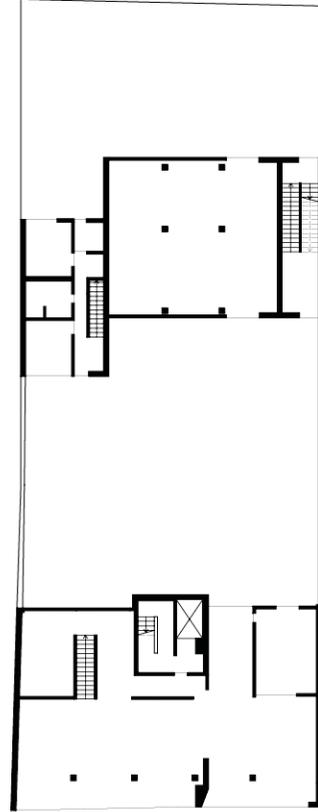
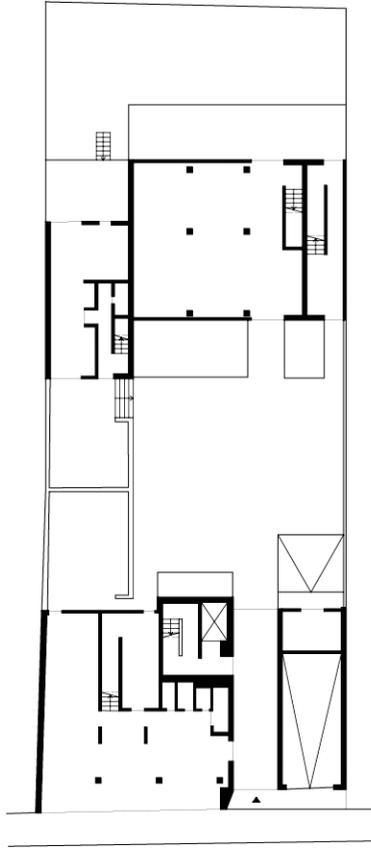


Foto: © Fat Koehl architekten

BAUGRUPPENHAUS AUGUSTSTRASSE

Luogo	Auguststrasse 51, Mitte (Berlin)
Progettista	Grüntuch Ernst architekten (www.gruentuchernst.de)
Anno	2006/2008
Cliente	Auguststrasse 51 GmbH & Co. KG
Costi	2.038.000 € (1.516 €/m ² lordo)
Numero di alloggi	5
Spazi di condivisione	cortile, giardino, terrazza
Altri spazi	ufficio





0 5 10 m

SC11

Luogo	Schönholzer Strasse 11, Mitte (Berlin)
Progettista	Zanderroth architekten (www.zanderroth.de)
Anno	2006/2008
Cliente	Bauherrengemeinschaft Schönholzer Strasse 11 GbR
Costi	2.349.000 € (1.940 €/m ² circa)
Numero di alloggi	11
Spazi di condivisione	-
Altri spazi	-

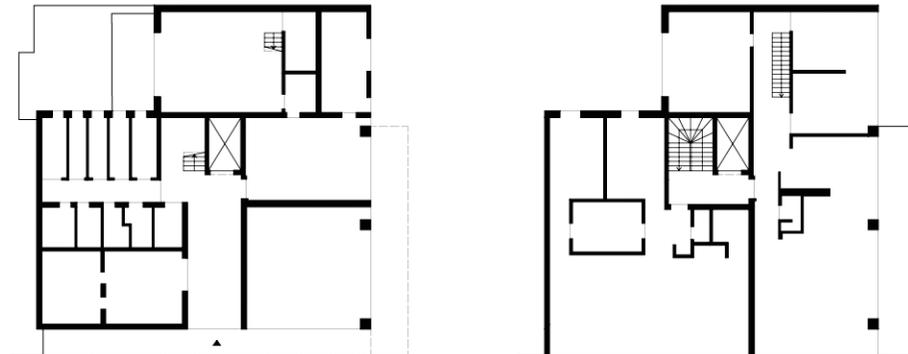
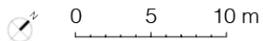




Foto: © Andrea Kroth

E_3

Luogo	Esmarchstrasse 3, Prenzlauer Berg (Berlin)
Progettista	Kaden Klingbeil Architekten (www.kaden-klingbeil.de)
Anno	2006/2009
Cliente	e3 BauGbR
Costi	1.777.070 € (2.169 €/m ² circa)
Numero di alloggi	8
Spazi di condivisione	giardino (90 m ²)
Altri spazi	studio di architettura

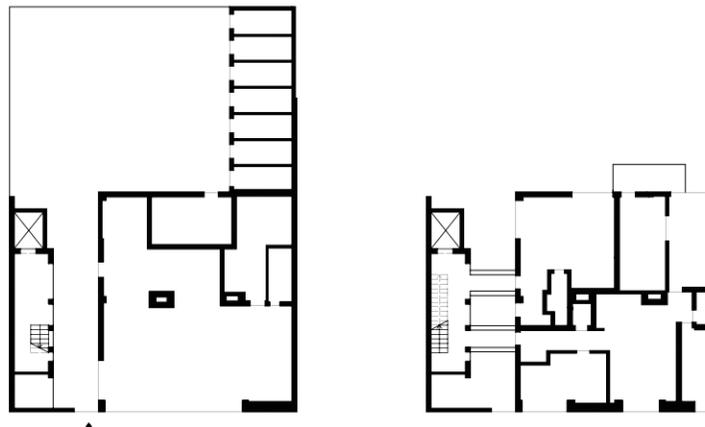




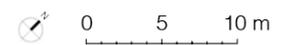
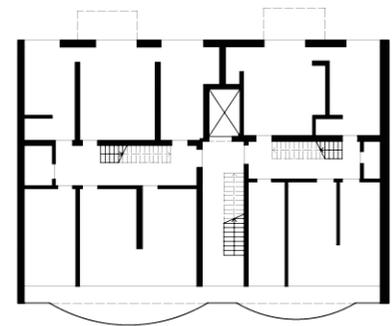
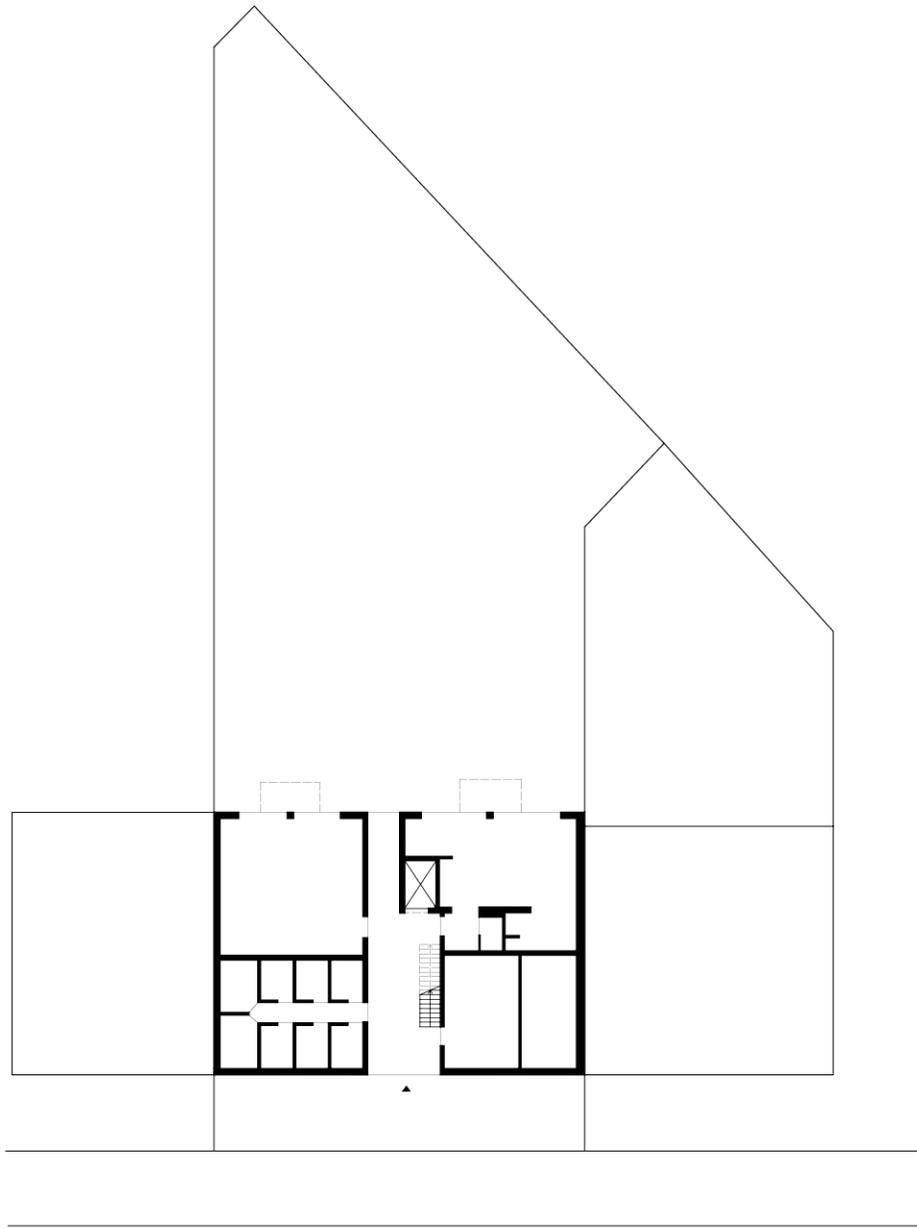
Foto: © Bernd Borchardt

AFR 25

Luogo	Am Friedrichshain 25, Prenzlauer Berg (Berlin)
Progettista	Zoomarchitekten (www.zoomarchitekten.de)
Anno	2007/2009
Cliente	AF25 GbR
Costi	1.848.000 € (2.320 €/m ² circa)
Numero di alloggi	10 (maisonette a due piani alternate ad alloggi monopiano di varie dimensioni)
Spazi di condivisione	giardino
Altri spazi	-



Foto: © Sebastian Johnke



ZWILLINGHAUS

Luogo	Lohmühlenstrasse 62, Alt-Treptow (Berlin)
Progettista	Till Degenhardt, Christian Schöning (www.zusammenarbeiter.de)
Anno	2007/2009
Cliente	baugemeinschaft lohmühlenstrasse 62 GbR
Costi	2.700.000 € (2.180 €/m ² circa)
Numero di alloggi	8
Spazi di condivisione	giardino, terrazza, spazio workshop
Altri spazi	-

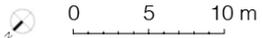
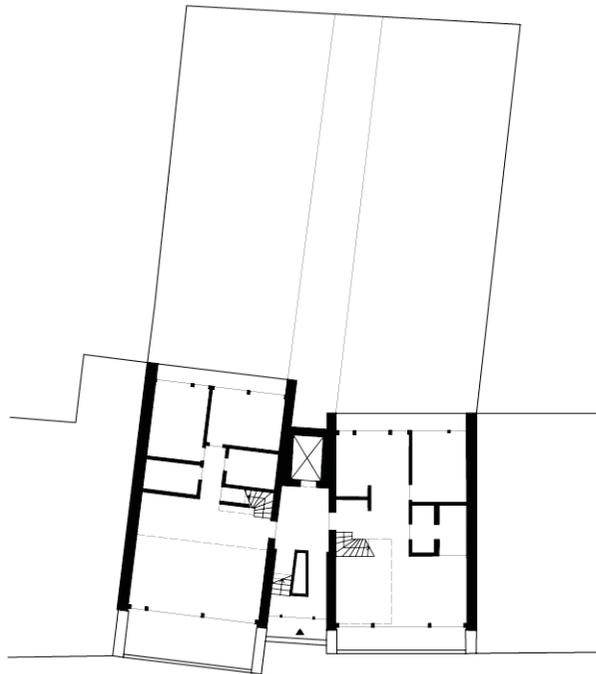




Foto: © Marcus Ebener

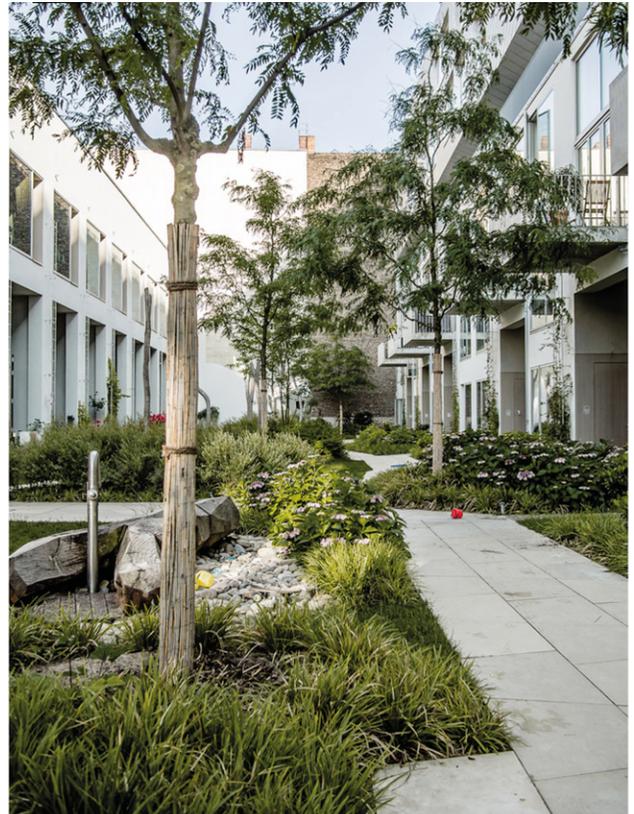


BYG YARD (Ze05)

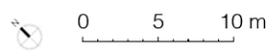
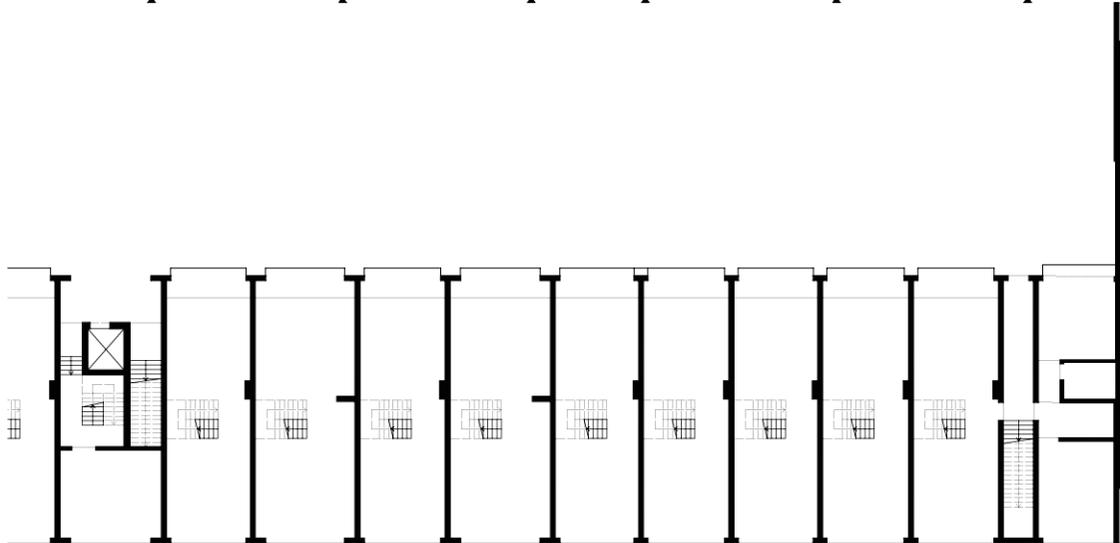
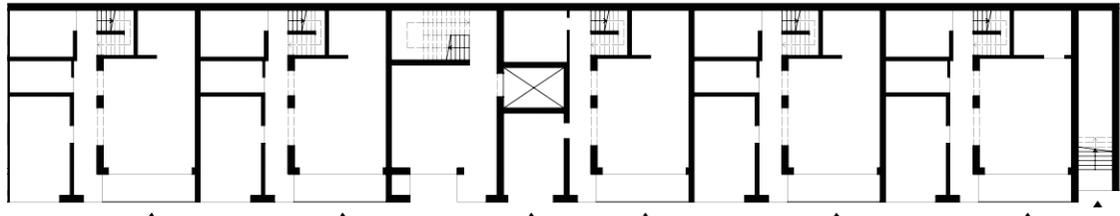
Luogo	Zelter strasse 5, Prenzlauer Berg (Berlin)
Progettista	Zanderroth architekten (www.zanderroth.de)
Anno	2007/2010
Cliente	bauherrengemeinschaft Zelterstrasse 5-11 GbR
Costi	13.320.000 € (2.280 €/m ² circa)
Numero di alloggi	45 (23 townhouses, 10 summerhouses, 12 pentahouses)
Spazi di condivisione	giardino, terrazza, cucina esterna, sauna
Altri spazi	4 appartamenti per visitatori



Foto: © Simon Menges







BSB

Luogo	Borsigstrasse 16, Mitte (Berlin)
Progettista	Sollich Architekten (www.sollich-architekten.de)
Anno	2007/2011
Cliente	Bauherrengemeinschaft Borsigstrasse 16
Costi	3.300.000 €
Numero di alloggi	9
Spazi di condivisione	cortile, giardino
Altri spazi	spazi commerciali (p.t.)

(le fonti consultate non presentano piante, sezioni o disegni da rielaborare)



