

Berlino possiede una lunga tradizione di vita "comunitaria", nel senso di varie forme di aggregazione abitativa di segno, scopo e forme differenti. Negli ultimi anni si è sviluppata una scena molto vivace ed una grande domanda nei confronti di una proprietà

NUOVE FORME PER COSTRUIRE ED ABITARE LA CITTÀ

immobiliare organizzata come una società di costruzione autogestita. Questa forma di proprietà che cerca i suoi spazi al centro delle città trova l'interesse crescente dell'amministrazione pubblica, ed anima il dibattito politico. Si tratta di sviluppare alternative abitative sostenibili, sia nel prezzo sia per l'ambiente. Una risposta a questo è stato il costituirsi, in Germania di BAUGRUPPEN per una costruzione partecipata. Organizzare in proprio il proprio stile di vita e la propria casa si identifica oggi, sempre più frequentemente con il concetto di Baugruppe, indicando con questa parola, che in italiano potrebbe suonare come -gruppo autogestito di costruzione- un insieme di persone che uniscono i propri mezzi intellettuali, manuali ed economici al fine di far fronte a tutte le attività legate all'edificazione di una casa di proprietà. Ma non solo: il concetto di Baugruppe contiene un intero universo di iniziative eterogenee di cui il costruire rappresenta il comune denominatore. Anche le sue radici sono eterogenee; da una parte affondano nelle Compagnie costituite negli anni '20/'30 che facevano parte del movimento per la riforma



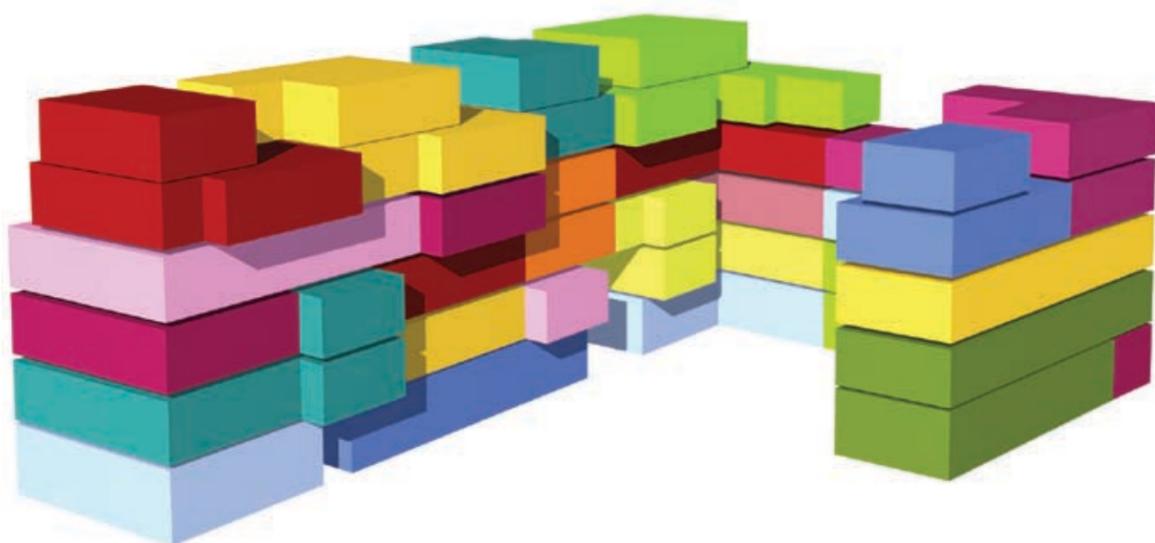
BAUGRUPPEN: REGISTI DEL PROPRIO ABITARE

58 di Fabrizia Morandi ■ foto/photos: Architetti Silvia Carpaneto-Christian Schöningh

BAUGRUPPEN: Deciding how you want to live

Berlin has a long tradition of "communal living" in different forms with different purposes, styles and forms. In recent years the city has seen the emergence of a lively scene and a lot of demand for real estate property organised in the form of self-managed building societies.

This form of ownership has been seeking spaces in the city centre and has attracted growing interest from the city authorities and enlivened political debate in the city. It is all about coming up with alternative ways of living which are sustainable both economically and for the environment.



