

# BAUGRUPPEN

AS EXPERIÊNCIAS ALEMÃS DE COABITAÇÃO (1994-2016)

Anie Caroline A. Figueira



---

**Prof. Dr. Ricardo Trevisan (Orientador)**  
PPG FAU/UnB

---

**Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Rita de Cássia Lucena Velloso**  
NPGAU/UFMG

---

**Prof. Dr. Carlos Henrique Magalhães de Lima**  
PPG FAU/UnB

---

**Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Elane Ribeiro Peixoto**  
PPG FAU/UnB

Brasília, fevereiro de 2019

## Agradecimentos

Essa pesquisa é fruto do auxílio, do apoio, da dedicação e do amor postos nela não apenas por mim, mas por uma gama de pessoas sem as quais não teria sido possível concluir essa etapa de formação e fomentação acerca daquilo que me é mais caro e imprescindível, a arquitetura e o urbanismo. A cada uma das pessoas que me apoiaram, ajudaram, rezaram e ansiaram pelo sucesso dessa empreitada, o meu muito obrigada e a minha gratidão eterna: é a vocês que se dedica todo o esforço desse trabalho, sem o qual ele não existiria deste modo.

Embora esse processo seja enfadonho para muitos, desconheço outra maneira de demonstrar a minha gratidão sem relatá-la e direcioná-la a cada uma das principais pessoas que fizeram parte dessa jornada. Peço perdão, de antemão, àqueles cuja paciência não se enquadra nesse cenário um tanto quanto clichê, do qual, porém, não posso e não desejo abrir mão.

Divido o meu muito obrigada em dois principais grupos, aos meus pais e ao meu marido. Ao meu pai, Abdiel Ramos Figueira, por ter me ensinado a amar os livros antes de amar todas as outras coisas e por nunca, nem por um segundo, poupar esforços para me proporcionar a educação que ele gostaria de ter tido. Esse tipo de amor não se mede e nem se paga. À minha mãe, Amélia Afonso, por ser sempre a minha melhor amiga, por acreditar no meu melhor sem nunca deixar de incentivá-lo, por dividir e absorver as minhas angústias e medos e, ainda assim, continuar a me ensinar a não me satisfazer com a primeira resposta encontrada. Gosto de acreditar que a minha essência de pesquisadora eu herdei de você.

Ao meu marido, Othon Pantoja, fica talvez a minha gratidão mais sentida, afinal, apenas quem convive diariamente com um mestrando sabe a dor e a delícia que é o turbilhão intenso que a pesquisa provoca constantemente. Obrigada por ser meu porto seguro, meu melhor amigo, meu professor de vida e de metodologia, e o ouvinte mais atento sobre arquitetura e urbanismo que eu já encontrei. Sem esse amor, o qual você dedica a mim todos os dias, com tanto cuidado, eu talvez não tivesse tido forças para me manter tão dedicada à pesquisa.

Aos meus irmãos de sangue e de coração, ficam os agradecimentos, lições e exemplos. À Andiara, por ser sempre mais mãe do que irmã mais velha e me ensinar tanto sobre progredir com leveza e ternura. Ao meu irmão Abdiel, por torcer pelo meu sucesso enquanto ele mesmo ingressava também no mundo da pesquisa. Desejo que a sua jornada seja também muito trans-

formadora. À minha irmã Natássia, por ser meu Norte (arquitetos sabem o quanto um norte pode ser significativo), minha professora de francês paciente e o lugar onde repousa a minha paz, independentemente de onde você esteja. E ao meu irmão Dimitri, por ser o ser humano mais bonito que eu conheço e ter essa luz tão radiante que ofusca tudo ao redor e que me inspira a querer ser alguém melhor: você é o meu exemplo, irmão.

Agradeço à família Figueira, como um todo, que me recebeu em Brasília há quase dez anos quando eu cheguei de Rondônia, com a idade que muitos dos meus alunos hoje têm. Em especial à minha avó Raimunda Ramos Figueira, que reza todos os dias para que o Divino Espírito Santo faça da neta dela uma doutora. Um dia eu chego lá, vovó, esse é só mais um passinho. E à minha tia Maria Regina, que também não se cansa de pedir em orações para que eu tenha um futuro próspero e muito sucesso. Obrigada tia, você melhor do que ninguém é testemunha desse percurso, afinal, moramos juntas por três anos. E aos meus primos Marco Aurélio e Yáskara, por me amarem e compreenderem as minhas ausências sem nunca desistirem de mim.

O meu agradecimento também à família do Othon, que me apoiou e apoia desde a graduação, especialmente três pessoas que fizeram e fazem toda a diferença na minha vida e sem as quais eu não poderia realizar esse feito: a minha sogra, Maria de Fátima, cuja força e coragem me inspiram sempre; o meu cunhado Janus Pantoja, pesquisador e professor nato, que não desiste de me ensinar sobre literatura, poesia e semiótica, mesmo quando eu não entendo nada – obrigada por ser também meu professor e amigo; e a tia Sandra, mãe do meu afilhado Alef, que me é tão cara, amada, dona das melhores conversas e um dos meus exemplos sobre o tipo de ser humano que eu desejo ser.

Teço um agradecimento especial aos dois grupos de professores que me formaram, os da minha primeira casa em Brasília, o UniCEUB, do qual destaco duas grandes professoras às quais devo muito: Maria Emília Stenzel, que me ensinou sobre a Alemanha e a contemporaneidade, ao mesmo tempo que me deixou fascinada por ambas; e Rossana Delpino, que me ensinou a amar a história, os arquitetos, os projetos e a arquitetura como um todo, desde o meu primeiro semestre. A minha base reside, e muito, nos aprendizados que obtive com essas duas mulheres extraordinárias.

E na minha segunda casa, que me acolheu e aceitou, a Universidade de Brasília (UnB), devo tudo e tanto ao melhor orientador que alguém poderia

desejar na vida, Ricardo Trevisan, que me ensinou sobre pesquisa, mas que foi mais, muito mais do que alguém poderia desejar de um orientador. Ele foi meu professor de Arquitetura, mas principalmente meu professor de vida e de humanidade, ensinando lições das quais jamais vou ser capaz de esquecer. Obrigada, além de tudo isso, por ainda ter sido meu amigo em fases tão difíceis e por me deixar ser também sua amiga nessas mesmas fases. Por me virar tantas vezes do avesso para que eu descobrisse que o avesso era o melhor lado de mim. Todas essas lições eu carrego não apenas para o meio acadêmico, mas para a minha vida pessoal.

Agradeço imensamente ao CNPq pelo apoio financeiro obtido para desenvolver essa pesquisa, essencial para que ela se concretizasse.

À professora Elane Ribeiro Peixoto, dedico um agradecimento gigante, por me ensinar tanto que nem mesmo todas essas laudas seriam capazes de descrever. Foram muitas as oportunidades de aprendizado, entre aulas, cafés e visitas de campo. A professora Elane ensina até quando não o faz intencionalmente, e é sempre um aprendizado sem igual. Eu tento memorizar e guardar cada palavra dela para não esquecer jamais o privilégio mais bonito de todos, que foi tê-la como minha professora.

Ao professor Carlos Henrique Magalhães, fica o meu agradecimento por ter sido o único professor a fazer parte duplamente da minha formação, tanto na minha graduação, quanto no mestrado. Tenho certeza de que eu não seria metade da arquiteta que eu sou hoje sem os seus ensinamentos e o seu olhar para o mundo, que me influenciaram e influenciam sempre a querer ser alguém melhor e a fazer do mundo um lugar melhor. Muito obrigada, inclusive, por aceitar fazer parte da minha banca.

Como parte da banca, agradeço também à professora Rita Velloso (UFMG) pela disponibilidade em ler o meu trabalho e fazer com que eu me apaixonasse por Walter Benjamin. O olhar que tem é inestimável.

Agradeço ao Grupo de Pesquisa Paisagem, Projeto, Planejamento - Labeurbe, em especial às professoras Luciana Saboia e Carolina Pescatori, pelos ensinamentos, textos, pelas conversas e pela paciência em me fazer enxergar a arquitetura e a paisagem para além do óbvio.

Obrigada também aos professores que me deram a oportunidade de assistir às aulas transformadoras e profundamente marcantes, entre os quais cito:

Sylvia Ficher, Pedro Paulo Pallazo e Jaime Almeida. Existe um pouco dos ensinamentos de cada um de vocês nesta dissertação. Finalizo o agradecimento aos professores sem me esquecer das duas professoras e revisoras maravilhosas que tive nos meus textos, Lygia Marina e Carolina Menkes. Este seria um percurso muito diferente sem a ajuda de vocês duas.

Reservo também o meu muito obrigada aos funcionários da pós-graduação, sempre tão prestativos, atenciosos e pacientes comigo, especialmente o Júnior, o Ítalo e o Diego.

Aos meus amigos, a lista talvez seja longa, mas extremamente necessária, porque sem a ajuda de muito deles não haveria força, ajuda ou pesquisa. A primeira amiga foi quem me inseriu no mundo da UnB, e que me ajuda agora a finalizar o presente trabalho, por meio de um projeto de design gráfico maravilhoso. Edna Maria, obrigada por me apresentar ao Ricardo Trevisan e dizer a ele que eu valia a pena. Essa pesquisa começa e termina pelas suas mãos, e eu não poderia ser mais grata pelas portas que você me abriu e que, agora, você mesma ajuda a fechar.

Agradeço a Fernanda Goulart, por ser a minha companheira de pesquisa, meu ombro amigo nas horas difíceis e a amiga mais parceira que eu pude ter nessa jornada. Saudades de ler cem páginas por dia na sua casa quando você era minha vizinha e obrigada pela ajuda sem igual com a elaboração das fichas catalográficas. Meu obrigada à Júlia Herszenhut, por fazer, de forma incansável, a tradução do livro em alemão sobre *Baugruppen* que eu trouxe da Biblioteca da Bauhaus de Dessau, na Alemanha. Esse livro foi imprescindível para a minha pesquisa. Agradeço ainda à minha amiga Érica Cabral, artista plástica e arquiteta, por tentar traduzir os anseios dessa pesquisa na ilustração de capa desta dissertação e por ser sempre, desde a graduação, a pessoa a quem eu posso recorrer em momentos de dificuldade.

Agradeço também aos amigos que tangenciaram essa pesquisa por serem fonte de ajuda para a minha sanidade mental. Apenas por existirem, me amarem e me tirarem de casa eventualmente: Gabriel Andrade, Gabriel Caetano, Gabriela Malesuik, Christy Anne, Juliana Nobre, Jason Mesquita e a mais maravilhosa do universo, Betânia Guerreiro. Qualquer outro adjetivo não seria digno dela.

Muito obrigada também aos amigos que tive a oportunidade de fazer no mestrado, Rodrigo Figueiredo, Bruno Azambuja, Deborah Oliveira, Matheus

Mendes, Ludmila Correia e Ana Flávia e, em especial, aos amigos e colaboradores dessa pesquisa: Amanda Casé, com o seu soberbo conhecimento metodológico do qual eu fui uma feliz cobaia, e Derli Júnior que rezou mais pelo fim dessa pesquisa do que a minha avó.

Agradeço aos amigos da minha cidade natal, Porto Velho, por sempre torcerem e nunca se afastarem de mim, nem mesmo com a distância. E agradeço em especial a alguns, por estarem sempre atentos a tudo o que eu tinha a dizer sobre os meus problemas e angústias relativos à pesquisa – Laís Badra, minha melhor amiga da infância, por sempre me amar e segurar a minha onda; Matheus Moura, por me ensinar tanto sobre biovaletas e fotografia; Tiago Gama, pelas trocas constantes; Paulo Alberto, por perguntar toda semana se essa era a última semana de pesquisa; Felipe Matos e Rai Melgar, por sempre darem um jeitinho de vir me ver e me tirarem um pouquinho do mundo da pesquisa para ver o mundo lá fora; e Henrique e Sônia, por sempre torcerem e buscarem por mim, mesmo estando do outro lado do Atlântico.

Finalizo esse longuíssimo agradecimento com minha singular gratidão àqueles que me ajudaram da maneira mais generosa que alguém pode ajudar: confiando em mim como professora, ao serem meus alunos, e depois como meus colegas, ao serem monitores e também pesquisadores de PIBIC e, posteriormente, como meus amigos, que ajudaram a desenvolver todos os projetos de estudo de caso desta dissertação. Um agradecimento especial à Talita Rocha Reis, por todo o comprometimento e responsabilidade com a pós-produção dos projetos, mapas e redesenhos, assim como aos resenheiros de Angelina Trotta e Felipe Espindula, a quem devo também as ilustrações a cada novo começo de capítulo. E aos amigos da graduação que foram também meus alunos e que fizeram tanta diferença nesse percurso, Tâmara Neres, Carolina Guida e Jonanthan Bispo.

## Resumo

A presente dissertação, foi desenvolvida junto ao Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU-UnB, tem por objetivo estudar, compreender e analisar os Baugruppen, uma mobilização realizada pela sociedade civil organizada originária na Alemanha e disseminada por outros países europeus há mais de 20 anos. A ação, intitulada Baugruppen (tradução livre: “grupos de construir”), surgiu na cidade de Freiburg (região sudoeste da Alemanha) a partir da construção do bairro de Vauban, quando um antigo aquartelamento militar ocupado pelos franceses durante a Guerra Fria que teve o espaço esvaziado após a retirada das tropas, em 1992, em função da queda do muro de Berlim em 1989. Os Baugruppen são constituídos por famílias que, em geral, são reunidas ao redor de um arquiteto ou por um gerente de projetos. O número varia entre 3 e 43 famílias e a premissa básica é de que todas as decisões sejam tomadas em conjunto: o projeto edilício, a tipologia habitacional, sua inserção urbana e a existência ou não de áreas recreativas adicionais. Em virtude da exclusão de um determinado agente, seja a incorporadora ou a construtora, além dos benefícios sobre a terra concedidos pelo governo local, os projetos desenvolvidos pelos Baugruppen são de 25% a 35% mais baratos do que os proporcionados pelo mercado imobiliário tradicional. E uma vez que o lucro como mote primordial do empreendimento não está vigente, as edificações são as mais diversificadas possíveis e cada unidade de moradia é dimensionada e desenhada sob medida. Contexto, agentes, viabilidade e arquitetura a serem melhor detalhados nas páginas desse exemplar.

**Palavras-chave:** *Baugruppen*; Coabitação; Cooperativa habitacional; Alemanha; Habitação Contemporânea

## Abstract

### ***Baugruppen: The German experiences of co-housing (1994-2016)***

This Master Degree Thesis, was developed by the FAU-UnB Graduate Program in Architecture and Urbanism, aims to study, understand and analyze the Baugruppen, a mobilization carried out by organized civil society originate in Germany and disseminated by other European countries for over more than 20 years. This action, entitled as a Baugruppen (Free Translation: "Building Groups"), emerged in the city of Freiburg (southwestern Germany) from the construction of the Vauban district, when a former military barracks occupied by the French during the period of Cold War that had left the space emptied after the troop withdrawal in 1992 as a result of the fall of the Berlin Wall in 1989. The Baugruppen are made up of families that are usually gathered around an architect or a project manager. The number varies between 3 and 43 families and the basic premise is that all decisions are taken together: the building project, the housing typology, its urban insertion and the existence or not of additional recreational areas. Due to the exclusion of a particular agent, be it an incorporator or a construction company, in addition to the benefits granted by the local government, the projects developed by the Baugruppen are 25% to 35% cheaper than those provided by the traditional real estate market. And since profit as a prime motto of the enterprise is not in force, the buildings are as diversified as possible and each housing unit is sized and designed to measure. Context, agents, feasibility and architecture to be better detailed in the pages of this issue.

**Keywords:** *Baugruppen*; Co-housing; Cooperativa habitacional; Germany; Contemporary Housing

## Résumé

### **Baugruppen: les expériences allemandes de cohabitation (1994-2016)**

La présente thèse, développée chez le programme de master en architecture et urbanisme de la FAU-UnB, vise à étudier, comprendre et analyser les Baugruppen, des mobilisations réalisées par la société civile organisée, nées en Allemagne et diffusées dans des autres pays européens depuis plus de 20 ans. L'action, intitulée Baugruppen (libre traduction: « groupes de constructions »), est apparue dans la ville de Fribourg (dans la région sud-ouest de l'Allemagne) à partir de la construction du quartier Vauban, ancien caserne militaire occupé par les français pendant la guerre froide, qui a été vidé après le retrait des troupes en 1992 à cause de la chute du mur de Berlin en 1989. Les Baugruppen généralement sont constitués par des familles regroupées autour d'un architecte ou d'un chef de projet. Le nombre varie entre 3 et 43 familles dont le principe c'est la prise de décision conjointe: le projet de construction, la typologie du logement, son insertion urbaine et l'existence ou pas des zones de loisirs supplémentaires. En raison de l'exclusion d'un agent particulier, soit le développeur soit le constructeur, en plus, des avantages sur la terre accordés par le gouvernement local, les projets développés par les Baugruppen sont 25% à 35% moins chers que ceux fournis par le marché immobilier traditionnel. Comme le but principal de l'entreprise n'est pas le profit, les bâtiments sont aussi diversifiés que possible et chaque logement est dimensionné et conçu sur mesure. Le contexte, les agents, la mise en oeuvre et l'architecture seront mieux détaillés dans les pages de ce numéro.

**Mots-clés:** *Baugruppen*; cohabitation; coopérative d'habitation; Allemagne; Logement contemporain



## Lista de imagens

Figura 1: Mapa da Alemanha e marcação das cidades de Freiburg e Berlim	46
Figura 2: Mapa da cidade de Freiburg com a marcação dos bairros de Rieselfeld e Vauban.	48
Figura 3: Imagem da rua Rieselfeld.	49
Figura 4: Imagem da Avenida Principal de Rieselfeld.	50
Figuras 5 e 6: - Imagem aérea de Vauban em 1992 e 2012, respectivamente.	51
Figura 7: Imagem do Quartiersladen.	52
Figura 8: Imagem do Vauban Solar Ship.	52
Figura 9: Mapa de Vauban (ver Anexo I).	54
Figura 10: Distribuição dos prédios de Vauban (ver Anexo I).	54
Figura 11: Imagem do Bosque de Vauban.	55
Figura 12: Imagem do Hotel Green City e da Escola Montessoriana.	55
Figuras 13-16: Imagens do Jardim Comunitário.	56
Figura 17: Diagrama esquemático do funcionamento da articulação interna de Vauban.	58
Figura 18: Mapa de Vauban apontando a cooperativa Gênova.	60
Figuras 19-21: Fotografias das habitações do Movimento Estudantil.	63
Figuras 22 e 23: Fotografias das habitações do SUSI.	64
Tabela 1: Organização das Entidades do Bairro de Vauban.	66
Figuras 24- 26: Fotografias do projeto Amöbe em Vauban.	70
Figura 27: Prédio do <i>Baugruppen</i> : "Wohnen + Arbeiten".	71
Tabela 2: Preços finais por metro quadrado de <i>Baugruppen</i> na cidade de Freiburg.	72
Gráfico 1: Porcentagem x idade em Freiburg.	75
Gráfico 2: Porcentagem do contato entre vizinhos.	75
Gráfico 3: Percepção Comunitária entre os três bairros que foram analisados.	76
Gráfico 4: Comparação entre o nível de contato entre os vizinhos nos três bairros.	77
Tabela 3: Organização das Entidades do Bairro de Vauban.	81
Tabela 4: Atores envolvidos no processo dos <i>Baugruppen</i> .	84
Figura 28: Explicação sobre os tipos de propriedade de <i>Baugruppen</i> .	96
Tabela 5: Demonstrativo sobre as formas legais de <i>Baugruppe</i> .	98
Tabela 6: Descrição das fases de articulação e construção de um <i>Baugruppe</i> e respectivos prazos.	99
Tabela 7: Parte referente ao papel do Estado no processo dos <i>Baugruppen</i> .	110
Tabela 8: Parte referente ao papel do Estado no processo dos <i>Baugruppen</i> .	110
Figura 29: Organograma operacional do Mietshäuser Syndikat.	112
Figuras 30-31: Projeto Pappelalle 43 (ver Anexo IV).	116
Figuras 32-33: Projeto Pappelalle 43 (ver Anexo IV)	117
Figura 34: Esquema do processo de desenvolvimento (fases e ações) de um <i>Baugruppe</i> .	119
Tabela 9: Parte referente ao papel do Estado no processo dos <i>Baugruppen</i> .	121
Figura 35: Picho no <i>Baugruppe</i> Wohnen am Hochdamm em Alt-Treptow.	128
Figura 36: <i>Baugruppe</i> Wohnen am Hochdamm em Alt-Treptow.	129
Figura 37: Planta de implantação.	142

Figura 38: Planta de cobertura.	143	Figura 78: Vista da janela da tipologia <i>Penthouse</i> para o primeiro Bloco do projeto BIG YARD.	189
Figuras 39 e 40: Plantas baixas do térreo e do primeiro pavimento.	144	Figura 79: Fachada externa primeiro bloco.	190
Figuras 41 e 42: Vistas das fachadas laterais esquerda e direita do Projeto Wohnen und Arbeiten.	146	Figura 80: Fachada interna primeiro bloco.	190
Figuras 43 e 44: Vista frontal e vista da fachada lateral direita do Projeto Wohnen und Arbeiten.	147	Figura 81: Fachada interna segundo bloco.	192
Figura 45: Corte longitudinal.	148	Figuras 82 e 83: Vistas do terraço e da escada de acesso tipologia <i>Townhouse</i> .	194
Figura 46: Corte transversal.	150	Figura 84: Vista da sala de dentro da topologia <i>GardenHouse</i> para o primeiro bloco do projeto BIG YARD.	195
Figuras 47 e 48: Vista interna esquerda da varanda do projeto Wohnen und Arbeiten.	152	Figuras 85 e 86: Vistas da fachada esquerda e do Terraço do projeto Ritterstrasse 50.	204
Figuras 49 e 50: Vista lateral direita do projeto Wohnen und Arbeiten.	153	Figura 87: Planta de implantação.	205
Figura 51: Fachada Nordeste.	154	Figura 88: Planta baixa térreo.	206
Figura 52: Fachada Sudoeste.	156	Figura 89: Planta baixa primeiro pavimento.	207
Figuras 53 e 54: Fachadas Noroeste e Sudeste.	158	Figuras 90 e 91: Plantas baixas segundo e terceiro pavimento.	208
Figura 55: Planta de implantação.	168	Figuras 92 e 93: Plantas baixas quarto e quinto pavimento.	210
Figura 56: Planta baixa térreo - <i>Town House</i> .	171	Figura 94 e 95: Plantas baixas sexto pavimento e cobertura.	212
Figura 57: Planta primeiro pavimento - <i>Town House</i> .	172	Figura 96: Vista aérea do projeto Ritterstrasse 50.	214
Figura 58: Planta segundo pavimento - <i>Town House</i> .	173	Figuras 97 e 98: Vistas externas do projeto Ritterstrasse 50.	215
Figura 59: Planta baixa terceiro pavimento - <i>Town House</i> .	174	Figuras 99 e 100: Cortes transversal e longitudinal.	216
Figura 60: Planta baixa da cobertura - <i>Town House</i> .	175	Figuras 101 e 102: Detalhamentos de elementos construtivos.	218
Figura 61: Planta baixa primeiro pavimento - <i>Gardenhouse</i> .	176	Figura 103: Detalhamento de elementos construtivos.	220
Figura 62: Planta baixa segundo pavimento - <i>Gardenhouse</i> .	177	Figuras 104 e 105: Vista da varanda comunitária e do interior da sala de um apartamento do projeto Ritterstrasse 50.	222
Figura 63: Planta baixa terceiro pavimento - <i>Penthouse</i> .	178	Figura 106: Vista da sala comunitária e compartilhada, com acesso ao mezanino, do projeto Ritterstrasse 50.	223
Figura 64: Planta baixa quarto pavimento - <i>Penthouse</i> .	179	Figuras 107 e 108: Vista da varanda comunitária e do interior da sala de um apartamento do projeto Ritterstrasse 50.	225
Figura 65: Planta baixa quinto pavimento - <i>Penthouse</i> .	180	Figuras 109 e 110: Fachadas Sul e Leste.	226
Figura 66: Planta baixa sexto pavimento - <i>Penthouse</i> .	181	Figuras 111 e 112: Vista interna da sala e do corredor de um apartamento do projeto Ritterstrasse 50.	228
Figura 67: Vista da fachada frontal do primeiro bloco do projeto BIG YARD voltado para a rua de acesso.	182		
Figura 68: Vista lateral esquerda do jardim interno que divide os dois blocos do projeto BIG YARD.	182		
Figura 69: Vista da fachada interna do primeiro bloco do projeto BIG YARD.	183		
Figuras 70 e 71: Vista lateral direita do jardim interno em construção e vista do playground.	183		
Figura 72: Corte AA - Segundo Bloco - <i>GardenHouses &amp; PentHouses</i> .	184		
Figura 73: Corte BB - Primeiro Bloco <i>Townhouse</i> .	184		
Figura 74: Corte CC - Primeiro e Segundo Bloco.	186		
Figura 75: Vista da sala da tipologia <i>Gardenhouse</i> para o jardim comunitário.	188		
Figura 76: Vista de dentro do primeiro bloco da tipologia <i>Townhouse</i> para a rua.	188		
Figura 77: Vista do quarto da tipologia <i>Gardenhouse</i> para primeiro bloco do projeto BIG YARD.	189		

## ANEXOS

Anexo I - Vauban (mapas)

Anexo II - *Baugruppen* em Berlim

Anexo III - Berlim (mapas)

Anexo IV - Fichas catalográficas de *Baugruppen*

## Siglas e abreviaturas

<b>Baugruppen</b>	“Grupos de Construir”
<b>Blockprofil</b>	Perfil do Bloco
<b>Dinks</b>	Pessoas com renda dupla que não desejam filhos
<b>e.G ou Genossenschaft</b>	Cooperativa
<b>e.V ou Veiren</b>	Diferentes tipos de associação
<b>GbR</b>	Empresas com os direitos garantidos
<b>Geimeinschaft</b>	Comunidade que deseja viver em conjunto
<b>GmbH</b>	Empresas com responsabilidade limitada
<b>GLS-Bank</b>	Banco Comunitário para empréstimos e doações
<b>GRAG</b>	Grupo Municipal de Trabalho sobre Vauban
<b>IBA</b>	Exibição de Exposição Internacional
<b>Id22</b>	Instituto para Sustentabilidade Criativa
<b>LEG</b>	Corporação de Desenvolvimento do Estado
<b>Mietshäuser-Syndikat</b>	Agência internacional de cooperativas sem fins lucrativos
<b>ONGs</b>	Organizações Não Governamentais
<b>SenStadtUm</b>	Departamento do Senado de Berlim para desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente
<b>Sidlungs</b>	Conceito de conjuntos habitacionais
<b>SUSI</b>	Iniciativa de um Bairro Auto Organizado e Independente
<b>DIVA</b>	Casas de Serviços, Artes e Oficinas

# Sumário

<b>Introdução</b>	<b>27</b>
<b>Capítulo 1: ORIGEM DOS <i>BAUGRUPPEN</i>: PRECEDENTES, UM CONCEITO E PRIMEIROS EXEMPLARES</b>	<b>45</b>
1.1 – Freiburg, Rieselfeld e Vauban	45
1.2 – Fórum Vauban, Cooperativa Gênova e SUSI	57
1.3 – Baugruppen em Vauban	67
<b>Capítulo 2 – <i>BAUGRUPPEN</i> COMO MODO DE PRODUÇÃO HABITACIONAL: VARIÁVEIS CONSTITUTIVAS</b>	<b>82</b>
2.1 – Variável social	85
2.2 – Variável financeira e regulatória	92
2.3 – Variável estatal	100
2.4 – Variável cooperativa	110
2.5 – Variável de especialistas: arquitetos e construtores	120
2.6 – Variável urbana	124
<b>Capítulo 3- OS <i>BAUGRUPPEN</i> EM FREIBURG E BERLIM (1995 a 2016): PARÂMETROS DE ANÁLISE</b>	<b>132</b>
3.1 – Coabitação Haus “Wohnen + Arbeiten” (1995-1999)	136
3.2 – Coabitação Haus Big Yard (2007-2010)	162
3.3 – Coabitação Haus Ritterstraße 50 (2010-2013)	198
<b>Considerações Finais</b>	<b>232</b>
<b>Referências Bibliográficas</b>	<b>240</b>
<b>Anexos</b>	<b>248</b>

## Introdução

Pode um lar ser uma expressão arquitetônica? A noção de lar talvez não seja de modo algum uma noção de arquitetura, mas da sociologia, da psicologia e da psicanálise. O lar moradia individualizada, e o significado dessa sutil personalização parece ficar de fora do nosso conceito de arquitetura. Uma casa é um invólucro, a casca de um lar. Podemos dizer que a substância de um lar seja secretada pelo morador dentro dos contornos da casa. O lar é uma expressão da personalidade do morador e de seus padrões de vida únicos. Por conseguinte, a essência de um lar é a mais próxima da vida propriamente dita do que do artefato da casa.