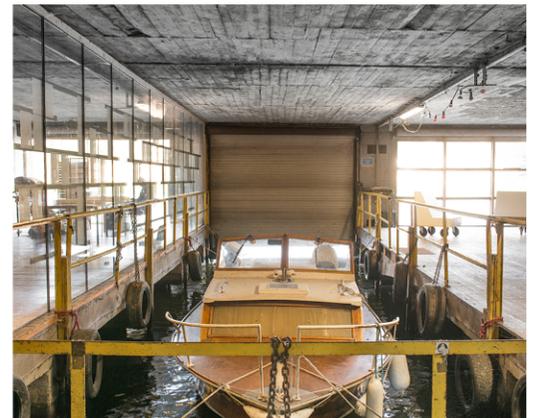
Foto: © Thomas Voßbeck

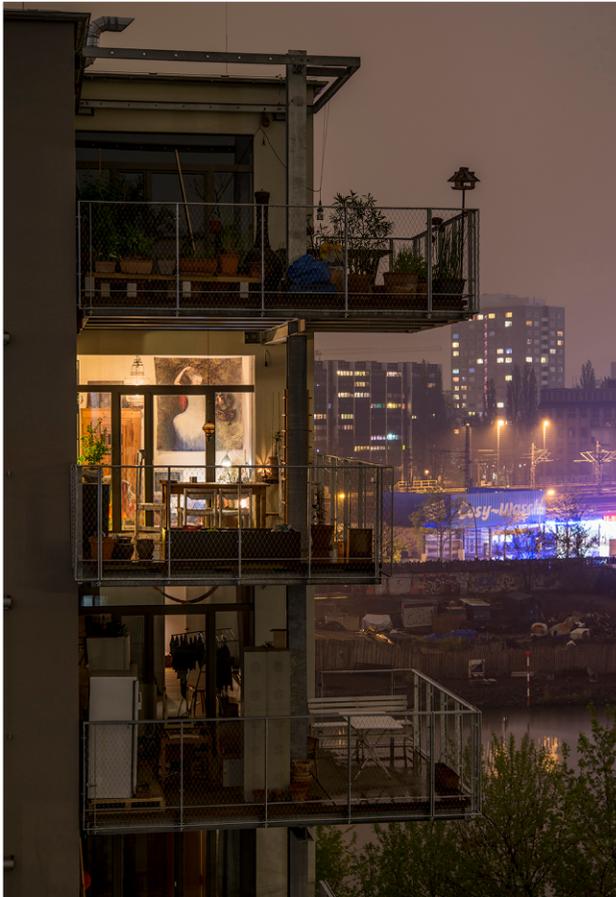


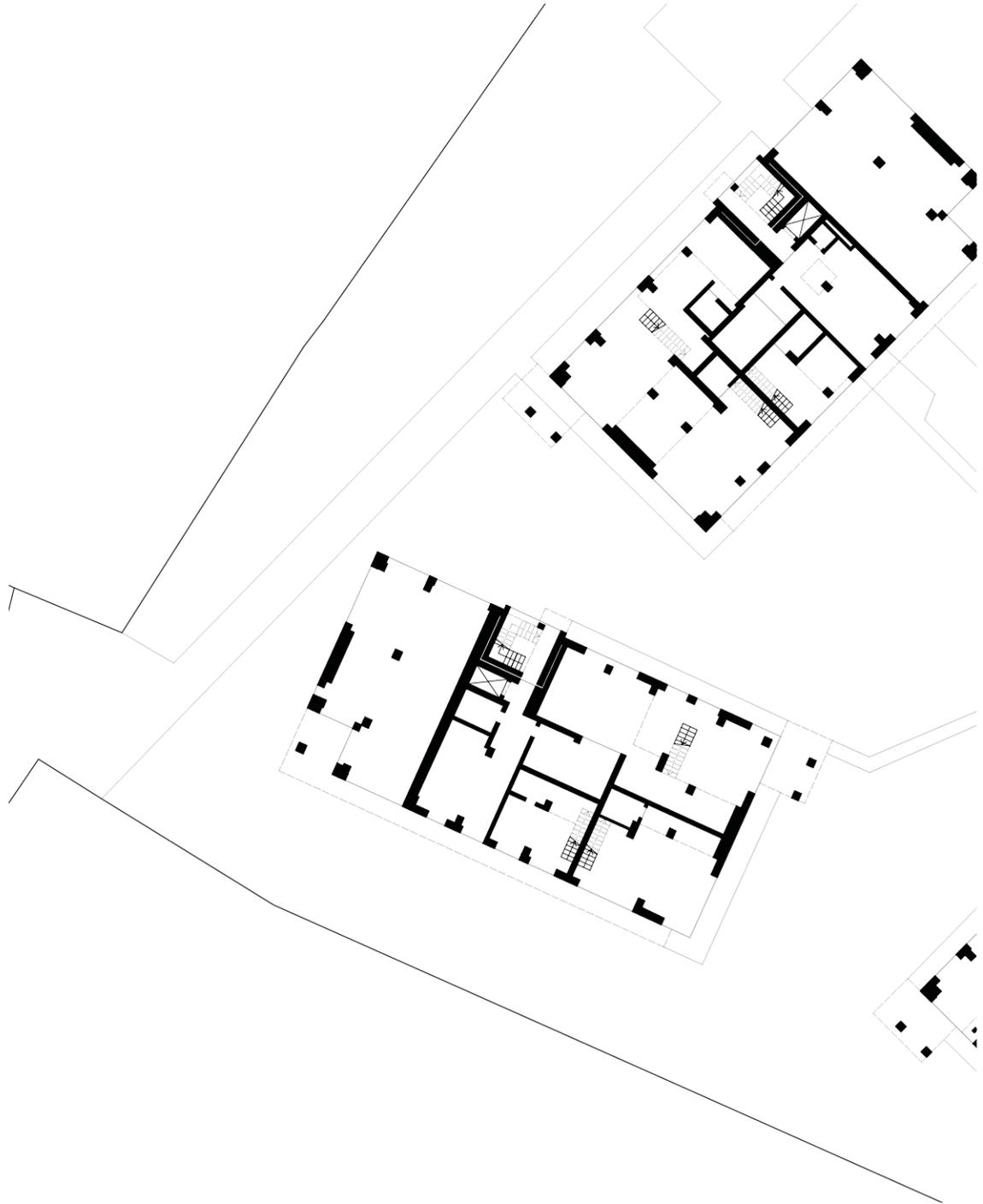
SPREEFELD

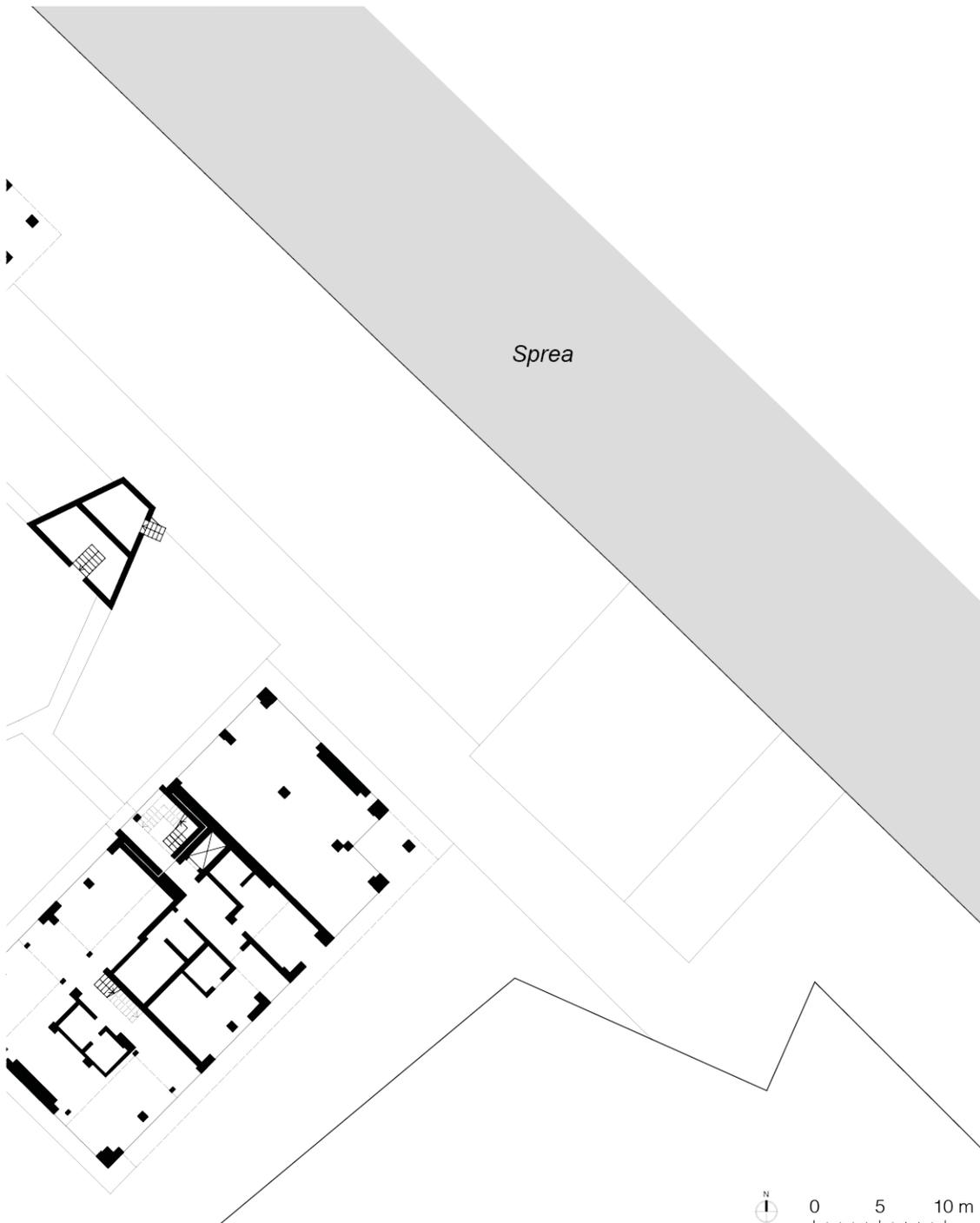
Luogo	Köpenicker strasse 48/49, Kreuzberg (Berlin)
Progettista	Silvia Carpaneto, Fat Köehl Architekten, Bar Architekten (spreefeld-berlin.de)
Anno	2010/2013
Cliente	Die Zusammenarbeiter GmbH
Costi	16.000.000
Numero di alloggi	67
Spazi di condivisione	giardino semipubblico, spiaggia pubblica, rimessa, terrazze sul tetto, 3 stanze opzionali (nutrizione/movimento e arte, laib)
Altri spazi	lavanderia a gettoni, asilo, uffici, spazio della cooperativa per incontri

Foto: © Eric Tschernow,
© Andreas Trogisch,
© Ute Zscharnt









GROBSTDTHAUS

Luogo	Schönholzer Strasse 15/16, Mitte (Berlin)
Progettista	roeding.schop architekten (www.roeding-schop.de)
Anno	2011/2015
Cliente	S15/16 Neubau Schönholzer strasse GmbH & Co.KG
Costi	5.100.000 € (costo del terreno escluso)
Numero di alloggi	2 maisonette, cluster
Spazi di condivisione	giardino, cucine comuni, terrazza
Altri spazi	sala eventi, foyer, spogliatoi e spazi comuni per gli affittuari, tatami, mensa

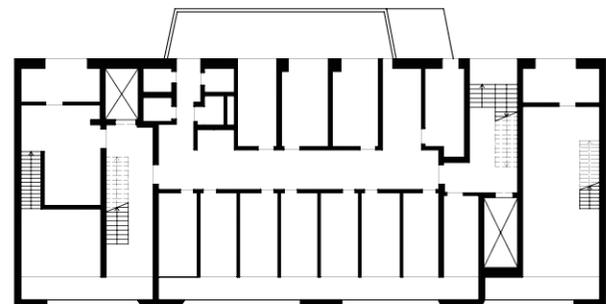
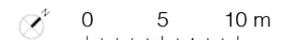
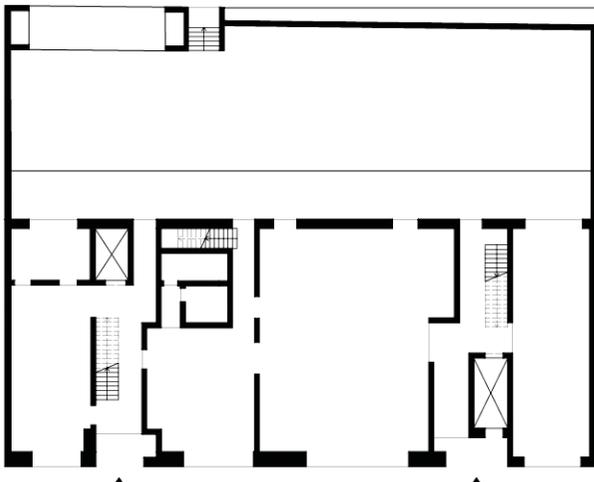




Foto: © Stefan Müller



WEISSE SEE

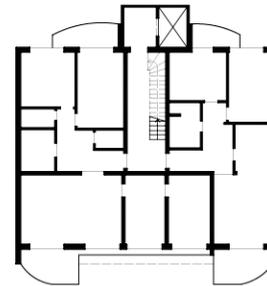
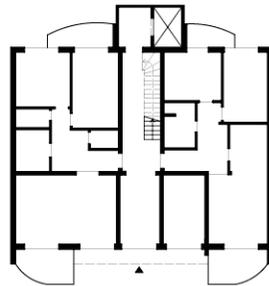
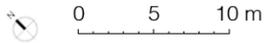
Luogo	Albertinenstrasse 6-10, Weissensee (Berlin)
Progettista	DMSW Architekten, Julia Dahlhaus & various (www.pro-b.net)
Anno	2008/2013
Cliente	GbR MBH Civil Law assoc.
Costi	12.000.000 €
Numero di alloggi	47
Spazi di condivisione	giardino, terrazza, sala comune
Altri spazi	-





Seb 18

Luogo	Sebastian strasse 18, Mitte (Berlin)
Progettista	CityPionier SEB 18 e Manuela Rhode (www.sebastianstrasse18.de)
Anno	2009/2010
Cliente	City Pioner Seb 18 GbR
Costi	2.200 €/m ²
Numero di alloggi	14
Spazi di condivisione	giardino e terrazza
Altri spazi	-





Disegni: CityPionier SEB 18

BOYENSTRASSE

Luogo	Boyenstrasse 34-35, Mitte (Berlin)
Progettista	Deimel Oelschläger architekten (www.demo.deo-berlin.de)
Anno	2009/2013
Cliente	LUU GbR Boyenstrasse
Costi	5.900.000 € (2.480 €/m ² circa)
Numero di alloggi	21
Spazi di condivisione	giardino
Altri spazi	spazi commerciali (p. terra)

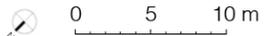
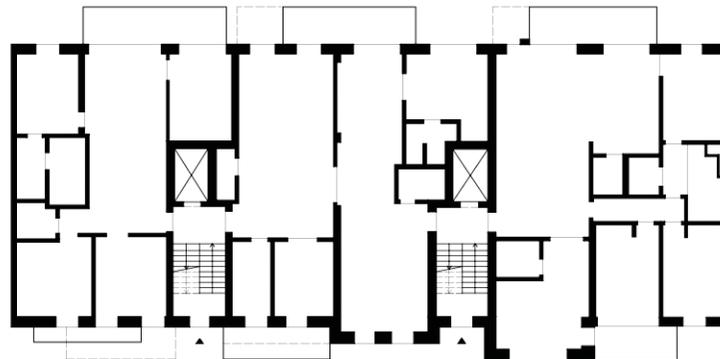




Foto: © Svea Pietschmann

Cb19

Luogo	Christburger strasse 19, Prenzlauer Berg (Berlin)
Progettista	Zanderroth architekten (www.zanderroth.de)
Anno	2009/2015
Cliente	Christburger strasse 19 GbR
Costi	9.700.000 €
Numero di alloggi	27
Spazi di condivisione	giardino
Altri spazi	-



0 5 10 m



Foto: © Simon Menges

DENNEWITZ EINS

Luogo	Dennewitzstrasse 1, Pohlstrasse 1-3, Mitte (Berlin)
Progettista	ArGe D1 Architekten, roedig.schop architekten, DMSW, sieglundalbert architekten (www.roeding-schop.de ; www.sieglundalbert.de)
Anno	2010/2013
Cliente	Dennewitzeins GbR
Costi	7.500.000 € (2.000 €/m ² circa)
Numero di alloggi	39
Spazi di condivisione	giardino, cortile, orto, sala comune, terrazza, cucina esterna comune
Altri spazi	2 uffici per architetti, 2 unità commerciali

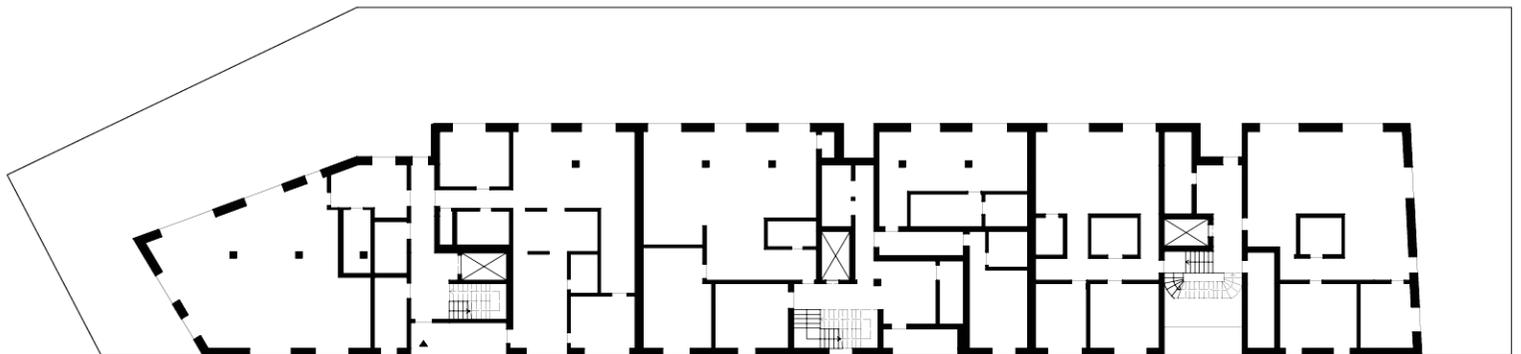
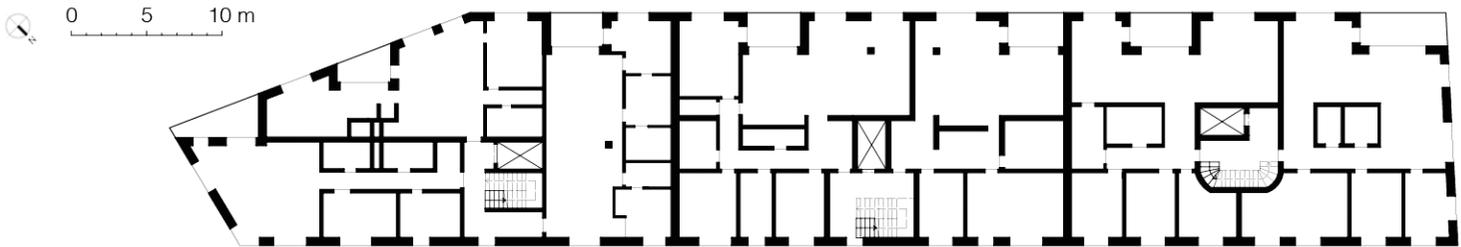




Foto: © Stefan Müller

CHO 58

Luogo	Choriner strasse 58, Prenzlauer Berg (Berlin)
Progettista	Zoomarchitekten (www.zoomarchitekten.de)
Anno	2010/2012
Cliente	C58 GbR
Costi	Non definiti
Numero di alloggi	8 + rimessa
Spazi di condivisione	giardino, cucina comune con locali accessori e bagno
Altri spazi	-

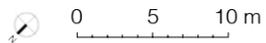




Foto: © Zoomarchitekten

Li01

Luogo	Liebigstrasse 1, Friedrichshain (Berlin)
Progettista	Zanderroth architekten (www.zanderroth.de)
Anno	2010/2015
Cliente	Baugemeinschaft Liebigstrasse 1 GbR
Costi	29.500.000 € (2.690 €/m ²)
Numero di alloggi	144
Spazi di condivisione	giardino pubblico (5000 m ²)
Altri spazi	-

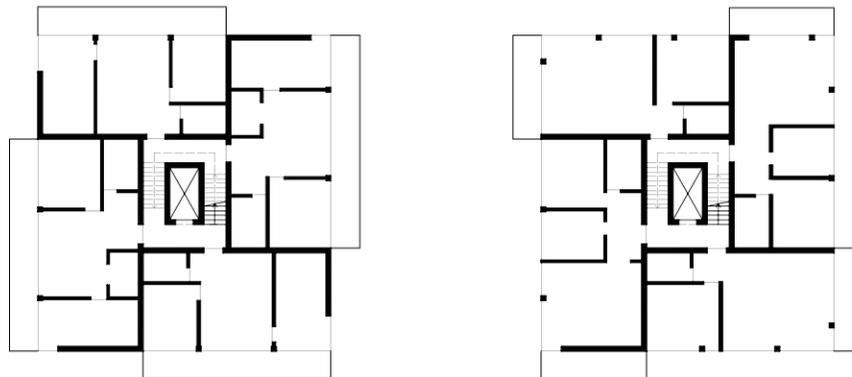
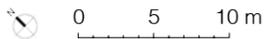




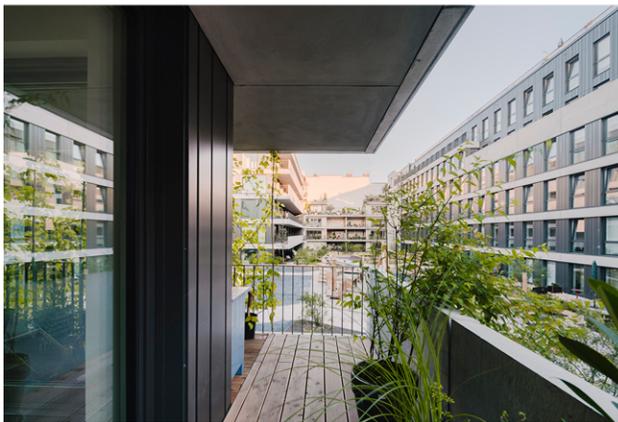
Foto: © Simon Menges

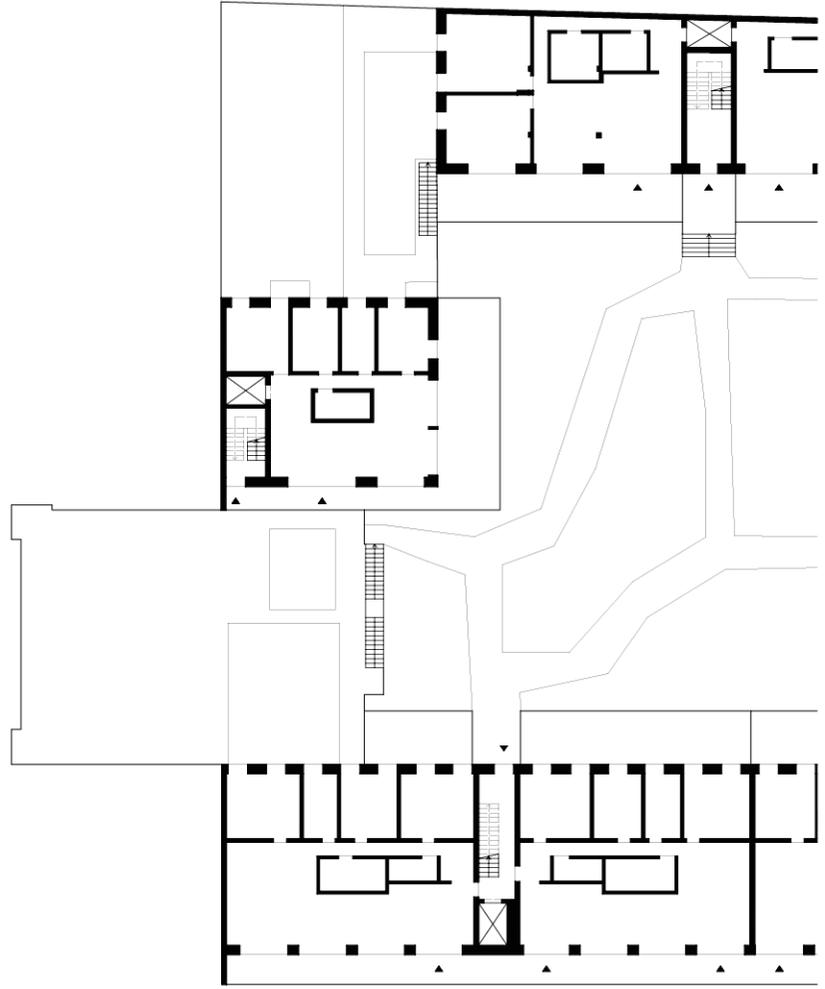
Pa1925

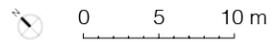
Luogo	Pasteurstrasse 19-25, Prenzlauer Berg (Berlin)
Progettista	Zanderroth architekten (www.zanderroth.de)
Anno	2010/2017
Cliente	Baugemeinschaft Pasteurstrasse 19-25 GbR
Costi	29.030.000 €
Numero di alloggi	51
Spazi di condivisione	giardino centrale con parco giochi, 5 piccoli cortili
Altri spazi	supermercato



Foto: © Simon Menges







R50

Luogo	Ritterstrasse 50, Kreuzberg (Berlin)
Progettista	IFAU, Jesko Fezer, Heide & von Beckerath (www.heidevonbeckerath.com)
Anno	2011/2013
Cliente	GbR Civil law assoc.
Costi	4.670.000 € (2.130 €/m ²)
Numero di alloggi	19
Spazi di condivisione	giardino, atelier, stanza multiuso (130 m ²), lavanderia, officina, terrazza, cucina estiva, gallerie perimetrali
Altri spazi	-

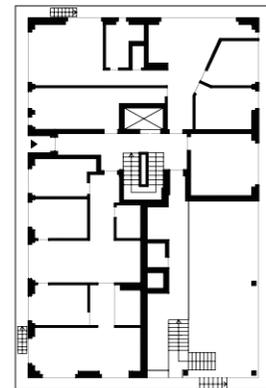
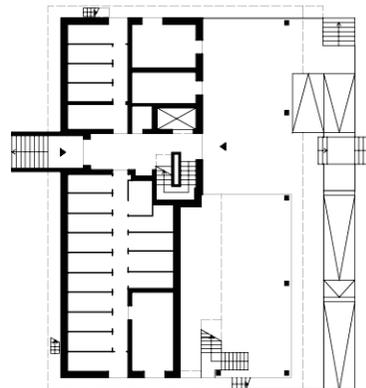
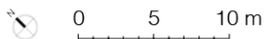




Foto: © Andrew Alberts

AUSBAUHAUS NEUKÖLLN

Luogo	Braunschweiger strasse 43, Neukölln (Berlin)
Progettista	Praeger Richter Architekten (www.praegerrichter.de)
Anno	2012/2014
Cliente	Ausbauhaus Neukölln GbR
Costi	1.150 € base di partenza, con incremento di prezzo in base al tipo di espansione: loft + 195 €/m ² , appartamento standard 345 €/m ² , shell + 950 €/m ²
Numero di alloggi	24
Spazi di condivisione	giardino, cortile
Altri spazi	-

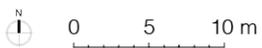
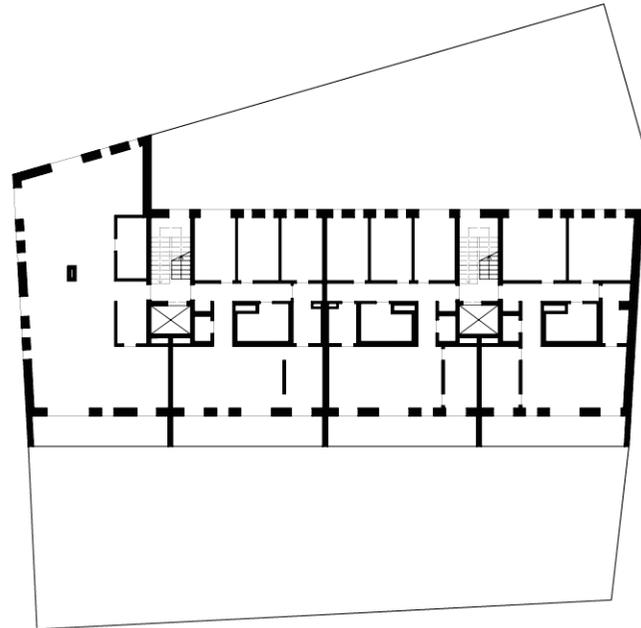
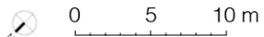
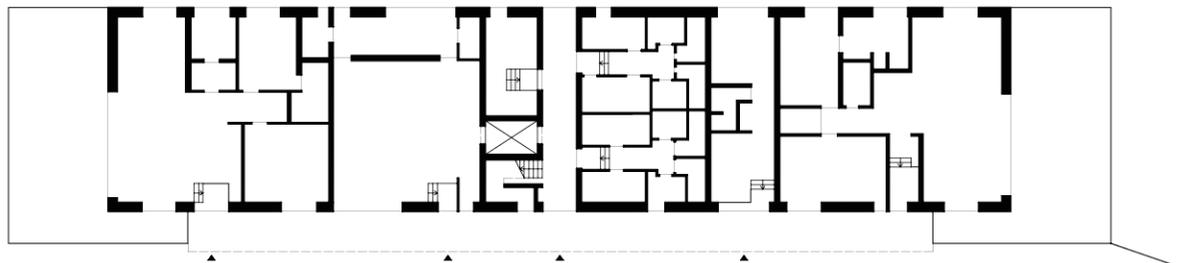
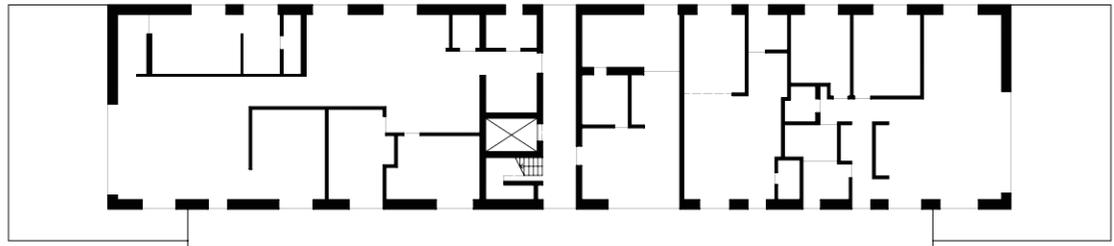