One answer to this need has been the establishment of BAUGRUPPEN for participatory construction in Germany. Organising your own lifestyle and home is now increasingly identified with the Baugruppe concept. This word, which we might translate as something like "self-managed building group", is used to identify a group of people who pool their intellectual, manual and economic resources in order to approach all the activities involved in building and owning a house. And that's not all: the Baugruppe concept also includes a whole world of different initiatives in which building acts as the common denominator. Its roots are equally heterogeneous; they go back to the Companies established in the '20s and '30s as part of the movement for the reform of residential construction, to the communes and live-in communities of '68 and beyond, while also drawing on the popular environmental alternatives supported by the Greens and the ecologists of the '80s. A look at their history is particularly significant here to help us understand the political implications of a form of association for living (Bauen heisst wohnen und wohnen heisst bleiben – as Heidegger

NEW WAYS OF BUILDING AND LIVING IN THE CITY

says)* (Building means living; living means staying) which is not fighting against society, but rather attempts to buy itself a bit of contemporary arcadia at an affordable price in the only possible society: the one we live in. Creation of a project for living requires a place to live in, which must, if possible, respond to the desires, expectations and visions of its owners, who however in this case do not want to be isolated in a townhouse on the fringes of the city with their family, sadly looking out the window over their tiny patch of fenced-in lawn; these are people who want to find companions for the voyage of life in the city centre, people with whom to plan and share their existence in the world. It is unlikely that a single person will be able to afford to finance an individual project, but by joining forces with other people who share the same aims, that person can found a Baugruppe. There are architects who specialise in accompanying buyers through the whole process: from buying the land to planning, designing and building the home. The results speak in favour of the Baugruppen: functional quality achieved through customised design, aesthetic quality, social quality. And ecological quality, saving up to 25 % on the costs of

dell'edilizia residenziale, passano per le Comuni e le comunità alloggio del '68 ed oltre, dall'altra attingono a modelli alternativi popolari ed ecocompatibili portati avanti dai movimenti verdi ed ecologisti degli anni '80. Lo sguardo sul passato è in questo caso particolarmente significativo per comprendere anche la portata politica di una ricerca di vita associata (Bauen heisst wohnen und wohnen heisst bleiben-per dirla con Heidegger)* (Costruire significa abitare ; abitare significa restare) che non è in lotta contro una società, ma che al contrario è in cerca di acquistarsi ad un prezzo ancora pagabile un'arcadia moderna nell'unica società possibile, cioè quella in cui viviamo. La realizzazione di un progetto di vita che necessita di un luogo dove abitare, che deve corrispondere potendo ai desideri, alle aspettative e alle visioni del padrone di casa, che non vuole però isolarsi in una villetta a schiera ai margini della città ed affacciarsi tristemente con la sua famiglia su un fazzoletto di terra cintato, ma vuole trovare compagni di viaggio in centro ad una città, con cui condividere e progettare il suo stare nel mondo.

Difficilmente un singolo può permettersi di finanziare un progetto individuale, ma ecco che, associandosi con altri soggetti che condividono lo stesso desiderio, si può costituire una Baugruppe. Vi sono architetti

che si sono specializzati nell'accompagnare i committenti durante l'intero processo: dall'acquisto del terreno, attraverso la pianificazione ed il progetto, alla realizzazione. A favore delle Baugruppen parlano i risultati: qualità funzionale attraverso una progettazione personalizzata, qualità estetiche, qualità sociale. E inoltre qualità ecologica, risparmio fino al 25 % rispetto ai costi dell'edilizia tradizionale, integrazione, suddivisione dei compiti durante le fasi di pianificazione, partecipazione ai processi formali e decisionali. Dopo anni di esperienza di progetti partecipati si nota che questo modello abitativo non è stato solo una moda del momento, né un vestito confezionato su misura per un determinato target. Questo modo di organizzarsi sul territorio fornisce una possibile risposta al desiderio di proprietà tenendo conto dei cambiamenti che sono avvenuti nella struttura sociale, nei modi di lavorare, di organizzare una famiglia, di badare ai figli, e forse può dare l'illusione di non sentirsi se "single" sopraffatti dalla solitudine di una grande città, di non farsi ingoiare da una vecchiaia solitaria.

Le statistiche dicono che solo il 15% dei berlinesi vivono in case di proprietà; Wohntagen Steinstrasse a Berlino Mitte, aggiunge 22 unità immobiliari di proprietà al panorama abitativo di una città storicamente

nota per essere una città di case in affitto, dalle "Mietskasernen" i casermoni d'affitto alla "Berlino di pietra" di Hilberseimer, passando per l'esperienza dell'IBA degli anni '80-'90 fino alla caduta del muro, che ha aperto le porte a pensieri di stanzialità impensabili negli anni della divisione.