**Juhani Pallasma (HABITAR, 2017, p. 16)**

Atrelado aos valores de lar atribuídos por Pallasma na citação acima, o que se tem muitas vezes é um objeto arquitetônico que não abrange a dimensão de lar e, por vezes, nem mesmo chega a ser um objeto arquitetônico, mas um mero artefato construído, que também não engloba tal dimensão. Em outros aspectos, a dimensão de lar independe do “objeto casa” em si e se propaga através da vida nesse espaço vivido, o que não significa dizer que essa vida seja, necessariamente, satisfatória.

Ao se buscar um objeto de estudo para desenvolver uma dissertação na área de habitação, constatou-se uma questão recorrente: havia poucas opções de projetos arquitetônicos para habitações coletivas que respeitassem a individualidade dos seus usuários e, ao mesmo tempo, o seu direito à coletividade no âmbito urbano. De uma maneira geral, as possibilidades de moradia se apresentavam restritas e altamente estandardizadas, o que limitava tanto a ação dos arquitetos, quanto minimizava as necessidades dos moradores.

A partir desse cenário, procurou-se exemplos que contradissem essa aparente predominância e identificou-se o artigo “Junto e Separado: O novo jeito de morar em Berlim”, de 2015, da arquiteta e urbanista Lia Tostes, pela revista eletrônica *La Berlina*. Neste trabalho, a autora aborda um modelo de quebra dos padrões tradicionais de habitações, intitulado *Baugruppen*, na tradução livre – “grupos de construir”.

Os *Baugruppen*, segundo Tostes, correspondem a um terço de tudo o que é construído em prol da habitação em Berlim atualmente e, visto que boa parte da população de Berlim vive de aluguel, esse seria um modo de driblar os meios convencionais e assim promover uma alternativa de justiça espacial. Os *Baugruppen* se diferenciariam das cooperativas tradicionais por serem grupos autogeridos, ou seja, sem construtoras ou incorporadoras intermediando o processo de construção. Sem os agentes que lucram com a habitação, o valor seria cerca de 25% a 30% abaixo do valor do mercado imobiliário normal.

No caso do projeto arquitetônico, este seria direcionado às necessidades dos futuros moradores, como funcionam os projetos habituais entre arquiteto e cliente, porém, dentro de uma escala de habitação coletiva, o que daria liberdade de criação para os arquitetos e resultaria em conjuntos habitacionais com composições de tipologia, volume e fachadas diversos. Além disso, para conseguir uma redução nos juros dos financiamentos, os arquitetos deveriam utilizar tecnologias ditas “passivas” para solucionar aspectos como reaproveitamento de água, uso de energia solar mediante placas fotovoltaicas e alternativas para o aquecimento predial.

O artigo de Lia Tostes foi, portanto, o pontapé inicial para despertar o interesse sobre o assunto. Posteriormente, encontrou-se na revista *Summa +*, número 134, 2014, que trata sobre habitações coletivas, um artigo na página seis intitulado: “Risco, comunidade, bairro e benefício”, no qual é analisada uma habitação coletiva chamada “*BIGYARD Zalterstraße 5*”, no centro da cidade de Berlim, projetada pelo grupo *Zanderroth Architekten*.

Há, ao longo do artigo, uma descrição das três tipologias habitacionais existentes e, na conclusão do texto, o autor aponta para o fato de que o projeto foi implementado pela empresa conjunta *Joint Venture* e que os coordenadores especialistas em *SmartHoming* eram os responsáveis por fazerem os vínculos necessários entre os 72 sócios-proprietários, que construíam autonomamente, e o projeto de interesse. O autor também afirma que nenhuma companhia de desenvolvimento imobiliário teve a oportunidade de lucrar com o empreendimento e, por isso, nenhuma delas assumiu os possíveis riscos financeiros. Tendo isso em vista, o preço da metragem quadrada do projeto se mostrou inferior ao do nível de mercado.

Por fim, o parágrafo final do artigo aponta para o fato de que tudo relacionado ao prédio, desde a escolha dos azulejos do banheiro até a distribuição dos apartamentos, foi decidido pelos 72 sócios, em conjunto com os arquitetos,

inclusive as áreas externas, como a fachada, as estruturas gerais e os jardins. A primeira ação hegemônica dos *Baugruppen* foi realizada com a construção do bairro de Vauban, localizado na cidade de Freiburg, no sudoeste da Alemanha, situado em uma posição estratégica, uma vez que se encontra exatamente entre a Alemanha, a Suíça e a França. A França ocupou a Alemanha com um aquartelamento militar durante a Guerra Fria (1945-1991) e, quando esta se dissipou, a França se viu sem motivação para continuar a ocupação, esvaziando cerca de 38.000 hectares e abrindo então o espaço necessário para a criação de um novo bairro no ano de 1992<sup>1</sup> (MOURA, 2010).

Com este cenário inicial identificado, o intuito principal dessa pesquisa foi o de estudar a mobilização dos *Baugruppen*, compreendendo sua contribuição para a linha de Projeto e Planejamento Edilício do Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da FAU-UnB. Conseqüentemente, houve alguns objetivos secundários, como entender a mobilização *Baugruppen*, seu funcionamento na origem e o papel da sociedade civil organizada dentro desse cenário; analisar a consolidação dos processos, por meio da compreensão das partes interessadas que tornaram essa mobilização viável; e apresentar, mediante três estudos de caso, a análise da produção dos *Baugruppen* em Berlim entre 2006 e 2016, entendendo na prática a contribuição da mobilização no planejamento urbano e habitacional contemporâneo.

A motivação desse estudo foi sanar as ausências e lacunas de informações existentes acerca dessa experiência habitacional, cuja prática é importante para um país do porte da Alemanha e cuja importância reside na capacidade de trazer esse conhecimento para o âmbito do Brasil, mas também fazer uma análise crítica acerca dessa mobilização a partir da leitura do conteúdo reunido, da visita de campo e dos estudos de caso. O que se buscou durante todo o processo de construção desse conhecimento sobre esses tipos de habitação foi ainda traçar um panorama dos *Baugruppen* (1994-2016) como um aporte referencial, considerando a ausência de muitos precedentes em português, para compreender os meandros desse processo de produção habitacional.

---

1 Muito embora a discussão da mobilização dos *Baugruppen* como um modo de conceber habitação se inicie apenas em 1994 com a fundação do Fórum Vauban, a ideia do bairro de Vauban começa logo quando ele é esvaziado em 1992, independentemente de se ia existir *Baugruppen* ou não, o bairro Vauban iria ser concebido, a dúvida existente na época era como esse bairro seria realizado.

Detalhadamente, a intenção foi de investigar os seguintes pontos: o que são os *Baugruppen*; quais as suas origens; como eles funcionam; qual o papel da sociedade civil organizada<sup>2</sup> dentro desse cenário; qual o significado de coabitação dentro do contexto alemão; como se desenvolve a diversidade de habitantes nesse tipo de moradia; como funcionam os processos de financiamento dessas habitações; como seus habitantes se articulam para entrar em um consenso acerca das decisões a serem tomadas; qual é o papel do arquiteto nesse cenário; qual é a relação entre o prédio e a cidade; e quais são as diferenças tipológicas apresentadas dentro de cada prédio, de acordo com os perfis dos moradores.

Os *Baugruppen* são grupos constituídos por famílias, tendo um arquiteto ou gerente de projetos responsável por coordenar todas as famílias de acordo com seus interesses de projeto. O número de famílias pode variar de 3 a 43, sendo todas as decisões tomadas em conjunto, desde a escolha do terreno, se este ainda não existir, até a fonte de financiamento da obra, o projeto do prédio, a tipologia habitacional, sua inserção urbana e a incorporação ou não de áreas recreativas (MOURA, 2010). O objetivo é que cada unidade de moradia seja dimensionada e desenhada sob medida, pensada de acordo com a necessidade do cliente. O princípio é, portanto, sempre o mesmo – aliar qualidade e adaptabilidade arquitetônica a baixos custos de moradia (TOSTES, 2015).

Dada a premente ausência do objetivo de lucrar e inflar o mercado imobiliário, ao participar de um grupo de construção, cada família se compromete a não participar de outros grupos do mesmo gênero. Caso isso ocorra, a família tem o nome comprometido no mercado e pode ser multada. Como resultado dessas medidas, constatou-se que apenas 40% dos apartamentos são alugados, enquanto os outros 60% são ocupados pelos próprios donos (LITTLE, 2007).

Nesse sentido, passou-se a estabelecer um novo significado para a palavra “coabitação”, que para este estudo possui não somente o significado tradicional de se viver em um mesmo lugar, mas também de que essa habitação

---

2 O conceito de sociedade civil organizada surge da designação das formas de ação social que existem e resistem a partir de indivíduos ou grupos que não estão atrelados ao Estado e que também não são determinados por ele. Eles atuam como intermediários entre os poderes públicos e os cidadãos.

será desenvolvida colaborativamente, o que quer dizer que os habitantes da nova moradia vão passar a se comprometer com um ideal de habitação coletiva feita completamente em conjunto, ou seja, nos *Baugruppen*, que podem possuir dois vieses. Por um lado, os *Baugruppen* podem ser definidos apenas com a intenção de se construir um lugar para viver de forma coletiva. Por outro lado, podem ter um viés mais personalizado e humanizado, em que os habitantes do lugar se comprometem a viver em um contexto com forte senso de comunidade, ou, como os alemães chamam, de “*Geimeinschaft*”<sup>3</sup> (GOSCHEL, 2010).

É importante entender que, ao se comprometer a entrar em um *Baugruppen*, cada pessoa toma a decisão de se tornar membro de um grupo de longo convívio, onde serão tomadas decisões conjuntas enquanto morarem no mesmo lugar. Membros de grupos assim geralmente são comprometidos com um senso de qualidade da vizinhança e com bases para manter a estabilidade social, em um processo que deve ser altamente transparente, com confiança mútua e compromisso em respeitar todos os acordos feitos em conjunto. Nesse sentido, tudo o que agrega diferentes ciclos de vida, incluindo casais sem filhos, casais com filhos, pessoas idosas, pessoas vivendo só e até mesmo pessoas de classes sociais diferentes, são características altamente apreciadas e priorizadas dentro de um *Baugruppen*, que inclusive podem influenciar as possibilidades de financiamento.

Em uma sociedade cada vez mais dinâmica, interconectada e com aparatos legais que garantem a diversidade de gênero, credo, cor e faixa etária, os *Baugruppen* não possuem nenhuma regra que defina um tipo específico de integrantes, entretanto, o financiamento dado pelo governo e pelos bancos envolvidos, é associado à capacidade desses grupos de aliar conceitos de sustentabilidade de casas com tecnologias “passivas” e de receber grupos familiares de perfis diferentes. Assim sendo, as diversidades citadas

---

3 A tradução de *Geimeinschaft* é simplesmente comunidade, porém, na construção do conceito alemão de comunidade, existe a noção de que essa é uma palavra que se inicia a partir de dois principais curadores, a família e a igreja, e se expande para a sociedade como um todo. Assim, ao se falar de *Geimeinschaft*, pressupõe-se o entendimento de relacionamentos íntimos, duradouros e baseados na compreensão do papel de cada indivíduo na sociedade. Assim, o *status* de cada pessoa versava sobre quem ela era, muito mais do que o que ela fazia, um conceito tão antigo para os alemães que remonta a um mundo pré-industrial. Para maiores esclarecimentos, ver Chan (2010).



anteriormente fazem parte da estratégia para conseguir um financiamento com os bancos interessados. Por conseguinte, cada habitação ganha uma aparência e disposição tipológica única, haja vista que a necessidade de cada um desses indivíduos se apresenta das mais diferentes maneiras e estabelece diferentes tipos de padrões para cada demanda apresentada. Quanto às classes sociais, os *Baugruppen* não possuem um público-alvo definido, uma vez que a diversidade de rendas também é um fator decisivo para facilitar os financiamentos de terras por parte do governo (LITTLE, 2007).

Quanto à articulação desses diferentes tipos de pessoas, é preciso esclarecer que a vida privada de cada habitante de um *Baugruppen* é intocável e, mesmo que existam ou não cômodos compartilhados dentro dos prédios construídos, cada apartamento é completo e totalmente independente da estrutura habitacional como um todo. Então, ainda que haja, por exemplo, uma cozinha coletiva, ela existe para que os habitantes compartilhem momentos em conjunto, mas não substitui, em hipótese alguma, a autonomia de cada moradia. Outro ponto importante é que um *Baugruppen* é configurado por ajuda mútua, não por amor ou intensa simpatia entre seus integrantes, sendo inclusive aconselhável que não façam parte de um *Baugruppen* amigos muito próximos, o que estabelece a prioridade número um desse tipo de relacionamento coletivo: a cooperação, e não o amor (GOSCHEL, 2010).

Existem duas formas de relacionamento dos *Baugruppen* com a cidade: uma se dá na cidade de Freiburg, mais especificamente no bairro de Vauban (modelo inicial); e a outra se dá com as vizinhanças do prédio construído pelos *Baugruppen* na cidade de Berlim. Visto as diferenças de escalas urbanas, as duas abordagens são completamente diferentes, pois enquanto no bairro de Vauban quase todos os prédios construídos são feitos por *Baugruppen*, em virtude do bairro ter sido feito praticamente todo em conjunto, no caso de Berlim são os *Baugruppen* que passam a se inserir em um contexto urbano consolidado, porém não totalmente, pois a despeito da existência de terrenos vazios em áreas privilegiadas da cidade, há muito mais construções na área leste do que na área oeste da capital alemã (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2014).

Há ainda as diferenças tipológicas de apartamentos e programas de necessidades dentro de cada *Baugruppen*. Como cada arranjo entre moradores é único, há a unicidade de cada programa. Em alguns casos, existe uma delimitação de tipologias de apartamentos no prédio, como o projeto *Big Yard*, cujas diferenças tipológicas se restringem a três tipos: *penthouse*, *townhouse*

e *gardenhouse* (SUMMA +, 2014) e, embora haja 72 sócios-proprietários, diferentemente do projeto *Ritterstraße 50*, cujo número de sócios-proprietários é de 19 e o número de tipologias sobe para 12, cada apartamento é feito para as necessidades individuais dos moradores, sem tipologia padrão pré-estabelecida (ARCHDAILY, 2015). Particularmente, parte da proposição dessa dissertação visa o aprofundamento desses dois projetos e de mais uma quadra inteira produzida pelo *Baugruppen*, todos em Berlim.

Ademais, a escolha da cidade de Berlim ocorre pelo maior número de *Baugruppen* catalogados por essa pesquisa até o momento, em torno de 189 edifícios (TOSTES, 2015). O intuito é de remontar à origem dos *Baugruppen* no bairro de Vauban, na cidade de Freiburg, e analisar estritamente os projetos da cidade de Berlim, visto a existência de uma maior gama de materiais averiguados até o presente momento, não somente bibliográficos, como também realizados por meio de pesquisas de campo. É necessário ressaltar que na Alemanha, até 2012, foram catalogados mais de mil *Baugruppen*, para mais de 40 mil habitantes, nas mais variadas cidades, entre as quais vale destacar: Hamburgo, Munique, Dortmund, Dusseldorf, Colônia, Frankfurt, Tübingen, Freiburg e, como foi dito anteriormente, a própria Berlim (ACHE; FEDROWITZ, 2012).

É difícil identificar para qual cidade migrou primeiro o conceito de *Baugruppen*, mas o que se sabe, especificamente, é que antes mesmo do bairro de Vauban ser considerado finalizado, em 2008, já existia um *Baugruppen* em Berlim em 2006, e sabe-se também que se falava sobre moradias com o viés de coabitação colaborativa desde 2003 (EYRICH, 2012). Não que o tema seja de alguma forma novo, alguns críticos inclusive estabelecem que os *Baugruppen* nada mais são do que a restauração de um conceito ainda mais antigo, os *Genossenschaften*<sup>4</sup> (TUMMERS, 2015), criados antes mesmo da unificação

---

4 *Genossenschaft* pode ser traduzido simplesmente como Cooperativa, que se configura pela junção de pessoas com o mesmo interesse econômico e social. Cada voto numa cooperativa tem o mesmo valor, independentemente da quantidade de compartilhamento atribuída a cada membro. Para que se forme legalmente uma cooperativa, são necessários de 2 a 3 meses no processo de formação. Não é preciso que haja dinheiro envolvido no processo de formação, mas para se caracterizar como cooperativa, é imperativo que haja, ao menos, três membros. Os requerimentos legais são estabelecidos em quatro regras: a constituição da cooperativa por escrito; o registro da cooperativa; o planejamento econômico e financeiro necessários para que a cooperativa funcione; e, por último, o signatário que deve ser legalizado pela elaboração dos documentos públicos redigidos por essa cooperativa (SUDIYONO, 2013).

alemã de 1871<sup>5</sup> e cuja organização, com a orientação em prol dos profissionais da arte e da arquitetura, remete à primeira associação de Artes e Ofícios alemã, a *Deutscher Werkbund*<sup>6</sup>, de 1907.

---

5 A unificação dos estados germânicos pelo reino da Prússia ocorreu no ano de 1871, sob a liderança de Otto Von Bismarck (1815-1898). Tal feito só foi possível através de um plano estratégico que neutralizou a Áustria como potência unificadora em 1866, na “Guerra de Sete Semanas”. Pouco tempo depois Bismarck conspirou para que a França declarasse guerra à Prússia, fazendo com que os estados alemães se unissem livremente sob a bandeira germânica com o intuito de defender o reino da Prússia, na batalha que ficou conhecida como “Guerra Franco-Prussiana” (WEIR, 2003).

6 Para que a Alemanha recém-unificada fosse considerada suficientemente competitiva nas artes e na indústria, o arquiteto e diplomata Herman Muthesius (1861-1927) foi enviado como adido da Embaixada da Alemanha à Inglaterra para aprender sobre o Movimento *Arts and Crafts*, no ano de 1896. Unidos dos conhecimentos aprendidos na Inglaterra e com o auxílio de outros profissionais da área, Muthesius fundou, em 1907, a *Deutscher Werkbund*, uma “associação de artistas, arquitetos, empresários e especialistas”, onde esses personagens históricos se uniram para proteger a qualidade e a estética dos seus respectivos ofícios na Era da Máquina (FRAMPTON, 2000, p.131).

Todavia, *Baugruppen* não se restringe a ser somente uma mera cooperativa, como se pode pensar inicialmente, ou mesmo um *Baugemeinschaften*<sup>7</sup>, ou as seguintes formas existentes: GbR<sup>8</sup>, GmbH<sup>9</sup> e *Veiren*<sup>10</sup>. Essas são apenas as formas legais de um *Baugruppen* existir e se relacionar. É verossímil que se pense que *Baugruppen* é uma terminologia que abrange todas as formas citadas anteriormente, podendo pender para dois lados, dependendo de quem parte a iniciativa de construí-lo – se é das cooperativas de arquitetos, de um gerente de projetos em particular ou se vem da própria comunidade. Além disso, seu conceito depende do viés que se quer abordar, se é pensando em algo mais colaborativo, a fim de somente se construir em conjunto, ou se tem um sentido mais *Geimeinschaft*, no qual as pessoas se comprometem

---

7 *Baugemeinschaften*, pode ser traduzido, literalmente, como comunidades de construção, o que não significa que essa comunidade apenas tem o desejo de construir algo em conjunto, mas de continuar a agir conjuntamente mesmo depois que o projeto já estiver pronto. O objetivo das comunidades de construção é de criar um espaço de vida em conjunto, se possível dentro da cidade. Esse tipo de comunidade pode se organizar como: GbR, GmbH, ou *Veiren* (OSADNIK, 2015).

8 GbR é uma forma básica de empresa que tem uma capacidade de atuação limitada. Cada parte interessada é responsável pela dívida ativa da empresa. Para se configurar um GbR é necessário, ao menos, dois meses e duas pessoas, no entanto não é necessário que se tenha um capital inicial. Os requerimentos legais para que isto exista são a formalização de quem constitui esse GbR e o contrato dessa empresa (SUDIYONO, 2013).

9 GmbH é uma forma de empresa com responsabilidade limitada na Alemanha, mas ainda é uma entidade legal, que enfatiza o fato de que os proprietários não são os responsáveis legais pela dívida da empresa. É preciso que se espere ao menos dois meses para configurar um GmbH e que se tenha um capital inicial de €25.000, além de ter ao menos um membro. Já os requerimentos legais para que um GmbH exista, são: o documento do contrato por escrito, o registro de comércio e o contrato da empresa, que é legalizado pelo indivíduo responsável pela elaboração do documento público.

10 *Veiren* ou associação, é a junção voluntária de pessoas que possuem objetivos em comum sem fins lucrativos. Para que se configure um *Veiren*, são necessários ao menos cerca de três meses ou mais, mas não é preciso que se tenha um capital inicial, embora seja um requisito que ao menos sete pessoas estejam associadas. Os requisitos legais para que um *Veiren* exista é de que ele seja oficialmente constituído e protocolado, que se saiba quem são os associados registrados e quem são os signatários que serão legalizados pelo indivíduo responsável pela elaboração do documento públicos.

a terem um cuidado mútuo e compartilhado umas com as outras.

Essa construção da habitação como um direito possui um longo histórico na cultura alemã, tanto por parte da população, que desde a unificação de 1871 deposita no governo parte da responsabilidade por prover moradias dignas a seus habitantes, quanto por parte dos profissionais de arquitetura, que possuem uma história notável de construção da disciplina e dos direitos de acesso à mesma.

O primeiro código de edificações de Berlim entrou em vigor antes mesmo da unificação, em 1853, e permaneceu válido até 1887. O propósito dessa regulamentação foi o de trazer algum tipo de ordem a um cenário caótico da época, formado pelo êxodo rural, quando só era autorizado que 1.5 a 3 pessoas vivessem em moradias com tamanhos entre 15 a 30 m<sup>2</sup>. Além disso, desde a unificação, o governo se responsabilizava pelo fornecimento de creches para que os pais pudessem trabalhar, o que geralmente acontecia no próprio prédio onde a família morava (CHAN, 2010).

Para alguns estudiosos, a população possui a visão de que viver em comunidade remonta à utopia criada por Thomas More<sup>11</sup> (1478-1535) ou Charles Fourier<sup>12</sup> (1772-1837) (SUDIYONO APUD KROKFORS, 2012). Já para o conceito de coabitação, segundo esse autor, se acredita ser uma questão remonta a meados dos anos 1960 na Dinamarca, com ideias advindas do arquiteto Jan Gundmand Høyer, que defendia que habitação não deveria ser feita para pessoas e, sim, por pessoas. Desse modo, Høyer lança, em 1968, um estudo intitulado “A ligação perdida entre a Utopia e uma datada casa familiar”. Mais de uma centena de pessoas se mostraram interessadas nessa nova forma de viver e articular interesses habitacionais, ideia essa que foi difundida e amplamente divulgada pela Europa (SUDIYONO, 2013).

---

11 Thomas More foi um filósofo, advogado, diplomata e escritor renascentista. Seu principal livro publicado se chama “Utopia”, e discorre sobre uma ilha em formato de lua crescente onde tudo é dividido de maneira igualitária entre as pessoas, onde não existe injustiça ou violência e todos vivem confortavelmente (LOPES, 2004).

12 Charles Fourier foi um dos chamados socialistas utópicos e criadores do conceito de cooperativismo e das unidades sociais intituladas Falanstérios, nas quais as pessoas viviam de forma harmônica e igualitária. Foi um grande crítico da desigualdade social, dos casamentos monogâmicos e da desigualdade de gêneros (BARROS, 2011).

Na Alemanha, as décadas de 1970, 1980 e 1990 foram marcadas por diversos movimentos contra o mercado da habitação tradicional, fosse por parte dos estudantes nos anos setenta, com as Ecovilas<sup>13</sup>; nos anos 80, com a Exibição de Exposição Internacional (IBA)<sup>14</sup>; e nos anos 90 pela população acima dos 60 anos que liderou o movimento “*Nicht allein und nicht ins Heim*” (“Sozinho não e não em um asilo!”). Todas essas diferentes manifestações contrárias à maneira mercadológica de se fazer casas foram importantes para o surgimento dos *Baugruppen* (ACHE; FEDROWITZ, 2012).

Para a formação dos profissionais de arquitetura, o tema se confunde constantemente entre o que acontece somente no âmbito profissional e o que acontece no âmbito comunitário, com a presença dos profissionais de arquitetura. Estabeleceram-se alguns fatos que mudaram e conceberam a forma de se pensar e entender a profissão de arquiteto ao longo dos anos

---

13 As Ecovilas são grupos considerados contemporâneos até os dias de hoje, pois continuam a existir em diversos países como uma alternativa à forma de se morar nas cidades de maneira tradicional. Trazem, em sua essência, o ideal das comunidades *hippies* das décadas de 1960 e 1970, consistindo em uma abordagem sustentável intencional a partir da qual se seguem alguns princípios essenciais: pacifismo, autogestão, práticas ecológicas, laços comunitários, busca de autoconhecimento, entre outros valores (ROYSEN, 2013).