Foto: © Praeger Richter Architekten

HAUS 6

Luogo	Lehrter Strasse 57, Mitte (Berlin)
Progettista	Sauerbruch Hutton (www.sauerbruchhutton.de)
Anno	2014/2017
Cliente	cohousing group
Costi	-
Numero di alloggi	8
Spazi di condivisione	giardino, cortile, galleria fotografica, ballatoi
Altri spazi	studio per film maker



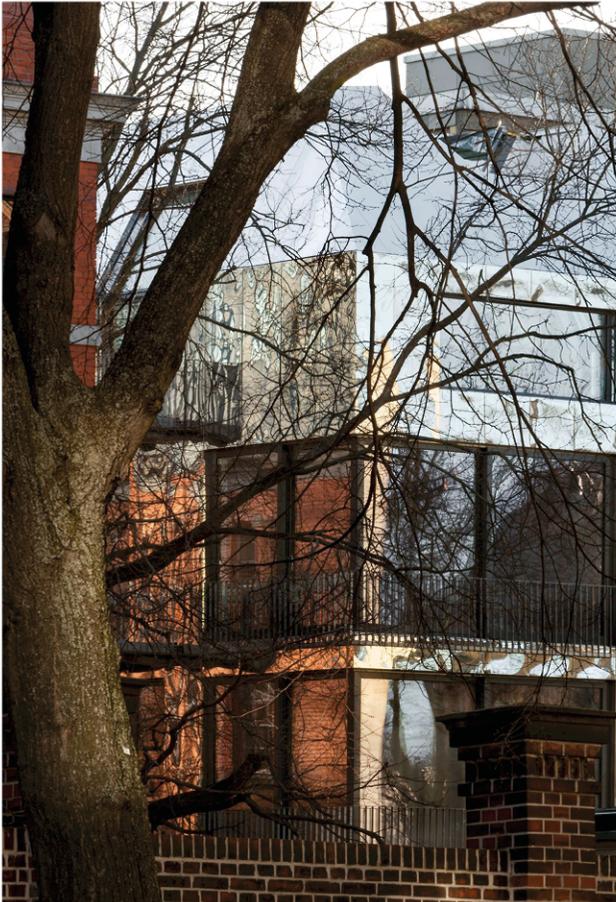
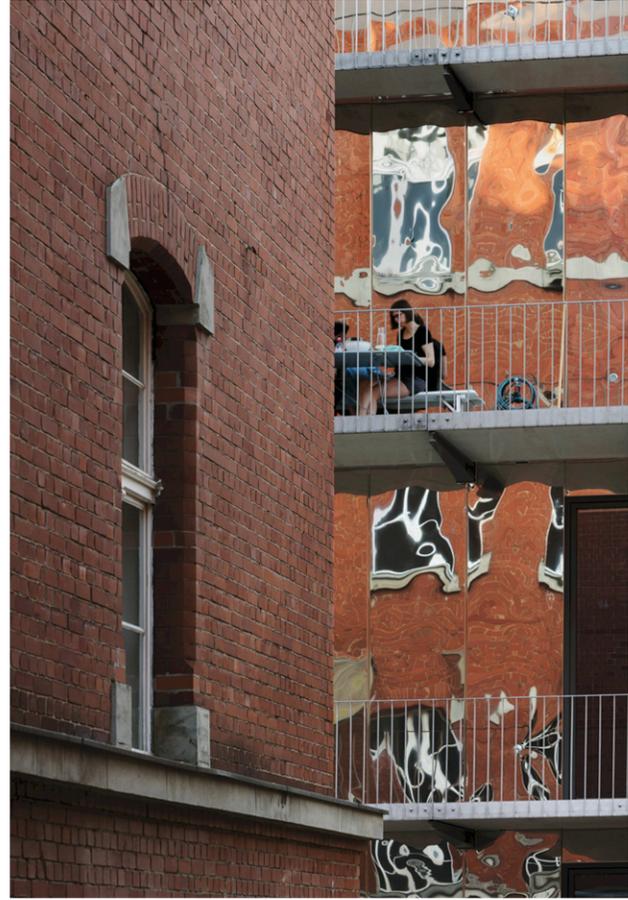


Foto: © Jan Bitter

IBeB

Luogo	Lindenstrasse 90/91, Kreuzberg (Berlin)
Progettista	IFAU, Heide & von Beckerath (www.heidevonbeckerath.com , www.ifau.berlin)
Anno	2015/2018
Cliente	IBeB GbR
Costi	costo alloggio: 3.000 - 3.900 €/m ² ; affitto: 9,5 €/m ² ; costi unitari cooperativi: 380 - 880 €/m ²
Numero di alloggi	66
Spazi di condivisione	giardino, terrazza, sale comuni
Altri spazi	17 studi, 3 unità commerciali

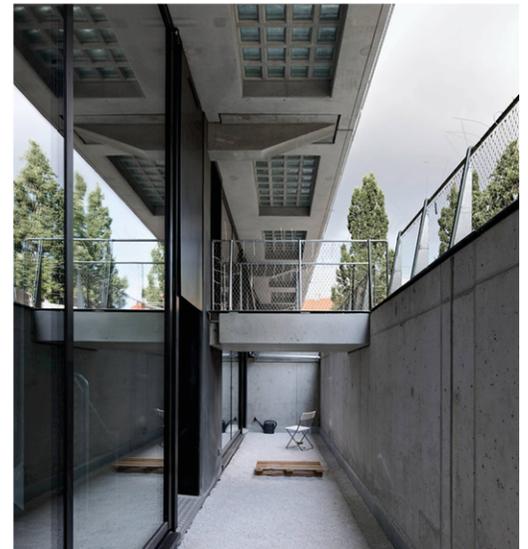
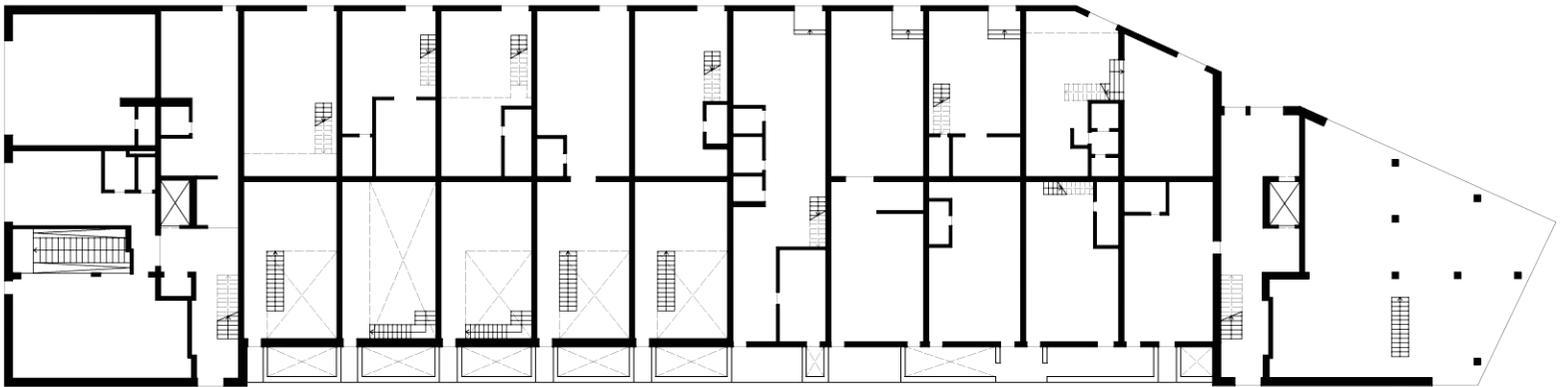
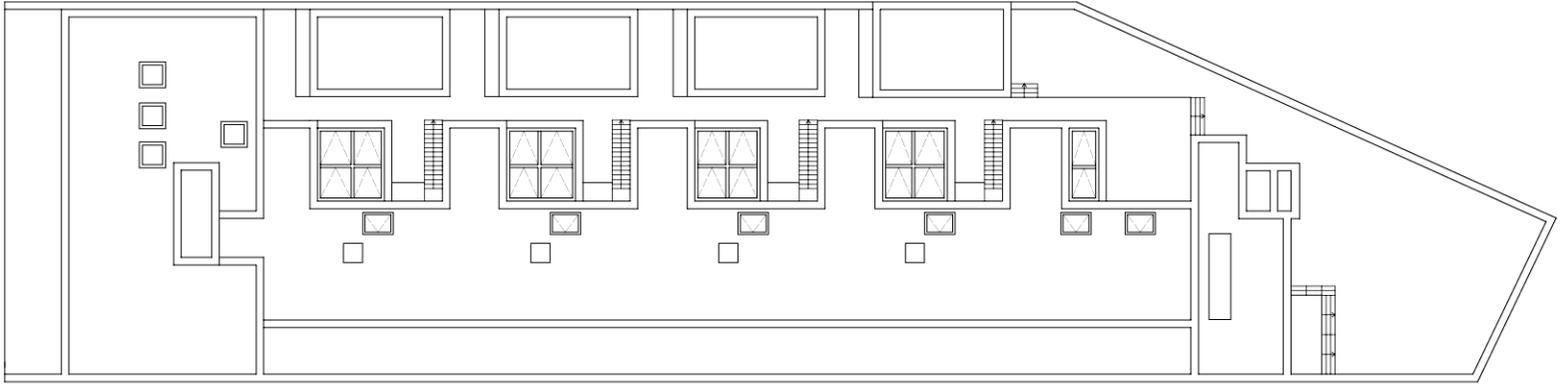


Foto: © Andrew Alberts

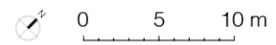
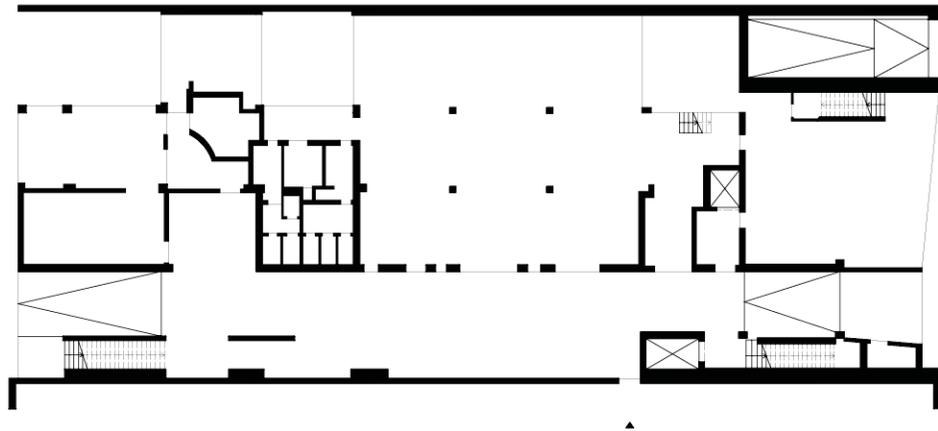
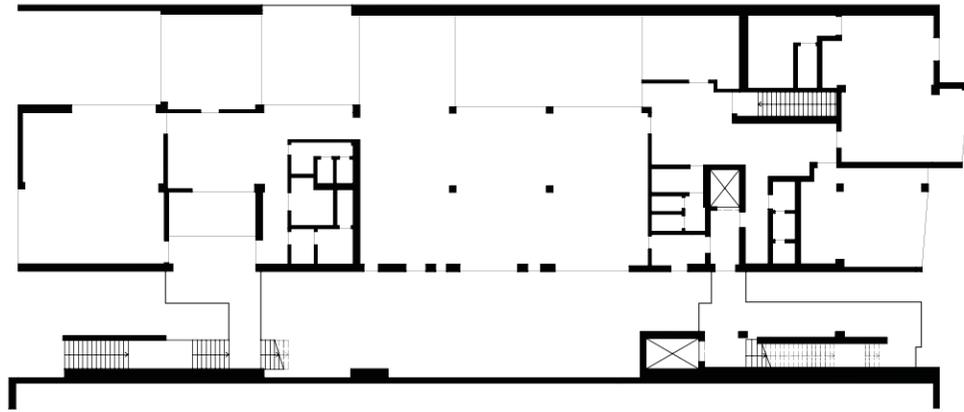


C13

Luogo	Christburger strasse 13, Prenzlauer Berg (Berlin)
Progettista	Kaden-Klingbeil Architekten (www.kadenundlager.de)
Anno	2013/2014
Cliente	Stiftung Building. Werte. Leben
Costi	1.150 € base di partenza, con incremento di prezzo in base al tipo di espansione: loft + 195 €/m ² , appartamento standard 345 €/m ² , shell + 950 €/m ²
Numero di alloggi	7 appartamenti
Spazi di condivisione	giardino, cortile, appartamento condiviso
Altri spazi	centro per famiglie, asilo nido, 2 bistrot, area eventi, centro medico



Foto: © Bernd Borchardt



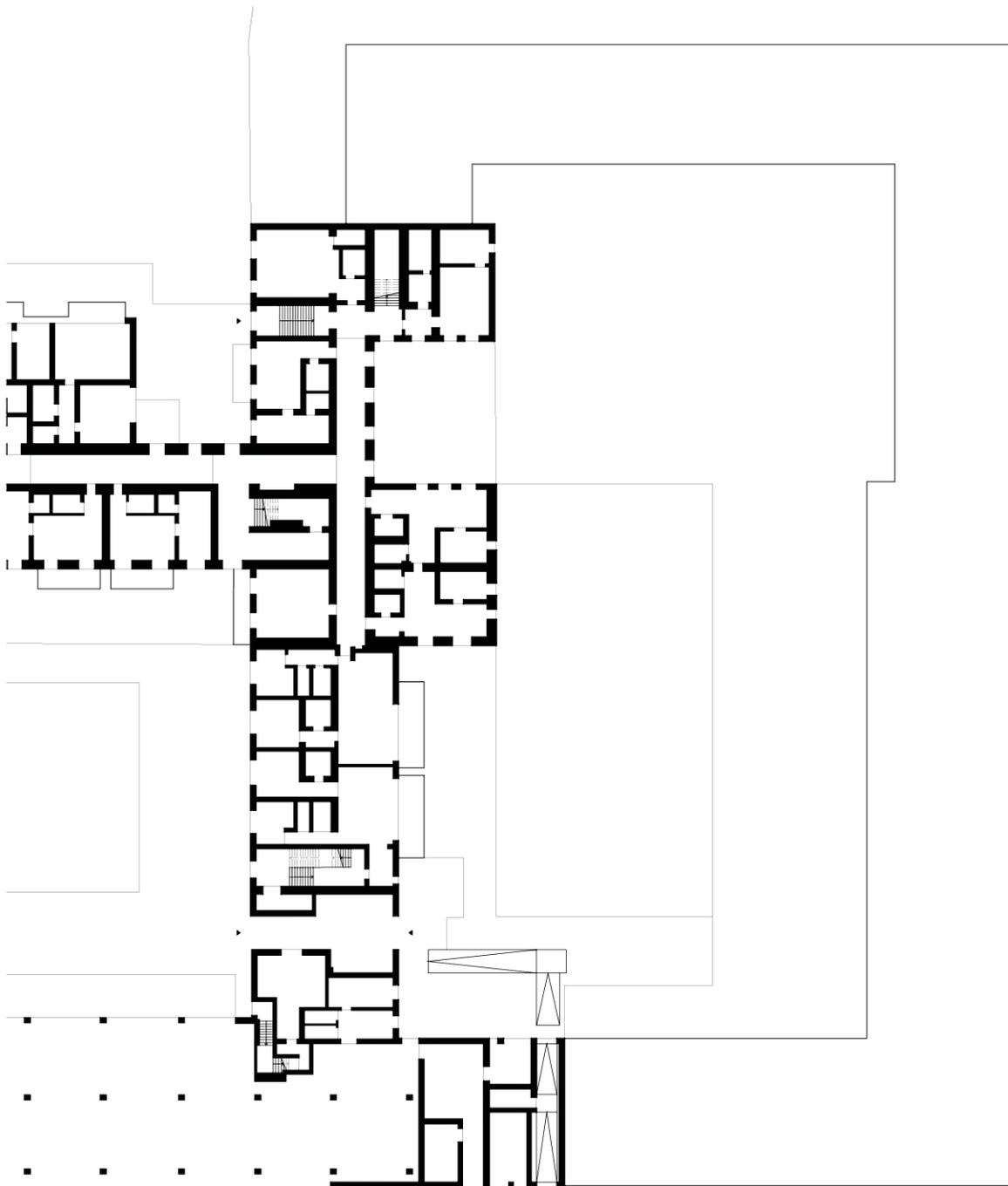
PARAGON APARTMENTS

Luogo	Dangizer strasse 73-77, Prenzlauer Berg (Berlin)
Progettista	Graft Architekten (www.graftlab.com)
Anno	2013/2016
Cliente	Trockland Management GmbH
Costi	affitto variabile: 14-19 €/m ²
Numero di alloggi	217 appartamenti
Spazi di condivisione	giardino, parco giochi, cortile
Altri spazi	asilo nido, caffetteria, supermercato



Foto: © Kevin Fuchs

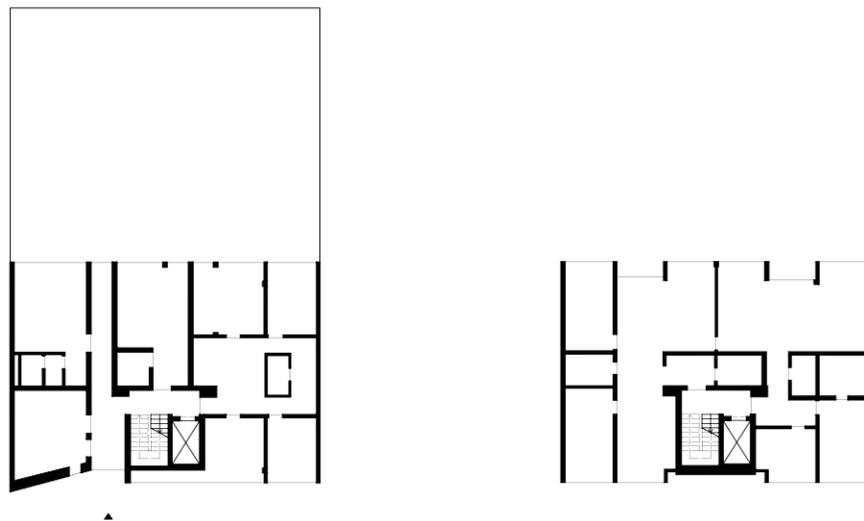




0 5 10 m

HEINRICH 73 I 36

Luogo	Heinrich-Heine-strasse 36, Mitte (Berlin)
Progettista	roeding.schop architekten (www.roeding-schop.de)
Anno	2014/2016
Cliente	Baugruppe Heinrich 73 GbR
Costi	-
Numero di alloggi	15
Spazi di condivisione	giardino
Altri spazi	2 unità commerciali



0 5 10m

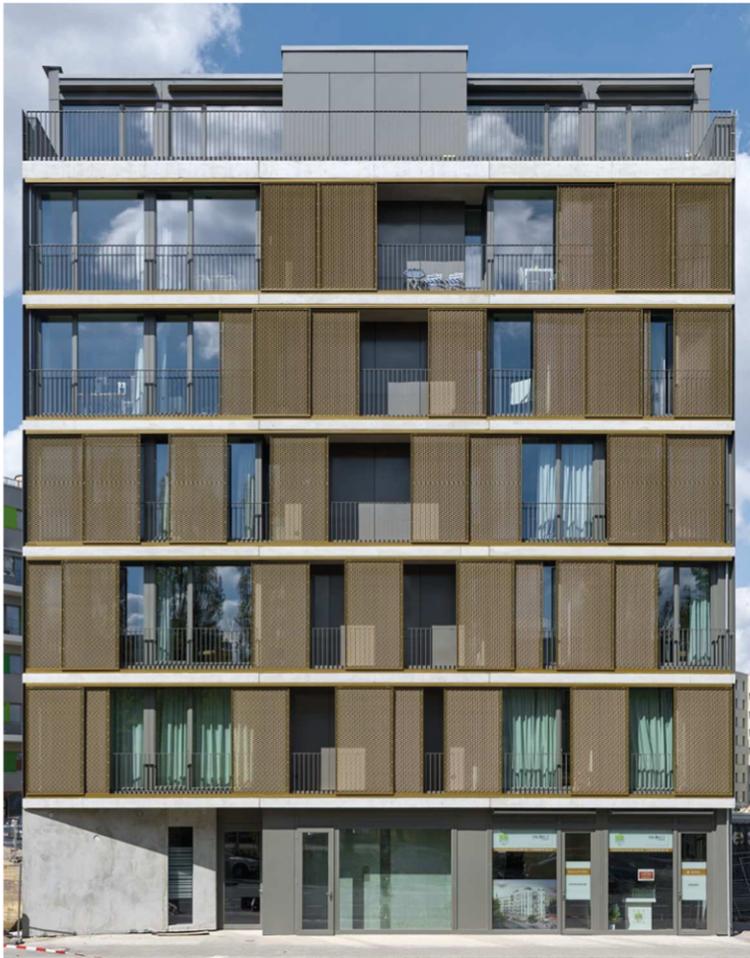


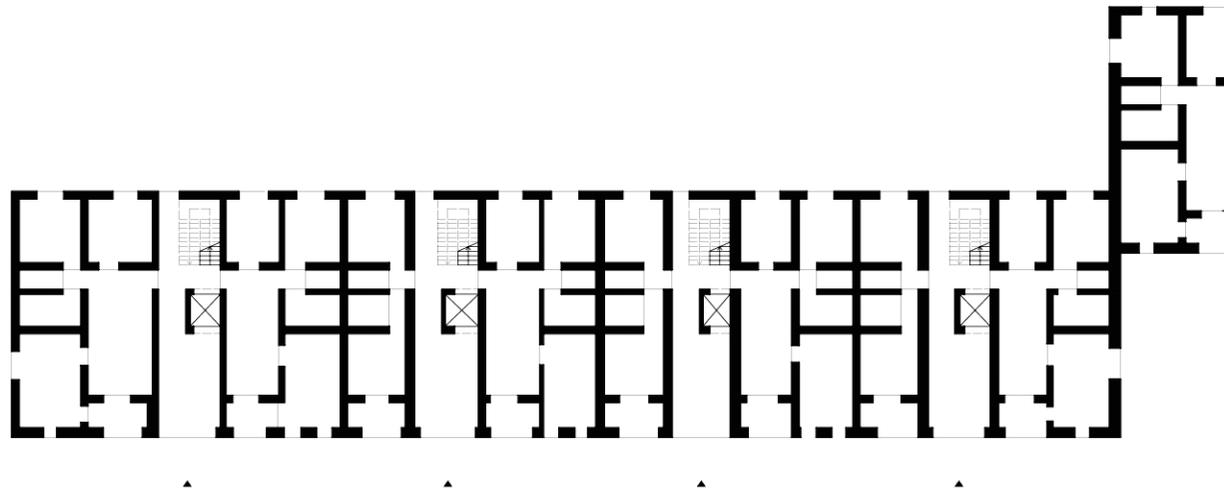
Foto: © Stefan Müller

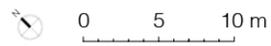
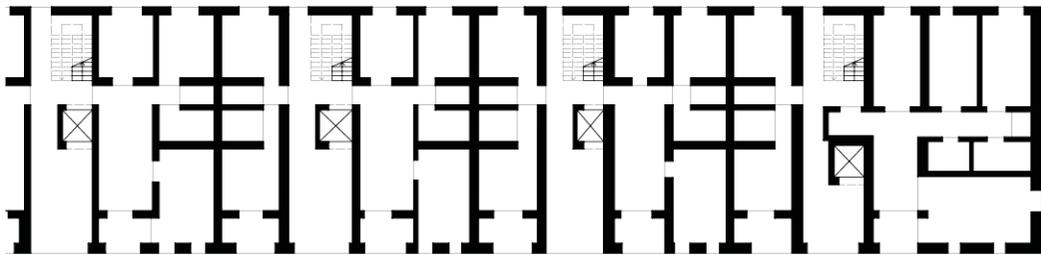
ANGER ADLERSHOF