Gli architetti Silvia Carpaneto e Christian Schöningh sono oggi molto esperti della città dove sono approdati come studenti della Technische Universität agli inizi degli anni '80, e che hanno scelto per restare e quindi per costruire. Dallo slancio dell' "abitare altrimenti", fino alla consapevolezza dell' "abitare comunque" questa coppia doppia, professionale e nella vita ha sperimentato di persona molte delle forme abitabili a Berlino del prima e dopo muro, dalla comune al vivere in una fabbrica, in una vecchia casa borghese recuperata, in diversi quartieri, prima ad ovest, Charlottenburg, Schöneberg, Kreuzberg, poi ad est, Treptow, poi Mitte; con le stufe a carbone, con i termosifoni, insieme, da soli, con amici, con parenti, con figli.

Il progetto Steinstrasse è stato gestito dagli Architetti Carpaneto e Schöningh insieme ad un gruppo di aspiranti proprietari. La prima fase fu l'acquisto di un terreno edificabile di 1500 mq. messo in vendita dal Bezirk Mitte con una procedura di concorso aperto al pubblico. Questo tipo di terreni situati al centro della città



conventional construction, integration and division of tasks during planning, participation in official and decision-making processes. After years of experience in participatory building projects, this model for living has proven to be more than just a passing fad or a fashion tailor-made to fit a certain target group. This form of organisation in the city offers a possible response to the desire to own one's own home which takes into account the changes in today's social structure and ways of working, organising a family and looking after children, and can give singles the illusion of not being overcome by the loneliness of life in the big city and the prospect of growing old alone.

According to the statistics, only 15% of the people of Berlin own their own homes; Wohntagen Steinstrasse in Berlin Mitte contributes 22 units owned by the people who live in them to the scene in what has historically been known as a city of renters, from the big "Mietskasernen" blocks of rental apartments to the "stone Berlin" of Hilberseimer, through IBA in the '80s and '90s and the fall of the Berlin wall, which opened up the way to a concept of permanence which had been unthinkable in the city's divided years. Architects Silvia Carpaneto and Christian Schöningh have a lot of experience working in the city they first came to as students at the Technische Universität in the early '80s, where

they chose to stay and therefore to build. From the inspiration of "a different way of living" to consciousness of "living any way", these two people who form a couple in both their professional and private lives experimented with many of the different forms of living that existed in Berlin before and after the fall of the wall themselves, from communal living to living in a factory, in a renovated old villa, in different neighbourhoods, first in the west - Charlottenburg, Schöneberg, Kreuzberg - and then in the east, in Treptow and then Mitte; with a coal-burning stove, with radiators, together, separately, with friends, with relatives, with children.

The Steinstrasse project was managed by architects Carpaneto and Schöningh with a group of aspiring homeowners. The first stage involved purchasing a 1500 square metre lot with a building permit sold by Bezirk Mitte through a public competition procedure. Empty lots of this type in the old centre of East Berlin were mostly the result of bombing in the Second World War and fell under the management of the local districts, as did the rest of the city's remaining built heritage. The authorities were convinced by the concept they proposed and the accompanying plans. The project involved redevelopment of a side wing of the old destroyed building and a new building planned for construction right on the road, an element that would restore



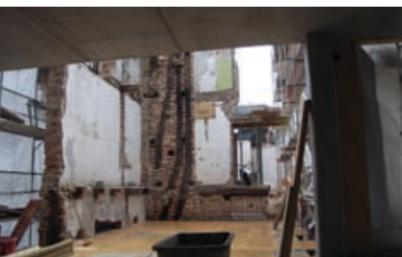
nel vecchio centro di Berlino est, risultavano in gran parte dai vuoti lasciati dai bombardamenti della seconda guerra mondiale ed erano gestiti dalle amministrazioni di quartiere, come pure tutto il resto del patrimonio edilizio rimasto. Il concetto proposto ed il progetto che lo accompagnava convinsero l'Amministrazione. Il progetto riguarda la riqualificazione di una manica laterale facente parte dell'antico fabbricato andato distrutto e di un nuovo fabbricato progettato, posto sul filo stradale come un elemento atto a ripristinare i confini del tradizionale isolato urbano. Erano previsti svariati utilizzi, e la struttura consentiva di ripartire le superfici con modularità, accoppiandole in verticale ed in orizzontale, privilegiando l'affaccio sulla corte giardino, orientata a sud. La facciata su strada è sobria, intonacata di un colore chiaro, che contrasta con uno zoccolo di ardesia che profila le vetrine dei negozi che affacciano su strada e giardino. Il fronte cortile al contrario è articolato in geometrici aggettibowindows di color rosso, frammisti a balconi in ferro e legno e a grandi finestre scorrevoli. I solai misurano m. 2,70. Stanze a doppia altezza (m. 5,70) sono state progettate verso il giardino, all'ultimo piano vi sono maisonnettes con attici e terrazze. Questo sistema di griglia o -puzzle- come gli architetti amano chiamarlo, ha offerto