14 A *Internationale Bauausstellung* ou IBA é uma grande exposição que ocorre desde 1901, primeiramente em Darmstadt e depois em Berlim. Seu principal intuito era o de pensar uma maneira de fornecer moradia, fosse pela readequação de prédios antigos, fosse pela construção de prédios novos. A exposição tinha em vista a ideia de despertar o interesse público para a aplicação de fundos públicos e privados no desenvolvimento da cidade, através da habitação. Todavia, a IBA passou de fato a se tornar conhecida e reconhecida em 1927, quando foi organizada por Mies Van Der Rohe, tanto em Stuttgart quanto em Berlim, com a intenção de exibir os valores da arquitetura modernista. Porém, a mais importante das IBA na luta por direito à moradia ocorreu entre os anos de 1984 e 1987, unindo a sociedade (em sua maioria estudantes) e os profissionais de arquitetura na luta por habitações bem localizadas no centro da cidade de Berlim, principalmente em áreas antigas. Já as novas habitações foram projetadas por arquitetos famosos e os seus preços se tornaram muito elevados e inacessíveis para grande parte da população (GHIRARDO, 1996).

na Alemanha: a *Deutscher Werkbund*<sup>15</sup>, citada anteriormente; a Bauhaus<sup>16</sup>; os *Siedlungs*, defendidos por Ernst May (1886-1970)<sup>17</sup>; e os IBA – Exibição de Exposição Internacional (1901-1957, 1979-1999, 2000-2013, 2010-2023)<sup>18</sup>.

O presente trabalho visa compreender, portanto, como se dão os entraves ao funcionamento dos *Baugruppen*, começando por um curto antecedente sobre a cidade de Freiburg e o bairro de Riesefeld (Capítulo 1), para que se possa, então, entender a necessidade da construção do bairro de Vauban no ano de 1992, onde os *Baugruppen* nasceram e se articularam a partir da

15 A *Deutscher Werkbund* traz em sua origem uma crítica advinda do Movimento *Arts and Crafts*, de William Morris, a qual aponta que o acesso à arte e à arquitetura é um direito do povo, sendo que o acesso era restrito às elites das respectivas sociedades (FRAMPTON, 2000).

16 A Bauhaus foi uma escola que surgiu da junção da Escola Superior do Ensino de Belas Artes com a Escola de Artes e Ofícios da Saxônia, sob a direção de Walter Gropius, no ano de 1919. A Bauhaus se apresentava como uma saída para a crise artística e arquitetônica instaurada na Europa desde o final do século 19. A ideia de Gropius foi de disseminar o Movimento Moderno como saída para a crise, através de uma produção artística e arquitetônica que exaltasse simultaneamente a identidade do artesanato do povo alemão e o chamado da indústria. O seu programa visava a redistribuição do acesso à arte e à arquitetura (ARGAN, 1951).

17 *Siedlung* é uma expressão alemã para determinar o conceito de conjuntos habitacionais, o que não se restringe apenas à habitação, mas a todo o complexo de equipamentos urbanos e coletivos que envolvem o ato de habitar, como escolas, creches, comércios, espaços de lazer, etc. Os *Siedlungs* foram objetos de pauta nos Congressos Internacionais de Arquitetura Moderna (CIAMs), especialmente na edição de 1929, que aconteceu na cidade de Frankfurt, na Alemanha. A agenda do congresso levava para debate a questão das habitações mínimas, e o arquiteto Ernst May trazia para a discussão um ponto crucial para se pensar as habitações de forma justa e as necessidades das resoluções de problemas técnicos individuais da habitação, antes mesmo que se falasse sobre a redução da área da moradia (FOLZ, 2005).

18 O próximo IBA de grandes proporções está marcado para acontecer no ano de 2020 e tem por principal objetivo ser um instrumento de desenvolvimento urbano. A ideia não é apenas expor as arquiteturas tradicionais alemãs, mas fomentar a inovação e a experimentação na cidade, com o intuito de que sejam projetadas uma Berlim e uma Alemanha mais justas espacialmente e mais sustentáveis, tudo isso com a ajuda popular e democrática dos cidadãos, para que estes criem a sua própria cidade (SUDIYONO, 2013).

criação do “Fórum Vauban”. O Fórum foi uma ação feita pela sociedade civil organizada da cidade como meio de defender os interesses populacionais ante os interesses públicos e privados, bem como compreender como isso afetou a construção do bairro e os acordos políticos e comunitários entre todos os personagens que tornaram o conjunto Vauban possível.

A ideia não é um aprofundamento nas minúcias do bairro em si e nas suas particularidades, visto que a maior parte dos trabalhos existentes sobre Vauban possui um viés ecológico e sustentável. A intenção deste trabalho consiste, sim, em se ater à forma como os *Baugruppen* foram pensados dentro do bairro e como isso possibilitou a migração da ideia para a cidade de Berlim, a partir da sua organização.

Dentro dessa orientação de funcionamento, busca-se entender as características e etapas que permeiam os *Baugruppen* e seus interesses, levando em conta variáveis como: faixa etária, renda, perfil dos moradores, formas de financiamento, papel do Estado em tornar um *Baugruppen* possível, envolvimento da sociedade civil presente nessas construções, acordos mais comumente acertados entre os moradores, bem como a inserção urbana de tais projetos na cidade e como podem ser pensadas as tipologias habitacionais dentro de um *Baugruppen* (Capítulo 2).

Para melhor entender todos esses aspectos, foram escolhidos três estudos de caso em Berlim a serem analisados: a habitação *Haus Wohnen + Arbeiten* (1996-1999); a habitação *Haus Big Yard* (2007-2010); e a habitação *Haus Ritterstraße 50* (2010-2013). Todos eles foram devidamente visitados durante a pesquisa de campo realizada pela autora no final do ano de 2017 e início de 2018, que compilou desenhos técnicos e fotografias a serem estudados e examinados no presente trabalho (Capítulo 3).

E por fim, como considerações finais, serão analisadas as consequências dos *Baugruppen* a curto e a longo prazo para a Alemanha e para os espaços urbanos nos quais eles se inserem, e como este saldo pode ser estabelecido como positivo ou negativo para questões sobre o “direito ao habitar”. Os procedimentos metodológicos tiveram início a partir de uma pesquisa exploratória na qual se tentou fazer um levantamento das mais variadas fontes bibliográficas que concerniam à temática dos *Baugruppen*. Muitas dessas fontes não estavam traduzidas para o português, ou mesmo inglês, então parte deste trabalho consiste também em fazer traduções do francês ou do próprio alemão. A partir dessa compilação, iniciou-se uma revisão sistemática

de tudo o que foi encontrado a respeito dos *Baugruppen*, havendo tentativa de se fazer uma revisão bibliográfica desse conteúdo, tarefa que se mostrou mais abrangente do que a perspectiva inicial.

Muito pouco foi escrito até agora sobre as cooperativas alemãs no Brasil. O material existente parte de estudos feitos sobre o bairro de Vauban, em Freiburg, analisado sempre pelo ponto de vista da sustentabilidade e de tecnologias que garantam sua aplicação e eficiência. Assim sendo, a maior parte das referências bibliográficas é de origem estrangeira, contando apenas com um artigo e uma dissertação em português.

O primeiro artigo lido a respeito da temática e que deu origem a esta dissertação é a pesquisa da brasileira Lia Tostes, citada anteriormente, intitulada "Junto e Separado: o novo jeito de morar em Berlim", publicada na revista eletrônica *La Berlina*, em 2015, em que a brasileira relata o panorama geral daquilo que vem a ser um "grupo de construir" e seu funcionamento. Já a dissertação em português é *Estudo do Eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha: Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de Eco-bairros em Portugal*, de 2010, de Ricardo Lima Moura. A obra possui um viés muito mais aprofundado, uma vez que apresenta inúmeras entrevistas e visitas ao bairro de Vauban, buscando entender a realidade do bairro alemão, como este foi criado, sua função perante os compromissos assumidos pela Alemanha na Eco 92, além de buscar a compreensão de uma possível recriação da realidade do bairro dentro do contexto português. Muito embora a dissertação não seja especificamente sobre os *Baugruppen*, é possível extrair informações muito importantes sobre o surgimento dessas cooperativas e a participação social, sendo esta fundamental para a sua existência.

O outro estudo existente relativo à temática dos *Baugruppen* é a dissertação, *Aprender com a gestão e desenvolvimento dos atuais projetos de co-habitação auto-organizados e comunitários em Berlim: fazer recomendações para a Exibição de Exposição Internacional (IBA) Berlim 2020*, do autor Gunawan Sudiyono, da Universidade de TU, de Berlim, publicada no ano de 2013. No estudo, o pesquisador relata o funcionamento dos *Baugruppen*, muito embora não use especificamente esse nome, e sim a tradução "co-habitação auto-organizada", e discorre sobre como se organizam as comunidades e como estas conseguem se articular, tanto entre si, quanto com o Estado alemão e com os bancos, além de explicar como isso pode ser utilizado para fortalecer o IBA de 2020.

De forma subsequente, atentou-se para a dissertação feita na Universidade de Dessau, Alemanha, pela arquiteta Winnie Yuen-Pik Chan, em junho de 2010. Nesse trabalho, intitulado *O fenômeno dos grupos de construir (Baugruppen) em Berlim: O que muda quando uma comunidade começa a construir*, a pesquisadora remonta a todo o histórico das construções de habitações em Berlim, escolhendo cerca de cinco estudos de caso de *Baugruppen* no centro da cidade, com enfoque no seu viés econômico e arquitetônico.

O artigo *Lições de Freiburg. Na Criação de uma Comunidade Urbana e Sustentável*, escrito por Joseph Little no ano de 2006, em contrapartida, volta aos primórdios da criação dos grupos de construir e às questões governamentais envolvidas em sua implementação, sobretudo o acordo vigente para que o Estado impedisse uma guerra licitatória pelos terrenos, entre outras facilidades, como o caso dos financiamentos.

De maneira subsequente, há ainda os artigos: *Comunidades autoconstruídas: a lógica e as experiências do desenvolvimento habitacional em grupo (Baugruppen) na Alemanha*, de 2015, e *Planejamento baseado na comunidade em Freiburg, Alemanha: o caso de Vauban*, de 2014, dos autores Iqbal Hamiduddin e Wulf Daseking. Os dois analisam os *Baugruppen*, tanto em Freiburg, quanto em outros contextos, e discorrem sobre como a realidade da coabitação alemã pode influenciar positivamente a realidade do Reino Unido.

Há ainda os artigos *O desenvolvimento de iniciativas de coabitação na Alemanha*, de 2012, dos autores Peter Ache e Micha Fedrowitz; *Entendendo o co-housing a partir de uma perspectiva de planejamento: Por que e como?*, de 2015, de autoria de Lidewij Tummers, da Universidade de TU Delft; e também o artigo *Habitação conjunta alemã: Uma oportunidade para os municípios promoverem o desenvolvimento urbano socialmente inclusivo?*, de 2015, por Christiane Droste, em que a autora tece uma crítica aos *Baugruppen*.

Enfim, a última bibliografia identificada e analisada se refere a um *handbook* chamado *Baugruppe!*, de autoria, Marek Kopeć, Helena Doudová e Ondřej Dušek, feito na República Checa em 2015, o qual explica de maneira instrumental o passo a passo de como se fazer um *Baugruppen*: o que ele significa; como funciona; as características necessárias que as pessoas devem ter para fazer parte dele; os compromissos assumidos; as regras e os tipos de acordos existentes; além de esclarecer como é a relação entre os arquitetos e a população e os tipos de acordos que devem ocorrer ao longo desse processo.

A partir dessa compilação inicial, a pesquisa se propôs a ampliar os conhecimentos, tendo como ponto de partida uma viagem para a Alemanha. Seu intuito foi dar início a uma pesquisa de campo, que começou na cidade de Berlim, em janeiro de 2018, quando foram visitados 23 dos mais de 189 *Baugruppen* existentes apenas nessa cidade.

A escolha dessas unidades foi feita levando-se em conta a proximidade dessas habitações das linhas de transporte público modal e por meio de informações do portal *cohousing-berlin.de*, em que foi esclarecido, ainda que superficialmente, os valores e as premissas de cada um dos *Baugruppen*. A partir desse aspecto, escolheu-se dois dos 23 prédios visitados para esmiuçar a explanação do estudo de caso. A escolha foi feita em razão de uma maior quantidade de informações disponibilizadas pelos arquitetos e pela comunidade que participou do processo de construção.

Posteriormente à visita de campo, o próximo ponto visitado foi a cidade de Freiburg, onde nasceram os bairros Rieselfeld e Vauban e onde tiveram início os *Baugruppen* e todo o seu conceito de habitação colaborativa e de coabitação. Na cidade, foi também escolhido o terceiro estudo de caso: "*Wohnen + Arbeiten*", por ser um dos primeiros *Baugruppen* a ficarem prontos e por contar com um processo participativo mais amplo, por meio do qual muitas informações acerca dos *Baugruppen* foram coletadas.

A partir dessa visita, foram confeccionadas fichas catalográficas a partir de uma ficha de cadastro base modelo (ver **Anexo IV**), criadas com dados pertencentes ao sítio eletrônico *cohousing-berlin.de*, sobre os prédios de *Baugruppen* que foram visitados durante o período de pesquisa de campo. Estas fichas foram criadas com o intuito de dar, ainda que parcialmente, uma dimensão correta da proporção que os *Baugruppen* estão tomando dentro do cenário habitacional alemão. Igualmente, foi realizado o redesenho das plantas baixas, cortes e fachadas desses prédios, sendo três deles escolhidos como estudo de caso, com as respectivas fotografias e observações da autora durante a visita a esses *Baugruppen*.

As tipologias serão devidamente redesenhadas em função da ausência ou até mesmo da superficialidade de informações presentes nos trabalhos e *sites* especializados em arquitetura. A ideia consiste na análise comparativa das tipologias habitacionais dentro do próprio prédio, para melhor esclarecer o quanto as ânsias dos usuários influenciaram no desenho dos projetos. O cerne deste trabalho consiste na afirmação da relevância que tem uma

sociedade com possibilidades maiores de ação e participação, que dá aos seus cidadãos uma liberdade real de influenciar a maneira como se mora, onde se habita e como se constrói a cidade. Os temas "habitação" e até mesmo "coabitação" podem não ser novos, mas a abordagem *Baugruppen* ainda é muito recente para não ser devidamente aprofundada.



# 1.

## Origem dos *Baugruppen*:

---

PRECEDENTES,  
UM CONCEITO  
E PRIMEIROS  
EXEMPLARES

Se você admite que não há esperança, então você garante que não haverá esperança. Se você admite que há um instinto para a liberdade, que existem oportunidades de mudar as coisas, então há a possibilidade de que se possa contribuir para a construção de um mundo melhor.

**Noam Chomsky (Introdução, Revista Wired, janeiro, 1997)**

O objetivo desse capítulo é entender como se desenvolveu a construção da cidade de Freiburg, e principalmente do bairro de Vauban, como uma experiência que é considerada por muitos pesquisadores uma prática de participação social e ambiental bem-sucedida. Ainda que longe de perfeita, é considerada satisfatória para os seus habitantes, com a obtenção, até os dias atuais, de diversos prêmios, nacionais e internacionais, não apenas do ponto de vista ecológico, mas também dos pontos de vista social, urbano-arquitetônico e humanístico.

Os *Baugruppen*, do modo como ficaram conhecidos, nasceram somente no ano de 1994, fruto do diálogo do “Fórum Vauban” com a prefeitura da cidade de Freiburg. Todavia, muito antes de se falar em bairro Vauban, a cidade de Freiburg já possuía alguns antecedentes de democracia participativa, viés ecológico e pesquisas acadêmicas. Foram justamente essas características da cidade que tornaram possível o nascimento dos *Baugruppen*.

Portanto, a primeira parte do Capítulo 1 se dedica justamente à compreensão do caráter histórico de Vauban, enquanto as partes seguintes se propõem a compreender os processos e mecanismos que tornaram o bairro possível. A intenção é apresentar um primeiro capítulo mais descritivo do que de fato analítico, pois é um capítulo muito mais de apresentação do fenômeno do que de uma avaliação crítica do mesmo.

### 1.1 - Freiburg, Rieselfeld e Vauban

---

A cidade de Freiburg está localizada na região sudoeste da Alemanha, no estado de Baden Württemberg, situada em uma posição estratégica, uma vez que se encontra dentro da Alemanha, mas entre a Suíça e a França (**Fig.1**),



Figura 1: Mapa da Alemanha e marcação das cidades de Freiburg e Berlim

Fonte: Mapa elaborado com o auxílio da aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).

Disponível em: <<https://snazzymaps.com/style/12670/sb-greyscale-light>>.

Acesso em 10/05/2018.

além de fazer divisa com a Floresta Negra<sup>19</sup> e com as montanhas Kaiserstuhl (ARAÚJO, 2013). Freiburg possui parte da sua economia estabelecida no fato de ser uma cidade universitária, perfil não recente já que abriga uma das mais ancestrais academias da Alemanha, a Universidade de Freiburg, por

19 A Floresta Negra é uma cordilheira às margens do Vale do Rio Reno, responsável por boa parte da economia dessa região da Alemanha, pois concentra a cultura de cereais, a criação de gado e a exploração de madeira (MOURA, 2010).

onde já passaram nomes como Desidério Erasmus (1466-1536)<sup>20</sup> (MOURA, 2010).

Quanto à sua vocação ecológica, esta surge em meados dos anos 1970, quando o governo local, em busca de uma forma de fornecer energia à população, cogita a instalação de uma usina nuclear em Wyhl, região suburbana a cerca de 20 km do centro de Freiburg (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2014). Ao contrário do que se possa pensar inicialmente, não foram os estudantes ou ecologistas que se mostraram veementemente contra a ideia da instalação da usina, e sim os vicultores que, por medo das consequências que as usinas pudessem trazer para a produção de vinho, se manifestaram contrariamente aos desejos governamentais e atrasaram a construção das usinas em um processo que durou mais de dez anos, o que deu tempo suficiente para que a população se articulasse e encontrasse outras formas de geração de energia para a cidade (MOURA, 2010).

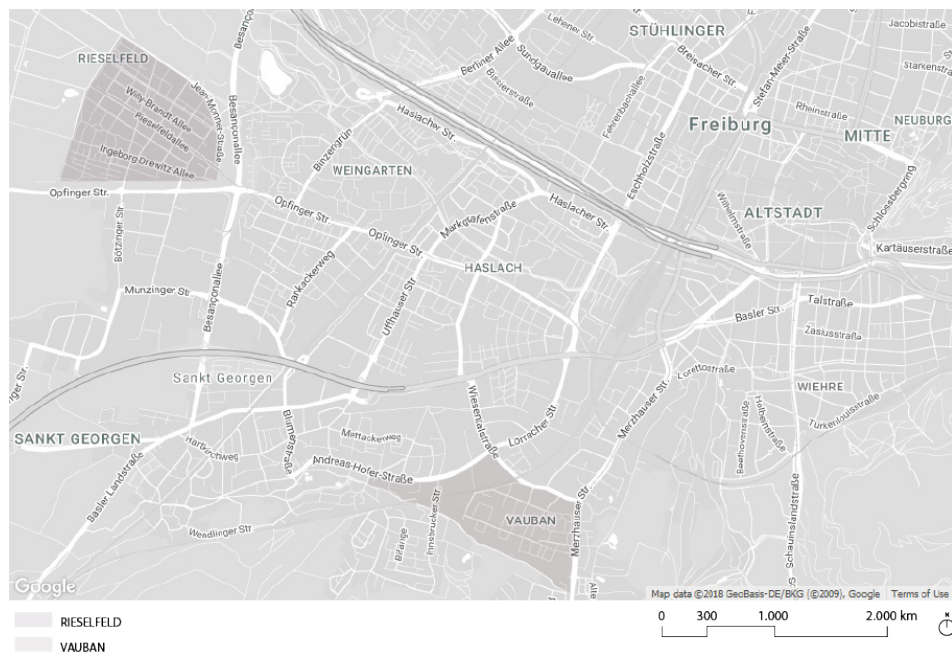
A alternativa foi encontrada quando o arquiteto alemão Rolf Disch (1944-) conseguiu comprovar a eficácia da energia solar ao construir uma bicicleta movida por raios solares e, assim, atravessar os Alpes Suíços. O efeito na imprensa local foi de grande impacto, o que fez com que o alemão registrasse a empresa *Surplus Energy House*, que possui uma presença marcante na cidade. Hoje, Freiburg é uma das cidades pioneiras no desenvolvimento e pesquisa de energia solar, placas fotovoltaicas e edifícios de baixo consumo energético (MOURA, 2010).

Outro fator preponderante para o desenvolvimento desse perfil tem relação com outro evento ocorrido também em meados de 1970: o governo de Freiburg pedestrializou o centro da cidade e aderiu maciçamente aos Veículos Leves sobre Trilhos (VLTs), o que tornou a cidade muito mais amigável aos pedestres, além de uma referência local na Alemanha (ARAÚJO, 2013).

20 Desidério Erasmus ou Erasmus de Roterdã foi um humanista, teólogo e acadêmico. Muito embora trabalhasse para o Vaticano, teceu, ao longo de sua vida, duras críticas ao catolicismo tradicional e sua forma de operar. Foi amigo pessoal de Martinho Lutero, que usou suas obras para embasar parte da crítica protestante, da qual ele próprio, no entanto, nunca fez parte. Fugiu para Freiburg após intensas disputas entre católicos e protestantes onde residia, na Basiléia. Sua obra mais conhecida foi *O Elogio da Loucura*, que dedicou ao seu amigo Thomas More (MOURA, 2010).



No ano de 1992, foi lançado um concurso de ideias para um novo bairro em Freiburg: o Rieselfeld (**Fig.2**). A ideia era projetar um bairro ecológico com capacidade entre 10 mil e 11 mil novos moradores, em uma área de aproximadamente 70 hectares. Os objetivos consistiam na construção de um distrito urbano de alta densidade populacional e na produção de um desenho urbano flexível que permitisse a evolução contínua, além da possibilidade de adaptar o planejamento na incorporação de preocupações específicas para mulheres e famílias, bem como para pessoas com deficiência e idosos. Desse modo, seria possível superar a separação modernista dos espaços de vida e de trabalho por meio da integração de espaços mistos e áreas de construção industriais, tendo como consequência a geração de mais de mil empregos e o equilíbrio de estruturas e formas de habitabilidade. Para isso, seria feita, por exemplo, a mistura dos financiamentos privados e da construção de moradias subsidiadas, ou ainda a mistura de imóveis para ocupação e aluguel do proprietário da habitação, entre outras ações (SIEGL, 2009).



**Figura 2: Mapa da cidade de Freiburg com a marcação dos bairros de Rieselfeld e Vauban.**  
 Fonte: Mapa elaborado com o auxílio da aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB). Disponível em: <https://snazymaps.com/style/12670/sb-greyscale-light>. Acesso em 10/05/2018.

As primeiras casas em Rieselfeld (**Figs. 3 e 4**) começaram a ser construídas no ano de 1994; todavia, a experiência do bairro foi considerada fracassada do ponto de vista participativo. A administração da cidade havia sido obrigada a incluir os cidadãos, por ordem do Plano Diretor Local (*Stadtebauliche Entwicklungsmab-nahme*), mas não soube como agir, visto que as pessoas se voluntariaram para o processo participativo isoladamente, e não em grupos, o que fez com que a administração rejeitasse quase todas as propostas sugeridas pelos cidadãos (MOURA, 2010).



**Figura 3: Imagem da rua Rieselfeld.**  
 Fonte: Acervo da autora (2018).

Há indícios de que o primeiro *Baugruppen* tenha sido feito, na verdade, em Rieselfeld, no ano de 1996. Seu nome é *Blue House* e 15 diferentes famílias habitam essa casa coletiva, que custou muito pouco em relação aos custos tradicionais do bairro, o que chamou a atenção exatamente por ter sido, ao mesmo tempo, desenhada exclusivamente para as necessidades dos seus habitantes (LITTLE, 2006). Porém, boa parte das habitações nesse bairro foram produzidas por métodos e meios tradicionais, o que nos leva mais uma vez ao bairro de Vauban, onde a maioria das habitações é de *Baugruppen*.



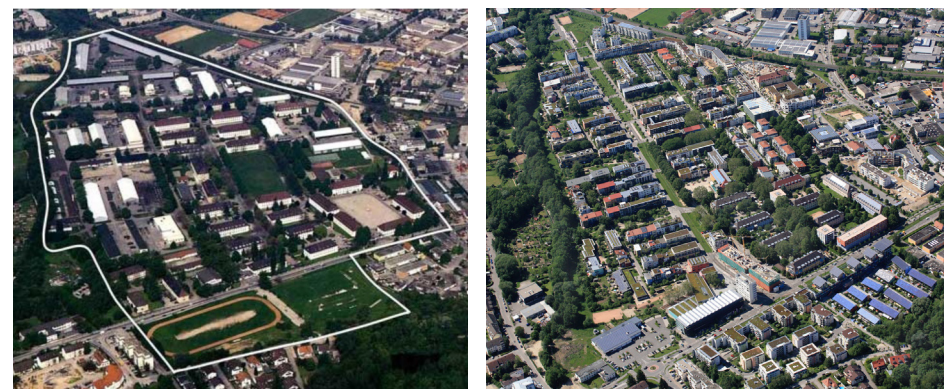
Figura 4: Imagem da Avenida Principal de Rieselfeld.

Fonte: Acervo da autora (2018).

Compreender a necessidade da criação de um bairro, como é o caso do Vauban, ocorre pelo entendimento do compromisso assumido pela Alemanha na Conferência das Nações Unidas sobre Ambiente e Desenvolvimento, realizada no Rio de Janeiro em 1992, quando a Alemanha, juntamente com quase uma centena de países, assinou a Agenda 21<sup>21</sup>, comprometendo-se a conseguir aliar, em seus territórios: proteção ambiental, desenvolvimento econômico e coesão social (MOURA, 2010).

O bairro de Vauban (**Fig.5**) originou-se da maneira como é conhecido hoje, a partir da iniciativa do “Fórum Vauban”, em 1994, fruto da iniciativa de dois amigos, Jörge Lange, biólogo, e Mathias-Martin Lübke, ecologista (LITTLE 2006), cujas experiências remontavam às frustrações vividas no bairro de Rieselfeld. A partir dessa vivência, ambos decidiram que não deveriam esperar atribuições da administração local e organizaram grupos de opinião e trabalho que tomariam à frente dos futuros eventos do lugar.

21 A “Agenda 21” foi um programa de ação elaborado em 1992, baseado em um documento de 40 capítulos, que constitui a mais abrangente tentativa de promover, em escala planetária, um novo padrão de desenvolvimento, denominado “desenvolvimento sustentável”.



Figuras 5 e 6: - Imagem aérea de Vauban em 1992 e 2012, respectivamente.