Luogo	Katharina-Boll-Dornberger-strasse, Adlershof (Berlin)
Progettista	roedig.schop architekten (www.roeding-schop.de)
Anno	2014/2017
Cliente	STADT UND LAND Wohnbautengesellschaft
Costi	affitto: 8,5 €/m ²
Numero di alloggi	46
Spazi di condivisione	giardino e terrazza
Altri spazi	-



Foto: © Stefan Müller



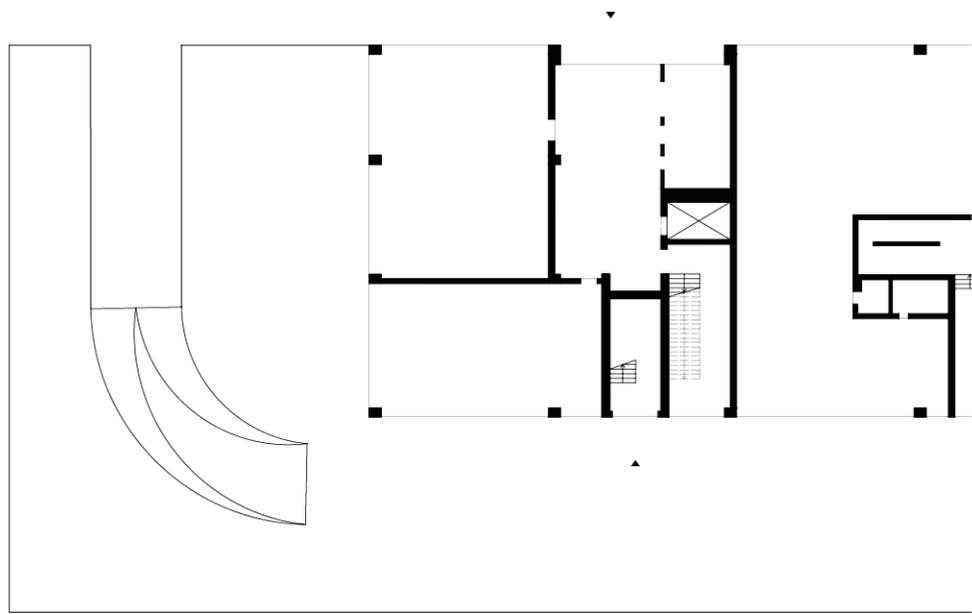
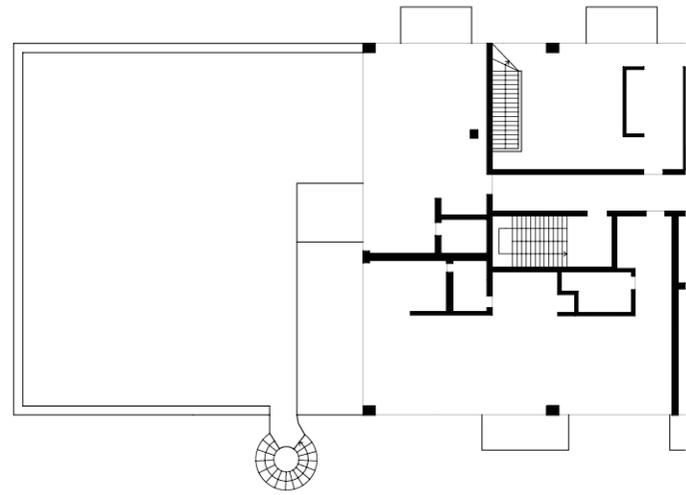


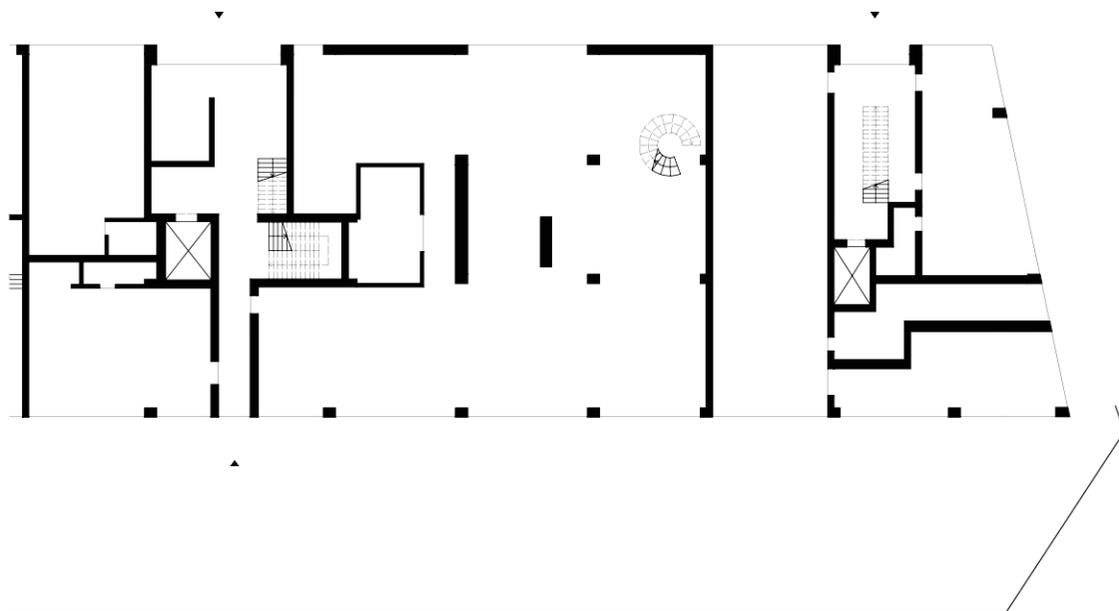
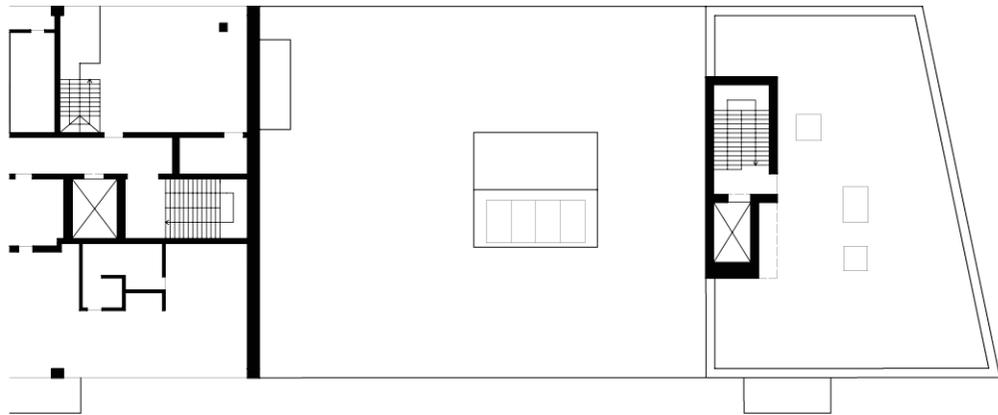
FRIZZ23

Luogo	Friedrichstrasse 23, Kreuzberg (Berlin)
Progettista	Deadline Architekten, Matthew Griffin, Britta Jürgens (www.deadline.de)
Anno	2014/2018
Cliente	Forum Berufsbildung e. V, FrizzZwanzing GbR, Miniloft Kreuzberg GbR
Costi	18.160.000 € lordi (2.280 €/m ² netti)
Numero di alloggi	14 mini loft, 3 appartamenti, 4 unità abitative/commerciali
Spazi di condivisione	giardino, terrazza, sale comuni
Altri spazi	46 unità commerciali, foyer, 2 sale eventi, 12 sale per seminari



Foto: © Jan Bitter



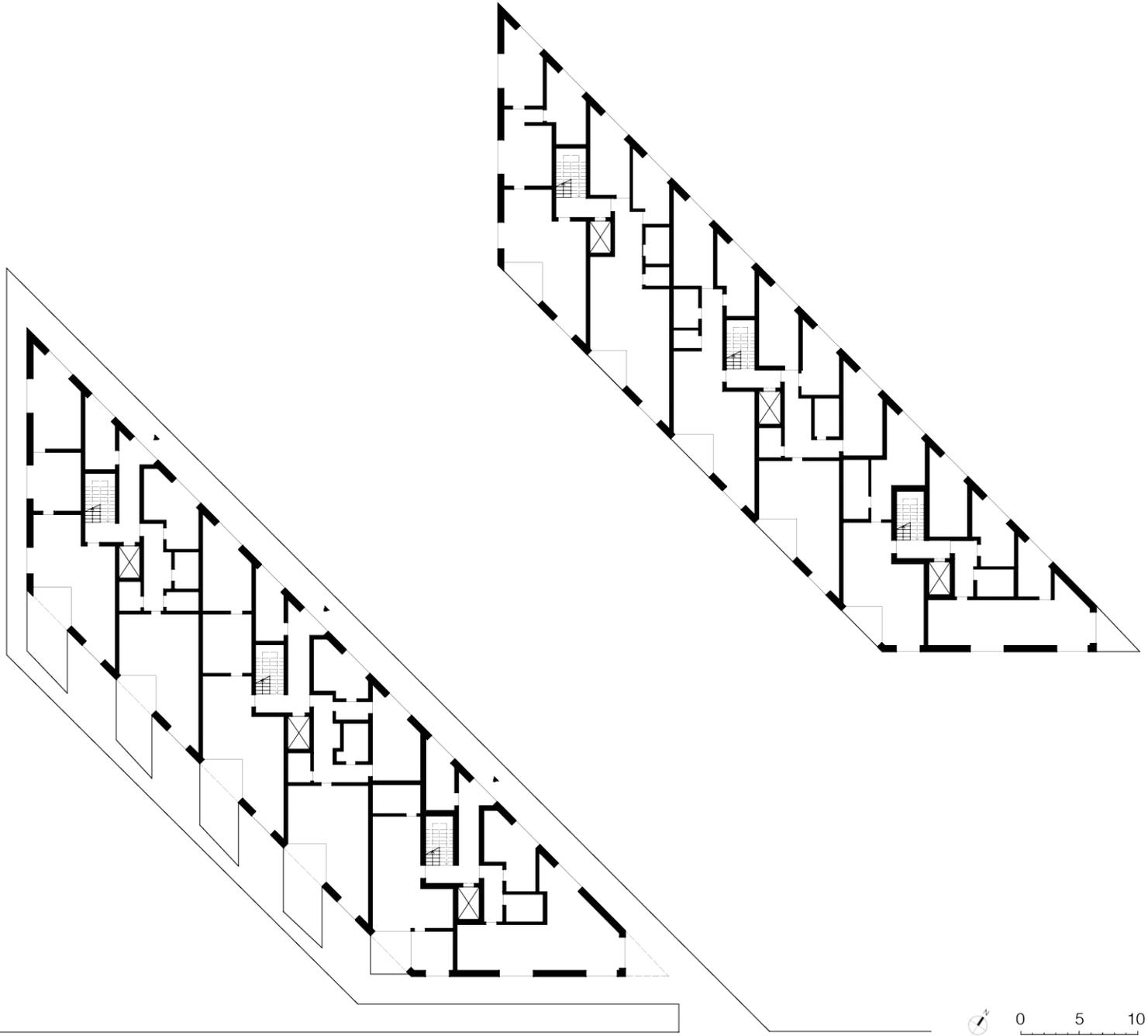


H6

Luogo	Hochstrasse 6a, Mitte (Berlin)
Progettista	Arge Hoch 6 Architekten, roeding.schop architekten, sieglundalbert architekten (www.hochc.de ; www.roeding-schop.de ; www.sieglundalbert.de)
Anno	2015/2018
Cliente	Baugruppe Hoch 6 GbR
Costi	600.000 €
Numero di alloggi	36
Spazi di condivisione	giardino, terrazza
Altri spazi	-



Foto: © Stefan Müller



0 5 10 m

ECKERSTRASSE

Luogo	Eckerstrasse 1, Friedrichshain (Berlin)
Progettista	Orange architekten(www.orange-bauwerk.de)
Anno	2016/2017
Cliente	Orange bauwerk GmbH
Costi	-
Numero di alloggi	13
Spazi di condivisione	giardino, cortile
Altri spazi	2 unità commerciali

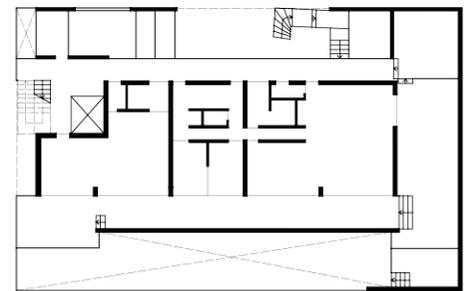
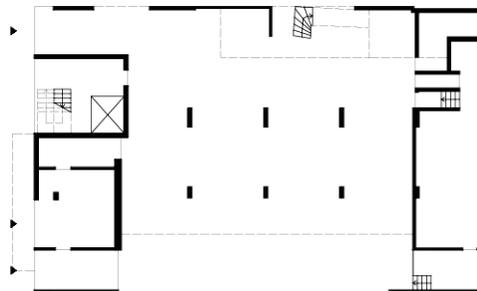




Foto: © Jasmin Schuller

WOHNEN IN DER KIRCHE

Luogo	Kreuzbergstrasse 47, Kreuzberg (Berlin)
Progettista	sieglundalbert architekten (www.sieglundalbert.de)
Anno	2017/2018
Cliente	Planungs- u. Baugemeinschaft K47
Costi	4.100.000 €
Numero di alloggi	7
Spazi di condivisione	giardino
Altri spazi	-

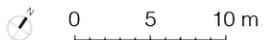
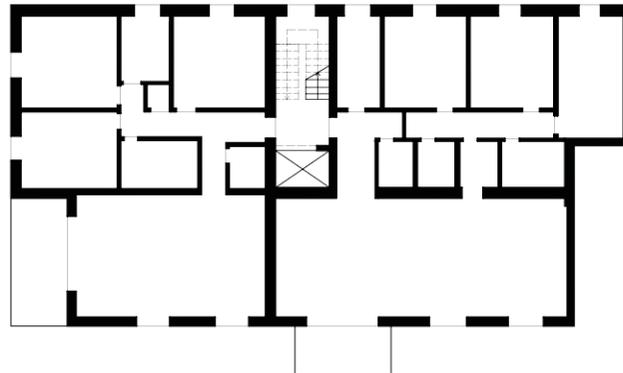
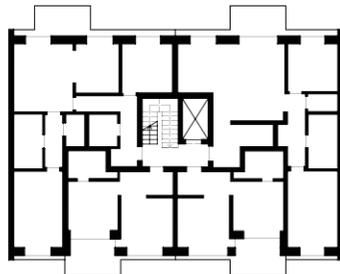
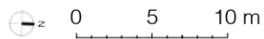




Foto: © schnepp - renou

AUSBAUHAUS SÜDKREUZ

Luogo	Gotenstrasse 41, Südkreuz (Berlin)
Progettista	Praeger Richter Architekten (www.praegerrichter.de)
Anno	2018/ in completamento
Cliente	Ausbauhaus Südkreuz GbR
Costi	- (variabile fino a 350 €/m ²)
Numero di alloggi	19
Spazi di condivisione	giardino, cortile, terrazza
Altri spazi	2200 m ² spazi commerciali





Rendering: Praeger Richter Architekten

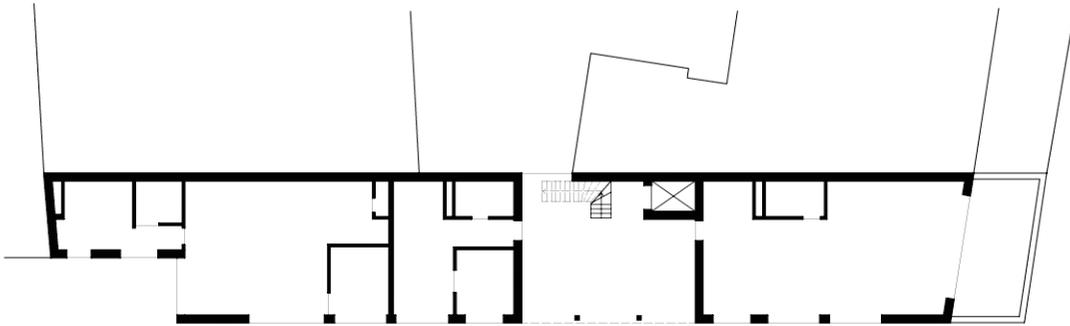
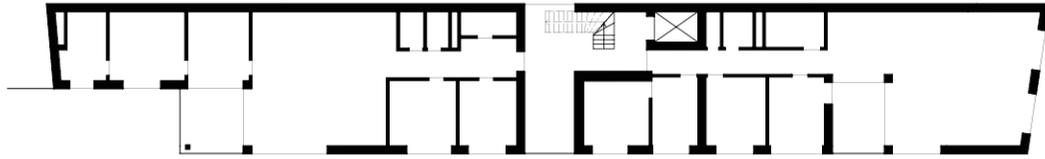


F81

Luogo	Florianstrasse 81, Pankow (Berlin)
Progettista	Kaden-Klingbeil Architekten (www.kadenundlager.de)
Anno	2019/ in completamento
Cliente	Florianstrasse 81 Berlin Pankow GbR
Costi	3.200 €/m ²
Numero di alloggi	12
Spazi di condivisione	giardino, cortile
Altri spazi	106 m ² spazio commerciale



Rendering: Kaden-Klingbeil
Architekten



PARTE IV

ELEMENTI DI CONTINUTÀ E DISCONTINUITÀ. TRE QUESTIONI

Numerose sono le ricerche che in questi ultimi anni hanno provato ad indagare modi dell'abitare dettati dalla condivisione. All'interno di una società sempre più individualizzata si assiste all'emergere della necessità di creare reti, comunità e luoghi di vita comune. Le ragioni che spingono alla scelta di una vita in comunità variano a seconda del contesto e, molto spesso, alcune di esse giocano un ruolo predominante: a Berlino, ad esempio, il carattere economico prevale. Queste stesse ragioni segnano ed enfatizzano modi dell'abitare che si dicono altri rispetto al passato, a partire dai termini della stessa condivisione.

Come questi però si riverberano nello spazio dell'abitazione? Come si diversificano questi interventi, non solo nel processo che li ha costituiti, ma anche nei loro caratteri materiali, tipologici e di utilizzo degli spazi? Quali elementi di novità eventualmente vengono introdotti con il passare del tempo?

Per cercare di rispondere a questi interrogativi si è provato ad indagare tre questioni emblematiche della stessa condivisione.

La prima analisi si focalizza sullo studio della relazione tra intervento e contesto urbano entro il quale esso si inserisce: a partire da considerazioni puramente morfologiche, è opportuno domandarsi innanzitutto dove la condivisione abbia inizio, se fuori o dentro l'edificio.

Una volta definito questo primo piano di ragionamento, il secondo aspetto indagato è lo studio degli spazi di condivisione e i loro usi. Obiettivo di questa seconda indagine è comprendere, cioè, quali e quanti siano i valori di condivisione e all'interno di quali spazi essi si sviluppino.

Infine ci si è domandato chi siano i soggetti che decidono di condividere questo modo di abitare insieme.

Rispondere a questi interrogativi è stato un processo lento e complesso, che ha visto la necessaria decostruzione e ricostruzione di ciascun caso. Dal momento però che non è stato possibile effettuare verifiche sul campo a causa dell'emergenza sanitaria, le informazioni fornite dall'archivio bibliografico sono state implementate con fonti altre (quali, per esempio, maps, street view, fotografie, siti web degli architetti, interviste...) in modo da ricostruire un quadro quanto più veritiero e completo possibile di ciascun intervento.



© Andrew Alberts, *IBeB*, Berlin, 2018

**Dove inizia la
condivisione?**

Domandarsi dove la condivisione abbia inizio, se fuori o dentro l'edificio, è il primo passo per provare a comprendere come il *baugruppen* si diversifichi da altri modi dell'abitare insieme contemporaneo.

In questo specifico frangente, considerata anche la posizione sostenuta da alcune ricerche passate³², è lecito chiedersi se questo fenomeno possa essere identificato come una realtà antiurbana in senso contemporaneo. Una realtà, cioè, che pur trovandosi molto frequentemente nei centri urbani tende a volgere le spalle alla stessa città e a difendersi da essa mediante la creazione di barriere. Ci si domanda dunque se il *baugruppen*, rifiutando dichiaratamente i rischi e i costi della città e proponendo un modo "altro" per costruire e vivere insieme, voglia dichiarare e rivendicare una separazione netta con il contesto entro cui si sviluppa. Oppure se, al contrario, tenda a radicare nell'urbano piccole cerchie capaci di dialogare con la città e ascrivibili a pieno titolo alla variegata composizione delle sue tante popolazioni. Detto ancora in altri termini, ci si chiede quindi se questi progetti raccontino la storia di piccole bolle introverse, o di una germinazione di nuove forme di socialità.

Per provare a rispondere a questi interrogativi è stata svolta un'analisi tipologica delle piante di ciascun caso studio. Questa prima indagine ha avuto come esito la definizione di due modalità entro le quali gli interventi *baugruppen* tendono ad interagire con la città: le chiusure e le soglie. Ovvero gli spazi appropriati e gli spazi permeabili.

Il primo livello di interazione è rappresentato dagli spazi appropriati: questi infatti sono caratterizzati da una fruizione esclusiva ed escludente, circoscritta cioè agli abitanti del complesso edilizio, mediante chiusure nette e limiti fisici, quali alti cancelli, recinzioni e siepi.

L'operazione di decostruzione e analisi di ciascun caso, supportata dalle informazioni ricavate dall'archivio ed integrata da fotografie e testimonianze raccolte sul web, ha chiaramente messo in luce la tendenza delle *baugruppe* a creare appropriazione mediante chiusure. Zelter strasse, Dennewitzstrasse, Pasteurstrasse e Hochstrasse, come evidenziano gli schizzi alle pagine successive, sono esempi emblematici che, seppur in contesti e in tessuti urbani a densità abitativa differente, meglio descrivo-

no questo modo di abitare “voltando le spalle alla città”. Creando, cioè, *enclaves*.