molteplici e variate possibilità combinatorie che soddisfano le esigenze volumetriche e formali dei componenti del gruppo, gli appartamenti vanno da 60 fino a 250 mq, e si rispecchiano poi nella facciata della nuova costruzione nel gioco dei pieni e dei vuoti degli sporti e delle rientranze. L'aspetto tecnico e degli impianti è stato progettato seguendo i criteri più moderni volti al risparmio energetico. Gli architetti insieme al loro gruppo vivono ora nella casa da loro progettata, e continuano a perfezionarla. Abitano in centro città in una zona ambita servita di ogni pensabile trasporto pubblico, in prossimità di importanti musei, vicino all'Università, in un quartiere pieno di gallerie d'arte e di eventi culturali. Sono buoni vicini di casa senza essere una Comune, usano in comune il giardino interno, uno spazio intimo dove i bambini (in continuo aumento) giocano, animano gli angoli conviviali allestiti con tavolini, panche o dondoli all'ombra di un gigantesco albero conservato con gran cura. La vegetazione e i cespugli che arricchiscono il giardino di continue sorprese rispecchiano il gusto e le fantasie botaniche di chi li ha piantati e li cura. Nuotano nella piscina condominiale, si mettono in lista per utilizzare la sauna o per prenotare l'appartamento per gli ospiti al piano terra, si



accordano per le feste allargate in giardino alla riuscita delle quali concorre l'angolo cottura all'aperto ed una costruzione metallica che funge da grill, lavano e asciugano i panni nella lavanderia condominiale, usano i sotterranei voltati delle cantine della parte antica del

fabbricato come partyroom, dispongono di una piccola officina comune con attrezzature e macchinari e parcheggiano le loro automobili (poche) nel sottostante garage e le tante biciclette in una apposita rimessa. In questa casa pensano anche di invecchiare.



the boundaries of the traditional city lot. A number of different uses were planned, and the structure permitted modular division of surfaces, pairing them vertically and horizontally and privileging views of the south-facing courtyard garden. The wall overlooking the street is sober, plastered in a light colour which contrasts with a slate base surrounding the windows of the shops overlooking the street and the garden. The courtyard wall, on the other hand, is articulated in geometric red bow windows which jut out, alternating with cast iron and wooden balconies and large sliding windows. Ceilings are 2.70 metres high, with rooms twice this height (5.70 m) overlooking the garden and maisonnettes on the top floor with attics and terraces. This grid or puzzle, as the architects like to call it, offers a variety of different combinations offering different sizes and shapes to meet the needs of the group's members. Apartments range from 60 to 250 square metres in size, and their shape is mirrored in the façade of the new building through the play of full and empty volumes, of jutting and inset shapes. The technical installations and plants were planned on the basis of the most advanced energy conservation criteria. The architects and their group now live in the house they designed themselves, and still

continue to put finishing touches on it. They live in the city centre, in a prestigious neighbourhood served by every possible form of public transportation, near major museums and the university, in a district packed with art galleries and cultural events. They are good neighbours without being a commune; they share their courtyard garden, an intimate space where the children (and there are more and more of them) can play, and they relax in convivial corners in the garden set up with tables, benches or swings in the shade of a big tree which they preserve with great care. The vegetation and bushes are a never-ending source of surprises in the garden, reflecting the tastes and botanical imaginations of the people who plant them and take care of them. The inhabitants swim in their shared swimming pool, book time to use the sauna or the guest suite on the ground floor, get together to organise big parties in the garden with outdoor cooking facilities and a metal construction used as a grill, wash and dry their clothes in a communal laundry facility, use the vaulted cellars in the old part of the building as a party room, enjoy use of a small shared workshop with equipment and machinery and park their cars (though there are only a few of them) in the underground garage and their many bicycles in a special storage area. They are planning on growing old here!