Fonte: <https://www.freiburg.de> (10/05/2018)

Em 1995, o “Fórum Vauban”, reconhecido pela municipalidade de Freiburg, levou a decisão de que todos os planos, concursos e decisões previstos para o bairro de Vauban (**Fig.6**) deveriam passar, obrigatoriamente, pelo crivo populacional, com autonomia para vetar ou não tais propostas (ARAÚJO, 2013)

Um panorama geral sobre o bairro incluiria relatar diversos aspectos que não se mostram relevantes para uma pesquisa em arquitetura e urbanismo (aspectos físicos-construtivos), mas que para uma compreensão geral dos valores defendidos pelos moradores do bairro, são de extrema importância. Uma das características mais curiosas do bairro de Vauban é a decisão dos moradores de utilizar o mínimo possível seus automóveis individuais. A iniciativa partiu dos próprios moradores, que se autodividiram em duas categorias: os que possuem carros e utilizam-nos de maneira moderada, mas que são proibidos de estacioná-los em frente às suas casas, pagando uma taxa de €13.500 para ter uma vaga em espaços coletivos, os chamados *parking-free*; e os que não possuem carros e se comprometem a não usá-los frequentemente, na “Associação por uma vida livre de carros”, mas que mesmo assim devem pagar uma taxa de €3.700 para garantir uma vaga nas dependências da associação, caso necessário. São os chamados *car-free* (ARAÚJO, 2013)

Para as compras domésticas, existe um grande supermercado, o *Quartiersladen* (**Fig.7**); uma loja de alimentação biológica gerida pela comunidade; um supermercado orgânico; duas padarias; uma loja de vinhos e produtos naturais; e ainda uma feira semanal, onde os produtores locais podem vender seus produtos. E mais dezenas de restaurantes, cafés, lojas e vendas

de produtos que ladeiam as ruas principais do bairro de uma ponta a outra (MOURA, 2010).

Já a parte de serviços conta com toda a sorte de profissionais, desde médicos até artistas, os quais se dividem em dois principais prédios: o *Office*, uma antiga caserna militar que quase foi demolida; o *Villaban*, um edifício de escritórios que também abriga alguns comércios; e a maior loja de bicicletas do bairro, que oferece desde manutenção até modelos de alto desempenho.



Figura 7: Imagem do Quartiersladen.

Fonte: Acervo da autora (2018).



Figura 8: Imagem do Vauban Solar Ship.

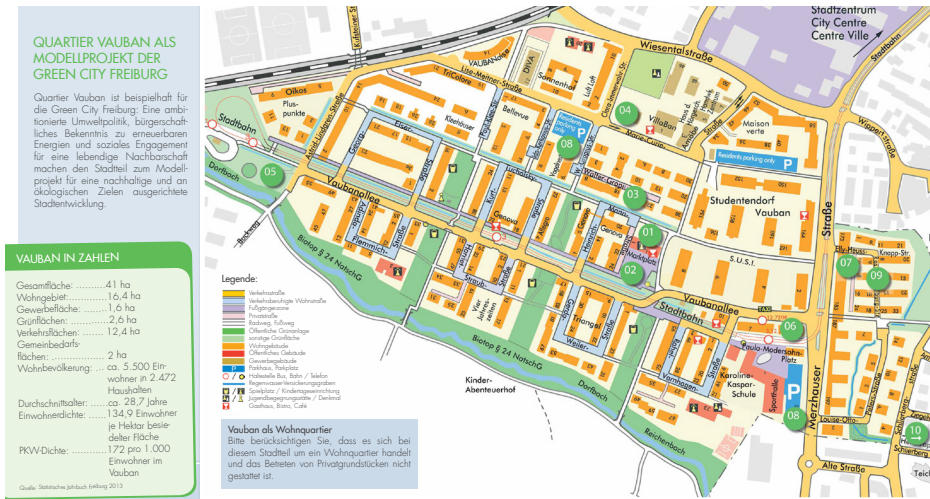
Fonte: Acervo da autora (2018).

Durante o período de construção do bairro, o arquiteto Rolf Disch criou o *Vauban Solar Ship*, ou como ficou mais conhecido, o “Empreendimento Solar” (Fig.8). A partir de um ativismo que já existia na região, como dito anteriormente, foi estabelecido no plano de desenvolvimento do local um requisito mínimo para a construção de qualquer edifício, a qual direcionava que os prédios não poderiam ultrapassar um consumo máximo de 65 kWh/ano.m<sup>2</sup>, o que incluía também escolas e jardins de infância. Também é comum encontrar edifícios que exibam monitores eletrônicos indicando a quantidade de energia elétrica produzida pelos seus painéis solares e a quantidade de CO<sup>2</sup> que deixou de ser emitida para a atmosfera.

Por último, vale citar que todas as ruas do bairro carregam nomes femininos de mulheres que, de alguma forma, ajudaram a transformar algum tipo de paradigma, sendo elas ativistas feministas, cientistas, antifascistas ou artistas perseguidas pelo regime nazista (ARAÚJO, 2013)

A partir da história da cidade, do ativismo da sua população, da ação da universidade de Freiburg e de circunstâncias que foram de fato muito específicas, é possível compreender os motivos pelos quais os *Baugruppen* puderam se desenvolver no bairro de Vauban. Um bom resumo dos valores inseridos no bairro se apresenta no mapa de Vauban (Fig.9) e nos prédios mostrados na imagem 10 (Fig.10), que são respectivamente, a Haus 037, a praça em frente a Haus 037, onde acontecem as feiras do bairro, o projeto do *Wohnen und Arbeiten*, pioneiro em projeto de casas passivas, a usina de calor de gás natural, madeira e energias renováveis, a área verde livre de carros, o hotel verde da cidade de Vauban que emprega pessoas com deficiências físicas e mentais.

O prédio *Vauban Sun Ship* onde se encontram casas, escritórios e serviços de energia renovável, o prédio de estacionamentos para as poucas pessoas que possuem carros no bairro, o complexo de habitações do *Solar Settlement* e, por fim, a habitação *Helliotrope* que funciona como uma usina de geração solar, que hoje produz mais energia do que é capaz de consumir. Para que tudo isso fosse possível, foi necessária uma série de ações das partes interessadas, que será melhor exemplificado no tópico seguinte deste primeiro capítulo.



**Figura 9: Mapa de Vauban (ver Anexo I).**  
Fonte: <https://www.freiburg.de/> (26/06/2018).



**Figura 11: Imagem do Bosque de Vauban.**  
Fonte: Acervo da autora (2018).



**Figura 10: Distribuição dos prédios de Vauban (ver Anexo I).**  
Fonte: <https://www.freiburg.de/> (26/06/2018).



**Figura 12: Imagem do Hotel Green City e da Escola Montessoriana.**  
Fonte: Acervo da autora (2018).



Figuras 13-16: Imagens do Jardim Comunitário.

Fonte: Acervo da autora (2018).

## 1.2 – Fórum Vauban, Cooperativa Gênova e SUSI

O Fórum Vauban que começou em 1994, inicialmente, com cerca de 30 a 40 pessoas, e conseguiu, por meio de sua influência, demonstrar que muitas vezes as pessoas não agiam em prol da cidade porque não sabiam como fazê-lo. Assim, algum tempo depois da primeira reunião aberta ao público, as áreas de interesse foram se fragmentando em pequenos grupos que intervinham, articulavam e decidiam sobre as tomadas de decisão que seriam feitas no bairro. Havia, na época, grupos de: tráfego; mobilidade; energia; construção coletiva; reaproveitamento de recursos e moradia coletiva; e cooperativa, ou seja, os *Baugruppen*. Não importava qual fosse a área de interesse, o ponto fundamental estava sempre relacionado à participação e à cooperação coletiva (MOURA, 2010).

Nem tudo o que acontecia no Fórum Vauban se dava de maneira voluntária. Existiam alguns funcionários que eram pagos pela Fundação Federal Alemã para o Meio-Ambiente (DBU)<sup>22</sup> e pelo programa LIFE<sup>23</sup>. Além disso, o governo de Freiburg criou uma equipe intitulada Grupo Municipal de Trabalho sobre Vauban, ou GRAG<sup>24</sup>, cujos integrantes eram os próprios funcionários da prefeitura que, juntamente com todos os subgrupos do Fórum Vauban (Fig.17), discutiam ideias e projetos em reuniões ora quinzenais, ora mensais, para que se chegasse a consensos a respeito das decisões a serem tomadas no bairro (KUNZE; PHILIPP, 2016).

22 O *Deutsche Bundesstiftung Umwelt*, ou DBU, é uma fundação europeia de grande porte para o estímulo da defesa do meio ambiente. Foi criada em 1990 pelo Parlamento Alemão e possui um fundo de cerca de 1,3 milhões de euros, advindos da privatização de um obsoleto grupo siderúrgico, o *Salzgitter AG*. Desde 1994, o DBU investe em mais de 7.400 projetos de interesse ambiental (MOURA, 2010).

23 A *EU LIFE Environmental* é o programa de investimento ambiental da União Europeia com o intuito de preservar e apoiar as questões ecológicas do continente (MOURA, 2010). Com um orçamento na ordem de 2 bilhões de euros, estima-se que a LIFE tenha investido, somente em Vauban, algo em torno de 700 mil euros (KUNZE; PHILIPP, 2016).

24 *Geimeinderätliche Arbeitsgruppe*, ou GRAG, foi um conselho de planejamento de Vauban realizado como um comitê dentro do conselho da cidade, cujo objetivo era planejar o novo distrito de Vauban. O papel do GRAG consistia em criar toda a infraestrutura necessária para o bairro, além de coordenar todas as ações que seriam realizadas futuramente no local, como a comercialização dos terrenos e as articulações com as relações públicas (Ibid.).

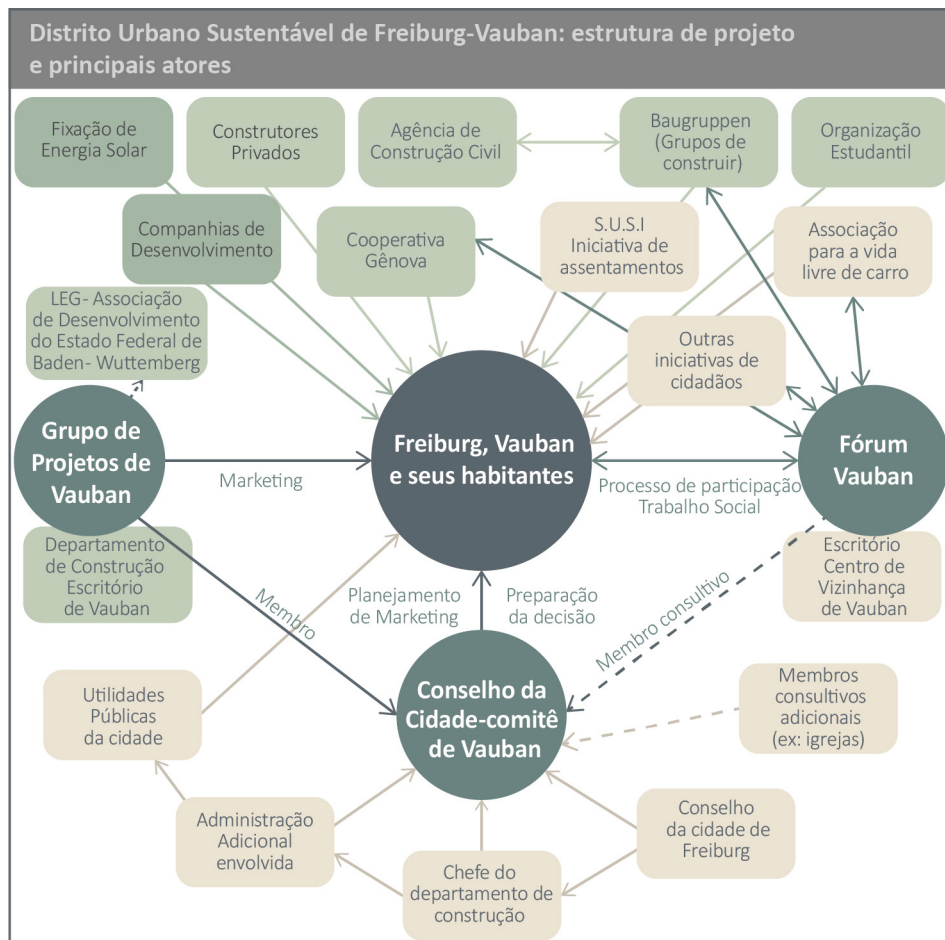


Figura 17: Diagrama esquemático do funcionamento da articulação interna de Vauban.

Fonte: <http://www.josephlittlearchitects.com> (07/05/2017), reelaborado pela autora.

O Grupo Municipal de Trabalho sobre Vauban (GRAG) não trabalhou sozinho na construção dos interesses do governo da cidade, mas contou com a ajuda da Corporação de Desenvolvimento do Estado, o LEG<sup>25</sup>, com quem atuou em conjunto para administrar as decisões legais do bairro. Com isso, qualquer construtor individual que tivesse a intenção de construir em Vauban deveria

25 A *Landesentwicklungsgesellschaft*, ou LEG, na tradução livre: Corporação de Desenvolvimento do Estado, era um grupo que consistia em representantes de diferentes escritórios particulares de Freiburg, principalmente do departamento de planejamento urbano (Ibid).

apresentar as suas pretensões nas reuniões do GRAG e do LEG e esperar pelas suas respectivas aprovações. Ambos possuíam o poder de fazer modificações para que os projetos se adequassem às ideias e exigências do bairro, podendo até mesmo vetar os projetos que não se adaptavam ao que era solicitado. O GRAG participou ativamente da construção do plano diretor e as suas decisões eram amplamente discutidas e votadas no conselho municipal da cidade (KUNZE; PHILIPP, 2016).

No final de 2004, a União Europeia reclamou das ações praticadas, por desconfiar de irregularidades praticadas durante o processo de consolidação do bairro através das ações realizadas pelo Fórum Vauban e resolveu pedir o ressarcimento do dinheiro investido no bairro, o que provocou a falência e a dissolução do Fórum Vauban. Após longas reuniões e debates, a União Europeia retirou a denúncia e paralisou o pedido de devolução do dinheiro, porém, o ato não foi capaz de restituir o Fórum Vauban ao seu estado original e este chegou de fato ao seu fim em 2004. As demandas que o Fórum Vauban supria foram divididas em duas partes: o Conselho do Bairro e a Associação do Bairro. O Conselho, porém, nunca foi reconhecido pela Câmara Municipal de Freiburg e a Associação, por sua vez, nunca teve a mesma força que o Fórum, embora ainda tenha uma gama de tarefas e responsabilidades a cumprir como coordenadora comunitária e representante oficial dos moradores de Vauban (MOURA, 2010).

No *website* oficial da cidade de Freiburg, consta o seguinte texto:

A combinação de idealismo, especialização e possibilidades econômicas (limitadas) foi uma causa do sucesso do Fórum Vauban. O processo participativo, combinado com uma campanha de relações públicas, mobilizou os primeiros novos habitantes a se unirem, trazerem suas ideias, formarem comunidades de construção e, assim, se tornarem cidadãos ativos de Vauban. O Fórum ajudou ativamente os parceiros a se unirem: cidadãos, construtores interessados, arquitetos e engenheiros, especialistas em financiamento, pessoas com experiência em construção de comunidades e outros. (FREIBURG.DE, 2006)

Foi durante todo esse processo gestacional do Fórum Vauban que os *Baugruppen* e muitas outras cooperativas, como a Gênova I e II (Fig.18), se

estabeleceram e se fortificaram, podendo atuar livremente dentro dos seus respectivos interesses. A saber, a cooperativa Gênova foi instituída no ano de 1997 e funciona legalmente como uma cooperativa clássica, de constituição democrática, a partir dos princípios de autoajuda e compartilhamento (MOURA, 2010). Algumas pessoas consideradas integrantes do Gênova contribuem apenas com dinheiro, por acreditar nos ideais dos projetos; já outros membros são mais ativos, ajudando com dinheiro, trabalho e sendo ainda residentes ativos dos prédios, além de muitas vezes alugarem flats para moradores temporários do bairro de Vauban, como estudantes e pesquisadores. Dos 384 membros associados à cooperativa Gênova em 2015, 182 vivem em um dos quatro prédios que foram construídos por eles (KUNZE; PHILIPP, 2016).

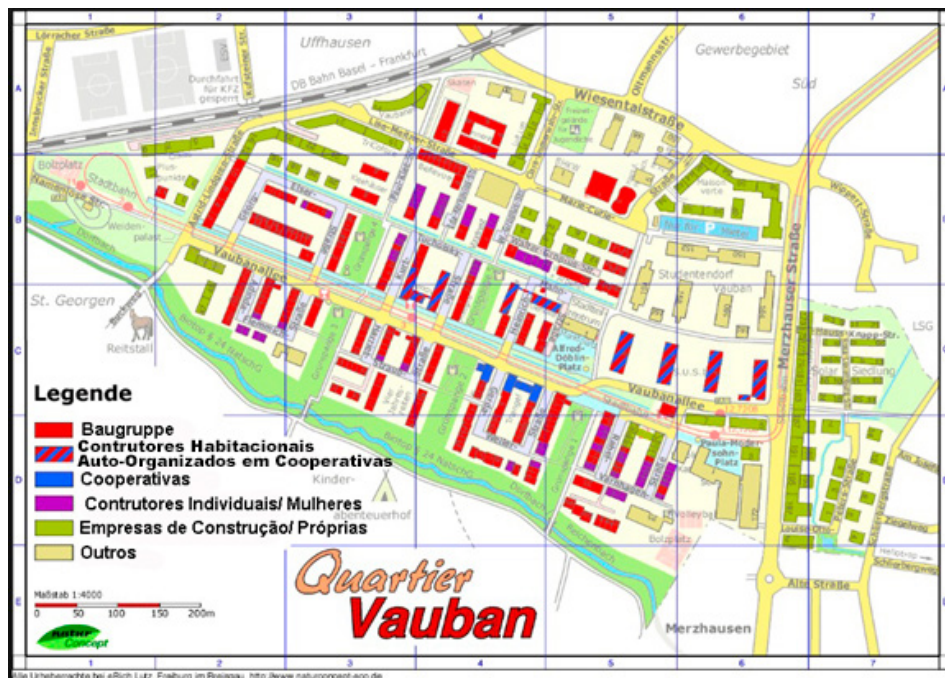


Figura 18: Mapa de Vauban apontando a cooperativa Gênova.

Fonte: Kunze; Phillip, 2016, p.12 (modificado pela autora).

O objetivo mais importante das moradias construídas pelo Gênova é o caráter inclusivo, que privilegia pessoas de idade avançada e com mobilidade reduzida. O resultado disso são espaços arquitetônicos projetados para melhor atender às necessidades específicas dos moradores (MOURA, 2010).

Atualmente, os integrantes do Gênova recebem pagamentos parciais sobre o seu investimento e se reúnem a partir de pedidos feitos pelos moradores dos prédios, de acordo com as demandas em voga do momento. Nos últimos anos, entre 2014 a 2016, é sabido que as pautas têm sido sobre criação de fundos sociais, redução de aluguel para membros idosos ou formas eficazes de ajuda aos refugiados, como, por exemplo, ministrando cursos diversos nos salões dos prédios da cooperativa (KUNZE; PHILIPP, 2016).

Muitos dos projetos idealizados pelo Gênova dependem da dedicação individual dos seus integrantes e de grupos de trabalho, como o “Jovem e idoso”, um antigo grupo que costumava promover atividades em conjunto, como cozinhar e realizar fóruns de trocas de talentos, em que cada integrante se dedicava a ensinar uma habilidade para outra pessoa. Ou, ainda, era feita a união de integrantes do grupo para fazer um fundo solidário que ajudasse pessoas de baixa renda.

Além do investimento do capital inicial feito pelos integrantes do grupo, o Gênova contou também com o trabalho de voluntários do bairro de Vauban, incluindo estudantes e profissionais de arquitetura, que trabalharam de forma altruísta para melhor entender tanto os mecanismos e os processos de planejamento urbano do bairro, quanto os processos participativos da cooperativa Gênova com o Fórum Vauban. Para participar do Gênova como integrante, era necessário um investimento de pelo menos €520. As partes comuns do edifício são de uso gratuito para os membros, com exceção de ocasiões que estabeleçam eventos comerciais na área, como, por exemplo, cursos de ioga.

Para se tornar um residente permanente do Gênova, ou seja, para morar definitivamente em um dos apartamentos, é preciso comprar 60% das ações antes de se mudar, e pagar o restante delas em até seis anos após a mudança. Os moradores do Gênova pagam um valor de aluguel consideravelmente mais baixo, em torno de €7,70 por m<sup>2</sup>, o que se assemelha à média geral da cidade de Freiburg, que é ainda um pouco mais baixa do que a do bairro de Vauban, que está 11% acima dessa média.

A cooperativa Gênova foi criada inicialmente para funcionar como um fundo de investimento social. É possível dizer que o êxito da ação se deu exatamente pelo equilíbrio das contas do orçamento da cooperativa no ano de 2015. É necessário entender que nem a Gênova e tampouco os *Baugruppen* fazem parte de uma rede global ou mesmo nacional alemã de coabitação. Ambas

as formas agem de acordo com a lei das cooperativas alemãs, e toda cooperativa deve ser uma integrante da numerosa Confederação de Cooperativas, para que assim estas sejam devidamente aconselhadas, supervisionadas e observadas (KUNZE; PHILLIPP, 2016).

Além dos *Baugruppen* e da Gênova, outro tipo de grupo de construção independente que existe em Vauban é mais antigo, o chamado SUSI – *Selbstorganisierte Unabhängige Siedlungsinitiative* (tradução: Iniciativa de um Bairro Auto Organizado e Independente), criado no ano de 1990, com seu início a partir da tentativa de aprimorar a ideia de comunidade habitacional alternativa. Assim sendo, é possível dizer que a luta entre ativistas dos direitos por moradias e o governo da cidade está na gênese do bairro de Vauban (COATES, 2013).

Uma vez que as tropas francesas partiram do bairro de Vauban, cerca de cem pessoas ocuparam, à revelia do Estado, o espaço que ficou vago. Os ocupantes ficaram conhecidos como “os moradores do carro caixa”, o que significa dizer que muitos deles não possuíam casas e moravam de fato dentro dos seus respectivos carros. A ação do governo de Freiburg foi de mandar remover muitos desses cidadãos, mas o que aconteceu posteriormente é que muitas dessas pessoas voltaram já como membros do SUSI, o que fez com que a diversidade social acontecesse efetivamente, ainda que de maneira forçada, desde o começo (COATES, 2013).

O medo do governo local consistia na perspectiva do SUSI de se tornar um reduto anarquista ou uma comunidade *hippie* (MOURA, 2010). Por isso, levou-se tanto tempo para que o SUSI e o Movimento Estudantil, que também lutava pelo direito à moradia, conseguissem estabelecer de fato o seu direito à inclusão dentro dos planos legais de Vauban. Somente três semestres, após o início das articulações a respeito do plano diretor para o bairro em 1994, é que o SUSI e o Movimento Estudantil conseguiram êxito na sua empreitada – o SUSI conquistou o direito de alugar e eventualmente comprar quatro das antigas casernas militares deixadas pelos franceses; já os estudantes herdaram seis dessas casernas, o que fez com que o direito à moradia de ambos os grupos pudesse ser, então, preservado.

Tanto os integrantes do SUSI, quanto do Movimento Estudantil (Fig.19-21), contaram com o auxílio de ajuda voluntária, advinda da cidade de Freiburg, para reformar os seus respectivos prédios. Um dos apoios essenciais veio por parte dos artesãos locais, que por meio do dinheiro arrecadado, tanto por empréstimos particulares, quanto por subsídios públicos, puderam realizar todas

as reformas fundamentais para que as casernas se tornassem habitáveis. Assim, em quatro anos foram concebidos 45 apartamentos, cuja amplitude se alterava de acordo com o número de indivíduos que precisava ser abrigado, com variação de 1 a 10 pessoas, em uma área total de 7.500 m<sup>2</sup> somente de habitação, sem contar com áreas adjacentes. Até 2010, viviam em torno de 260 pessoas no SUSI, das quais 60 eram crianças (MOURA, 2010).



Figuras 19-21: Fotografias das habitações do Movimento Estudantil.

Fonte: Acervo da autora (2018).

O SUSI e o Movimento Estudantil conseguiram, por meio de seus respectivos esforços, salvar dez das antigas casernas militares existentes em Vauban, e foi por essa parceria que se iniciou uma longa luta de ativismo para salvar mais dessas casernas e, conseqüentemente, da história de Vauban. Essas forças se juntaram, então, com o Fórum Vauban, contra o Conselho Municipal, com o intuito de preservar a *Haus 37* e a *Haus 50*, datadas respectivamente dos anos de 1937 e 1950 (KUNZE; PHILIPP, 2016). A vitória aconteceu no ano de 2002 e garantiu aos cidadãos o uso pleno de ambos os imóveis: o primeiro se tornou o Centro Cívico da cidade e a Sede da Associação *QuartiersarbeitII*, que coordena e apoia os mais diversos grupos comunitários da cidade (MOURA, 2010); o segundo se tornou o DIVA – “Casas de Serviços, Artes e Ofícios” da cidade de Freiburg (KUNZE; PHILIPP, 2016).



É necessário salientar que o SUSI (**Fig.22-23**), bem como todos os projetos de Vauban, teve de ser enquadrado dentro do viés ecológico proposto para todo o bairro. Como curiosidade, o SUSI fez uso dos tijolos remanescentes de todos os destroços das outras casernas demolidas, o que a princípio pode não parecer muito, mas levando em consideração que para se fabricar novos tijolos demanda-se um gasto energético grande, poupar essa energia é de fato salutar para o meio ambiente. Ademais, dentro da área dos prédios do SUSI, foi feito o primeiro co-gerador de energia térmica e elétrica, a partir de óleo vegetal, que diferentemente do gás, não libera CO<sup>2</sup> na atmosfera.



Figuras 22 e 23: Fotografias das habitações do SUSI.

Fonte: Acervo da autora (2018).

Uma das preocupações que o SUSI possuía era em relação ao gasto energético para realizar o aquecimento de um prédio antigo, como é o caso das casernas. O gasto médio costumava ser na ordem de 250 a 300 kWh/ano.m<sup>2</sup>. Após a reforma realizada pelos moradores, esse gasto caiu para 110 kWh/ano.m<sup>2</sup>. No ano de 2009, conseguiu-se incorporar painéis isolantes no exterior das paredes limítrofes, o que fez com que decaísse ainda mais o consumo, para algo abaixo de 70 kWh/ano.m<sup>2</sup> (MOURA, 2010).

Nos dias atuais, o SUSI é parte integrante e ativa do bairro de Vauban, sendo inclusive muito difícil conceber a ideia do bairro sem essa iniciativa, que continua a agir conjuntamente com os estudantes e a comunidade. Muito embora o seu viés inicial remonte a um caráter voltado para muitos, visto como anárquico, o SUSI cuida e zela pelo espaço que ocupa dentro do bairro: suas áreas externas são limpas e bem cuidadas e foi feito um *playground* para as crianças aproveitarem a integração com a comunidade.