Il secondo livello di interazione tra interventi *baugruppen* e città è invece rappresentato dagli spazi permeabili, in cui “l’attraversabilità” viene garantita dalla presenza di soglie.

Data la molteplicità di significati ed interpretazioni con il quale quest’ultimo termine tende ad essere utilizzato nel linguaggio comune, è stato ritenuto opportuno, al fine della ricerca, darne una definizione³³ chiara e semplice, in modo da non imbattersi in fraintendimenti. Con il termine soglia si vuole qui indicare uno spazio diversamente ampio, esiguo o dilatato, che permette il passaggio da una situazione ad un’altra, quasi fosse una sorta di membrana. Detto in altri termini, essa è uno spazio indeciso, uno spazio tra due spazi che mette in relazione la strada, dimensione pubblica per eccellenza, con l’edificio. Ma non solo. La soglia è quel filtro che, in quanto attraversabile, mette in relazione corpi, intenti, sogni, modi di abitare; esse contribuiscono cioè a creare spazi permeabili da chiunque in modo indifferente, entro comportamenti comunemente ritenuti ammissibili. Nella definizione di questi spazi indecisi, dimensione ed ubicazione sono i caratteri distintivi.

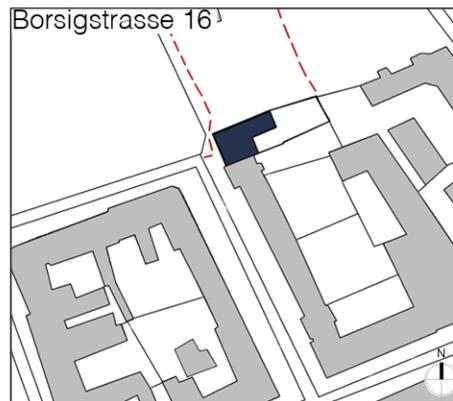
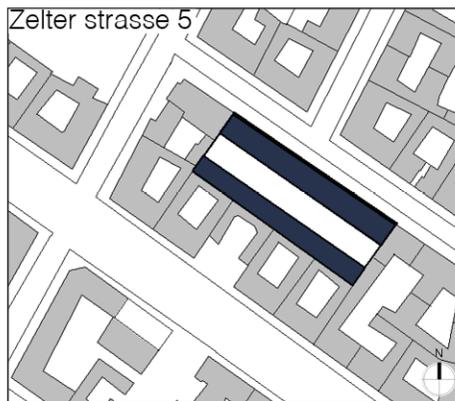
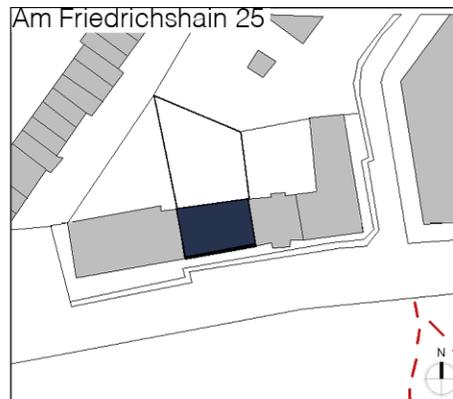
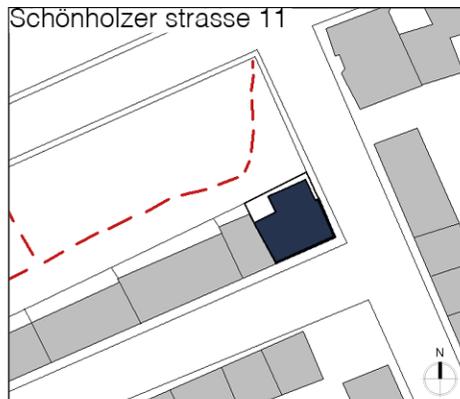
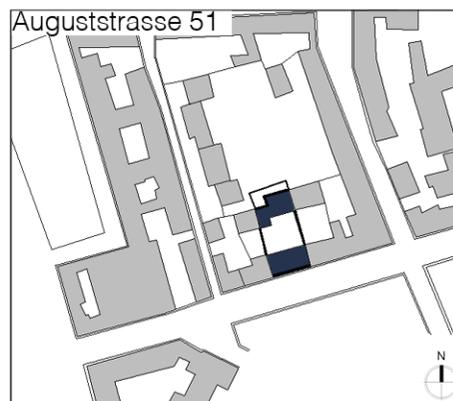
Lo studio effettuato in questi mesi ha permesso di far luce su alcuni interventi che, seppur in netta minoranza, sono caratterizzati da permeabilità. Spreefeld, Weissen See, Li01 e Paragon Apartment sono complessi edilizi immersi all’interno di aree verdi (di proprietà privata ma di utilizzo semi-pubblico) di possibile fruizione altrui, senza evidenti restrizioni o limiti fruitivi-percettivi nell’arco dell’intera giornata. Nei primi due casi, inoltre, proprio all’interno di questi spazi soglia si dilatano, tempo permettendo, le stesse attività delle aree comuni, coinvolgendo peraltro in modo attivo il quartiere.

Inoltre estendendo il ragionamento fin’ora seguito, è possibile mettere in luce un’ulteriore variante degli spazi soglia, ampliando quindi la sua definizione. Esistono cioè spazi non propriamente aperti che permettono l’ibridazione e il mescolamento: è il caso infatti degli spazi edificati, tipicamente riconoscibili nei piani terra degli edifici, come in Grobstadthaus, IBeB e Frizz23.

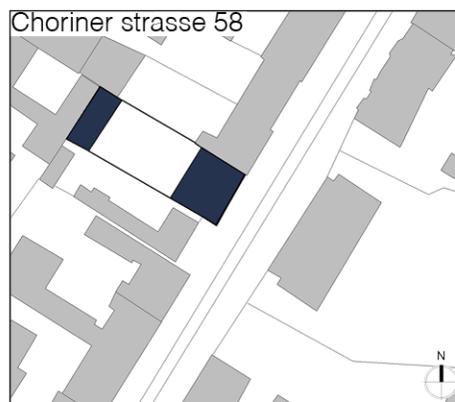
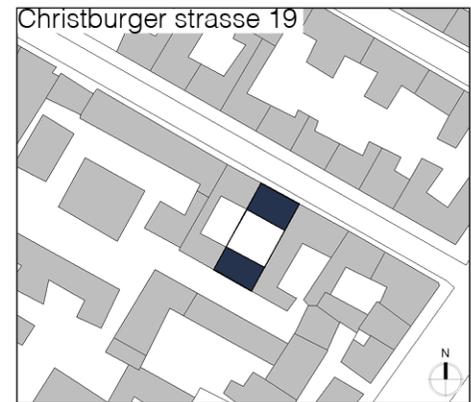
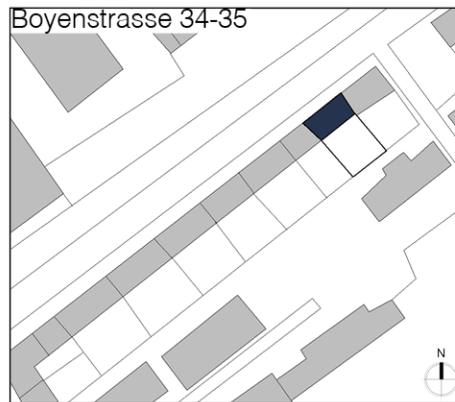
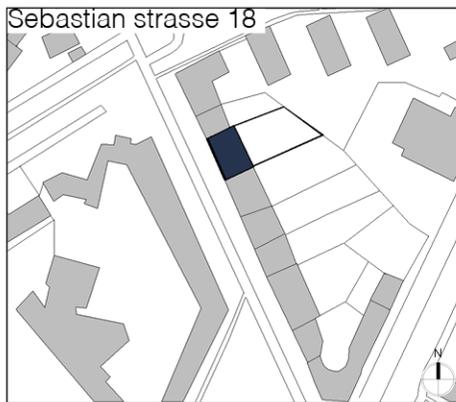
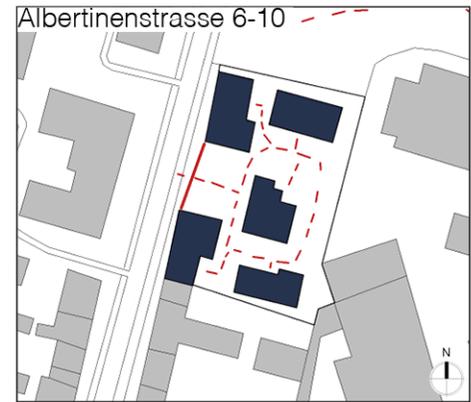
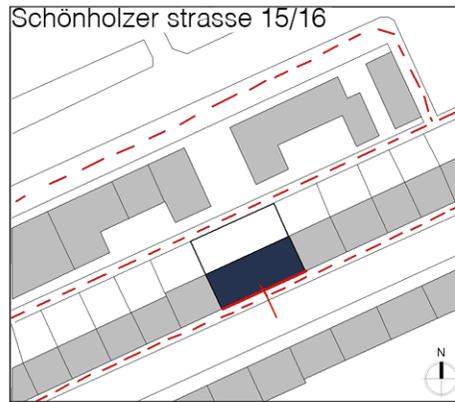
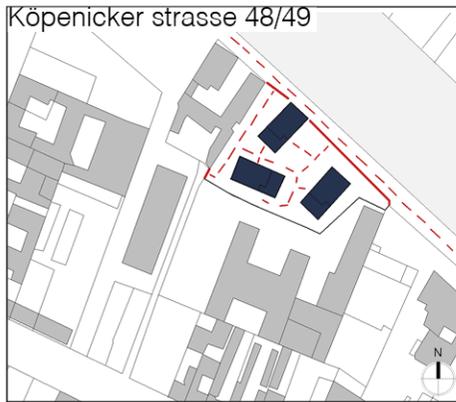
33. “Lastra di pietra, striscia di cemento o, più raramente, di legno che unisce al livello del pavimento gli stipiti di una porta o di altri vani d’ingresso” (tratto da: Vocabolario Treccani).

Relazione con la Città: analisi tipologica

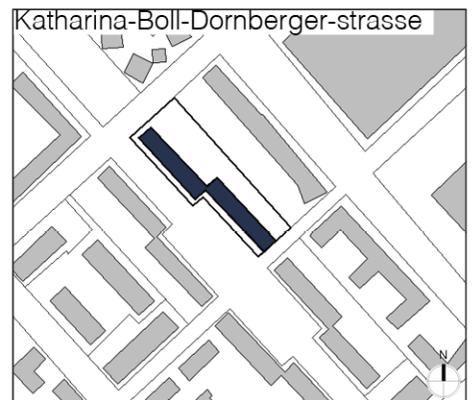
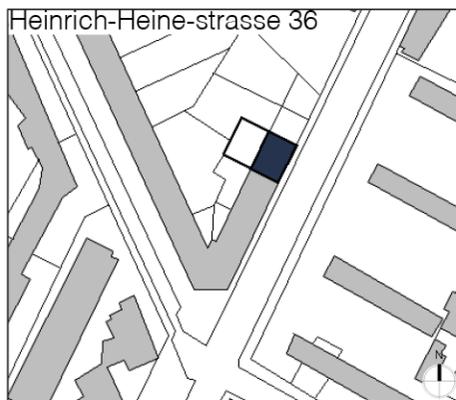
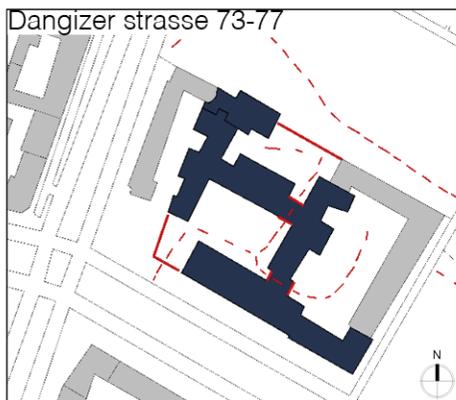
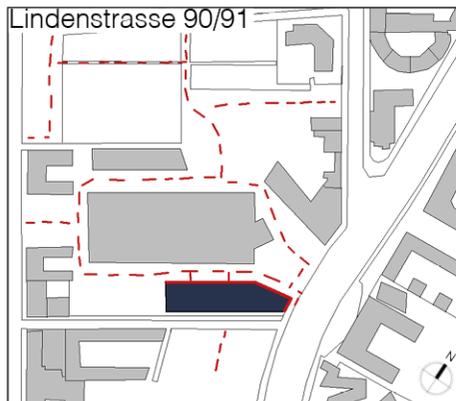
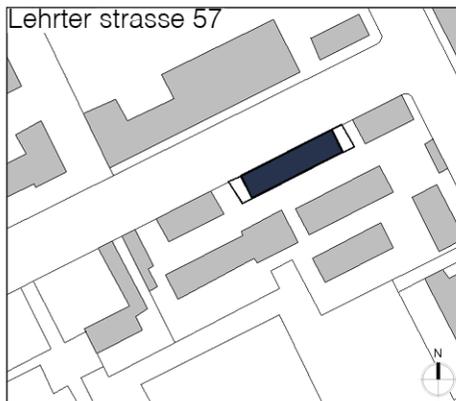
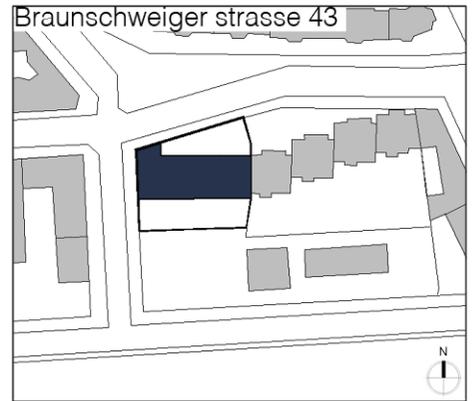
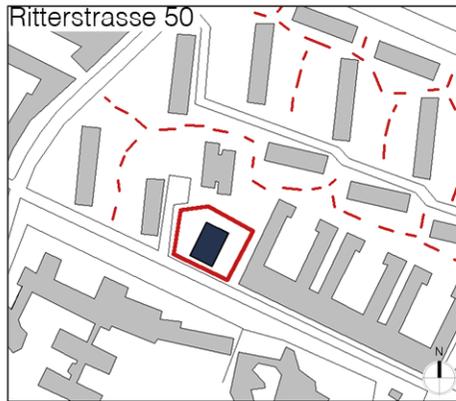
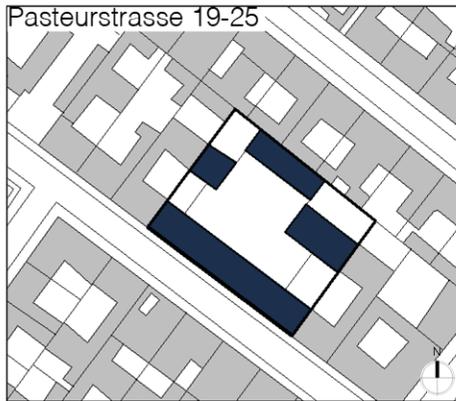
(i casi analizzati seguono un ordine cronologico)



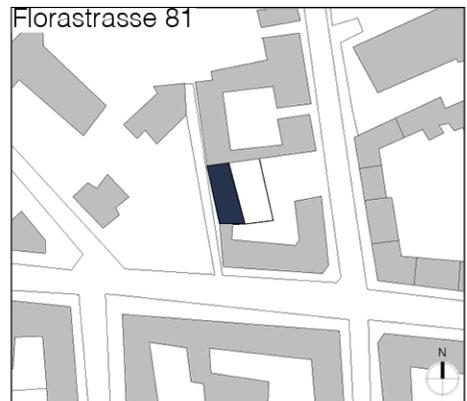
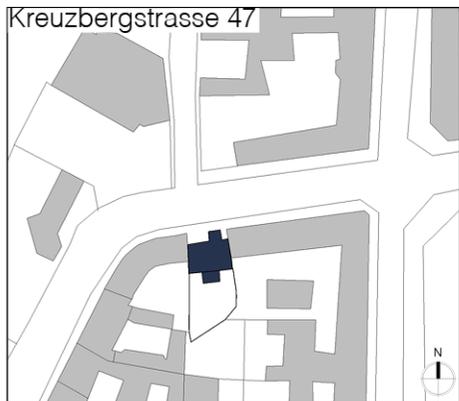
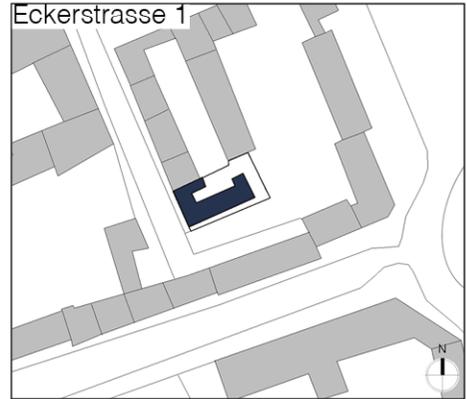
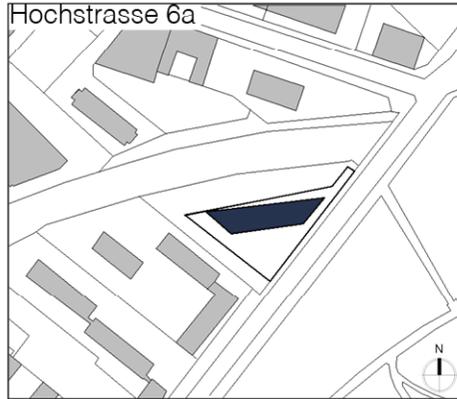
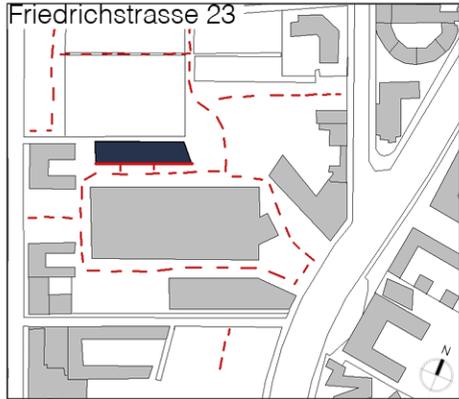
■ caso studio ■ costruito — limiti — soglia ≡ ferrovia - - - percorsi pedonali



caso studio
 costruito
 limiti
 soglia
 ferrovia
 percorsi pedonali



caso studio
 costruito
 limiti
 soglia
 ferrovia
 percorsi pedonali



caso studio
 costruito
 ——— limiti
 ——— soglia
 ≡≡≡ ferrovia
 - - - - - percorsi pedonali

Interrogarsi dunque sul dove cominci la condivisione è un primo passo evidentemente molto complesso.

All'interno della disgiunzione fondamentale tra soglia e confine, tra spazio permeabile in modo indifferente (entro comportamenti ammissibili e non ammissibili) e spazio appropriato da coloro che abitano, fa riflettere la netta predominanza dell'appropriazione rispetto alla permeabilità. Come evidenziato dagli elaborati, rappresentano la quasi totalità dei casi gli interventi chiusi all'interno di un lotto ben definito e affacciati su strada. Ragionando in altri termini e ampliando il discorso, è curioso notare come all'interno di questa visione il *cohousing* in generale, ma il *baugruppen* nello specifico, facciano della condivisione il loro mito e la loro forza e come, allo stesso tempo, nella maggior parte dei casi l'appropriazione sia alla base degli stessi interventi.

Questa forma abitativa quindi, che tanto viene promossa come emblema e paladina della condivisione, non solo tra membri interni, ma soprattutto a livello di vicinato, risulta quindi limitata a poche, ma comunque ben evidenti, *eclaves*.

A valle di queste considerazioni, è comunque molto importante sottolineare la presenza di casi *baugruppen* che, benchè in minoranza, si interazionano con il tessuto urbano mediante le soglie. Questo aspetto infatti permette di evidenziare caratteri, quali ad esempio la permeabilità, che si pongono in netto contrasto con i principi base dell'antiurbanesimo contemporaneo. Benchè in netta minoranza, i *baugruppen* in questione sono quindi esempi di relazione ed interazione con la città.

Infine, nonostante siano presenti in rare circostanze, risultano di fondamentale importanza i percorsi che, entrando negli edifici, suggeriscono una permeabilità che va ad investire anche i piani terra. Una sorta di trasposizione nel presente degli edifici a barra su *pilotis*, come nel caso di Meyrin a Genève. Per certi versi dunque, la permeabilità degli stessi piani terra, garantita dai percorsi, potrebbe rappresentare la concretizzazione di una lezione del moderno, appresa e messa a frutto.



© Andrew Alberts, *R50*, Berlin, 2013

**Quanti e quali spazi
si condividono?**

Il secondo piano sul quale vale la pena interrogarsi è legato ai modi della condivisione: è necessario cioè domandarsi quanti e quali spazi si condividono all'interno di un intervento *baugruppen* ed eventualmente come nel tempo essi si siano evoluti.

Anche in questo caso la ricerca ha preso il via proprio a partire da uno studio tipologico delle piante, non soffermandosi più però su soglie e chiusure ma insinuandosi più verso l'interno, rivolgendo cioè l'attenzione alla destinazione d'uso dei vari locali.

Come primo risultato è stato possibile osservare la presenza di dieci ambienti comuni ricorrenti: il giardino/cortile, l'orto, la sauna, la piscina, la terrazza, la cucina (interna o estiva), l'appartamento per gli ospiti, la sala comune, il laboratorio e la sala eventi. A seconda delle caratteristiche della comunità *baugruppe*, della disponibilità economica, delle prerogative poste e degli obiettivi prefissati, ciascun caso alterna in modo più o meno variabile, e con dimensioni più o meno estese, questi spazi di condivisione.

È interessante notare quindi come essi siano diventati dotazione tipica di questa modalità di *vivre ensemble*. Ma non è certo una novità. Come già accaduto in passato infatti, il mutamento dell'idea stessa di abitare ha sempre avuto come conseguenza la presenza di una collezione di *facilities* diverse a seconda dell'epoca e del contesto entro cui avevano origine. Se si guarda per esempio ai casi dell'abitare borghese del XIX secolo, in essi sono ritrovabili una serie di spazi ricorrenti, peraltro non necessariamente individuali: il *fumoir*, il *jardin d'hiver*, il salotto e lo studio. O ancora, analizzando la prima metà del XX secolo, si è assistito ad una crescente attenzione verso la cura del corpo, con un conseguente inserimento di nuovi ambienti ad essa dedicati. Downtown Athletic Club (1931), palazzo americano convertito interamente in palestra, è l'esempio emblematico di questo periodo, nonché prototipo per eccellenza di ciò cui si assiste oggi: la richiesta, cioè, di un'equa mescolanza di servizi per l'igiene e lo sport. Allo stesso modo dunque è comprensibile come il *baugruppen*, esempio di un modo "altro" di vivere insieme, sia caratterizzato dalla presenza di ambienti comuni più o meno ricorrenti.

La costruzione di un abaco (inserito nelle pagine successive) dove sono



Steinstrasse 27-29

✓	-	✓	✓	-	✓	✓	-	✓	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Strelitzer strasse 53

-	-	-	-	✓	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Auguststrasse 51

✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Schönholzer Strasse 11

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Ermarchstrasse 3

✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Am Friedrichshain 25

✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Lohmühlenstrasse 62

✓	-	-	-	✓	-	-	-	✓	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Zelter strasse 5

✓	-	✓	-	✓	✓	✓	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Borsigstrasse 16

✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Köpenicker strasse 48/49

✓	-	-	-	✓	✓	-	✓	✓	✓
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Schönholzer Strasse 15/16

✓	-	-	-	✓	✓	-	✓	-	✓
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Albertinenstrasse 6-10

✓	-	-	-	✓	-	-	✓	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Sebastian strasse 18

✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Boyenstrasse 34-35

✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Christburger strasse 19

✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Dennewitzstrasse 1

✓	✓	-	-	✓	✓	-	✓	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Choriner strasse 58

✓	-	-	-	-	✓	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



Liebigstrasse 1	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasteurstrasse 19-25	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ritterstrasse 50	✓	-	-	-	✓	✓	-	✓	✓	-
Braunschweiger strasse 43	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lehrter strasse 57	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	✓
Lindenstrasse 90/91	-	-	-	-	✓	✓	-	✓	✓	-
Christburger strasse 13	✓	-	-	-	-	-	✓	-	-	✓
Dangizer strasse 73-77	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Heinrich-Heine-strasse 36	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Katharina-Boll-Dornberger-strasse	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	-
Friedrichstrasse 23	✓	-	-	-	✓	✓	-	✓	✓	✓
Hochstrasse 6a	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	-
Eckerstrasse 1	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kreuzbergstrasse 47	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gotenstrasse 41	✓	-	-	-	✓	-	-	-	-	-
Florastrasse 81	✓	-	-	-	-	-	-	-	-	-

stati messi a sistema i casi studio, ordinati cronologicamente, e gli ambienti di condivisione, ha contribuito inoltre a definire due spazi ricorrenti: la terrazza e il giardino.

Nonostante il ridotto arco di tempo considerato, se si osserva l'evoluzione degli interventi in relazione alla presenza o assenza dei locali comuni, è possibile notare una progressiva riduzione e perdita di tali ambienti, frutto forse di un mercato immobiliare alla ricerca di operazioni più appetibili.

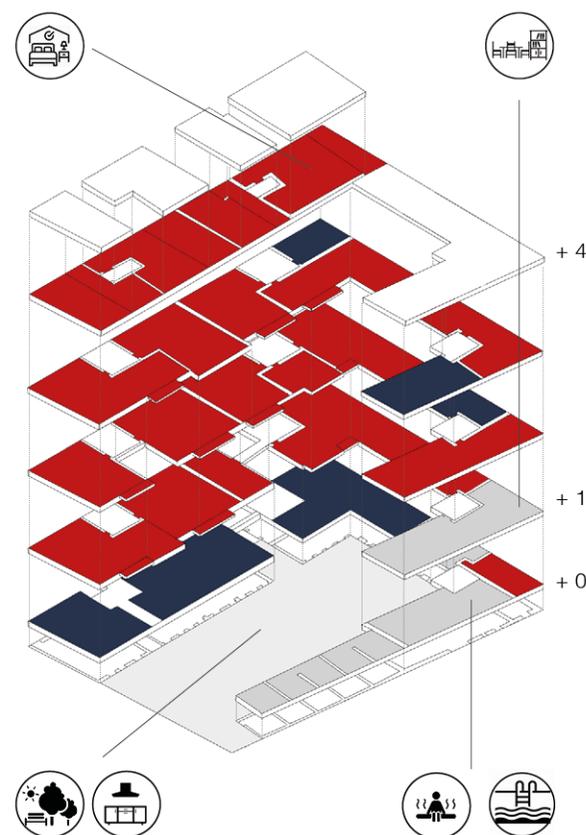
Dopo un'attento studio della letteratura, sono stati analizzati otto esempi che, più di altri, hanno in dotazione un buon numero di servizi e, per certi versi, ben rappresentano l'idea di laboratorio sociale.

Steinstrasse 27-29 è, cronologicamente parlando, l'edificio residenziale meno recente fra quelli analizzati. Caratterizzato da una forte chiusura verso l'esterno e, conseguentemente, da spazi di appropriazione ben limitati, esso si compone di aree commerciali affacciate sul fronte strada e un grande giardino interno comune, dotato di cucina estiva. Nella parte più interna del lotto, sempre al piano terra, si affacciano la piscina e la sauna, mentre al primo piano è presente una grande sala destinata a laboratorio creativo. In generale, secondo quanto affermato dalle fonti consultate, tutti questi ambienti, interni ed esterni, sono utilizzati unicamente dalla comunità residente. Il complesso edilizio risulta prettamente con destinazione residenziale; inoltre esso è dotato di un appartamento per gli ospiti, posto all'ultimo piano dell'ala nord.

Zelter strasse 5, più comunemente conosciuto come Big Yard, è un intervento edilizio a carattere puramente residenziale. Situato nel quartiere di Prenzlauer Berg, all'interno di un tessuto urbano oramai consolidato e denso, esso si compone di due volumi lineari entro cui si sviluppa per tutta la lunghezza degli edifici un giardino privato, utilizzato quotidianamente dai residenti come spazio di aggregazione. Inoltre all'ultimo piano dello stabile più interno al lotto è presente un'ampia terrazza (che come il giardino si sviluppa per tutta l'estensione dell'edificio) sulla quale si articolano ulteriori spazi comuni: sauna, cucina estiva ed ampi spazi di condivisione vissuti da tutti i residenti (e dagli eventuali ospiti).



Steinstrasse 27-29





giardino



sauna



terrazza

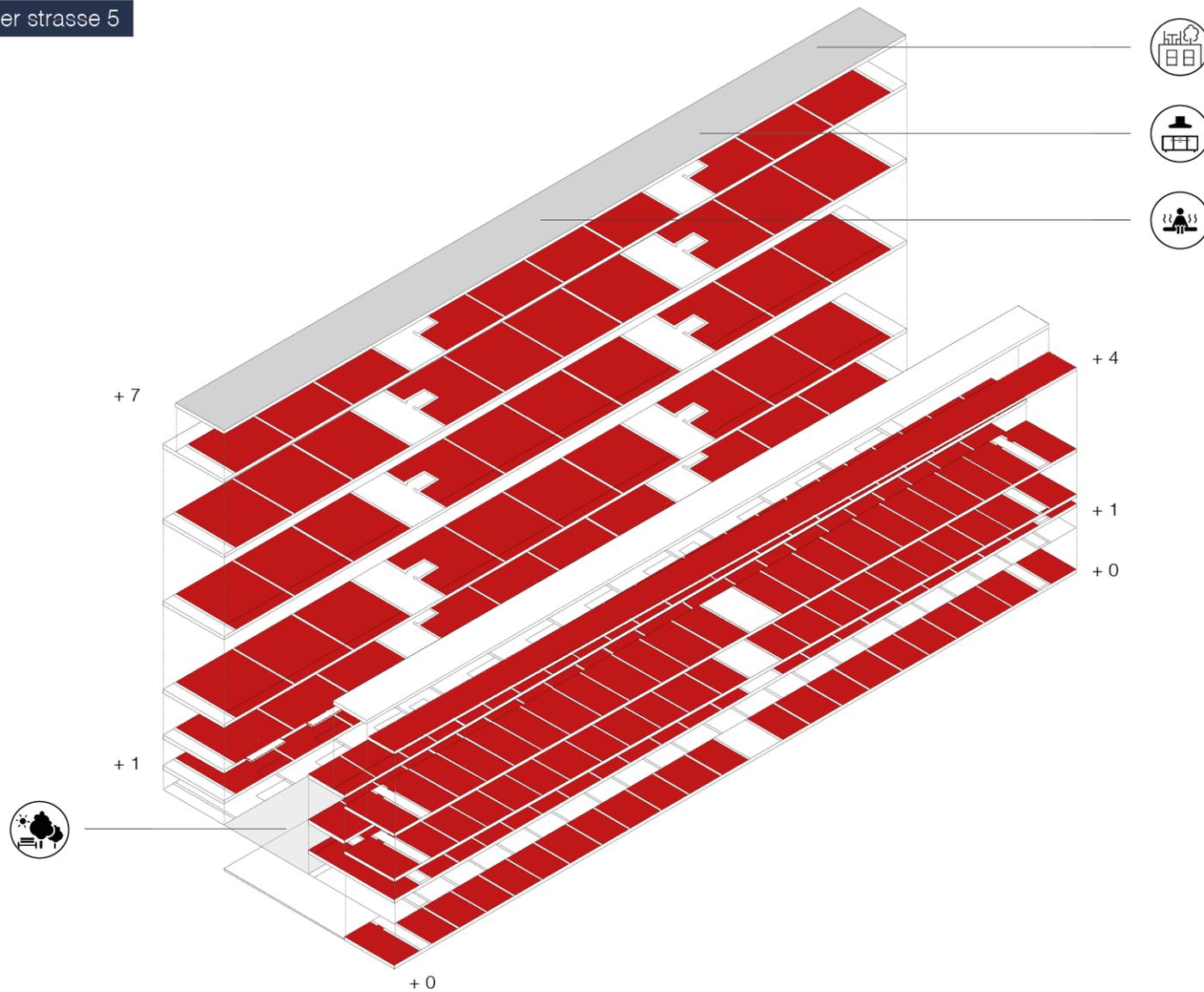


cucina



appartamento ospiti

Zelter strasse 5



■ Appartamenti privati

■ Spazi commerciali/uffici

■ Cluster

■ Spazi di condivisione

Kopernicker strasse 48/49 è un intervento che sorge nella zona Kreuzberg-Friedrichshain, sulle rive del fiume Spree. Nato su ispirazione dell'iniziativa "Sink Mediaspree" e generalmente conosciuto come Spreefeld, esso è uno degli esempi di *baugruppen* più noti e celebrati dalla letteratura grazie alle tante attività di condivisione proposte fra residenti e quartiere. Immerso in un'esteso spazio aperto estremamente permeabile grazie all'assenza di barriere fisiche, il complesso edilizio si compone di tre volumi nati dalla collaborazione di tre diversi studi di architettura con la cooperativa Spreefeld. Tutti i piani terra sono destinati agli ambienti commerciali e, per ciascuno stabile, è presente una stanza opzionale dedicata allo svolgimento di un'attività a scelta concordata con dalla comunità residente. Molto spesso inoltre il giardino vede il dilatarsi delle attività svolte negli stessi laboratori, andando a creare quindi un coinvolgimento non solo tra i residenti ma anche con gli abitanti del quartiere. Anche il questo caso la destinazione residenziale sembra prevalere. Il 47 % degli spazi degli edifici è destinato ad appartamenti privati, mentre il 25% è occupato da cluster: è proprio in questa ultima forma di abitare che maggiormente si condivide la quotidianità dal momento che le camere, dotate ciascuna di un bagno privato, si affacciano attorno ad aree comuni quali cucine e saloni. Indipendentemente dal tipo di appartamento entro il quale vive, ciascun residente ha accesso ad una terrazza comune (in questo caso ad uso puramente esclusivo dei residenti). Infine è presente una rimessa con motoscafo, generalmente utilizzata dai residenti ma affittabile anche da persone esterne per feste o eventi.

Schönholzer strasse 15/16, sito nel quartiere di Prenzlauer Berg, è un intervento nato dalla volontà di un'anziana coppia di avere un appartamento in centro città ed offrire spazi dedicati alla comunità. L'edificio si compone infatti di due *maisonette*, di cui una ospita l'appartamento dei proprietari e l'altra un ufficio privato. Al piano terra è presente una grande sala eventi, dotata di ampie aree comuni, affittabile per spettacoli, conferenze e seminari. Gli artisti e gli ospiti hanno la possibilità di soggiornare nelle stanze presenti al primo piano ed hanno in dotazione una cucina e un soggiorno comune, oltre che il cortile e la terrazza. Il primo piano svolge la funzione di cuscinetto tra l'area accessibile al pubblico e quella prettamente privata: i piani superiori sono infatti occupati da piccoli appartamenti con aree comuni, quali salone, soggiorno, cucina e terrazzo.



giardino



terrazza



cucina



sala comune

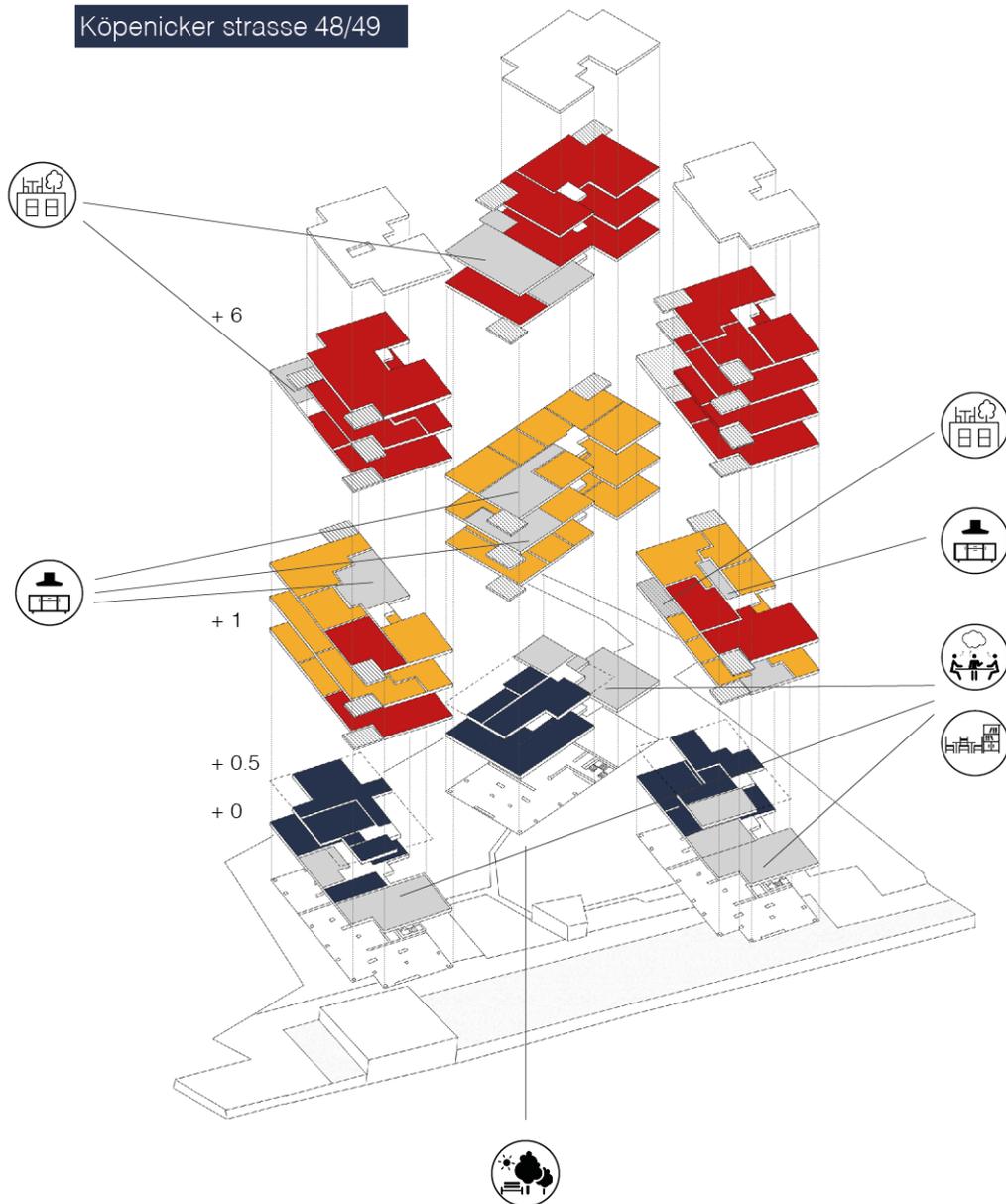


laboratorio

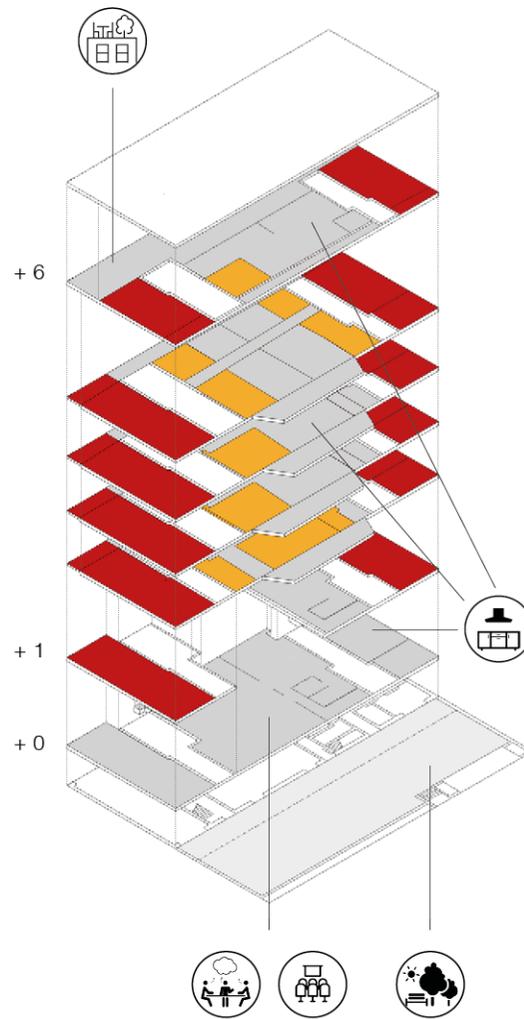


sala eventi

Köpenicker strasse 48/49



Schönholzer Strasse 15/16



■ Appartamenti privati

■ Spazi commerciali/uffici

■ Cluster

■ Spazi di condivisione

Dennewitzstrasse 1 è invece un dei complessi a carattere prettamente residenziale più citati dall'archivio bibliografico (7 articoli) sia a causa dei caratteri materici-tecnologici della struttura edilizia che, soprattutto, per la posizione difficile entro la quale è stato realizzato. Sito nei pressi dell'infrastruttura ferroviaria berlinese, a pochi metri dalla stazione Gleisdreieck (Mitte), esso è caratterizzato da una marcata chiusura verso l'esterno, garantita da alti cancelli e recinzioni. Entro questi limiti fisici si sviluppa un grande giardino, dotato di una sezione dedicata all'orto e alla cucina estiva comune, sul quale si affacciano le uniche due unità commerciali presenti. La restante parte degli spazi è dedicato agli appartamenti. Infine all'ultimo piano dell'edificio è presente un'ampia terrazza, molto sfruttata dai residenti per feste ed attività ricreative interne, e una piccola sala comune.

Ritterstrasse 50 è il caso studio che, in accordo con le fonti analizzate, meglio rappresenta lo spirito comunitario tipico del *baugruppen* e, proprio per questo, a distanza di tempo, molto spesso viene ancora citato e portato ad esempio. Costruito nel vibrante distretto di Kreuzberg e completato nel 2013, esso ha visto prender piede fin dalle prime fasi di progettazione un forte spirito comunitario fra i futuri abitanti. Il lotto, inserito in un tessuto urbano con una densità abitativa non eccessivamente elevata, è circondato da un'ampia area verde all'interno della quale trovano spazio un grande giardino, curato dalla comunità *baugruppen*, ed una cucina estiva. L'edificio, caratterizzato da spazi altamente permeabili, si sviluppa su otto piani: a partire dal seminterrato, accessibile mediante rampe e scalinate, si trovano il deposito bici, l'officina ed un'ampia e luminosa area comune progettata nei minimi particolare in collaborazione fra tutti i residenti. Il piano terra è invece caratterizzato da un laboratorio comune, un locale di manutenzione e due unità abitative. Ai piani superiori intorno al corpo scala si sviluppano invece appartamenti con metrature variabili, collegati esternamente da un sistema di ballatoi. Proprio questi ultimi rappresentano uno degli spazi di condivisione della quotidianità più amati e celebrati dagli stessi abitanti del complesso, come testimoniato da un'intervista rilasciata da una residente negli anni passati. Infine all'ultimo piano è presente un'ampia terrazza comune dove la comunità è solita riunirsi per discutere dell'ordinaria amministrazione e manutenzione dell'edificio.



giardino



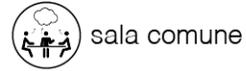
orto



terrazza



cucina



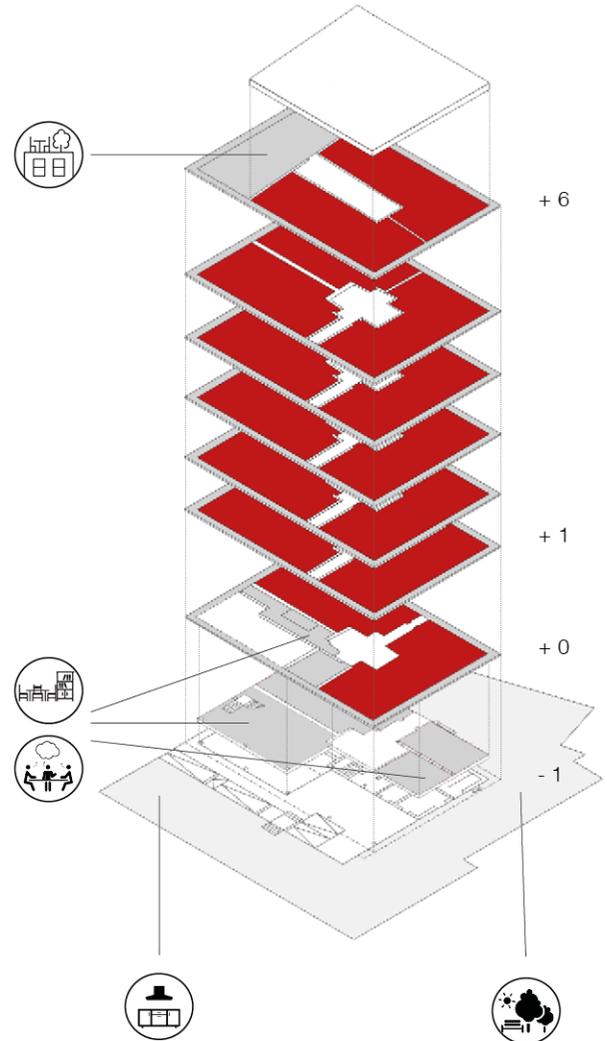
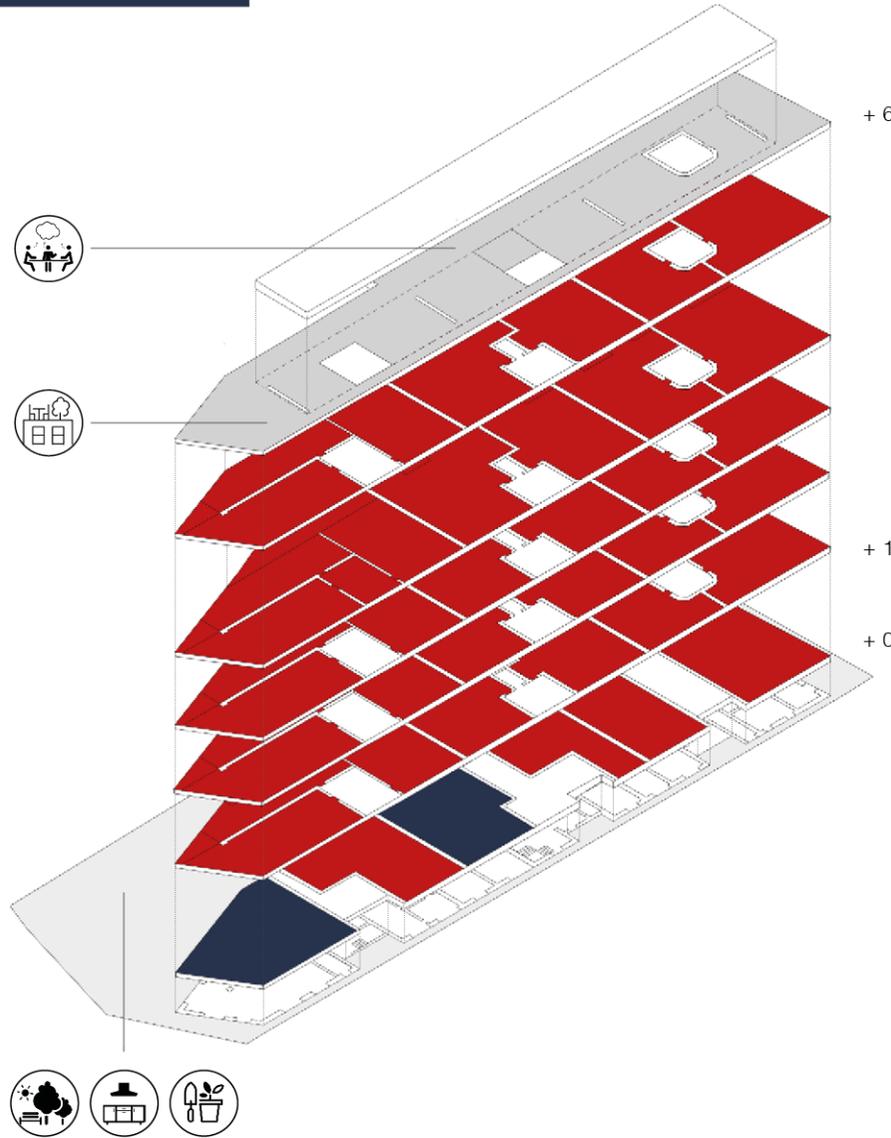
sala comune



laboratorio

Dennewitzstrasse 1

Ritterstrasse 50



■ Appartamenti privati

■ Spazi commerciali/uffici

■ Cluster

■ Spazi di condivisione

L'IBeB (**Lindenstrasse 90/91**) è un progetto *baugruppen* recentemente concluso che si trova nel distretto di Kreuzberg, di fronte al celebre museo ebraico. Realizzato dalla collaborazione della cooperativa *Selbstbaugenossenschaft* con lo studio Heide & Von Beckerath, esso prende vita nell'area dell'ex mercato dei fiori berlinese. L'edificio si compone di tre unità commerciali al piano interrato e al piano terra, alternate da spazi residenziali. Questi ultimi sono gestiti per un quarto dalla cooperativa, che affitta a prezzi molto economici, e nella restante parte sono di proprietà privata. Gli spazi comuni sono situati all'ultimo piano, dove una spaziosa terrazza, scenario perfetto per feste ed incontri, ospita una cucina all'aperto e una piccola sala comune. Internamente sono poi stati progettati dei passaggi semipubblici illuminati da cinque grandi lucernari: questi, benchè non propriamente preposti a spazi comuni, sono luoghi occasionali dove la comunità si riunisce al pari della terrazza.