Tanto na criação do Fórum Vauban, quanto nas atuações promovidas pelo SUSI, o Movimento Estudantil e a Cooperativa Gênova (**Tabela 1**), o que se pode compreender é uma liberdade muito grande por parte da população em agir em defesa dos seus direitos, desejos e deveres perante a municipalidade. Embora não exista por parte do Estado uma atribuição deliberada do que cada parte deveria fazer, também não houve nenhuma ação impeditiva estipulada que restringisse essas ações realizadas por parte da sociedade civil organizada em atribuir a si mesma um modo de atuar, a partir de meios legais.

As conquistas alcançadas por esses movimentos civis não foram fruto de uma dependência para com a municipalidade, pelo contrário, foi a sua ação autônoma e reivindicatória que trouxe os ganhos que foram absorvidos por toda a população do bairro. A sociedade civil concluiu que ao esperar por uma tomada de decisão de cima para baixo pelo Estado, sem realizar consulta prévia, ficariam reféns de decisões que não atenderiam aos seus anseios.

Não que o espaço urbano não tenha sido, em algum momento, ou talvez, em vários, um espaço de disputa, ele é e continuará sendo, e o projeto *DreiViertel i.G.* (**Tabela 1**) é a prova disso, um atestado de que nem sempre as ações da sociedade civil organizada foram bem-sucedidas. Mas foram as constantes exigências e proatividade por parte dos seus habitantes que fez com que os *Baugruppen* pudessem prosperar no bairro de Vauban.

Cooperativas de coabitação			
Nome e Localização	Fundação, iniciadores e experiências	Membros e atividades políticas	Inovação, estrutura de formação de propriedade e governança de coabitação
SUSI e.V. <sup>8</sup> Associação Registrada Vauban-Allee 2a	A "Iniciativa de Liquidação Independente Auto-Organizada" O SUSI foi fundado em 1990 por um grupo de estudantes, pais solteiros e desempregados que pretendiam impedir a demolição dos edifícios do quartel e convertê-los em espaço vital para pessoas com baixos rendimentos.  Com auto-ajuda e apoio de amigos e artesãos experientes, os membros conseguiram renovar todos os 4 edifícios que haviam comprado da República Federal da Alemanha em 1993.	50% estudantes (como condição para um empréstimo dado por Studentenwerk), mas também arquitetos, professores, artesãos, desempregados, etc. vivendo no SUSI como solteiros, em famílias ou - como a maioria - em apartamentos compartilhados de até dez quartos.  O SUSI administra um café, uma biblioteca, diferentes oficinas; iniciou a creche na "Haus 37" e cooperou com a GENOVA para o projeto Drei5Viertel para renovar mais prédios de barracas.	Os edifícios são auto-administrados pelos inquilinos do SUSI / assembleia dos membros e grupos de trabalho específicos (por exemplo, coordenação de construção); todos os membros residentes se comprometem a contribuir 105 horas de autoajuda ("Muskelhypothek").  A propriedade é da SUSI Ltd. (com membros do SUSI como acionistas) e da "Mietshäuser-syndikat.". Uma empresa cooperativa que intervém para garantir que os apartamentos permaneçam em propriedade comum e não serão vendidos posteriormente.
GENOVA eG <sup>9</sup> Cooperativa Registrada Lise-Meitner-Straße 12 (Office)	GENOVA foi criada em 1997 (com 384 membros hoje, incluso não residenciais) como um projeto social, aberto a residentes de diferentes idades e culturas, incluindo aqueles com deficiências. 2 blocos de 2 edifícios cada (finalizados em 1999/2001) com 73 apartamentos (49 alugados, 24 apartamentos independentes) mais 2 apartamentos de hóspedes, 2 edifícios comunitários adicionais, três lojas.  Construção ecológica (aquecimento solar, fachada de madeira, etc.)	GENOVA tem 182 residentes - entre eles 70 crianças, 95 adultos <60 anos, 17 adultos> 60 anos.  Os habitantes de GENOVA estabeleceram um projeto de caridade para crianças na Índia, em parceria com o SUSI para o projeto Drei5Viertel para renovar mais edifícios.	Cooperativa como estrutura de propriedade; todos os moradores são co-proprietários. O depósito inicial de 35.000 € pode ser pago em 2 partes (ou por um período mais longo, mediante solicitação).  Redução dos preços de aluguel para idosos a partir de 66 anos e para membros de longo prazo / fundadores, 10 anos de adesão e residentes de baixa renda.
VAUBANAise e.G. <sup>10</sup> Cooperativa Registrada Lise-Meitner-Straße 14	Projeto da Cooperativa ÖKOGENO que desenvolveu projetos de habitação e projetos fotovoltaicos.  Foi finalizado em 2013.	Possui 5 andares, dos quais 3 unidades são voltadas para pessoas com mobilidade física reduzida.  Associação de Milão (não-registrada) com 15 adultos (30-77 anos e 10 jovens (1-20 anos) mudou-se para 10 unidades de VAUBANAise Wohnen-Leben-Plus e.V. organiza uma comunidade plana "VaubanaisePLUS" com assistência médica para pessoas com deficiência.	Os membros da cooperativa têm propriedade comum.  Projeto de habitação social integrativa e intergeracional com diferentes inquilinos
Drei5Viertel i.G. <sup>11</sup> Cooperativa em Processo de Fundação	A cooperativa habitacional com cerca de 70 membros iniciou o ano de 1993 como uma iniciativa conjunta da GENOVA e do SUSI para proteger 3 dos 5 edifícios restantes da demolição.	Conceito para renovar 3 dos 5 prédios restantes para acomodações a preços acessíveis, 45 apartamentos planejados.	Não realizada! Iniciativa não conseguiu cumprir prazo municipal apertado para propor um conceito de financiamento, e os quartéis foram demolidos.

Tabela 1: Organização das Entidades do Bairro de Vauban.

Fonte: Kunze; Phillip, 2016, p.12 (modificado pela autora).

### 1.3 - Baugruppen em Vauban

Como foi dito anteriormente, o primeiro *Baugruppe* não ocorreu em Vauban, e sim em Rieselfeld, em 1996. Mas foi em Vauban que esse modo de se fazer habitação foi impulsionada, e o motivo principal para que isso tenha acontecido foi o reconhecimento, por parte do Conselho Municipal, de que a venda dos terrenos pertencentes ao Conselho deveria ser feita preferencialmente à habitação, e de que a predileção sobre essas moradas seria dada a grupos de cidadãos acima de desenvolvedores comerciais privados, principalmente aqueles de cunho especulativo (LITTLE, 2007). Pode parecer uma medida simples, mas faz uma grande diferença na hora de balizar os interesses urbanos.

No ano de 1997 foram transacionados os primeiros lotes a um valor fixo de €400/m<sup>2</sup>. Com essa medida do governo local, as prioridades sobre o terreno ficavam, então, para aqueles que possuíam as melhores propostas. Por exemplo, os *Baugruppen* possuíam vantagens sobre promotores imobiliários; habitações coletivas detinham prioridades sobre habitações unifamiliares. Quanto mais soluções ecológicas o projeto tivesse, mais vantagens ele obteria sobre outros projetos, e assim sucessivamente. O preço, que a princípio poderia parecer convidativo, ganhou um encadeamento de requisitos mínimos que não era tão fácil de preencher. Apesar de todas essas condições, os primeiros *Baugruppen* foram construídos no bairro de Vauban em 1998.

Até 2006, mais de 150 projetos de *Baugruppen* haviam sido construídos em Freiburg, a maior parte em Vauban e Rieselfeld, resultando em mais de 2 mil habitações, em um investimento que gira em torno de €400 milhões, a maioria fruto de investimentos privados por parte dos habitantes, com auxílio do Estado. Os *Baugruppen* são hoje a maior parte do desenvolvimento da construção civil na cidade e um conceito que tem a chave do aperfeiçoamento nos distritos de Rieselfeld e de Vauban (LITTLE, 2007).

Sobre a constituição, encontram-se divergências de informações sobre os tamanhos existentes de *Baugruppen*. Há fontes que afirmam que o tamanho dos *Baugruppen* varia de 3 a 43 famílias (MOURA, 2010), enquanto outras apontam que o tamanho dos *Baugruppen* varia de 5 a 50 famílias (LITTLE, 2007). Portanto, é verossímil afirmar que mesmo em discordância, esses números não variam tanto de um caso para o outro.

Para o Conselho Municipal, um *Baugruppe* pode acontecer de duas maneiras distintas: a primeira é chamada de informal, e ocorre quando um

*Baugruppe* demonstra interesse por um terreno que foi publicamente anunciado pelo governo para o melhoramento de um local; a segunda maneira é nomeada de formal, e acontece a partir do momento em que o Conselho Municipal demonstra interesse por um *Baugruppe* previamente formado e catalogado (LITTLE, 2007).

No caso do *Baugruppe* formal, o Conselho Municipal exerce o domínio na escolha de um *Baugruppe* específico, por acreditar que um determinado número de famílias seja mais adequado para o desenvolvimento de um terreno em particular, onde os usos de comércio e serviços já estejam consolidados, sendo necessário um *Baugruppe* que lhes conceda a variedade necessária para que o lugar adquira a qualidade de usos mistos. Se houver, de alguma forma, uma disputa pelo terreno em função da similaridade de demografias, ganha o *Baugruppe* que apresentar o maior número de soluções ecológicas viáveis (LITTLE, 2007).

Em função dessas regras, existem habitações de moradias coletivas dentro de Vauban, e são, ao todo, 46 prédios de *Baugruppen* no bairro. Para que não haja o risco dos membros de um *Baugruppe* desistirem da empreitada em um estado já avançado de projeto, ou mesmo após já terem investido uma quantidade substancial de dinheiro, todos os *Baugruppen* se iniciam apenas como grupos de conversa que visam discutir o conceito de uma habitação que melhor atenda à demanda de todos. Por conseguinte, somente após a concordância de todo o grupo é que um arquiteto é chamado para transformar em projeto duas a três ideias iniciais. Com esse tipo de acordo, se há alguma desistência, não haverá quaisquer encargos financeiros que os *Baugruppen* não possam arcar (MOURA, 2010).

Ademais, a escolha por habitações coletivas em detrimento das habitações unifamiliares gerou redução de custos, em razão dos diferentes profissionais que puderam se vincular ao projeto e dar soluções técnicas que valorizaram o valor do imóvel. O trabalho em equipe, principalmente entre arquitetos, técnicos e especialistas responsáveis pelo controle da obra, foi fundamental para as escolhas dos modelos e das soluções arquitetônicas. Em razão do viés energético, por meio de fontes renováveis que Freiburg já possuía, corroborou, desde a sua concepção, certa unanimidade em prol desse tipo de solução, e assim possibilitou, ainda no começo da construção, a associação entre arquitetos e o “*House Technology Engineer*”, em uma busca conjunta para desenvolver as melhores práticas e estabelecer os menores gastos energéticos (MOURA, 2010).

A prioridade na criação do bairro de Vauban era de conceber uma comunidade que fosse vibrante, heterogênea e estável. Muito similar à população que é possível encontrar na parte antiga da cidade, onde a mistura de moradores cresceu de maneira espontânea ao longo dos anos. No bairro de Vauban, a ideia era realizar isso de maneira planejada e deliberada, para que o bairro não se tornasse um gueto, restrito a um perfil exclusivo, fosse ele social ou socioeconômico, e também para que não se tornasse um lugar transitório, onde as pessoas moravam durante um tempo, para logo depois irem embora (LITTLE, 2007).

O Conselho Municipal, ou GRAG, trabalhou então com um perfil heterogêneo já consolidado desde o começo, que foi chamado de “*Blockprofil*”, na tradução literal, “Perfil do bloco”. O bloco mais vantajoso para receber o aval do GRAG seria aquele que mostrasse as maiores variações possíveis, diferentes estados civis, perfis sociais e de renda, números de filhos, idade, endereço anterior, ocupação, local de trabalho e tipo de moradia desejada. Uma vez verificada a diversidade do *Blockprofil*, os potenciais moradores eram entrevistados para verificar sua autenticidade, para só então ser discutida a viabilidade de um *Baugruppe* com essas características ser ou não um bom investimento para o bairro de Vauban (LITTLE, 2007).

Na primeira fase de construção dos *Baugruppen* em Vauban foram empreendidas 450 habitações novas até 2002. Foi realizada, então, uma amostragem, até aquele momento, a partir da qual foi possível compreender a mistura de pessoas que se intentou fazer no bairro: 60% possuíam casa própria, enquanto 40% viviam de aluguel. Já as ocupações ou profissões variavam entre 25% de trabalhadores, funcionários de baixo escalão ou funcionários públicos; 55% que estavam trabalhando em empreendimentos de gerenciamento; e 20% de profissionais autônomos. Quanto à diversidade familiar, 10% das habitações eram ocupadas por famílias monoparentais; 25% por casais sem filhos e/ou pessoas solteiras; e 65% por famílias com filhos. E, por fim, 75% dos moradores de Vauban se mudaram para o bairro vindos de outras regiões de Freiburg, ao passo que 25% vieram efetivamente de fora da cidade (LITTLE, 2007).

Ao longo dos anos, foi-se criando uma expertise no GRAG e certa prática arquitetônica mais bem aceita, possibilitando que os processos empreendidos pelos *Baugruppen* ocorressem da forma mais suave possível. Assim, acostumou-se a reconhecer um profissional, geralmente um arquiteto, como um líder ou um facilitador de cada grupo. O *Baugruppe*, ao se formar, passaria a agir em

coletivo e a responder como pessoa jurídica, ao invés de cada morador responder individualmente como pessoa física isolada. Com isso, seria escolhido um profissional que representasse o grupo coletivamente perante o GRAG, que passaria também a ter uma denominação, como é o caso dos seguintes *Baugruppen*: “Vis-à-vis”, “Amöbe” (Figs. 24-26) e “Wohnen + Arbeiten” (Fig.27) (Na tradução: “Cara-à-cara”, “Ameba” e “Vivendo + Trabalhando”) (LITTLE, 2007).



Figuras 24- 26: Fotografias do projeto Amöbe em Vauban.

Disponível em: <<https://www.bross-kurzenberger.de/>. (20/08/2018).

Além de um nome, era costumeiro que se criasse também uma logomarca que refletisse os ideais de cada *Baugruppe*. Tais processos eram de responsabilidade dos integrantes de cada grupo e eram deles as decisões de qual seria a sua identidade, qual seria a visão de mundo compartilhada pelos seus membros e quem faria parte do time de arquitetos que trabalharia com eles.

Quanto ao líder escolhido para representá-los, este deveria garantir que a identidade do grupo, o projeto por eles escolhido e os arranjos de financiamento transcorressem conforme o combinado. Para que isso acontecesse, o grupo deveria construir e enumerar as suas exigências pessoais em forma

de tópicos que definissem como funcionaria a associação entre eles. Isso garantiria o compartilhamento total de custos e riscos sobre o *Baugruppe*, mas exigiria, em contrapartida, um comprometimento e uma cooperação muito grande por parte dos seus integrantes para fazer com que o empreendimento funcionasse na sua íntegra (LITTLE, 2007).



Figura 27: Prédio do *Baugruppen*: “Wohnen + Arbeiten”.

Fonte: Acervo da autora (2018).

Quanto aos custos finais dos *Baugruppen* em Vauban e em outros distritos de Freiburg, em comparação aos preços do mercado imobiliário tradicional, foi disponibilizado por e-mail pelo conselheiro do GRAG, Roland Veith, no ano de 2006, para o pesquisador Joseph Little (2007), os valores médios por m<sup>2</sup>/ área útil, incluindo a porção referente aos custos da terra. É válido lembrar que, no caso dos *Baugruppen*, não existe um agente que lucre com a habitação, sendo os valores apenas representações fidedignas dos valores do terreno e da construção, além dos possíveis valores de venda, se fosse o caso.

Com base nesses dados, um apartamento em Vauban de mais ou menos 80 m<sup>2</sup> custou, na época, algo em torno de €130.880. O edifício do *Baugruppe* “Wohnen + Arbeiten”, cuja conclusão aconteceu no ano de 1999, custou €1.229/m<sup>2</sup>. Esse é um valor aproximado dado em m<sup>2</sup> pois dentro de um mesmo *Baugruppe* o tamanho dos apartamentos é extremamente variável. Como essa informação não esclarece se esse valor inclui ou não o valor do

terreno, parte-se do pressuposto de que o valor do mesmo não está incluso e, baseando-se na venda das terras naquele ano, que custavam €409/m<sup>2</sup>, o custo final para cada uma das 16 famílias do “*Wohnen + Arbeiten*” ficou em torno de €1.636/m<sup>2</sup> (LITTLE, 2007).

Baugruppen: preço final por m <sup>2</sup> de espaço habitável	
Distrito de Vauban	€1.800
Distrito de Stühlinger	€1.950
Distrito de Wiehre	€2.795
Mercado Imobiliário Tradicional: Preço final por m <sup>2</sup> de espaço habitável	
Distrito de Vauban	€2.200 a ~€3.150
Outras localidades na cidade de Freiburg	€2.000 a ~€3.130

**Tabela 2: Preços finais por metro quadrado de *Baugruppen* na cidade de Freiburg.**

Fonte: LITTLE, 2007. Reelaborado pela autora.

Considerando as exigências e necessidades de cada família, atendidas nas mais variadas tipologias, juntamente com as especificidades energéticas do bairro, o custo final de algo em torno de 130.880€ por um apartamento de 80m<sup>2</sup> é um ganho notável para os seus moradores. Ressaltando que esse é o valor do projeto *Wohnen und Arbeiten*, o preço médio de Vauban (**Tabela 2**) se encontra na casa dos €1.800/m<sup>2</sup>.

Ao se analisar o caso dos *Baugruppen* em Vauban, é possível perceber que as pessoas envolvidas no processo se mostraram entusiasmadas com a possibilidade de serem responsáveis pelo desenvolvimento da sua própria habitação. Foi o caso ocorrido com os moradores do “*Wohnen + Arbeiten*”, que tiveram a oportunidade de aliar o sonho da casa própria customizada com a possibilidade de fazer parte de um alto investimento ambiental, com a consciência de que o prédio projetado traria não só benefícios para os moradores, mas também para a vizinhança onde a inserção urbana do prédio se faz presente. São planos assim que tornaram os cidadãos de Freiburg otimistas com as perspectivas habitacionais e sem hesitação em fazer planos futuros

ambiciosos para a cidade. Outro ponto crucial para que os *Baugruppen* pudessem funcionar foi a intervenção dos membros do GRAG como facilitadores das dinâmicas já acertadas entre os moradores (LITTLE, 2007).

A forma de se fazer habitações por meio dos *Baugruppen* tem modificado a capacidade dos cidadãos de Freiburg de entenderem o conceito de moradias, visto que os *Baugruppen* aumentaram a disponibilidade de moradias acessíveis, pois o poder de compra de um *Baugruppe* é medido não pelos indivíduos isoladamente, mas pelo coletivo, o que reduz sobremaneira os custos totais. Outro fato curioso se deve à diversidade que ocorreu em virtude do *Blockprofil*, que agrega os mais diferentes tipos de pessoas. Analogamente, é possível criar um sentido de comunidade muito mais amplo dentro de cada *Baugruppe*, uma vez que é preciso fazer diferentes acordos, desde a escolha do terreno, até a maneira como o *Baugruppe* quer ser visto e reconhecido, além da melhor abordagem para se chegar a essa percepção. São esses fatores que propiciam uma série de encontros e socializações, até o momento em que as pessoas possam morar no mesmo prédio.

Os *Baugruppen* incentivaram o desenvolvimento urbano, e não o suburbano, que é a forma pela qual as cidades normalmente crescem, com a típica casa unifamiliar e o seu habitual perfil atrativo. É uma construção urbana com densidade suficiente para apoiar e participar das instalações comunitárias. As vantagens são vistas como uma simultaneidade de arranjos entre os responsáveis pelo desenho do plano diretor da cidade e os critérios favoráveis dos *Baugruppen* em relação à população, tendo ambos atraído famílias que de outra forma se veriam impelidas a morar no subúrbio.

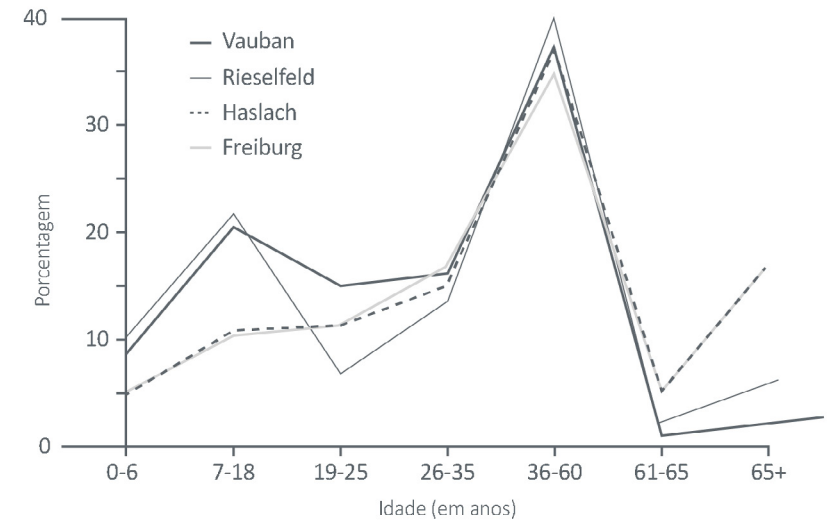
Outro fator atrativo nos *Baugruppen* é a abordagem de baixo para cima, a partir da qual os principais desenvolvedores são os seus residentes e, paralelamente, trabalham de maneira auxiliar os arquitetos, urbanistas e integrantes do GRAG, que intervêm pelos *Baugruppen* enquanto zelam pela manutenção de um plano diretor mais amplo, que concilia os diversos interesses, contando com a ajuda de uma equipe jurídica. O Conselho Municipal de Freiburg é visto como um dos governos locais mais progressistas do mundo, por ter sido capaz de articular os interesses da cidade de Freiburg concomitantemente com os do distrito de Vauban e dos *Baugruppen* (LITTLE, 2007).

Enquanto comunidade, o distrito de Vauban tem características diferentes, tendo em vista as ações realizadas por parte do GRAG e de seus habitantes, uma vez que mais de ¼ deles mora em um *Baugruppe*. Assim sendo, foi feita uma pesquisa comparativa entre três distritos de Freiburg – Vauban, Rieselfeld e Haslach –, e os valores absolutos da cidade como um todo. Os estudos demonstraram que a maior diferença na estrutura etária ocorre nos extremos mais jovens e mais velhos; desta forma, tanto Rieselfeld quanto Vauban têm quase o dobro da média da cidade de Freiburg, com faixa etária abaixo dos 18 anos. Os dois esquemas gráficos abaixo, mostram também que o distrito de Vauban possui significativamente menos idosos que a média geral da cidade, registrando apenas 2,1% da sua população na faixa acima dos 65 anos, enquanto Freiburg registra 16,9% desse contingente (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2014).

Um dos dados presentes no gráfico diz respeito à média ligeiramente maior na faixa etária entre 35 a 60 anos (**Gráfico 1**). As características de Rieselfeld e Vauban são demonstradas com a percepção de que a maioria da população é composta por adultos de meia-idade com crianças, mesmo que Vauban demonstre ter menos idosos acima dos 65 anos, refletindo que tanto Rieselfeld como Vauban se mostram lugares com uma proporção significativa de crianças e adolescentes, que é muito superior ao resto da cidade (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2014).

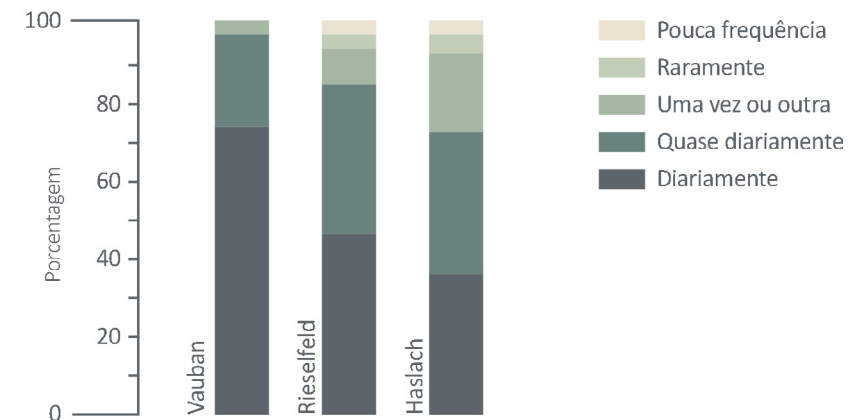
Outro aspecto apontado foi a frequência com a qual os vizinhos se cumprimentavam em cada um dos três bairros. Os resultados apontam que 73% dos moradores de Vauban cumprimentam os vizinhos diariamente, enquanto em Rieselfeld essa porcentagem cai para 48% (**Gráfico 2**); já em um bairro como Haslach, onde houve um viés menos participativo durante a sua construção, esse número fica em torno de 36%. O que se pôde apreender, então, é que o processo de projeto urbanístico e residencial participativo pode, de fato, exercer uma influência real sobre a interação social e sobre a inserção urbana.

Há ainda os padrões referentes às amizades que surgiram ao longo do desenvolvimento da escala do bairro. No caso de Vauban, é possível perceber que os moradores conhecem quase cinco vezes mais (**Gráfico 2**) pessoas em seu bairro do que as pessoas do bairro de Haslach (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2014).



**Gráfico 1: Percentagem x idade em Freiburg.**

Fonte: Hamiduddin; Daseking, 2014 (modificado pela autora).

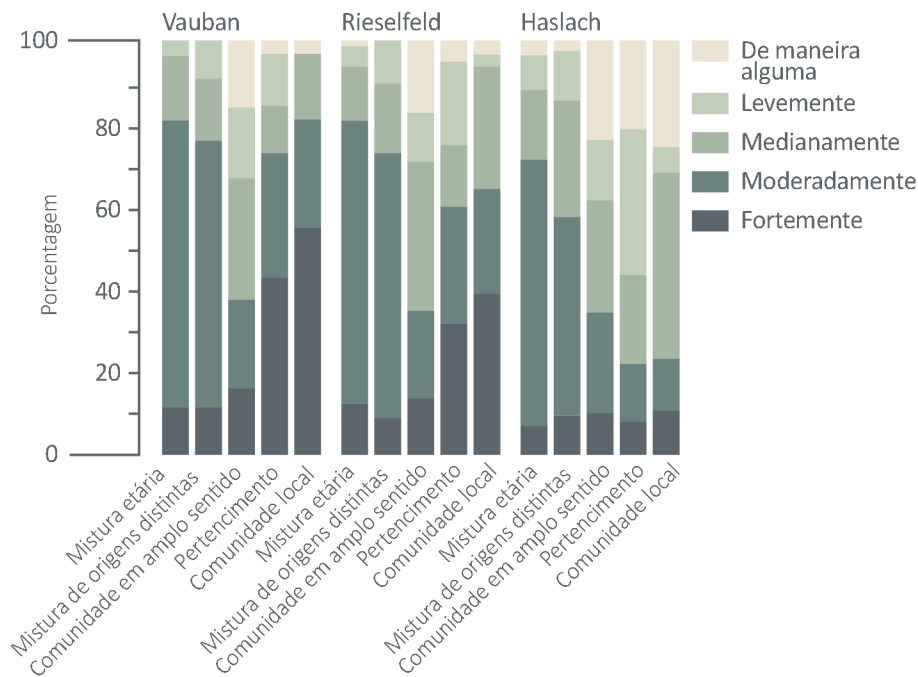


**Gráfico 2: Percentagem do contato entre vizinhos.**

Fonte: Hamiduddin; Daseking, 2014 (modificado pela autora).