Il Frizz23 (**Friedrichstrasse 23**), situato nelle vicinanze dell'IBeB (fronte opposto) è un vibrante edificio recentemente realizzato grazie alla collaborazione del FORUM Berufsbildun, Deadline architekten e un'iniziativa popolare di 42 artisti. Il modello *baugruppen* è stato qui utilizzato per la prima volta per la realizzazione di un edificio commerciale: soltanto il 15% degli ambienti infatti è stato destinato ad uso residenziale.

Composto da tre blocchi distinti, nella parte occidentale trovano spazio cinque piani dedicati a sale eventi, laboratori e sale comuni; l'estremità orientale si compone invece di una torre a sette piani con miniloft e caffetteria mentre la parte centrale ospita piccole unità destinate all'industria creativa. Sono poi presenti tre terrazze generalmente "vissute" da chi vive e lavora nel complesso edilizio, ma che sempre più frequentemente ospitano eventi dedicati al quartiere.

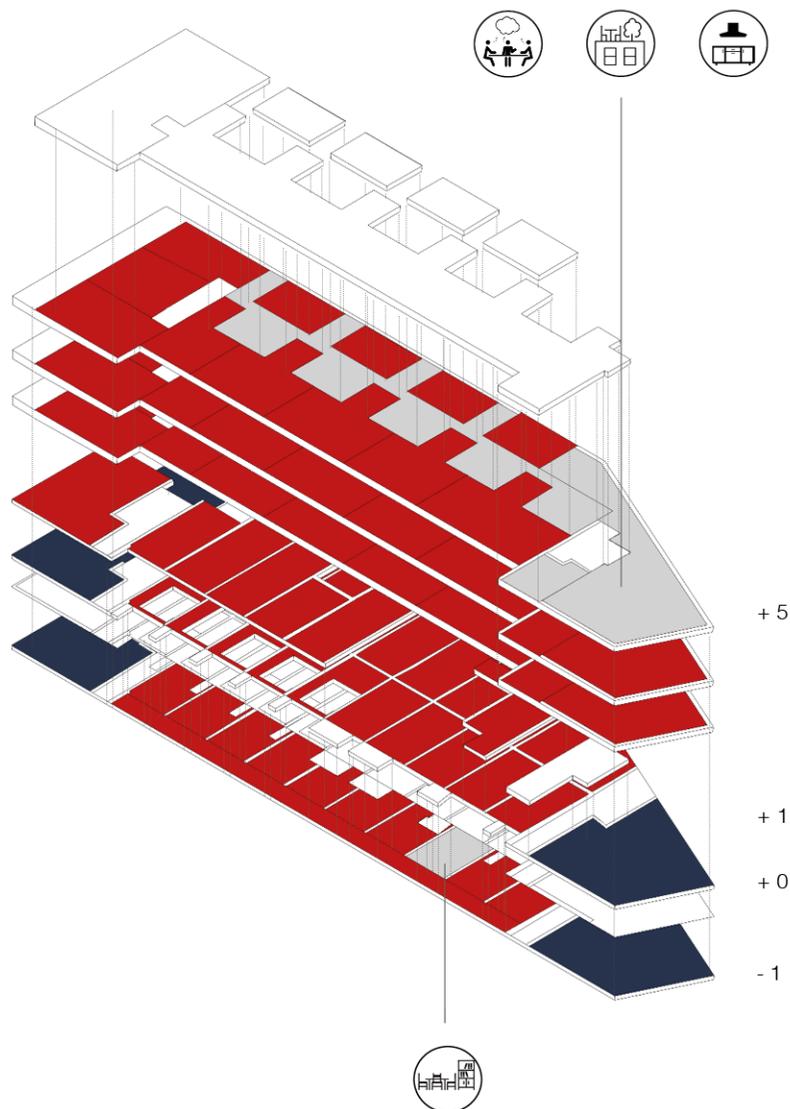


giardino



terrazza

Lindenstrasse 90/91





cucina



sala comune

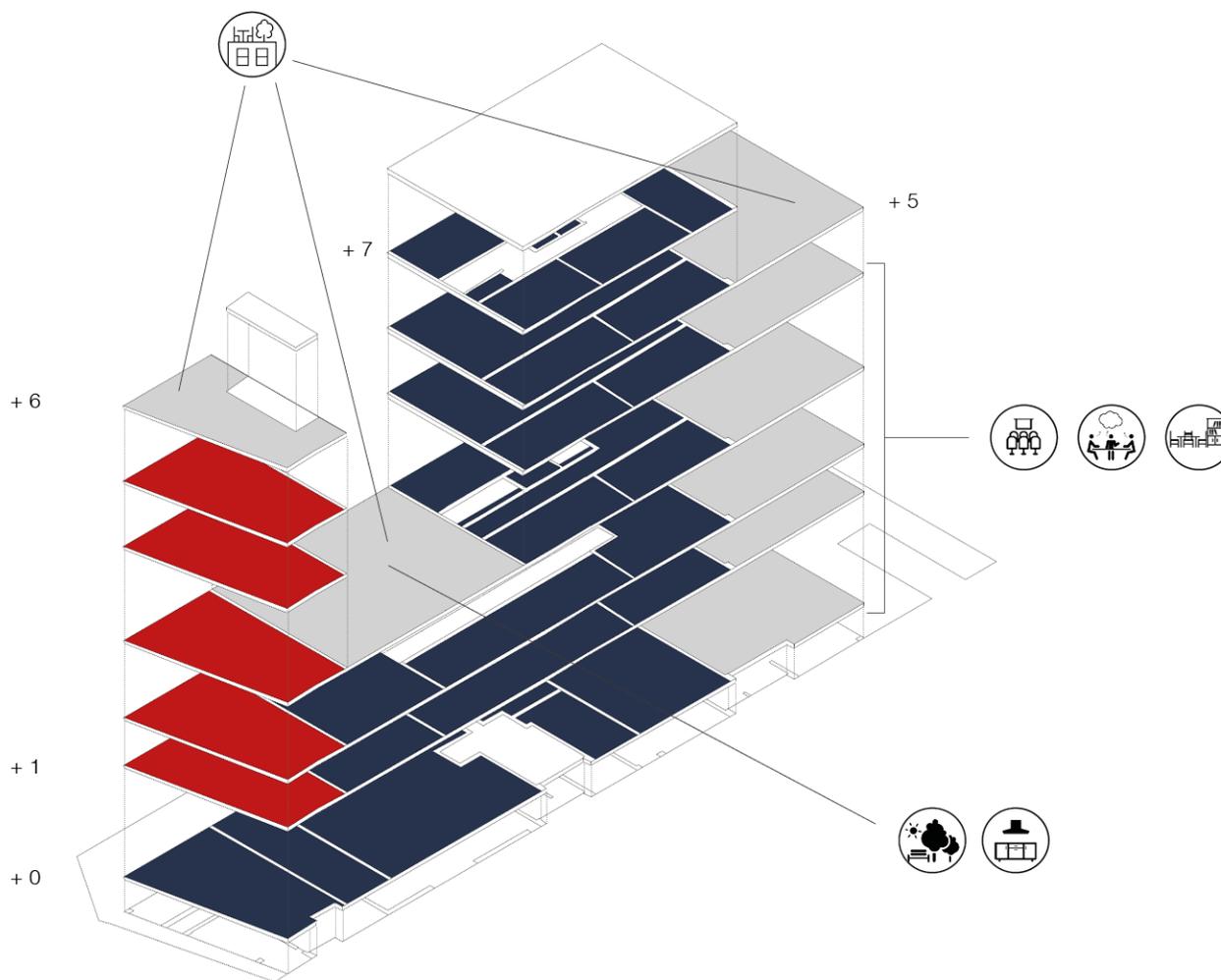


laboratorio



sala eventi

Friedrichstrasse 23



■ Appartamenti privati

■ Spazi commerciali/uffici

■ Cluster

■ Spazi di condivisione

Anche in questo frangente, in seguito alle analisi fin qui condotte, è possibile trarre alcune interessanti considerazioni.

A partire dallo studio delle destinazioni d'uso dei locali presenti in ciascun edificio, unitamente alla lettura dell'abaco costruito, è stato possibile definire due estremi entro cui il *baugruppen* si dà con più evidenza. Il primo, meno recente, è quello che propone l'edificio a destinazione prettamente residenziale. In esso si articolano una serie variabile di luoghi che possono essere (o meno) condivisi in base alla volontà degli abitanti. In questa prima soluzione sono pochi i locali commerciali e generalmente, qualora siano presenti, vengono collocati al piano terra, in continuità con lo spazio urbano.

Il secondo e più recente è quello che invece propone come soluzione un condominio con netta predominanza di servizi. Il Frizz23 (2018), emblema di un nuovo modo di fare *baugruppen* (così come descritto dalla letteratura), è un esempio calzante che descrive la tendenza oramai sempre più frequente a creare edifici con spazi comuni aperti alla città ma sostenuti da un'offerta terziaria importante: qui la residenza diventa qualcosa di residuale, lasciando spazio all'idea di "torre terziaria".

In generale dunque, benchè si tratti di edifici più o meno recenti, con una predominanza residenziale o piuttosto terziaria, a partire da uno studio della localizzazione dei vari ambienti condivisi è possibile stabilire la presenza di un'ulteriore grado di permeabilità: non più unicamente orizzontale (definita dalle soglie), ma anche verticale. Lo sviluppo di ambienti condivisi non solo su un unico piano, ma piuttosto su livelli differenti, implica infatti la creazione di edifici attraversabili a partire dal piano interrato, passando poi per il piano terra e giungendo infine alle terrazze. È però bene ricordare come siano sempre e solo gli abitanti a decretare l'utilizzo, o meno, di tali spazi da parte di un'utenza più o meno circoscritta.

Una seconda considerazione, di carattere più generale, è legata invece alla buona fama che alcuni interventi si sono costruiti nel corso del tempo e che, ancora oggi, li tiene vivi sulla stampa, nonostante non siano più recentissimi. Casi come l'R50 o Spreefeld, ad esempio, nonostante siano stati terminati a cavallo tra il 2013 e il 2014, ancora oggi vengono menzio-

nati e, talvolta, approfonditi dalle riviste in quanto emblema di interventi partecipati e di incubatori di relazioni sociali.

Ciò che però traspare con più evidenza, e con questa terza riflessione si chiude la seconda analisi, è la netta predominanza di casi caratterizzati da una sorta di “ordinarietà” (che è però riscattata dall’essere ascritti all’esperienza *baugruppen*) rispetto a quelli considerati come laboratori di relazioni sociali. Detto in altri termini, sempre più è possibile osservare un graduale mutamento di questi modi di *vivre ensemble* entro due differenti modalità “ordinarie”. In alcuni casi si assiste ad una diminuzione e normalizzazione dei servizi, in cui cioè vengono proposte soluzioni che non si distanziano in maniera così netta da quelle tipiche del condominio tradizionale. In altri casi invece, come già anticipato, si può osservare l’evolversi del *baugruppen* verso caratteri prettamente terziari, non distanti dalla comune “torre terziaria”.

Ma proprio questa recente evoluzione del *baugruppen* verso soluzioni “ordinarie”, benchè dettato e giustificato da un mercato in costante evoluzione, ha però causato, in maniera sempre più evidente, una progressiva perdita dei suoi caratteri originari e, per certi versi, originali.



© Jan Bitter, *Haus 6*, Berlin, 2017

Chi condivide?

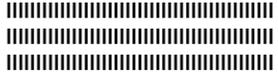
Una volta aver definito entro quali spazi si dà la condivisione, il loro grado di interazione e il livello di permeabilità (o chiusura) dell'edificio con il tessuto urbano circostante, resta da chiedersi chi siano i soggetti che aderiscono a questo modo di abitare insieme. Unendo le numerose informazioni fornite dagli articoli dell'archivio con quelle presenti sul portale del *cohousing* di Berlino ed ulteriori testi consultati³⁴, è stato possibile trarre tre considerazioni.

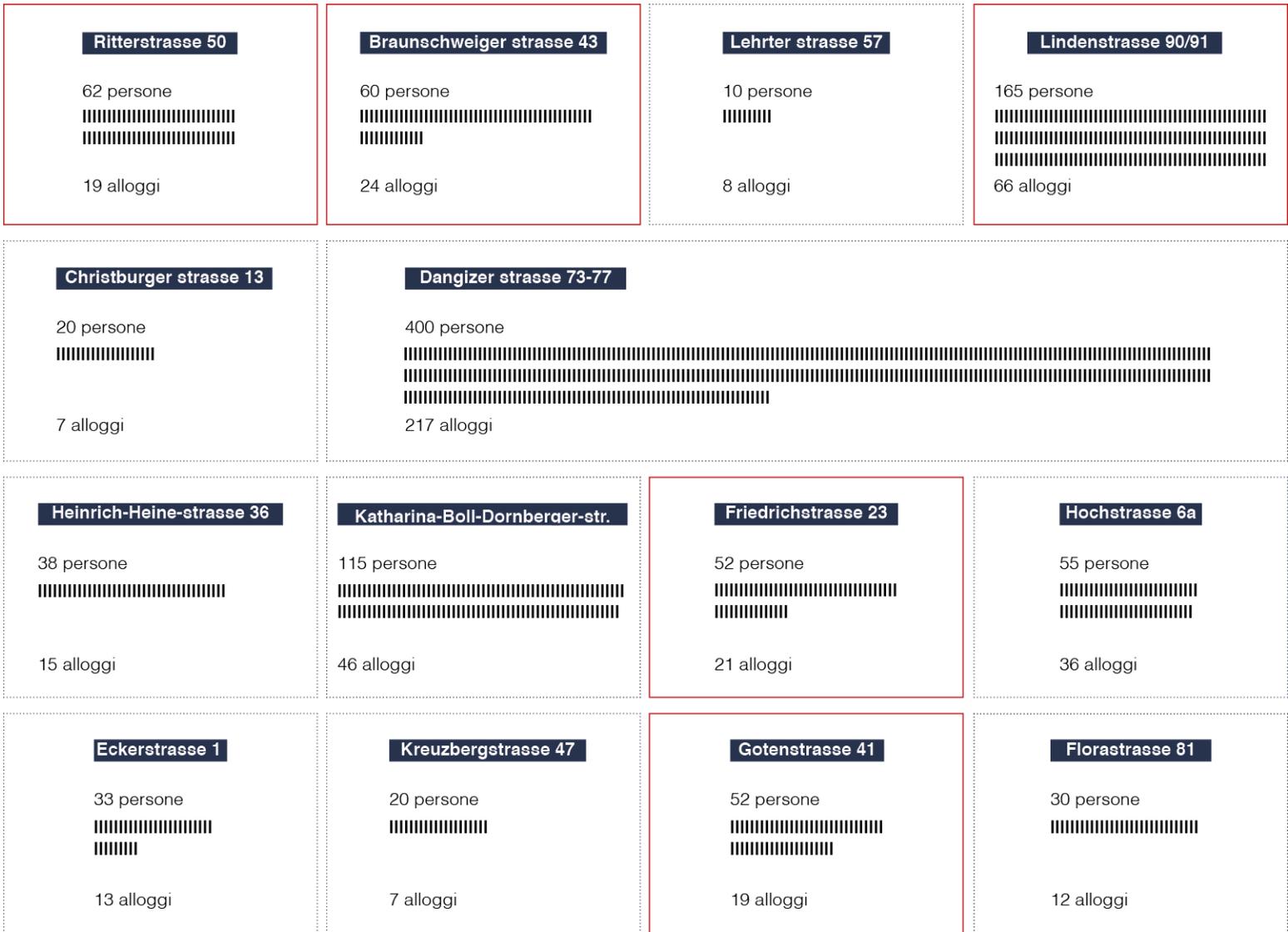
La prima, a carattere prettamente quantitativo, riguarda il numero di abitanti coinvolti in ciascun intervento *baugruppen*. Come evidenziato dalle rappresentazioni alle pagine seguenti, i casi studio si differenziano in modo netto l'uno dall'altro e per questo è possibile distinguere interventi destinati a piccole, medie e grandi comunità. Inoltre, è interessante notare la presenza di casi in cui si registra una densità di soggetti veramente elevata, con la conseguente entrata in scena di cooperative o project manager. Questa situazione, oramai sempre più frequentemente, causa l'instaurarsi di un rapporto meno diretto tra i destinatari finali ed i progettisti, causando l'affievolimento di uno dei caratteri fondamentali del progetto *baugruppen*: la "partecipazione attiva e diretta al progetto" da parte dei futuri abitanti.

La seconda considerazione si pone in assoluto accordo con quanto già affermato nelle ricerche passate. I principali destinatari di questi interventi sono infatti quasi sempre coppie, giovani famiglie, anziani e artisti dotati di capitali culturali, relazionali ed economici. Benchè questi progetti continuino ad essere presentati come garanti e promotori di un potente mix sociale, sono poche, se non nulle, le novità rispetto al passato dal momento che si tratta sempre di soluzioni elitarie.

Infine, un ultimo cenno all'aspetto economico. Osservando i costi di costruzione, locazione o affitto di ciascun intervento in relazione alle metrature proposte è evidente una netta distinzione tra edifici destinati ad una cerchia omogenea (i progetti dello studio Zanderroth Architekten ne sono esempio), ed altri con uno spettro di costi (e dimensioni) più variegato. Questi ultimi infatti, ponendo soluzioni diversificate, si pongono come emblema di uno dei valori cardine dei progetti *baugruppen*: il mix economico (i casi in questione sono evidenziati con una cornice rossa).

34. Per prendere visione dei testi consultati ad integrazione all'archivio costruito, consultare la bibliografia

<p>Steinstrasse 27/29</p> <p>50 persone </p> <p>22 alloggi</p>	<p>Strelitzer strasse 5</p> <p>30 persone </p> <p>9 alloggi</p>	<p>Auguststrasse 51</p> <p>12 persone </p> <p>5 alloggi</p>	<p>Schönholzer Strasse 11</p> <p>30 persone </p> <p>11 alloggi</p>
<p>Ermarchstrasse 3</p> <p>17 persone </p> <p>8 alloggi</p>	<p>Am Friedrichshain 25</p> <p>25 persone </p> <p>10 alloggi</p>	<p>Lohmühlenstrasse</p> <p>20 persone </p> <p>8 alloggi</p>	<p>Zelter strasse 5</p> <p>135 persone </p> <p>45 alloggi</p>
<p>Borsigstrasse 16</p> <p>22 persone </p> <p>9 alloggi</p>	<p>Köpenicker strasse 48/49</p> <p>150 persone </p> <p>67 alloggi</p>	<p>Schönholzer strasse 15/16</p> <p>25 persone </p> <p>1 alloggio + 11 camere</p>	<p>Albertinenstrasse 6-10</p> <p>117 persone </p> <p>47 alloggi</p>
<p>Sebastian strasse 18</p> <p>35 persone </p> <p>14 alloggi</p>	<p>Boyenstrasse 34-35</p> <p>52 persone </p> <p>21 alloggi</p>	<p>Christburger strasse 19</p> <p>68 persone </p> <p>27 alloggi</p>	<p>Dennewitzstrasse 1</p> <p>100 persone </p> <p>39 alloggi</p>
<p>Choriner strasse 58</p> <p>20 persone </p> <p>8 alloggi</p>	<p>Liebigstrasse 1</p> <p>300 persone </p> <p>144 alloggi</p>	<p>Pasteurstrasse 19-25</p> <p>155 persone </p> <p>51 alloggi</p>	



Legenda:

 maggiore mix economico

 =  +  +  + 

Anche per questa analisi, i casi studio vengono presentati in ordine cronologico di costruzione.

**CONCLUSIONI:
UNA NUOVA TEMATIZZAZIONE**

Dalla fine degli anni '90 circa si assiste ad un progressivo sviluppo di nuovi modi di *vivre ensemble* e, tra le diverse proposte, il *baugruppen* a mio parere risulta una delle più interessanti. Almeno per i suoi caratteri originari.

L'analisi di un numero consistente di testi ha fin da subito evidenziato come questo fenomeno si sia sempre voluto dare come forma abitativa altra e nuova rispetto alle altre presenti. Inoltre, per evitare di incorrere in fraintendimenti comuni, è stato verificato e dimostrato come questo modello si differenzi in modo netto dal *cohousing* e di come, proprio rispetto ad esso, sviluppi ed adatti a seconda delle circostanze gli stessi caratteri di condivisione e partecipazione al progetto.

Lo studio del *bagruppen* nel contesto berlinese, luogo d'origine dello stesso, ha evidenziato come all'interno di un mercato immobiliare in costante fermento, a reazione di una massiva privatizzazione del patrimonio edilizio, si sia fatto spazio un nuovo modo di progettare contraddistinto dall'assenza di mediatori finanziari. Un modello senza dubbio elitario, destinato a persone dotate di buoni capitali economici in primis, ma anche sociali, culturali e relazionali.

Grazie al forte spirito di progettazione partecipata e alla disponibilità di lotti in varie parti della capitale tedesca, esso ha potuto insinuarsi anche nelle zone più vibranti e richieste di Berlino, compresi i tessuti urbani già ampiamente consolidati nel tempo.

Essendo un fenomeno non troppo recente, questa ricerca ha avuto come obiettivo quello di rileggere in modo critico la sua evoluzione nel corso degli anni, cercando cioè di comprendere se e in quale misura esso avesse subito variazioni rispetto al modello originario. Per questo la costruzione di un ampio archivio di riferimento ha permesso di raccogliere un'ottima quantità di informazioni, generalmente sotto forma di saggi e relazioni di progetto.

Il lavoro sarebbe si sarebbe dovuto comporre di una prima parte di studio e analisi dei testi e di una successiva verifica direttamente sul campo. La pandemia ancora in corso purtroppo non ha permesso di seguire queste linee guida e per questo, in accordo con la relatrice, si è deciso di

proseguire la ricerca seguendo una modalità da remoto, implementando quanto riferito dalle riviste con un'accurata ricerca sul web e sui testi.

Le considerazioni scaturite da una prima analisi dell'archivio insieme con le informazioni ricavate dalla decostruzione dei 33 casi studio berlinesi e dall'indagine dei termini entro i quali la condivisione si è data in questo modo di abitare insieme, hanno permesso di evidenziare numerosi indizi di una trasformazione in corso, interrelata naturalmente alle condizioni del mercato, alle popolazioni e al modificarsi dell'idea di abitare.

Una trasformazione, questa, il cui evolversi nei prossimi anni è difficilmente intuibile, soprattutto in relazione all'attuale situazione sanitaria. Ciò di cui però sono fermamente convinta è che le implicazioni della pandemia rappresenteranno un ulteriore stimolo per eventuali cambiamenti, anche e soprattutto nei luoghi della condivisione. E per questo la casa *baugruppen*, come del resto tutte le soluzioni dell'abitare insieme, saranno coinvolti in un'ulteriore trasformazione.

Benchè dunque sia difficile avanzare previsioni certe, è possibile riprendere una serie di "indizi" di una trasformazione del modello *baugruppen* disseminati all'interno di questa ricerca.

Partendo da una considerazione generale, è opportuno ricordare come il *baugruppen* sia stato molto importante negli anni del passaggio del secolo: è stato infatti un modello innovativo nella formula e nei valori che voleva sostenere e senza dubbio eversivo. Inoltre, le *baugruppe* sono state in grado di insinuarsi anche nelle zone più difficili e nei tessuti urbani già di per sè consolidati della capitale tedesca.

Nonostante sia stato indagato tramite fonti secondarie e in un arco temporale limitato, lo studio di questo fenomeno, unito alle condizioni di contorno, ha permesso di comprendere come nella città contemporanea stesse mutando l'idea stessa di abitare.

A cavallo del secolo si assiste infatti alla nascita di un nuovo modo di *vivre ensemble* che moltiplica i servizi per coloro che lo abitano. Questi guardano ad un corpo sano, un corpo che riposa, che si allena, un corpo che non solo trova momenti di intimità, ma che è in grado di alternarli a

forti relazioni sociali. Un corpo che si aggrega e che si mette in discussione fin dalle prime fasi di progettazione.

Ciò che però emerge dal mio studio è che l'applicazione estensiva e ripetitiva di questa forma nel corso degli anni ha portato ad una sorta di "normalizzazione", con un conseguente affievolimento dei suoi caratteri radicali ed originali.

Oggi è possibile osservare numerosi indizi di questa normalizzazione che si muove tra i due estremi meglio approfonditi nelle pagine precedenti. Inseguendo cioè da una parte il lusso dei servizi aggregati all'edificio, con una riduzione al minimo del numero degli alloggi e con un ampio spazio dedicato ad uffici e spazi di condivisione. Avvicinandosi cioè al carattere ordinario della torre terziaria. Oppure, riducendo al minimo gli spazi di condivisione ed aggregazione, simulando quindi le condizioni proposte da un comune condominio a destinazione residenziale.

All'interno di questa "ordinarietà", è bene osservare come terrazze e giardini continuino ad essere richiesti come ambienti di condivisione, mentre cucine, laboratori e spazi comuni vadano mano a mano scomparendo.

Benchè il *baugruppen* sia nato con caratteri innovativi e abbia fornito per anni soluzioni per certi versi originali (a partire dalla reinterpretazione dei concetti stessi di condivisione e partecipazione), ciò cui si assiste oggi è il dilagare di una forma più comoda, elegante e tecnologicamente avanzata³⁵, frutto di un mercato capace di assorbire e metabolizzare questa formula negli anni. Andando, cioè, verso condizioni finanziarie più appetibili e perdendo, quindi, i suoi caratteri distintivi. E il Frizz23, emblema del "nuovo *baugruppen*", ne è un chiaro esempio.

L'archivio costruito ha però dimostrato come ancora oggi la fama del *baugruppen* perduri. È importante constatare come alla normalizzazione del modello, cioè al suo andare verso caratteri più "ordinari", faccia comunque riscontro il permanere dell'idea secondo cui esso rappresenti un'ottima soluzione abitativa. Esso infatti continua ad essere promosso come una forma più innovativa rispetto alle altre soluzioni proposte in ambito berlinese sotto diversi profili: gestionale, sociale e tecnologico.

35. La ricerca non si è soffermata su aspetti tecnologici e di carattere ambientale. Partendo dal presupposto che ciascun modo di abitare generalmente si porta dietro un insieme di caratteri peculiari, si è infatti concordato di indagare alcuni aspetti della condivisione, tipici del *vivre ensemble*, a discapito di riflessioni più tecniche, generalmente già affrontate dalle riviste consultate.

La fama di questo modello viene infatti trasmessa molto efficacemente nella comunità disciplinare grazie ad una letteratura che tende ad evidenziare ripetutamente i migliori modelli. E l'essere migliore di un intervento rispetto ad un altro scaturisce, generalmente, come risultato di un'attenta analisi degli aspetti materici, tecnologici ed estetici di ciascun caso.

Ci si imbatte, quindi, in una sorta di paradosso.

Benchè sia stata consultata una selezione limitata di fonti all'interno di un arco temporale circoscritto, ciò che sembra emergere a gran voce dalla letteratura infatti è una sorta di identificazione, oramai sempre più comune, tra bravi architetti - buone architetture e successo del modello.

Ma questo si allontana drasticamente da ciò che si intendeva inizialmente dovesse connotare l'abitare *baugruppen*. Un abitare semplice, in cui condivisione, partecipazione e domesticità sarebbero dovuti essere elementi costanti nel tempo. Un abitare interessante e per certi versi fuori dagli schemi comuni. Un abitare che fin da quando mi ci sono imbattuta, ha saputo affascinarmi.

“À quelle distance dois-je me tenir des autres pour construire avec eux une sociabilité sans alienation, une solitude sans exil?” è una frase tratta dal testo *Comment vivre ensemble* di R. Barthes (1976), oggi attuale più che mai. Sorge dunque spontaneo chiedermi, in conclusione di questa ricerca: a quale distanza ci dovremo tenere dunque, a seguito della pandemia, gli uni dagli altri senza creare bolle solitarie ed elitarie? A quale distanza si dovrà vivere nei modelli di abitazione condivisa e partecipata? Ma soprattutto, questa distanza amplificherà ancor più la perdita dei tratti tipici del *baugruppen*? Solo il tempo sarà rivelatore.

Infine, ritengo necessario ribadire ancora che queste considerazioni, in un certo senso radicali, hanno avuto origine a seguito di una lunga ricerca da remoto, passando cioè attraverso il pensiero e le parole di fonti secondarie. Probabilmente, anzi, quasi certamente, se ci fosse stata la possibilità di recarmi nei luoghi indagati, molte delle considerazioni fin qui avanzate avrebbero sarebbero potuto essere interrogate ed eventualmente verificate.

Bibliografia

- A
- H. ADAM,
Hunzikerareal,
"Baumeister", 10, 2018, pp. 66-80
- F. AICHER,
Wettstetten,
"Bauwelt", 17-18, 2015, pp. 16-21
- F. VAN ANDEL,
Servono 600 milioni di case. Un diritto umano accessibile vs adeguato,
"Domus", 1034, 2019, pp. 374-377
- B
- N. BALHOUSEN,
Wir haben uns zusammengetan, um Architektur zu machen, nicht nur, um ein Haus zu bauen,
"Bauwelt", 14, 2014, pp. 30-31
- N. BALHOUSEN,
Spreefeld,
"Bauwelt", 39, 2014, pp. 14-23
- D. BALTHASAR,
Können Genossenschaften die Gentrifizierung aufhalten?,
"Baumeister" (online), 11, 2017
- O. BARTELS,
Mehr Architektur wagen. Partizipative Wohnbauprojekte in Berlin-Kreuzberg und Hamburg-Wilhelmsburg,
"Werk", 3, 2014, pp. 70-75

F. BAUER,
Neu aufgelegt,
"Bauwelt", 24, 2015, pp. 4-5

Z. BAUMAN,
Amore liquido. Sulla fragilità dei legami affettivi,
Laterza, 2018

U. BAUS,
Neu in Garmish,
"db", 6, 2017, pag. 72

U. BAUS,
Katalysator der Stadtentwicklung,
"Bauwelt", 10, 2019, pp. 36-41

A. BECKER, L. KIENBAUM, K. RING, P. SCHMAL,
Building and Living in Communities - ideas, processes and architecture,
Birkhäuser, Basel 2015

L. BEIER, H. SCHMUNDT, V. WEIDERMANN,
Una città al bivio. Berlino,
"Internazionale", 1291, 2019, pp. 40-44

C. BIANCHETTI,
Territori della condivisione,
Quodlibet, Macerata, 2013

F. BITTNER,
Wien wohnt bezahlbar,
"Bauwelt", 28-29, 2016, pp. 2-5

F. E. BOHLING,
Die Badenfrage, zerrieben zwischen Bund, Städten und Kommunen,
"Bauwelt", 6, 2018, pp. 54-57

C. BRENSING,
Neu in Berlin,
"db", 4, 2015, pag. 56

R. BÜNGER,
Wer Planungsrecht bestellt, muss zahlen,
"Der Tagesspiegel", 18, 04, 2016

C S. CALASTRI, J. GRESLERI,
For a first reflection on cohousing,
Territori della condivisione, febbraio 2013

S. CAPUTO, F. LEMES DE OLIVEIRA, D. BLOTT,
Values for self-build urbanism,
"European planning studies", 27, 6, 2019, pp. 1200-1216

F. CHIODELLI,
What is really different between cohousing and gated communities?,
"European planning studies", 23, 12, 2015, pp. 2566-2581

B. CRONE,
Platte in der Brandung,
"Bauwelt", 17, 2018, pp. 22-25

B. CRONE,
In der Lücke und über den Wolken,
"Bauwelt" (online), 17, 2018

W. CZAJA,
Baugruppenprojekt "Lisa" seestadt aspern in Wien,
"db", 6, 2017, pp. 52- 62

D M. DEGGERICH,
Wie kommt Deutschland aus immobilienkrise?,
"Der Spiegel online", 17, 02, 2019

F. DELLA CASA, F. ROTHENBERGER,
Disparates im Dialog,
"Werk", 10, 2015, pp. 8-18

R. W. DURING,
Aufsteigende Neubauten,
"Der Tagesspiegel", 24, 04, 2015

R. W. DURING,
So sieht Berlins neues Wohnviertel für 10.000 Menschen aus,
"Der Tagesspiegel", 11, 11, 2016

P. F. DUWE,
Mit Landesgeldern gegen Profitgier,
"Der Tagesspiegel", 06, 03, 2017

F C. FRIEDRICH,
Apartmenthaus in Sonnwendiertel,
"Bauwelt", 15, 2014, pp. 14-19

J. FRIEDRICH E C. BRENSING,
Wer die wirtschaftlinichen zusammenhänge versteht, gewinnt architektonische Freiheit,
"Bauwelt", 18, 2017, pp. 48-53

J. FRIEDRICH,
Zukünftige Kooperationen,
"Bauwelt Einblick", 2019, pp. 20-29

A. FUNK, H. JAHBERG, R. SCHÖNBALL,
Berlin will sich gegen Spekulanten wehren,
"Der Tagesspiegel", 27, 08, 2018

G

K. GEIPEL,
IBeB,
"Bauwelt", 25, 2018, pp. 34-39

S. GÖTZ, D. ZEIT,
La casa bene comune,
"Internazionale", 1291, 2019, pp. 45-47

C. GRÄWE,
Im Gespräch mit...DMSW Architekten,
"Bauwelt" online site, 10.2017

C. GRÄWE,
Baugruppenhaus Dennewitz Eins in Berlin,
"Bauwelt" online site, 10.2017

C. GRÄWE,
Baulückenschließung mit Supermarkt in Berlin,
"Baumeister", 10, 2019, pp. 54-61

GROHE,
Baugruppenhaus "Dennewitz eins" am berliner gleisdreieck,
"db", 1/2, 2018, pp. 70-79

J. GRESLERI,

Cohousing. Esperienze internazionali di abitare condiviso,
Plug_in, 2015

C. GUNSSER,

Lauter besondere Orte,
"db", 6, 2019, pp. 18-19

A. GUTZMER,

Wohnungsbau in gutprämiiert auf einem neuen award,
"Baumeister" (online), 10, 2019

H

I. HAMIDUDDIN, N. GALLENt,

Self-build communities: the rational and experiences of group-build (Baugruppen) housing development in Germany,
"Housing Studies", 31, 4, 2016, pp. 365-383

O. G. HAMM,

Bauen und wohnen in gemeinschaft,
"Baumeister" (online), 9, 2015

F. HEILMAYER,

Höchstnutzen statt Höchstgebot. Integratives Bauprojekt am ehemaligen Blumengrossmarkt von ifau und Heide & von Beckerath,
"Werk", 7/8, 2019, pp. 20-39

C. HUNZIKER,

Auf gute Nachbarschaft,
"Der Tagesspiegel", 06, 06, 2014

S. HUTTON,
House 6, edificio residenziale per uffici,
"Casabella", 891, 2018, pp. 32-43

F. JAEGER,
Am alten Kater Holzig wird gewohnt - und gefeiert,
"Der Tagesspiegel", 03, 03, 2015

F. JAEGER,
Neues Wahrzeichen im mentalen Stadtplan,
"db", 6, 2016, pag. 57

J F. JAEGER,
Berlins Wohnarchitektur ist zum Schreien mittelmäßig – das ist der Grund,
"Tagesspiegel", 10, 07, 2019

F. JAEGER,
Verdichten, klar, aber nicht vor meiner haustür!,
"db deutsche bauzeitung", 10, 2019, pp. 39-43

F. JAEGER,
Zu viel der Freiheit,
"Baumeister", 3, 2016, pp. 32-41

F. JAEGER,
Baugruppen,
"Baumeister", 3, 2018, pp. 54-69

F. JAEGER,
Wohnblock in Berlin,
Baumeister", 11, 2018, pp. 64-71

F. JAEGER,
Mehr Grips, weniger Baukosten,
Baumeister", 10, 2019, pp. 32-37

J. JENNER,
Erschwinglich, einladend und energieeffizient,
"Der Tagesspiegel", 29, 03, 2017

T. JOANELLY, D. KURZ,
Postideologischer Nonkonformismus,
"Werk", 7/8, 2016, pp. 36-39

T. JOANELLY,
Kooperative Grossstadt,
"Werk", 10, 2017, pp. 42-49

P. JOCHEN,
Reden. Reden. Bauen.,
"Bauwelt" (online), 21, 2018

K V. KANZ,
Ein dach, das verbindet,
"Baumeister" (online), 2, 2018

M. KASISKE,
Gartenstadt der Reihenund Doppelhäuser,
"Bauwelt", 13, 2018, pp. 28-31

M. KASISKE,
Nothing but the Bauhaus,
"Bauwelt", 5, 2019, pag. 4

F. KEILANI,

Schwimmende Häuser auf dem Rummelsburger see verboten,

“Der Tagesspiegel”, 16, 12, 2016

D. KLEILEIN,

Großstadthaus,

Bauwelt”, 6, 2015, pp. 16-21

D. KLEILEIN,

Kein investor mit einer minimalen intelligenz würde so etwas machen,

“Bauwelt”, 6, 2015, pp. 22-23

D. KLEILEIN,

Wohnen und Arbeiten im Havelland,

“Bauwelt”, 1-2, 2016, pp. 36-39

D. KLEILEIN,

Togheter! Die Neue Architektur der Gemeinschaft,

“Bauwelt”(online), 22, 06, 2017

D. KLEILEIN,

Die Zukunft muss repariert werden,

“Bauwelt”, 16, 2017, pp. 10-13

D. KLEILEIN,

Wir müssen mehr experimentieren!,

“Bauwelt”, 4, 2018, pp. 36-41

M. KRÖGER,

Teures Bauen treibt die Mieten hoch,

“Der Spiegel online”, 13, 04, 2019

D. KURZ, R. ZÜGER,
“Verstaatlichung ist eine Option,
“Werk”, 7/8, 2019, pp. 6-13

L L. LANDENBERG, M. GÜTSCHOW,
Project Management for Building Groups: Lessons from Baugemeinschaft Practice,
“Built Environment”, 45, 3, 2019, pp. 296-307

J. LANDES,
Frizz23,
“Bauwelt”, 25, 2018, pp. 30-33

M. W. LENNARTZ,
Gut leben im Kuschelkiez,
“Baumeister”, 9, 2014, pp. 24-31

M C. MAGNI,
House 6, edificio residenziale per uffici,
“Casabella”, 891, 2018, pp. 32-43

K. MATZIG,
Miniloft Kreuzberg,
“Baumeister”, 10, 2019, pp. 62-63

N M. NOVOTNY,
Pioniere im Umbruch,
“Bauwelt Einblick”, 2019, pp. 4-15

P J. PALMER, L. TUMMERS,
Collaborative Housing: Resident and Professional Roles,
“Built Environment”, 45, 3, 2019, pp. 277-279

R

REDAKTION BAUMEISTER,
Experimentelles wohnen,
"Baumeister" (online), 8, 2018

REDAKTION BAUMEISTER,
Together! Die neue architektur der gemeinschaft,
"Baumeister"(online), 11, 2018

P. REISCHER,
PPAG: Anna Popelka, Georg Poduschka,
Baumeister", 10, 2014, pp. 44-50

F. REITTICH,
Standards, Steuern und die Rolle der kommunen,
"Bauwelt", 48, 2015, pp. 68-73

K. RING,
Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative,
"Bauwelt Einblick", 2019, pp. 2-3

T. RINK,
Wie die Baugruppe Spreefeld lebt,
"Der Tagesspiegel", 22, 09, 2015

S

C. SAUERBREI,
Baugruppenprojekt R50 in Berlin-Kreuzberg,
"db", 6, 2015, pp. 32-39

T. SCHEFFLER,
Ein stiller Moderner,
"Bauwelt", 7, 2018, pp. 4-5

R. SCHÖNBALL,

Wo es in Berlin noch Platz für Wohnungen gibt,

“Der Tagesspiegel”, 13, 02, 2019

U. SCHOP,

Am Gleisdreieck,

“Bauwelt”, 14, 2014, pp. 24-29

F. P. SCHULZ,

DAHEIM (Frankfurt a. m.),

“db”, 11, 2015, pp. 66-67

A. K. SEEMANN, C. JAHED, J. LINDENMEIER,

Joint building ventures as a new instrument for urban development: a quantitative analysis of Baugruppen in Freiburg, Germany,

“Housing Studies”, 34, 9, 2019, pp. 1445-1464

R. SEIß,

Ein Baum als Modell für den Wohnbau,

“Bauwelt”, 27, 2016, pp. 20-23

R. SEIß,

“Ich möchte die kommunikation forcieren”,

“Bauwelt”, 27, 2016, pp. 28-33

G. W. SEIDEMANN,

Waschen und grillen – am liebsten gemeinsam,

“Der Tagesspiegel”, 26, 10, 2016

A. SHARAM,

"Deliberative development": Australia's Baugruppen movement and the challenge of greater social inclusion,

"Housing Studies", 35, 1, 2020, pp. 107-122

T. J. SMITH,

Ein bisschen mehr Bequemlichkeit,

"Der Tagesspiegel", 24, 04, 2015

S. SPIX E B. CRONE,

Meine Hoffnung ist, gemeinsam zu gestalten,

"Bauwelt", 9, 2019, pp. 34-37

K. STENZEL,

Ohne euch ist alles doof,

"Der Spiegel online", 02, 12, 2015

H. SZEMZÓ, É. GERÓHÁZI, C. DROSTE, D. SOETANTO,

Towards a Collaborative Housing Initiative: the role of local authorities,

"Built Environment", 45, 3, 2019, pp. 398-409

T

J. TIETZ,

Neu in Berlin,

"db", 6, 2014, pag. 64

J. TIETZ,

Integratives Bauprojekt IBeB am ehemaligen Blumengroßmarkt,

"db", 8, 2018, pp 56

J. TIETZ,
Baugemeinschaft für kulturelles Gewerbe "Frizz23",
"db", 2, 2019

J. TIETZ,
Konstruktive konzepte. Quartier am ehemaligen blumengrossmark,
"db deutsche bauzeitung", 10, 2019, pp. 17-25

J. TIETZ,
Stadt der Grässlichkeiten,
"Der Tagesspiegel", 02, 12, 2019

U F. URBAN,
Berlin's construction groups and the politics of bottom-up architecture,
"Urban History", 45, 4, 2018, pp. 683-711

W J. WALTER,
Wachstumsdämmerung,
"Bauwelt", 4, 2018, pp. 14-17

E. WEGERHOFF,
Wie funktioniert eine Genossenschaft?,
Baumeister", 10, 2019, pp. 74-77

M. WELLERSHOFF,
"Platz nicht toll! Aber bezahlbar",
"Der Spiegel online", 03, 12, 2016

M. WELLERSHOFF,
"Platz nicht SO toll! Aber bezahlbar",
"Der Spiegel online", 12, 09, 2018

U. WIETZORREK,

Kultur des Unterschieds. Alternative Wohnbauprojekte in München,

“Werk”, 10, 2017, pp. 26-33

P. WURM,

Die neuen Hausbesetzer,

“Der Spiegel online”, 21, 12, 2014

P. WURM,

“Baugruppen sind keine Kuschelgruppe”,

“Der Spiegel online”, 21, 12, 2014

Sitografia

www.bararchitekten.de
www.businesslocationcenter.de
www.carpanetoschoeningh.de
www.cohousing-berlin.de
www.deadline.de
www.demo.deo-berlin.de
www.fatkoehl.com
www.fgw-ev.de
www.graftlab.com
www.gruentuchernst.de
www.guthmann.estate.de
www.heidevonbeckerath.com
www.hochc.de
www.ifau.berlin
www.kaden-klingbeil.de

www.kadenundlager.de
www.orange-bauwerk.de
www.praegerrichter.de
www.pro-b.net
www.roeding-schop.de
www.sauerbruchhutton.de
www.sebastianstrasse18.de
www.sieglundalbert.de
www.sollich-architekten.de
www.spreefeld-berlin.de
www.statistik-berlin-brandenburg.de
www.wohnungsboerse.net
www.zanderroth.de
www.zoomarchitekten.de
www.zusammenarbeiter.de