Apesar da amostra realizada ser apenas uma estimativa, os resultados podem estar relacionados com as diferenças nos tamanhos das famílias que, segundo dados da cidade de Freiburg, seriam maiores em Vauban (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2014).

Os moradores de Freiburg foram inqueridos sobre quais eram as suas percepções acerca da coesão das suas respectivas comunidades e o que eles pensavam sobre as diferentes idades e origens que se instauravam no bairro. Também foram questionados sobre o sentimento de pertencimento ao lugar e a consciência de unidade que permeava a comunidade. O que se pode perceber é que, em termos de idade e mistura, os números de Vauban e Rieselfeld são muito similares (**Gráfico 3**), com quase 80% afirmando que as faixas etárias possuem uma boa aderência, enquanto 70% dizendo que as diferentes origens se misturam de fato muito bem ou, ao menos, moderadamente. Quanto a Haslach, é possível notar que os valores não são tão positivos para os critérios de idade e mistura, caindo, respectivamente, para 70% e 57% (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2014).

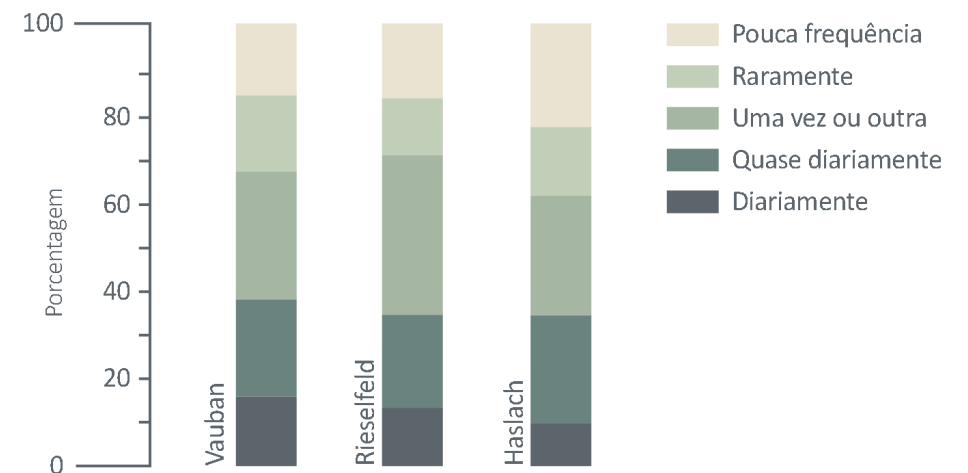


**Gráfico 3: Percepção Comunitária entre os três bairros que foram analisados.**

Fonte: Hamiduddin; Daseking, 2014 (modificado pela autora).

Já os resultados referentes ao sentimento de pertencimento (**Gráfico 3**), dos residentes dos bairros com as suas respectivas comunidades foram mais discrepantes. Enquanto no caso de Vauban essa porcentagem se estabeleceu em torno de 70%, em Rieselfeld ficou em torno de 60% e, em Haslach, esse valor caiu para apenas 22%. Finalmente, o último dado desse gráfico está relacionado a quanto os habitantes de cada bairro achavam que o senso de comunidade do local estava desenvolvido. Os números mostram que em Vauban, 80% acreditam que esse senso seja forte ou moderado, enquanto os valores em Rieselfeld e Haslach ficam em 65% e 23%, respectivamente. No caso de Haslach, acredita-se que o senso de comunidade seja medianamente existente ou até mesmo não existente (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2014).

Apesar do levantamento realizado, os medidores dos questionários que avaliam a coesão social são naturalmente subjetivos, e as apreensões dos moradores são estabelecidas por meio de uma série de diferentes fatores, entre eles de experiências e pretensões. É possível, então, compreender que tais padrões estão fortemente relacionados à maneira com a qual Vauban e Rieselfeld elaboram e promovem o aspecto comunitário por meio da habitação (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2014).



**Gráfico 4: Comparação entre o nível de contato entre os vizinhos nos três bairros.**

Fonte: Hamiduddin; Daseking, 2014 (modificado pela autora).

Com o intuito de investigar se a timidez e o isolamento eram evidentes, os moradores foram questionados (**Gráfico 4**) até que ponto eles se sentiam pertencentes a uma comunidade mais ampla, para além da sua área comunitária imediata. O gráfico abaixo demonstra que, em se tratando de Haslach, esse sentimento de pertencimento a uma comunidade de maneira mais ampla era menor do que em relação à Rieselfeld e Vauban (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2014).

O que se pode notar é que uma vez que o envolvimento da população com os processos de construção da própria habitação e conseqüentemente da própria cidade se alteram, toda uma estrutura se movimenta junto com essa mobilização populacional. As diferenças diminuem e a responsabilidade para com o meio urbano e para com as outras pessoas que o englobam aumentam, há um maior nível de identificação com o lugar, o que propicia também um maior nível de interação, podendo gerar amizades entre vizinhos, o que contribuiria de maneira substancial para o aumento da qualidade de vida dessas pessoas. Ao mesmo tempo em que obriga que toda e qualquer pessoa que intente morar no bairro seja impelida a se integrar a esses valores sob pena de não conseguir se adequar as dinâmicas internas, o que a excluiria de participar das decisões do bairro ou talvez até mesmo de morar nele.



É possível perceber (**Tabela 3**) que embora os *Baugruppen* intentem trabalhar dentro dos seus vieses para a coletividade, estes possuem métodos e acertos internos muito próprios e particulares, que respeitam os desejos referentes a individualidade dos seus moradores e os seus desejos dentro dos seus próprios grupos de se adequar à iniciativa da maneira como melhor lhes prouver. Após todas as pesquisas apresentadas pelos estudos feitos por Hamiduddin e Daseking, e visto o impacto que os *Baugruppen* podem causar dentro do seu entorno urbano imediato, uma série de questionamentos foram feitos e serão respondidos no decorrer do capítulo dois. São questões que visam esclarecer, principalmente, quais são as regras gerais para a articulação de um *Baugruppe*, principalmente depois que o conceito ultrapassou as barreiras da cidade; quem são os grupos interessados e como estes se organizam dentro das suas dinâmicas internas; além de como se relacionam uns com os outros, dado que os *Baugruppen* passaram a não mais se restringirem apenas à cidade de Freiburg e hoje se distribuem por muitas cidades alemãs, inclusive Berlim.

<b>Baugruppen com estruturas de propriedades privadas e únicas</b>			
<b>Nome e Localização</b>	<b>Fundação, iniciadores e experiências</b>	<b>Membros e atividades políticas</b>	<b>Inovação, estrutura de formação de propriedade e governança de coabitação</b>
<b>Wohnen&amp;Arbeiten</b> <sup>12</sup> Walter Gropius Strasse 22	Projeto de Coabitação, iniciado em 1996 por um grupo de 16 construtores / proprietários privados ("Baugruppe"), iniciado pelo arquitecto Michael Gies e pelo biólogo Jörg Lange, finalizado em 1999.	O sistema de construção modular "Living & Working" fornece 20 unidades para 37 residentes, em uma combinação de apartamentos e escritórios para 5 empresas (de propriedade dos residentes).  Ambição para concretizar blocos de apartamentos em padrão de casa passiva e com conceito sanitário inovador (zero waste water house), recebeu financiamento da German Environment Foundation DBU para apoio científico do Instituto Fraunhofer ISE de Sistemas de Energia Solar.	Associação de proprietários compartilham a propriedade. Durante a fase de construção, uma associação legal de construtores "Wohnen & Arbeiten Bau GbR" foi fundada com um conselho administrativo de cinco membros para coordenar o projeto.
<b>WOGÉ e.V.</b> <sup>13</sup> Associação Registrada Heinrich-Mann-Str. 20	A associação WOGÉ foi fundada para estabelecer uma comunidade habitacional para pessoas dementes, e é membro da Freiburger Modell, uma associação guarda-chuva para projetos similares, e da associação Mietshäusersyndikat.	A comunidade habitacional WOGÉ, no edifício "Sonnenhof" - ocupado em 2009, oferecendo cuidados de saúde para 10 pessoas dementes, organizando um café aos sábados para pessoas dementes e seus parentes.	Os inquilinos da WOGÉ (ou seus representantes legais) constituem uma associação de compradores ("Auftragbergemeinschaft") que têm autoridade interna, decidindo sobre a escolha de inquilinos, design de interiores, contratados, uso do orçamento.
<b>Kleehäuser</b> <sup>14</sup> Paul-Klee-Str. 6,8	Projeto de coabitação iniciado em 2004 pela Baugruppe de 24 construtores, sistema modular que permite opções flexíveis para construção de apartamentos, finalizado em 2006	25 unidades de apartamentos: 14 apartamentos próprios e 10 apartamentos de aluguel para cerca de 73 residentes mais 1 unidade usada como 2 apartamentos de férias.  O edifício está em conformidade com o padrão de residência passiva ou "zerohouse" (referência à sociedade 2000Watt), inspirado e apoiado por "Wohnen & Arbeiten"	Associação de proprietários compartilham a propriedade. Projeto intergeracional de moradores de 0 a 80 anos

**Tabela 3: Organização das Entidades do Bairro de Vauban.**

Fonte: Kunze; Phillipe, 2016, p.13-15 (modificado pela autora).kk



## 2.

### *Baugruppen* como modo de produção habitacional:

#### VARIÁVEIS CONSTITUTIVAS

Quero que o jovem arquiteto seja capaz de encontrar o seu próprio caminho, quaisquer que sejam as circunstâncias, que ele crie independentemente formas autênticas, a partir de condições técnicas, econômicas e sociais a ele dadas, em vez de impor uma fórmula aprendida a um ambiente que talvez exija uma solução completamente diversa. (Walter Gropius, artigo escrito na *Architectural Record*, 1937, apud. Walter Gropius *Bauhaus: Novarquitectura*, pág. 25)

Em meio a um mercado imobiliário estandardizado, é a partir da mobilização da sociedade civil organizada, da qual o arquiteto faz parte, que se torna possível, dentro do contexto habitacional alemão, dar respostas criativas para as necessidades dos moradores de um *Baugruppe*, necessidades estas que são de cunho completamente individual, embora dialoguem no âmbito coletivo.

Ao pesquisar o significado da palavra variável no dicionário, as duas principais informações encontradas foram: “aquilo que está sujeito a variação e/ou mudanças; que pode variar; inconstante, instável.” e a outra informação foi, “aquilo que pode assumir qualquer um dos valores em um conjunto de valores”. E é exatamente a respeito disso que se trata esse capítulo, sobre a análise crítica dos aspectos sobre os *Baugruppen* que estão sujeitos a variações, ou seja, aquilo que pode ou não assumir um modo de agir, ou a escolha de um valor ou mais em um conjunto de valores sobre o que significa ser um *Baugruppen*, além de explicar as suas minúcias e particularidades constitutivas que tornaram a mobilização repleta de especificidades de cunho cultural.

Este segundo capítulo se dedica a compreender as engrenagens e os atores que tornam os *Baugruppen* mecanismos de conquista habitacional possíveis e legítimos (**Tabela 4**). Nele, será analisada a visão não somente dos arquitetos, mas também de todas as partes interessadas (atores) envolvidas como a comunidade, o Estado, o meio jurídico, a cidade e a sociedade. Engrenagens e agentes constituintes de um modo particular de se produzir habitação nas cidades contemporâneas; elementos que possibilitaram solidificar um processo único e permitiu sua aplicabilidade em diferentes contextos urbanos.

CATEGORIA	ATORES	EXEMPLOS	FUNÇÕES
PÚBLICO	GOVERNO ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA	SENADO DE BERLIM DEPARTAMENTO DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO-AMBIENTE	FUNDOS, ASSISTÊNCIA INFORMAÇÕES TERRITORIAIS EXIBIÇÕES INTERNACIONAIS
	AGÊNCIA DE REDE OU NETWORKING	THE NETZWERKAGENTUR GENERATIONENWOHNEN	INFORMAÇÕES NETWORKING GRUPO ASSISTENCIAL
INTERMEDIÁRIO ENTRE O PÚBLICO E A SOCIEDADE CIVIL ORGANIZADA	PROMOTOR E AGÊNCIA INTERNACIONAL DE REDE	id22 (INSTITUTO PARA A SUSTENTABILIDADE CRIATIVA)	TROCA DE CONHECIMENTOS WORKSHOPS E SEMINÁRIOS PUBLICAÇÕES
	PESQUISADORES	URBANPLUS	AÇÃO DE PESQUISA ORIENTADA
SOCIEDADE CIVIL ORGANIZADA	RESIDENTES	THE LEUCHTTURM E.G.	ORGANIZAÇÃO GERENCIAMENTO DE PROJETO GERENCIAMENTO DE MORADIA
	COOPERATIVAS	THE MIETGERGENOSSENSCHAFT SELBSTBAU E.G.	ORGANIZAÇÃO GERENCIAMENTO DE PROJETO SUPORTE TÉCNICO GERENCIAMENTO RESIDENCIAL
	ORGANIZAÇÃO SEM FINS LUCRATIVOS	THE MIETSHÄUSER SYNDIKAT	FUNDOS GERENCIAMENTO DE PROJETO
	FUNDAÇÃO	THE STIFTUNG TRIAS	TERRAS APOIO PARA FUNDOS PUBLICAÇÃO
	VOLUNTÁRIOS	AMIGOS, FAMÍLIA, COLEGAS	FUNDOS CONHECIMENTO
INTERMEDIÁRIO ENTRE O CIVIL E O PRIVADO	BANCO	BANCO GLS	SUPORTE FINANCEIRO ASSISTÊNCIA TÉCNICA
PRIVADO	ARQUITETO	DIVERSOS GRUPOS DE ARQUITETOS TRABALHANDO INDIVIDUALMENTE OU EM GRUPO	INICIAÇÃO PROJETO E GERENCIAMENTO MODERAÇÃO
	COMPANHIA DE CONSTRUÇÃO		TRABALHO DE CONSTRUÇÃO
	PLANEJADORES ENERGÉTICOS	ESCRITÓRIO DE PLANEJAMENTO ROTH	PROJETO DE EFICIÊNCIA ENERGÉTICA
	FACILITADOR/MODERADOR	AGENTUR WOHNWILLE	GERENCIAMENTO DE PROJETO ORGANIZAÇÃO COMUNITÁRIA
	AGÊNCIA DE INFORMAÇÃO	WOHNPORTAL	WEBPAGE INFORMAÇÃO SOBRE PROJETO
	DESENVOLVIMENTO DE PROJETO	WINFRIED HÄRTEL	GERENCIAMENTO DE PROJETO

**Tabela 4: Atores envolvidos no processo dos *Baugruppen*.**

Fonte: SUDIYONO, 2013 (adaptado pela autora).

## 2.1 – Variável social

Um *Baugruppen* sempre se inicia a partir dos seus moradores, compreender essa variável e quem são essas partes interessadas é primordial para entender essa mobilização principalmente a partir do entendimento de quais são as faixas etárias, a renda e o perfil familiar dessas pessoas. Afinal, não existiria os *Baugruppen* sem esses personagens, pois é a partir dos seus interesses, das suas demandas e da ausência do atendimento dessas mesmas demandas que mobilização vai ganhar força para impulsionar as outras partes interessadas, todas essas partes existem e vão existir a despeito de qualquer coisa, mas sem a comunidade e as suas reivindicações, não existem *Baugruppen* nem antes, nem durante e nem depois.

Não somente na Alemanha, mas em muitas sociedades industrializadas, há uma mudança real nos quadros demográficos, causada por duas tendências diferentes: taxas de natalidade cada vez menores e expectativa de vida cada vez maiores. Essas tendências possuem um viés considerável que afeta simultaneamente os sistemas de saúde e de segurança social. Na Alemanha, já há quase 40 anos a taxa de natalidade é inferior a 1,4 filho, o que quer dizer que a cada nova geração há um déficit de 30% de jovens para completar a lacuna existente. Há ainda o fato de que as pessoas estão cada vez mais velhas, ou seja, a sua saúde física e mental perdura para além dos 60 anos. Se por um lado isso é bom, por outro resulta em uma população mais velha numerosa e em uma população mais jovem menor, que não consegue ser compensada nem mesmo por meio da imigração (GOSCHEL, 2010).

Isso gera consequências no sistema de previdência social, pois a forma como é concebido reafirma, de certo modo, o apoio à baixa taxa de natalidade das famílias. Visto que não há indicação de uma mudança futura no padrão reprodutivo, que a população acima dos 60 anos irá representar 40% da população até 2030 e que cerca de 15% da população será daqueles acima dos 80 anos até 2050, entende-se que há um movimento natural de cooperação entre jovens e idosos. Idosos estes que, como já dito anteriormente, não se veem isolados em guetos geracionais, mas sim integrando e atuando na sociedade que, em virtude da sua própria redução demográfica, precisará de toda ajuda social possível. Levando em conta que o número de idosos é superior ao número de integrantes que uma família pode comportar, os idosos passarão a ser uma responsabilidade social inclusive para aqueles que não são seus parentes consanguíneos.

Ademais, a imigração também é um tópico de discussão polêmico na Alemanha, pois demanda um processo de integração das famílias de imigrantes dentro do contexto alemão que custa muito caro aos cofres públicos, já que não é somente imposto para a família em questão, mas para toda a população na qual essa família será inserida, sendo acompanhada por instituições de assistência social até que a sua integração esteja concluída.

Os *Baugruppen* na Alemanha podem ser vistos como uma maneira alternativa de prover serviços pessoais que, presumivelmente, já se encontram com deficiências. Assim, muitas pessoas vivem juntas para prestarem umas às outras serviços, de cuidado, companhia, atenção e divisão de tarefas, que seriam esperados de suas respectivas famílias, mas que, por diversas razões, não são realizados pelas mesmas e tampouco são supridos pelas instituições públicas de assistência social ou pelo mercado de serviços, já que a renda individual da sociedade diminuiu e o preço dos serviços subiu. Dessa forma, esses serviços passam a ser considerados artigos de luxo que não podem mais ser comprados corriqueiramente no mercado de serviços. Ressalta-se que essa é apenas uma breve e superficial descrição de um problema estrutural muito maior (GOSCHEL, 2010).

Ao se produzir, dentro dos *Baugruppen*, uma alternativa a esses serviços pessoais que eram tradicionalmente providos pelo sistema familiar privado de cada um dos indivíduos ou pelo sistema público por meio das entidades do Estado de bem-estar social, cria-se uma opção que não se enquadra em nenhuma das demais categorias. Ao mesmo tempo que não pode ser considerada de cunho completamente privado, como seria o caso da família, nem como público, caso dependesse de uma instituição do governo, ou ainda parte do mercado tradicional de serviços, os *Baugruppen* se estabelecem como algo inovador que se localiza entre o público e o privado (senso comunitário), mas que não abarca inteiramente nenhum dos dois âmbitos.

Acima de contratos públicos racionais e estáveis, ou de associações baseadas em laços sanguíneos e no amor que geralmente unem uma família, os *Baugruppen* se constituem, acima de tudo, em uma relação de confiança, ao mesmo tempo que procuram estabelecer um nível de estabilidade semelhante ao encontrado em uma família ou em uma instituição pública. O que não significa dizer que haja de fato um vácuo social que os *Baugruppen* estejam preenchendo, pois, seus moradores ainda possuem suas próprias famílias e continuam, muitas vezes, assistidos pelas instituições públicas. O que os *Baugruppen* criam, na prática, é um *link* entre os domínios público e pri-

vado, unindo polos que se separaram ao longo da vida moderna e industrial (GOSCHEL, 2010).

Até o ano de 2007, o senado alemão possuía evidências de que mais de 200 mil berlinenses com idade acima de 50 anos preferia ter uma vida independente direcionada ao convívio comunitário do que viver em um lar de idosos. Assim, na ausência de subsídios necessários para preencher essa demanda, no ano de 2008 foi criada uma agência de rede com o intuito de distribuir informações, formar grupos e estabelecer as tramas necessárias para novos projetos. Essa agência é financiada pelo Departamento do Estado de Berlim para desenvolvimento (*SenStadtUm*) e organizado pela *Stadtbau*, uma agência privada de planejamento e consultoria (DROSTE, 2015)

Se no topo da pirâmide etária temos essas demandas, outras aparecem em sua base. Depois de muitos anos idealizando uma vida para além dos grandes centros urbanos, os jovens alemães começaram também a desejar o seu espaço novamente nas regiões centralizadas da cidade. Esses jovens não se restringem aos perfis de jovens profissionais urbanos, novos boêmios ou hedonistas sem filhos – conhecidos na Alemanha como “Dinks” (*Double-Income-No-Kids*) –, que na tradução seriam pessoas com renda dupla que não desejam filhos. Há muitas famílias jovens com filhos que, ao se depararem com ofertas adequadas e apartamentos espaçosos e financeiramente acessíveis preferem se estabelecer nos centros das cidades. Ainda que o ideário da sociedade permaneça sendo o da grande casa de subúrbio, para os jovens as variáveis vislumbradas na vida em centros urbanos se mostraram cada vez mais atrativas, visto as pequenas distâncias a serem percorridas, a infraestrutura cultural ali presente e a variedade de oportunidades e opções apresentadas dentro da urbanidade (RING, 2016).

No começo do século 21, existia uma gama de impactos assertivos em relação às moradias compostas por grupos mistos e, cada vez mais, os projetos de coabitação multigeracional vêm sendo construídos. Nas últimas décadas, isso se mostrou por meio da suplementação e expansão desse tipo de projeto no país, já que há toda sorte de diferentes comunidades de *Baugruppen* por toda a Alemanha (ACHE; FEDROWITZ, 2012). Os moradores que possuem uma idade média entre idosos e crianças disseram gostar da variedade de faixas etárias que vivem no mesmo lugar e pontuaram ainda que, quando há mais crianças, existe a possibilidade de que elas brinquem juntas. Há uma afirmação reconhecida entre os moradores de que a chance de confiar em um vizinho a ponto de deixar o filho com ele é um dos aspectos mais impor-

tantes da coabitabilidade nesse tipo de comunidade (HEDE, 2016).

Estudos sociológicos afirmam que o perfil do morador de projetos de coabitação são pessoas bem-educadas, com famílias de renda média (BRESSON; DENÉFLE, 2015). Apesar de haver aspirações tanto por parte do governo, quanto dos moradores, de que haja uma estrutura de renda mista, os projetos correm risco, sim, de segregação social (ACHE; FEDROWITZ, 2012). Outros estudos afirmam que o modelo de coabitação poderia oferecer moradias acessíveis na cidade, promovendo a interação social e aumentando os níveis de eficiência energética, pois os valores vindos de Vauban sobre casa-passiva permanecem como a essência dos *Baugruppen*. Assim sendo, foi mencionado que a coabitação poderia contribuir social, econômica e culturalmente para um bairro, e que essa abordagem ofereceria também uma opção positiva para pessoas com deficiência, imigrantes, casais homoafetivos e pessoas de baixa renda (SUDIYONO, 2013). Os perfis sociais desejados também se estendem a pessoas com animais domésticos, que poderiam ter as mais variadas idades, rendas e habilidades, todas comprometidas a se ajudarem mutuamente (COATES, 2013). Para tanto, seria necessário o suporte governamental, que concederia mais crédito quanto mais variados fossem os perfis dos moradores dos *Baugruppen*, ainda considerando características da casa-passiva como critério para a abertura de crédito (TUMMERS, 2015).

Muitas vezes, o processo de construção de um *Baugruppe* fortalece laços que já existiam antes, ainda que superficialmente, e leva as pessoas a se esforçarem para resolver divergências e atritos, o que demonstra o quão forte pode ser a extensão e a profundidade do apoio mútuo. Esse apoio se mostra desde o início por meio de uma assistência prática na disseminação de garantias para todas as famílias, o que permite aos participantes financeiramente mais frágeis conseguirem um depósito suficientemente grande para sua hipoteca, e também o apoio social previsto para que as tomadas de decisão possam seguir adiante. Um arquiteto e morador entrevistados, pelos pesquisadores Hammiduddin e Daseking, afirmaram que, sem a cooperação dos membros associados, seria impossível articular todas as complexidades burocráticas envolvidas no processo, enquanto outro membro do mesmo grupo chamou a atenção para a confiança que emergiu entre os participantes fora do projeto de coabitação (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2015).

Mas há também fatores pontuais que impelem essas pessoas a optarem pelos modelos de coabitação como os *Baugruppen*, já que houve, ao longo dos últimos anos, um aumento crescente do preço das casas e um aumento cada

vez mais especulativo no preço das terras, juntamente com uma crescente insegurança na estabilidade empregatícia.

A separação entre a produção e o consumo da habitação a transformou numa mera mercadoria, a ser comprada e vendida sem critério, com o intuito apenas e unicamente da promoção imobiliária. Há ainda a separação da mercadoria em duas partes, a terra em que se constrói, que pertence ao construtor imobiliário ou especulador urbano, e o objeto que se constrói, que pertence à construtora responsável pelo objeto, no caso, a habitação (AZEVEDO, 1982). Outro fator preponderante presente nessa sociedade de consumo foi a da força política sobre a ideologia da casa própria, que foi absolutamente difundida em algumas sociedades e vem sendo cada vez mais inserida em outras, com o intuito claro de “socialização do crédito”; isso quer dizer que ao considerar os trabalhadores de renda média e baixa como parte desse mercado consumidor, o que efetivamente se socializou foi a abertura de uma nova fronteira para a acumulação do capital, o que tornou a terra urbana um produto ainda maior a ser consumido (ROLNIK, 2015).

O que isso significa na prática é o desmonte factual da moradia como um direito social garantido por lei e a transformação da mesma num ativo financeiro institucionalizado pelo Estado numa espécie de “droga política” que alimenta um sistema de troca de favores, entre aqueles que concedem as facilidades do acesso à moradia e aqueles que a recebem. A noção da habitação como uma propriedade real, se desfez, e esta nada mais passa de uma mercadoria fictícia, que se domicilia no campo da posse virtual (ROLNIK, 2015). Uma vez aberta as comportas da desregulamentação dos mercados consumidores, inclusive o mercado da moradia, até mesmo os países economicamente mais estáveis, como a Inglaterra e a Holanda, sofreram privatizações nos setores habitacionais, e em alguns casos até mesmo a destruição dos estoques de moradias populares, bem como a diminuição do dinheiro voltado às políticas públicas de habitação. Os Estados Unidos da América, que por sua vez nunca teve o Estado de bem-estar social plenamente desenvolvido, com o apoio da política da casa própria escorada no crédito hipotecário, desenvolveu um dinheiro virtual que culminou na bolha imobiliária e, posteriormente, na crise econômica mundial de 2008 (ROLNIK, 2015).

Já em outros países e, principalmente, na Alemanha, os grandes aglomerados de moradias populares nunca foram vistos com bons olhos, o que não significa dizer que houve ausência de políticas públicas para a habitação como parte do Estado de bem-estar social; muito pelo contrário, a regulação

dos alugueis privados e o subsídio direto do governo no pagamento dos alugueis para a população de baixa renda é uma intervenção estatal com o intuito de universalizar direitos (ROLNIK, 2015).

O resultado desse posicionamento radical, em ceder espaço aos grandes empresários do setor imobiliário, resultou numa ausência de oportunidades de habitação para a classe média e uma escassez habitacional na Alemanha de uma maneira geral. Dadas essas circunstâncias muito específicas, que remetem a uma certa consciência coletiva a respeito das consequências e das vicissitudes da desregulamentação do mercado imobiliário, o que se sucedeu foi pensar numa maneira alternativa que desse a esse contingente populacional ao mesmo tempo a oportunidade de se criar habitações de qualidade sem que isso afetasse negativamente a pluralidade do acesso à moradia, ou que entregasse acriticamente a demanda por novas habitações a um empresário sedento que pouco se importaria com as exigências desses novos moradores, que como será explanado, possui um perfil muito heterogêneo.

Aliada à parca oferta habitacional urbana, e visto que a Alemanha é uma terra de inquilinos, a questão começou a afetar seriamente grupos sociais, mais fortemente inseridos na classe média, mesmo que baixa, que até determinado ponto, haviam sido poupados, da crise habitacional. Ao mesmo tempo, esses grupos eram profundamente engajados na proteção ambiental e na preservação dos recursos naturais (BRESSON; DENËFLE, 2015). É essa classe média, de maneira geral, que os *Baugruppen* englobam, pessoas cujo nível educacional é relativamente alto, mas que em contrapartida, possuem uma renda relativamente baixa devido à situação empregatícia geral do país. Foi esse limbo de opções habitacionais que impulsionou a criação dos *Baugruppen*, pessoas que não eram nem suficientemente pobres para conseguir subsídio do governo e nem suficientemente ricas para conseguir comprar as poucas moradias disponíveis.

Foram essas dificuldades socioeconômicas, de instabilidade empregatícias, precarização do trabalho, ausência de oportunidades para melhoria habitacional da classe média e classe média baixa, que foram vivenciadas por esses jovens adultos bem-educados que deram origem a projetos de gestão alternativa de consumo de produtos e serviços de maneira sustentável. Esses projetos revolucionaram o modo de suprir as demandas, na tentativa contínua de se evitar desperdícios em todos os setores, que vão desde transportes, energia, recursos naturais, dinheiro e habitação. Dentro dessas faixas etárias mais jovens, o ativismo ora formal, ora informal, fomentou um sen-

so de coletivismo, sociabilidade e ajuda mútua. Essas ações democráticas eletivas tornaram-se quase um dever dentro das comunidades, muito em função do apoio das autoridades públicas, mas também com base em um senso comum de que isso fazia bem à comunidade e ao convívio social-urbano de forma geral (BRESSON; DENËFLE, 2015).

Ao se pensar nos *Baugruppen*, há duas maneiras distintas de se encarar tais ações citadas acima, sobre o ativismo ora formal, ora informal dos jovens pode gerar. A primeira diz respeito aos tipos de segregação que esses grupos podem ocasionar, pois a despeito da renda não ser alta, o nível educacional daqueles que os lideram, integram e coordenam, é elevado. Isso implica dizer que aqueles cujo nível educacional não é correspondente não teriam espaço nesse tipo de habitação ou teriam de se mostrar profundamente dispostos a se adaptarem ao sistema imposto pela maioria, sob o risco de não poderem integrar essa mobilização habitacional.

A segunda trata do caráter experimental que essa ação possui e que, como muitas iniciativas dessa natureza, precisa de ajustes. Em momentos de crise, seja ela de qual natureza for, é necessária certa dose de audácia na tentativa de sobrepujar sistemas anteriores que já estão previamente estabelecidos. Propor algo inovador é tão ou mais difícil do que manter um sistema falho em vigor. Baseando-se na premissa de “tentativa e erro”, os *Baugruppen* tentam apresentar alternativas para idosos e jovens que já não encontram nas opções cotidianas uma resposta válida para as demandas, que também já mudaram em relação as anteriores, há alguns anos.

Assim, a partir da compreensão desses dois principais grupos de interesse, os idosos e os jovens com ganhos financeiros e interesse em terem filhos, há demandas e necessidades que guardam em si uma essência profundamente basal em quase todas as sociedades ocidentais – idosos que ao passar dos anos precisarão de cuidados e assistência; jovens com filhos pequenos que precisam de uma rede de apoio e confiança para o caso de um imprevisto cotidiano qualquer. Ao mesmo tempo que idosos, de uma maneira geral, possuem uma estabilidade financeira que os jovens ainda estão buscando alcançar; os jovens possuem livre acesso às ferramentas do mundo contemporâneo digital e a compreensão de seus mecanismos, bem como das ações de economia criativa nas quais é possível enquadrar os *Baugruppen*.

O conceito da vivência de grupos com idades das mais variadas e diversificadas são os chamados grupos transgeracionais, no qual gerações distintas

se comprometem a viver em comunidades, ou ao menos, próximas umas das outras, a partir da consciência de que isso seria profundamente benéfico para a saúde mental dos indivíduos envolvidos, tanto os adultos, quanto principalmente os idosos e as crianças (ALEXANDER, 1977). As habitações transgeracionais propostas pelos *Baugruppen* incidem sobre essa crença de que a qualidade de vida da coletividade passaria pela convivência entre esses grupos que deixaram de conviver uns com os outros depois da ênfase da vivência entre as famílias nucleares, mas que limitou a capacidade dos habitantes de interagir na cidade para além da faixa etária na qual se inserem. O que se pode dizer sobre os *Baugruppen*, finalmente, em termos de diversidade social, é que dentro do seu quadro de ação, eles intendem incentivar toda a sorte de heterogeneidade e inclusão. Isso nem sempre é possível, embora dentro de seu espectro funcional não exista deliberadamente nenhuma exclusão formal, apenas a exclusão a partir da inadequação adaptativa de um indivíduo a uma determinada comunidade. Mas isso não significa dizer que, ao não se integrar a uma comunidade, este indivíduo não possa, porventura, integrar noutra que melhor concilie os seus interesses.

Para além dos perfis dos usuais moradores, questão que foi abordada nessa parte do trabalho, há um outro ponto importante que diz respeito à maneira como esses futuros moradores vão conseguir financiamento, crédito e legalização dos seus imóveis. E é a este aspecto que se dedica a segunda parte do capítulo 2, que abordará quais são os agentes responsáveis pelo viés econômico e legal do processo de coabitação.

## 2.2 - Variável financeira e regulatória

Todos os processos urbanos e habitacionais envolvem a explicação de peças-chaves essenciais no desenvolvimento de tais contextos. Um edifício dotado de qualidades arquitetônicas e urbanísticas não se desenvolve a partir do desejo de algumas poucas personagens, mas de muitos, que podem ou não tornar tal empreitada possível. Tais peças são provavelmente potencializadoras ou entraves, a depender da maneira com a qual a sua interferência vai agir, sobretudo dentro de cenários que convêm ou não a elas. É justamente a esses atores que simultaneamente promovem, lucram e facilitam a existência dos *Baugruppen* que essa parte do estudo vai se voltar.

Para que seja possível explicar quais são os usuais procedimentos para se entrar em um *Baugruppe*, o ideal é começar revelando alguns comporta-

mentos padrões dos interessados em participar desse tipo de coabitação. Inicialmente, os futuros moradores devem coletar informações para conhecer mais sobre a mobilização e como ela funciona, o que pode ser feito por meio de pesquisas sobre os conceitos de coabitação nos seguintes portais na Internet: *id22.net*; *baugemeinschaften.de*; *wohnen-im-eigentum*; *cohousing-berlin.de*; e *Netzwerkagentur GenetanionenWohnen*. Para poder visualizar apresentações, oficinas e exposições, é possível visitar o site *Experimentdays.de*, no qual são combinados encontros e debates entre antigos, presentes e futuros moradores e partes interessadas presentes no processo de *Baugruppen* (SUDIYONO, 2013).

Se o intuito for o de visualizar exemplos de projetos já realizados, é possível entrar no portal *Wohnportal.de* e, caso seja necessária ajuda organizacional para o projeto, o *Netzwerkagentur GenetanionenWohnen* também auxilia nesse processo. Quanto ao financiamento, existe um banco principal que concede crédito para os *Baugruppen*, o GLS-Bank, que existe desde a época de Vauban e cujo significado é: “*Für Geimeinschaftsbank Leihen und Schecken*” – na tradução, seria algo como “Banco Comunitário para Empréstimos e Doações”. Esse banco surgiu no ano de 1974 e até 2010 já havia financiado cerca de 6.500 projetos e ações nas áreas de cultura, ecologia e sociedade. A especialidade desse banco é apoiar projetos urbanos alternativos, concedendo crédito a escolas, jardins de infância, instituições terapêuticas, quitandas orgânicas, projetos de alimentação saudável, empresas ligadas à sustentabilidade ambiental, além de assistência a desempregados e projetos de lojas comunitárias (MOURA, 2010).

O lema do Banco GLS é “o dinheiro para o povo”, com a garantia de ser o primeiro banco universal para questões sociais e ecológicas, isto é, com investimentos que tentam atender a necessidades humanas e de desenvolvimento sustentável para as gerações futuras por meio da preservação dos recursos naturais. Dessa maneira, o banco tem obtido um retorno razoável dos seus investimentos, juntamente com as oportunidades de desenvolvimento econômico para o futuro. O Banco GLS dá ainda suporte a projetos habitacionais, como os *Baugruppen*, por intermédio de assistências financeiras e empréstimos a condições favoráveis (SUDIYONO, 2013).

Atualmente, é comum a proliferação de bancos dispostos a conceder crédito e financiamento, como a fundação da grande corporação IKEA, a fundação Atrias, o Banco Ambiente, o DBK Bank, o Triodos Bank, entre outros. Há poucos anos era feita uma conexão direta com os valores originários dos

*Baugruppen*, com o intuito de barrar os agentes que lucrassem indiscriminadamente com a habitação e de dar aos moradores uma autonomia construtiva do seu próprio espaço habitacional. Essa ação mobilizou diversas partes interessadas, como as cooperativas de arquitetos, a sociedade civil organizada e as empresas interessadas em habitações ecologicamente corretas, o senado e o parlamento alemão, os meios de comunicação virtuais etc. Os *Baugruppen* passaram, ao longo dos anos, a não ser o produto de um ator principal ativo e interventor – a sociedade civil organizada –, mas sim de diversos atores. Todavia, os atores que conseguem se hegemonizar no processo de construção coletiva são aqueles que melhor se adequam às exigências sistemáticas dessa forma de construção, como os mais bem-educados e imbuídos de um senso de coletividade muito grande.

Já em relação aos trâmites legais e suas respectivas organizações, como foi dito ainda na Introdução, o que existe são diferenciações de como os *Baugruppen* se articulam para tornar as suas empreitadas habitacionais reconhecidas pelo Estado e pelo meio jurídico. Nem mesmo a maneira pela qual um *Baugruppe* se inicia pode ser a mesma, a depender de quem são os atores envolvidos no processo de iniciação. Por exemplo, alguns projetos de *Baugruppen* podem começar a ser desenvolvidos diretamente pelos futuros moradores; outros podem partir da decisão de um arquiteto ou mesmo de uma cooperativa de arquitetos; alguns podem ser empreendidos por Organizações não Governamentais (ONGs) sem fins lucrativos ou por modelos cooperativos não necessariamente pertencentes a arquitetos; e ainda podem existir outras partes interessadas, como os próprios futuros moradores agindo na forma de cooperativa, bem como agentes da construção civil, idosos, coletivos urbanos, grupos interessados em coabitações com foco no respeito aos animais, entre outros perfis urbanos que possam se predispor a construir colaborativamente.

A partir dessas possíveis escolhas, o senado alemão criou o “Departamento de Desenvolvimento Urbano do Senado” e encarregou a “Companhia de Desenvolvimento da Cidade”, a *Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft*, a criar o “Centro de Aconselhamento para Vida Intergeracional”, materializado no *website* já citado, o *netzwerkgeration.de*. Essa agência de rede de apoio existe desde 2008 e tem ajudado, desde então, a articular as partes interessadas em habitações transgeracionais. Nesta rede de apoio é possível encontrar ideias para projetos; consultores para ajudar em todas as questões da vida intergeracional; apoiadores no desenvolvimento e implementação de ideias de projetos; mediadores para a compreensão da indústria da habitação; co-

operativas de habitação; e proprietários privados. Outros serviços prestados pela agência de rede de apoio, de modo gratuito, são o aconselhamento inicial para os interessados em ideias de projetos e aconselhamento inicial para planejamento de projetos e visualizações de projetos já realizados.

Além disso, a agência não é apenas virtual, mas possui também um escritório regional com sede física no centro de Berlim. Trata-se do Fórum *Gemeinschaftliches Wohnen e.V Bundesvereinigung*, que é uma associação supra regional de organizações e indivíduos para a implementação de novos arranjos de vidas e comunidades auto organizadas.

O que também pode variar é a maneira como se alterna o sentido de propriedade relacionado a esses *Baugruppen*, que podem ser modelos de propriedade privada, aluguel ou cooperativa. Qualquer uma dessas escolhas acarreta diferentes vantagens e desvantagens para os seus respectivos participantes (SUDIYONO, 2013). Quando a propriedade do *Baugruppe* é privada, ela funciona de maneira semelhante aos contextos de condomínios fechados, onde cada morador é dono do seu apartamento e as áreas comuns do prédio são compartilhadas entre todos os moradores. O financiamento, neste caso, pode ser feito com menos recursos do que o exigido por uma cooperativa por exemplo. As vantagens da propriedade privada para os moradores não fogem às regras dos lugares que conhecidamente as incentivam. O aluguel do imóvel, uma vez que esteja completamente pago, deixa de existir, e como há uma demanda por propriedades privadas no país, há um suporte governamental garantido por parte do Estado.

Para realizar esse tipo de investimento, além de diversos incentivos fiscais, há também o discurso permanente de que a qualidade de vida estaria assegurada por meio da propriedade privada. O investimento financeiro feito pelos moldes dos *Baugruppen* pode ser considerado seguro, mas, principalmente para as inseguranças financeiras vividas pelos idosos, a propriedade privada seria a forma ideal para assegurar aos mesmos as suas respectivas pensões, voltadas às suas necessidades, e não mais para cumprimento dos seus respectivos aluguéis.

Já no caso de a propriedade ser um modelo de *Genossenschaft*, (**Fig. 28**) mais conhecido por modelo de cooperativa, tanto o prédio, quanto a terra, pertencem a essa cooperativa. Os habitantes desse tipo de *Baugruppe* passam então a serem proprietários não da habitação em si, mas de ações referentes a esses *Baugruppen*, o que já é diferente dos modelos tradicionalmente



conhecidos. Assim, nesse tipo de cooperativa, existem duas vertentes conhecidas, as *Bestandgenossenschaft* ou “cooperativa já existente” e a *Junge Genossenschaft*, ou “nova cooperativa”. No primeiro tipo, existe um montante financeiro superior ao crédito que será requerido para uma agência financeira; já no segundo tipo, o montante financeiro é inferior ao crédito que será solicitado à agência financeira.

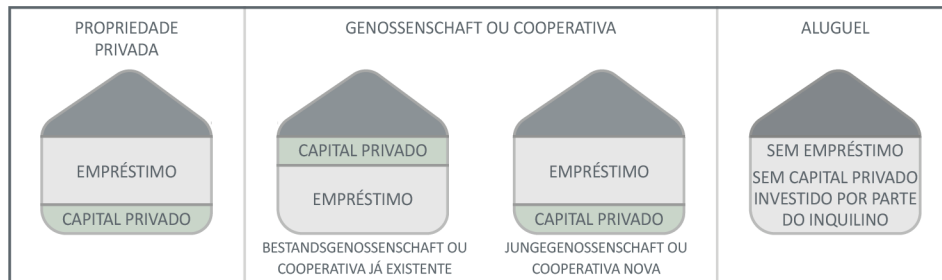


Figura 28: Explicação sobre os tipos de propriedade de *Baugruppen*.

Fonte: SUDIYONO, 2013 (adaptado pela autora).

Quanto às vantagens existentes dentro desse modelo, estão o gerenciamento do montante financeiro pela equipe da cooperativa, o apoio do governo e as flexibilidades dos arranjos, além do esforço para montar o projeto habitacional ser menor, bem como o capital empregado nesse tipo de investimento, que não é tão grande quanto o investido em uma propriedade privada. O risco de endividamento nessa modalidade também é muito inferior.

O último modelo de *Baugruppen* que existe é o do proprietário individual, ou, melhor dizendo, do empreendedor individual, que aluga as habitações para os futuros moradores. Esse tipo de empreendimento especulativo não dispõe de uma boa reputação na Alemanha, portanto não possui suporte governamental e nem facilidade de crédito, o que faz com que os números de opções assim sejam menores. Mas ainda assim, esse modelo apresenta algumas vantagens para os moradores, como flexibilidade nos arranjos dos aluguéis, ausência de risco assumido pelos futuros moradores, ausência de depósito de capital primário, facilidade para garantir a moradia, entre outras, o que torna o processo para o morador não apenas cômodo, mas também passivo, já que não existe a possibilidade dele se endividar.

Quanto aos *status* de legalidade, estes se organizam de diferentes maneiras, em uma junção de todas essas diferenciações de aspectos já citados anteriormente, que dependem de duas perspectivas primordiais: quais são os

principais interesses desses futuros moradores e quais são os recursos financeiros de que eles dispõem. O que ocorre de maneira mais frequente é a utilização do conceito de cooperativas ou *e.G/Genossenschaft* para construir um novo *Baugruppe*, seguido pelas modalidades GmbH (*Die Gessellschaft mit beschränkter Haftung*), empresas com responsabilidade limitada; GbR (*Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts*), empresas com os direitos garantidos; e as e.V (*Veiren*), que representam os mais diversos tipos de associações. Cada uma dessas modalidades possui diferentes requerimentos para que possam ocorrer normalmente e se estabelecer da sua maneira devida. Os requerimentos se distinguem a partir: do tempo necessário para se estabelecer e/ou se desenvolver cada projeto; do capital mínimo para dar entrada em cada pedido habitacional; e, por último, do número mínimo de pessoas necessárias para integrar cada uma dessas modalidades.

Detalhadamente, e.G ou *Genossenschaft* pode ser traduzido simplesmente como cooperativa, que se configura na junção de pessoas com o mesmo interesse econômico e social. Cada voto em uma cooperativa tem o mesmo valor, independentemente da quantidade de compartilhamento atribuída a cada membro. Para que se forme legalmente uma cooperativa, são necessários de 2 a 3 meses no processo de formação, não sendo imperativo que haja dinheiro envolvido no processo, mas sim que haja, ao menos, três membros. Os requerimentos legais são estabelecidos por quatro regras: a constituição da cooperativa por escrito; o registro da cooperativa; o planejamento econômico e financeiro necessário para que ela funcione; e, por último, o signatário que deve ser legalizado pela elaboração dos documentos públicos redigidos por essa cooperativa (SUDIYONO, 2013).

Já as GmbH são uma forma de empresa com responsabilidade limitada na Alemanha, mas que ainda é considerada uma entidade legal, enfatizando o fato de que os proprietários não são os responsáveis legais pelas dívidas da empresa. É preciso que se espere ao menos dois meses para configurar um GmbH e que se tenha um capital inicial de €25.000, além de ao menos um membro (Tabela 5). Já os requerimentos legais para que um GmbH exista, são: o documento do contrato por escrito; o registro de comércio; e o contrato da empresa, que é legalizado pelo indivíduo responsável pela elaboração do documento público.

FORMAS LEGAIS	TEMPO EM MESES	CAPITAL FINANCEIRO	Nº MEMBROS
<i>e.G. (Genossenschaft)</i>	2-3	NÃO	3
<i>GmbH</i>	2	25.000 EURO	1
<i>GbR</i>	2	NÃO	2
<i>e.V. (Verein)</i>	2	NÃO	7

**Tabela 5: Demonstrativo sobre as formas legais de *Baugruppen*.**

Fonte: SUDIYONO, 2013 (adaptado pela autora).

As GbR, por sua vez, são uma forma básica de empresa que tem uma capacidade de atuação limitada. Cada parte interessada é responsável pela dívida ativa da empresa. Para se configurar um GbR é necessário, ao menos, dois meses e duas pessoas; no entanto, não é necessário que se tenha um capital inicial. Os requerimentos legais para que isto aconteça são a formalização de quem constitui essa GbR e o contrato da empresa.

Por fim, as *Veiren*, ou associação, são a junção voluntária de pessoas que possuem objetivos comuns sem fins lucrativos. Para que se configure uma *Veiren*, são necessários cerca de três meses ou mais, além de que ao menos sete pessoas estejam associadas, mas não é preciso que se tenha um capital inicial. Os requisitos legais para que um *Veiren* exista são que ele seja oficialmente constituído e protocolado; que se saiba quem são os associados registrados; e também que se identifique os signatários que serão legalizados pelo indivíduo responsável pela elaboração dos documentos públicos.

É oportuno que se diga que o processo de articulação de um *Baugruppe* leva um tempo relativamente longo, sendo que a orientação e construção constituem a maior parte dele, quando comparada a outros procedimentos referentes à materialização do projeto, como as fases de planejamento, compras de materiais de construção ou mesmo a consolidação residencial, que se entende pelo processo em que as pessoas ocupam e se estabelecem nos seus respectivos apartamentos depois de prontos. A parte mais importante, talvez, seja a que os futuros moradores da habitação se conhecem por meio de diversas interações. A ideia é a de que esses moradores criem vínculos de afinidade recíprocos e sólidos o suficiente para compartilharem visões de mundo muito similares e, além de deixarem previamente estabelecido quais são as capacidades financeiras de cada um.

Caso isso não fique claro e as conexões interpessoais não estejam devidamente consolidadas, o *Baugruppe* se torna frágil, podendo haver desistências e dificuldades posteriores para se viver conjuntamente em um projeto de coabitação. Na tentativa de fazer um *Baugruppe* funcionar, o tempo de orientação pode variar de 12 a 24 meses; a fase de planejamento, de 6 a 12 meses; a aquisição do terreno para a construção, em torno de 8 a 12 meses; e a construção efetiva do *Baugruppe* e a materialização do mesmo em habitação, algo em torno de 18 a 24 meses (SUDIYONO, 2013). A **Tabela 6** mostra o tempo médio que se leva para conseguir a coesão dos procedimentos de um *Baugruppe*, e, muito embora o tempo pareça menor do que o dito anteriormente, demonstra uma visão otimista do que acontece na prática.

FASES	ATIVIDADES	DURAÇÃO
ORIENTAÇÃO	GRUPOS DE INTERESSE PESQUISA DE MEMBROS PESQUISA DE ESPECIALISTAS PESQUISA DE LOCALIZAÇÃO E TERRAS CRIAÇÃO DOS CONCEITOS DO PROJETO ESTIMATIVA DE CUSTOS ORGANIZAÇÕES E FORMAS LEGAIS	6-12 MESES
PLANEJAMENTO	PLANEJANDO A EXIGÊNCIA LEGAL SELEÇÃO DE ARQUITETO/CONSULTOR SELEÇÃO DE EMPRESA DE CONSTRUÇÃO PLANEJAMENTO DE PROJETO DE CONSTRUÇÃO OTIMIZAÇÃO DE PROJETO E CUSTEIO ASSEGURANDO FINANÇAS	3-6 MESES
AQUISIÇÃO	AQUISIÇÃO DA TERRA FATURA DA ATIVIDADE DE CONSTRUÇÃO APRESENTAÇÃO DA PROPOSTA DE TRABALHO AQUISIÇÃO DO SEGURO DE CONSTRUÇÃO	4-6 MESES
CONSTRUÇÃO	SUPERVISÃO CONTROLE DE FINANÇAS ENTREGA DO PROJETO	12-15 MESES
OCUPAÇÃO E PÓS OCUPAÇÃO	GERENCIAMENTO PROCESSO DE GRUPOS	
TEMPO ESTIMADO EM MESES E ANOS MIN-MÁX		25-39 MESES 2,08-3,25 ANOS

**Tabela 6: Descrição das fases de articulação e construção de um *Baugruppe* e respectivos prazos.** Fonte: SUDIYONO, 2013 (adaptado pela autora).

Os múltiplos interesses de outras partes interessadas pela disputa do espaço urbano, como os arquitetos, o Estado, as Instituições financeiras, entre outros personagens, que auxiliavam as demandas da sociedade civil organizada, já não mais se restringem à mesma, já que existe uma sistematização e solidificação dos aparatos econômicos, financeiros e jurídicos, impulsionados pelas mídias digitais e *websites*, que traçam um cenário de crescimento dos *Baugruppen* por toda a Alemanha e que vem tentando assumir um certo protagonismo na pauta dos mesmos. O processo que começou com a sociedade civil organizada e se tornou uma política pública com a participação ativa do Estado, será melhor explicado sequencialmente.

### 2.3 - Variável estatal

Uma das variáveis do Estado, é promover um conhecimento acerca do que está sendo produzido no país de uma maneira geral. Até 2015, existia uma carência de pesquisas sobre as consequências dos *Baugruppen* para a política de uso de terras e para a regulação dos mercados que os promovem, além de estudos sobre as estruturas de política de governança que o Estado dispõe para incentivar ou coibir certas iniciativas urbanas. Soma-se a isso, ao pouco material sobre os reveses sociais que os *Baugruppen* vão encarar a longo prazo até conseguirem ou não se estabilizar. A eventual demanda por pesquisas tende a crescer, e com isso, ao serem estabelecidas, suas avaliações deverão incluir certos aspectos analíticos que precisam ser incorporados para satisfazer a agenda habitacional, como por exemplo, a criação de estruturas institucionais especiais dentro do governo. Essas estruturas servirão para regular o mercado da moradia, para que os *Baugruppen* sejam, de fato, socialmente inclusivos, e não uma mobilização com tantos parênteses entreabertos que podem resultar futuramente em segregação.

Permanecem os questionamentos sobre quais seriam os marcos legais criados pelo Estado que poderiam vir a facilitar ou dificultar as políticas urbanas e habitacionais para os *Baugruppen*, com o intuito de ajudar grupos com necessidades específicas e, por vezes, especiais, para que assim tenham mais facilidade de acesso à coabitação. Portanto, o que não pode ficar vago nessas pesquisas é a análise crítica sobre os projetos e os seus respectivos resultados, de forma que os pesquisadores não se mostrem deslumbrados ou apenas interessados em prestar favores a um determinado setor populacional, o que seria mais um *lobby* do que uma investigação científica de fato. Outro tópico que os *Baugruppen* podem vir a favorecer com o seu potencial

é a luta pela igualdade de gênero, uma vez que intenta fazer uma maior integração igualitária entre gêneros dentro do contexto europeu e alemão.

Quanto as comunidades de *Baugruppen* iniciais, essas são elementos sociais e políticos com ênfase na coletividade, na vida cotidiana e na inclusão. Seu caráter não é especulativo, já que retirou do processo produtivo os investimentos diretos do Estado em habitação. Enquanto alguns projetos se dispõem a construir “apenas” a moradia, outros, dentro do seu senso de coletividade urbana, vão além e integram, normalmente no andar térreo, instalações de trabalho e serviços à vizinhança, como aulas de ioga, creches, centros de apoio a idosos, aulas comunitárias, centros de vivência ou aulas públicas, entre outros. É preciso esclarecer que, embora a cidade tenha ganhos com a construção dos prédios, os *Baugruppen* nasceram de falhas do sistema, como a carência de políticas públicas por parte do Estado alemão em fornecer o direito à habitação, em não ter tido a capacidade de fazer a leitura do nascimento dos novos estilos de vida, ou mesmo de tentar ressoar e aplicar experiências de políticas habitacionais de outros países.

Os *Baugruppen* são, portanto, fruto de uma ausência real do Estado, embora não pudessem vigorar na inexistência total do mesmo, que desde o momento que aceitou o seu surgimento espontâneo, também o validou e continuamente o tem apoiado. E mesmo que os *Baugruppen* sejam, ainda, apenas um nicho consideravelmente pequeno, cresce nele também o interesse político por parte do Estado, que os nota com atenção por sua contribuição para a dinâmica e a resiliência das cidades.

Isso tem feito cada vez mais com que os *Baugruppen* se tornem uma estratégia de política pública habitacional implantada pelos municípios, inclusive para diminuir a responsabilidade criada por alguns encargos que recaem sobre determinados setores da população, principalmente da previdência social. Se as parcerias entre os *Baugruppen* e municípios forem suficientemente reguladas e hábeis, há uma possibilidade de melhoria legítima no uso social da terra e do progresso relacionado à qualidade de vizinhança. Dessa relação profícua entre ambas as partes, haveria a verossimilhança de ganhos simultâneos (DROSTE, 2015).

O que não se sustenta a longo prazo é a capacidade do Estado de garantir os direitos do acesso à moradia aos grupos socialmente mais frágeis enquanto não houver, de fato, uma regulação estatal sobre os *Baugruppen*. É até mesmo arriscado determinar se a mobilização irá efetivamente se tornar uma

política pública mais universalizante ou se permanecerá restrita a um nicho específico da classe média dentro da sociedade.

Ao mesmo tempo em que há o interesse por parte das municipalidades em tornar os *Baugruppen* alternativas mais ostensivas, há também a dúvida sobre a verdadeira eficiência por parte do Estado em contribuir para uma cidade espacialmente mais justa. E isso não se restringe apenas à Alemanha – enquanto no país os *Baugruppen* possuem características muito próprias, nos países geograficamente mais próximos, como República Tcheca e Áustria, também há a intenção de dominar e aplicar o conceito. A questão da coabitação em si tem se disseminado por diversas partes da Europa, cada país contendo suas próprias variáveis e particularidades.

Para além da idealização do que é ou do que deveria ser um *Baugruppe*, os efeitos práticos desse tipo de coabitação despertam o interesse das municipalidades, visto que muito dos sistemas públicos de apoio social e de bem-estar social são parte da obrigação dos municípios, que enxergam nos *Baugruppen* um subterfúgio das suas próprias responsabilidades. Isso se dá por meio do método de autoajuda presente no sistema de coabitação, que promove uma maior integração e interação entre os jovens e idosos, por meio da qual pode vir a existir uma transferência financeira das capacidades econômicas.

Ainda é muito cedo para admitir se os *Baugruppen* afetam, de fato, os custos gerais das municipalidades, visto que ainda são uma mobilização pequena perto da amplitude habitacional. Talvez essas qualidades sejam apenas uma expectativa ou uma projeção de uma ação positiva nas cidades, como aconteceu no bairro de Vauban, ou ainda de que sejam realmente capazes de estabilizar os distritos urbanos. Independente disso ser ou não um fato, tal ação não será ignorada ou negligenciada pelo governo, passando a ser acompanhada muito de perto (ACHE; FEDROWITZ, 2012).

Numa esfera mais ampla, o senado compõe a parte mais interessada nos *Baugruppen* dentro do governo alemão, principalmente o Departamento do Senado de Berlim para o Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente, originalmente *Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt*, ou simplesmente *SenSatdtUm*. O *SenSatdtUm* é um dos departamentos do senado alemão restrito a cada âmbito estadual, mas que atua em Berlim, sendo responsável pelo desenvolvimento urbano, pelo planejamento regional, pela construção urbana, pelo gerenciamento de prédios, pela urbanidade e pela vizinhança.

É encarregado ainda do planejamento da paisagem, da administração de tráfego, de gerir o geoportal, de coordenar o setor ambiental e, ainda, de gerenciar informações relacionadas ao desenvolvimento urbano. Entre outras atribuições, o *SenSatdtUm* também concede suporte financeiro a algumas instituições, organizações ou atividades que ajudam a promover as pautas dos projetos habitacionais. Em último caso, o *SenSatdtUm* também disponibiliza informações sobre terrenos disponíveis para a construção de novos projetos, como os *Baugruppen* (SUDIYONO, 2013).

O governo da Alemanha, o governo de Berlim e os governos de outras municipalidades, ou mesmo o senado, não são os principais atores na luta em prol dos *Baugruppen*. Eles desempenham papéis de coadjuvantes, já que embora seus apoios sejam importantes, não são cruciais, visto que não exercem uma ação direta sob a organização, mesmo que busquem influenciá-las. Como dito anteriormente, uma das principais ações do Estado foi a criação da agência de rede *Netzwerkagentur Generationen Wohnen*, que ajuda a estabelecer os primeiros contatos com o conceito de coabitação. A principal municipalidade que exerce, de fato, uma atuação mais expressiva no cenário da coabitação é da cidade de Hamburgo, que além de fornecer a organização da agência para informações, ainda a organiza para prestar serviços de assistência técnica aos futuros moradores, viabiliza a concessão a terrenos diretamente para o desenvolvimento dos *Baugruppen* e até mesmo proporciona facilidade de crédito e apoio financeiro por meio do *Bank of City Hamburg* ou do *Hamburgische Wohnsbaukreditanstalt*.

Tanto Hamburgo quanto Berlim apoiam as cooperativas habitacionais tradicionais há mais de 30 anos. E ambas intensificaram esse posicionamento desde 2003, ainda que no caso de Hamburgo já houvesse um formato similar aos *Baugruppen* desde essa data, em Berlim isso só foi acontecer oficialmente a partir de 2008. Em Hamburgo, além da agência especial de articulação e prestação de auxílio em todas as fases dos projetos de *Baugruppen*, houve um alicerçamento muito contundente desse tipo de coabitação. São fornecidas, pela municipalidade, informações específicas sobre as parcelas de construção disponíveis e adequadas. Há também, como foi dito, apoio financeiro direto e uma reserva de 20% dos terrenos que pertencem ao zoneamento público para esse tipo de projeto de coabitação colaborativa (ACHE; FEDROWITZ, 2012).

Outro auxílio prestado por essa municipalidade segue uma lógica específica: quando um *Baugruppe* se envolve no desenvolvimento de um projeto, den-

tro da sua fase de orientação, que pode demorar de seis meses a um ano, o município de Hamburgo se compromete a deixar esse terreno “reservado” para o *Baugruppe*, pelo prazo de um ano, até que os seus membros e o seu conceito tenham sido amplamente aprofundados.

Caso um *Baugruppe* se disponha financeiramente, ele pode dar lances em terrenos fora do processo de licitação padrão. Todavia, com isso, esse *Baugruppe* perderia as suas facilidades referentes aos descontos existentes, e passaria a agir como uma empresa qualquer, um mero especulador, sem o benefício de ser considerado um projeto que estimula e beneficia a urbanidade local. Outro dado relevante é que em Hamburgo há muita consideração sobre quem são os membros de cada *Baugruppe* e se existe de fato diversidade socioeconômica para incentivar e prover créditos para essas famílias. Caso exista, com apenas 10% do investimento a municipalidade abre concessão para que esses membros se tornem proprietários privados de suas casas (ACHE; FEDROWITZ, 2012).

É válido lembrar que Hamburgo é a segunda maior capital da Alemanha, e é também uma cidade-estado com autonomia para tomar decisões desse porte de maneira independente. Esse posicionamento da cidade de Hamburgo é muito importante para dar assistência a setores da população que são menos favorecidos, em uma das regiões que é considerada uma das mais ricas da Alemanha e, consecutivamente, da Europa.

Em termos de organização, a Agência de Desenvolvimento Urbano de Hamburgo é parte integrante da administração da cidade, especificamente da área habitacional, que é responsável, simultaneamente pela regeneração urbana e pelo registro de terras que pertencem ao Departamento de Desenvolvimento e Meio Ambiente. Já as parcelas do solo urbano para a construção pertencem à Unidade Imobiliária do Estado que, por sua vez, se configuram como Unidade de Propriedade do Tesouro da Cidade.

Além disso, a rede que engloba os *Baugruppen* de Hamburgo possui uma vasta gama de parceiros para desenvolver os projetos, sejam eles arquitetos, engenheiros, cooperativas, empresas de construção e grupos de construção solidária, interessados em produzir *Baugruppen*. Entre 2003 a 2012, somente em Hamburgo, foram oficialmente iniciados, construídos e terminados 49 projetos com 1.157 unidades habitacionais disponibilizadas. E, de 2012 em diante, outros 17 projetos estavam em fase de planejamento e construção, com cerca de 500 unidades a serem entregues até meados de 2014 e 2015.

Outra municipalidade aqui destacada é Berlim. Um dos grandes pontos históricos da capital alemã talvez sejam as ocupações dos prédios vazios do centro da cidade pelos grupos que constituíram a Exibição de Exposição Internacional (IBA) de 1984/87 a 2000. Na época, os mecanismos de reapreensão pública pelo ato da ocupação foram acionados e a repercussão da municipalidade foi visivelmente negativa, principalmente em âmbito midiático. A prefeitura, eventualmente, admitiu sua falha em fornecer moradias dignas aos seus habitantes, e conseguiu, a partir disso, disponibilizar apoio financeiro e institucional a projetos habitacionais auto-organizados, sob um programa de habitação autoconstruído chamado *Wohnungspolitische Selbsthilfe*. Ao longo dos anos oitenta e noventa, foi esse programa que ajudou a legalizar e integrar socialmente os grupos radicais da Berlim ocidental e, posteriormente, os grupos radicais do lado oriental. Foi também essa mobilização IBA, no começo dos anos oitenta, que abrandou a administração de Berlim e abriu portas e novas perspectivas de governança.

Durante essa época, mais de 350 prédios antigos foram reformados e transformados em habitações colaborativas, com discursos que já precediam o da qualidade de vizinhança e vida coletiva urbana, como também já abordavam temas como ecologia. Desde essa época, múltiplos atores vinham se desenvolvendo e se articulando, mas em meados dos anos 2000, Berlim passou por um sério processo de endividamento que fez com que a cidade parasse de investir e subsidiar os programas habitacionais, inclusive os de autoconstrução. A consequência disso foi um desmantelamento gradual de muitos desses atores (DROSTE, 2015).

Por quase uma década, Berlim foi capaz de fazer apenas alguns investimentos pontuais, como incentivos aos *ExperimentalDays* e aos *WohnPortal*, na figura do Instituto para Sustentabilidade Criativa – Id22 e seus encontros anuais, com o intuito de debater novos jeitos de morar. Após o ressurgimento aperfeiçoado de coabitação com o conceito de *Baugruppe*, surgiu também uma nova maneira de se denunciar as ausências do Estado, ao acentuar que não apenas faltavam moradias, mas que existiam novos estilos de vida urbana, novos padrões familiares e também aprimoramentos da equidade de gênero no cenário berlinense. Outros pontos ressaltados foram o envelhecimento cada vez mais substancial dessa população e um encarecimento cada vez mais contínuo dos valores dos aluguéis na cidade.

O que se pode falar afirmativamente é que não existiriam *Baugruppen* sem as ações anteriores do IBA. Se hoje os grupos de coabitação são uma tendência,

muito disso se deve ao passado de lutas, resistência e resiliência dos grupos do IBA, que antecederam os *Baugruppen* na disputa pelo espaço urbano centralizado e pelo direito à moradia. O espaço concedido aos *Baugruppen* é fruto de uma ação anterior até mesmo à noção de que esta forma de coabitação um dia viria a existir. Portanto, o IBA abriu o caminho necessário para que essa nova maneira de luta por novos modos de morar e viver fossem possíveis.

Surgiram então, na última década, entre 2008 e 2018, mais de 180 prédios, talvez até mais, com algo em torno de 3.600 novas moradias e uma proliferação de novas cooperativas que ultrapassou a expectativa da municipalidade. Outros fatores que também não eram esperados, seja por descuido, ingenuidade, ou mesmo conveniência, foram o encerramento de investimentos em habitação social e a ausência de um apoio socialmente direcionado, o que trouxe consigo um alto grau de homogeneidade socioeconômica das habitações criadas.

Embora haja, em alguns projetos, uma tentativa real de inclusão socioeconômica, que alia ao seu conceito a diversidade de gerações, gêneros e mobilidades, a maioria dos projetos de coabitação é orientada para a propriedade privada da classe média. Mesmo que o cunho não seja especulativo, perde-se factualmente todo o desenho intencional dos *Baugruppen*.

Essa percepção da disputa urbana e social pelos *Baugruppen* fez com que a prefeitura de Berlim adotasse metas de “Coesão, Integração e Diversidade” como uma política habitacional legislativa de 2011 a 2016. Com isso, o governo passou a desenvolver uma nova orientação política no uso da terra e da gestão de bens públicos e criou um espaço de contato para aqueles que tem interesse no desenvolvimento habitacional justo, o *Wohnberatungsstelle*. Esse posicionamento faz parte do evento para estratégias habitacionais e urbanas que ocorrerá no ano de 2020, mais conhecido como IBA 2020, o que não significa dizer que a municipalidade esteja verdadeiramente pronta para integrar as habitações e bairros autoconstruídos e auto-organizados na sistemática e complexa dinâmica berlinense (DROSTE, 2015).

O que se pode constatar, até o presente momento, é que ainda há muito a ser feito por parte da municipalidade de Berlim. Essa regulação está longe de ser um trabalho acabado, mas apenas os próximos anos dirão como essas intervenções agirão no meio urbano e se Berlim se tornará uma cidade socialmente inclusiva ou uma cidade permeada por ilhas segregadas de comunidades de classe média, socialmente exclusivas, de comportamento hostil e repletas de mixofobia.

Outro exemplo de municipalidade engajada em trazer força aos *Baugruppen* é a da cidade de Colônia, que não apenas desenvolveu um guia para orientação sobre coabitação, como também oferece subsídio a projetos devidamente qualificados como *Baugruppen*. O apoio financeiro pode ser obtido para unidades individuais, para unidades de alojamentos públicos, para áreas comunais de compartilhamento comunitário de até no máximo 60 m<sup>2</sup>, ou para a ajuda com equipes de gerenciamento e moderação de projetos (ACHE; FEDROWITZ, 2012).

No caso de Colônia, para ser qualificado como *Baugruppen*, o projeto deve cumprir uma série de parâmetros, como por exemplo: configurar no máximo vinte unidades por prédio; ter o terreno escolhido pelo grupo para desenvolver a coabitação localizado próximo às linhas de transportes públicos; ser acessível a idosos; comprovar, por meio de critérios pré-estabelecidos, que é transgeracional; promover a reunião populacional de maneira espontânea e não por uma empresa privada, para que as pessoas se agrupem livremente de acordo com as suas próprias convicções e não sob critérios decididos por um agente que deseja apenas o lucro indiscriminado; e, por fim, cada locatário e/ou proprietário deve fechar apenas contratos individuais com investidores, e não contratos coletivos, para evitar, assim, apropriações indevidas.

Resumidamente, as municipalidades podem apoiar os *Baugruppen* de três maneiras distintas: i) promover o conceito diretamente; ii) comissionar parceiros externos para trazer facilidades a novos projetos, como em parcerias público-privadas; ou iii) incentivar, por meio de diversos estímulos, os investidores privados e proprietários a cumprirem as metas estabelecidas pelas municipalidades sobre o que é ou o que deveria ser um projeto de coabitação.

Além de municipalidades, regiões também atuam na dinâmica para se apropriar do conceito de *Baugruppen*. Exemplo disso é o estado alemão da Renânia do Norte-Vestefália, que tem usado, por exemplo, um guia criado pelos servidores públicos do Estado para incentivar os municípios e, assim, demonstrar o seu apoio aos projetos de coabitação.

No âmbito federal, esse apoio já é muito mais delicado, visto que muitos municípios sofrem com uma mudança econômica que é estrutural, com todos os efeitos negativos que isso acarreta, incluindo o orçamento municipal, controlado por auditores externos. Assim, em campo federativo, o apoio aos *Baugruppen* é voluntário e não possui orçamento extra disponível, a menos que esteja no topo da agenda política, o que não é o caso, ou que consiga

ser completamente neutro em relação ao orçamento dos municípios, o que também não é, de qualquer maneira, possível. Exatamente pelo fato da federação não possuir muitos poderes nesse sentido, é que o guia feito pelo estado da Renânia do Norte-Vestefália se concentra em medidas de ação brandas, porém com o enfoque em investidores privados e com o sentido de habitação particular e privada.

É o caso da empresa de habitação privada e para aluguéis: “ALLBAU GmbH - Mein Zuhause in Essen”, traduzida como “ALLBAU GmbH - Minha casa em Essen”, que se aproveitou dessa retórica do governo local para ser a maior provedora da região em projetos de coabitação e aluguel. Embarcando nessa nova tendência de coabitação, tanto as empresas habitacionais com terminação jurídica em GmbH, quanto as cooperativas conhecidas no meio jurídico como *Genossenschaft*, se tornaram as principais partes interessadas em apoiar os projetos dos *Baugruppen*. Isso se deve, principalmente, à possibilidade de terem o controle sobre os estoques de casa existentes ou o controle sobre o funcionamento das futuras demandas por habitação. Essas são partes interessadas detentoras do poder econômico ou do *savoir-faire*, que precisam ser reguladas pelo Estado e pelas municipalidades, sob o risco de se desenvolver um monopólio sobre os *Baugruppen* da região (ACHE; FEDROWITZ, 2012).

A partir da consciência dessas fragilidades, visiona-se que cada município deve criar, dentro do seu próprio sistema administrativo, uma equipe de controle interno, com estratégias de combate a essas empresas que tentam se travestir de *Baugruppen* com o propósito de vender uma imagem fictícia de serem socialmente justas e ecologicamente corretas. A ideia é de que as administrações municipais estejam munidas de um corpo técnico suficientemente capacitado para identificar, ao menor sinal, se os iniciadores de *Baugruppen* são de fato quem dizem ser, ou se são meros apropriadores de um discurso vazio de significados práticos.

É necessário observar aqui que uma alternativa de padronização talvez possa acabar com o caráter espontâneo dos *Baugruppen*, afinal, essas habitações nasceram de uma ação independente da sociedade civil organizada. A maioria das pessoas interessada em fazer um *Baugruppe* é leiga em aspectos habitacionais e relativos aos mercados imobiliários, não possuindo, muitas vezes, a malícia necessária para ler corporações e empresas mal-intencionadas. Além do mais, ainda carregam consigo demandas relativas à ausência de capital inicial e à necessidade de articular grupos étnicos e sociais dife-

rentes, com um projeto a se idealizar coletivamente. Por isso, não deveriam ser responsabilizados pelas vicissitudes das desregulações do mercado neoliberal. Isso é uma tarefa, vista até o presente momento, que precisa ser resolvida em âmbito administrativo, principalmente municipal, e posteriormente nos âmbitos estadual e federal.

Seja qual for a escala estatal, as atividades desenvolvidas pelo Estado se estabelecem principalmente como informação e comunicação. Há as divulgações virtuais, boletins informativos regulares e encontros presenciais, como mesas-redondas, feiras de exposição e o acervo completo de um data-base com os dados e informações de todos os *Baugruppen* já realizados. O modo mais instrutivo indicado por alguns estudiosos, talvez, seja abordar a realização dessas feiras onde profissionais podem expor seus trabalhos, portfólios e experiências, reunindo toda uma gama de especialistas com conhecimentos complexos que compõem a indústria da construção civil (ACHE; FEDROWITZ, 2012).

Entende-se tais feiras como uma boa maneira de se promover o setor privado sem necessariamente deixá-lo dominar a mobilização habitacional. Esse tipo de evento promocional fortalece escritórios-modelo e escritórios com ênfase em coletividade, ecologia e responsabilidade social e ambiental. É nessas feiras que é possível encontrar arquitetos, paisagistas, urbanistas, engenheiros, profissionais de acústica e térmica, gerentes de projetos, moderadores variados e aplicativos de troca e compartilhamento. Nelas também está toda sorte de profissionais e atividades que ajudam a fomentar a economia criativa ou divulgar e distribuir trabalho qualificado a um preço justo e consciente a uma população que também quer se tornar mais ciente daquilo que consome e para quem o seu poder de capital vai favorecer, além de que tipo de trabalho vai ajudar a fomentar.

Mas, independentemente dos meios, o que fica é a consciência de que os *Baugruppen* são uma ação que, felizmente ou infelizmente, não cabem a apenas um único ator, no caso, o Estado (**Tabela 7**). Há a compreensão de que as partes interessadas referentes à sociedade civil organizada e às comunidades envolvidas têm um peso muito relevante em assegurar que a ideia matriz e os valores vigentes presentes na concepção dos *Baugruppen* sejam garantidos e mantidos, como exposto na parte sequencial.

CATEGORIA	ATORES
SETOR PÚBLICO: Governo	MUNICIPALIDADES AGÊNCIAS DE NETWORKING

**Tabela 7: Parte referente ao papel do Estado no processo dos *Baugruppen*.**

Fonte: SUDIYONO, 2013 (adaptado pela autora).

## 2.4 - Variável cooperativa

Nessa parte da pesquisa dedica-se a compreensão da variável cooperativa - ou *genossenschaft*, como é chamado na Alemanha. Cooperativo é tudo aquilo que contribui para ajudar pessoas a alcançarem ou realizarem um objetivo coletivamente, e é um conceito culturalmente muito incutido nos alemães, que acreditam inclusive que as primeiras cooperativas são de origem alemã. Essas cooperativas possuem um viés na sociedade civil organizada que atua diretamente com as comunidades e intentam promover conhecimento e preservar o acesso contínuo das pessoas a habitação de qualidade a preços acessíveis e a questionar sobre a real necessidade de as pessoas serem donas efetivas e eternas de uma habitação, pautando o uso contínuo da habitação como um bem social (**Tabela 8**).

CATEGORIA	ATORES
SOCIEDADE CIVIL:  Organizações não governamentais  Organizações sem fins lucrativos	RESIDENTES ORGANIZAÇÕES SEM FINS LUCRATIVOS COOPERATIVAS ASSOCIAÇÕES DE BAIRRO PESQUISADORES UNIVERSIDADES TRABALHO EM REDE INTERNACIONAL FUNDAÇÕES VOLUNTÁRIOS

**Tabela 8: Parte referente ao papel do Estado no processo dos *Baugruppen*.**

Fonte: SUDIYONO, 2013 (adaptado pela autora).

Existem atores independentes da sociedade civil organizada, por exemplo fundações e agências de financiamento auto-organizadas, como o

*Mietshäuser-Syndikat* – agência internacional de cooperativas sem fins lucrativos que atua na Alemanha, na Áustria, no Oriente Médio, na França e na Holanda – que têm o intuito de promover projetos de coabitação pelo mundo. No caso da *Mietshäuser-Syndikat*, a agência foi organizada para viabilizar a compra de casas prontas pelo mercado de capitais independente, sendo convertidas em propriedades públicas auto-organizadas e garantindo espaços públicos acessíveis (SUDIYONO, 2013).

As facilidades logísticas e financeiras são, todavia, condicionadas ao desejo de que os projetos de *Baugruppen* possam incluir no programa de necessidades instalações sociais e culturais que beneficiem não apenas os moradores do prédio, como também toda a vizinhança (DROSTE, 2015). Até o ano de 2018, segundo o portal *syndikat.org*, que pertence ao *Mietshäuser Syndikat*, foram realizados 136 projetos, dos quais 37 foram no estado de Baden-Württemberg; quatro na Baviera; 18 em Berlim; 15 em Brandemburgo; 3 em Bremen; 6 em Hamburgo; 12 em Hesse; 1 em Mecklemburg-Vorpommern; 4 na Baixa Saxônia; 4 na Renânia do Norte-Vestfália; 23 na Saxônia Anhalt; 3 em *Schleswig-Holstein*; e 3 na Turíngia.

Conhecido como sindicato dos cortiços, o objetivo do *Mietshäuser Syndikat* é o de dar a cada projeto residencial autonomia para funcionar da maneira como melhor prouver aos seus membros e futuros habitantes a partir da fundação de uma associação ou *Veirein* (**Fig.29**). Para tanto, tem a sua forma jurídica independente em GmbH e, em sua essência, a perspectiva da auto-organização e autodeterminação. O *Veirein* é relativamente flexível e pode ser administrada a partir de dois parceiros, um da comunidade e outro do próprio sindicato *Mietshäuser*. O *Veirein* tem o poder de decidir livremente sobre todos os assuntos do projeto– desde a pintura da parede, até a busca por novos inquilinos. Porém, se o debate gira em torno da venda de uma determinada propriedade, o sindicato pode ter direito a veto. E, uma vez que o projeto habitacional já tenha sido incorporado por uma rede de membros de cunho social, a mesma já não se encontra mais disponível para compra no mercado aberto.

A maioria dos envolvidos na busca por sua moradia possui um capital inicial extremamente baixo, por isso conta com empréstimos de bancos e/ou de investimentos diretos de pessoas que consideram o projeto digno de apoio. Mas, é importante lembrar que projetos dessa natureza não são adequados para fomentar a especulação, o que não é permitido pelo sindicato e nem mesmo desejado pelas pessoas. Logo, conseguir esse dinheiro não é tarefa das mais fáceis. É necessário compreender que a cooperativa sindical funciona a partir



de doações e trabalhos voluntários, e parte do princípio de que, uma vez que recebe ajuda para conseguir o financiamento, pago como uma espécie de aluguel, mensalmente, durante cerca de 30 anos, o integrante tem por obrigação auxiliar todos os meses o sindicato a fazer o mesmo por outras pessoas.

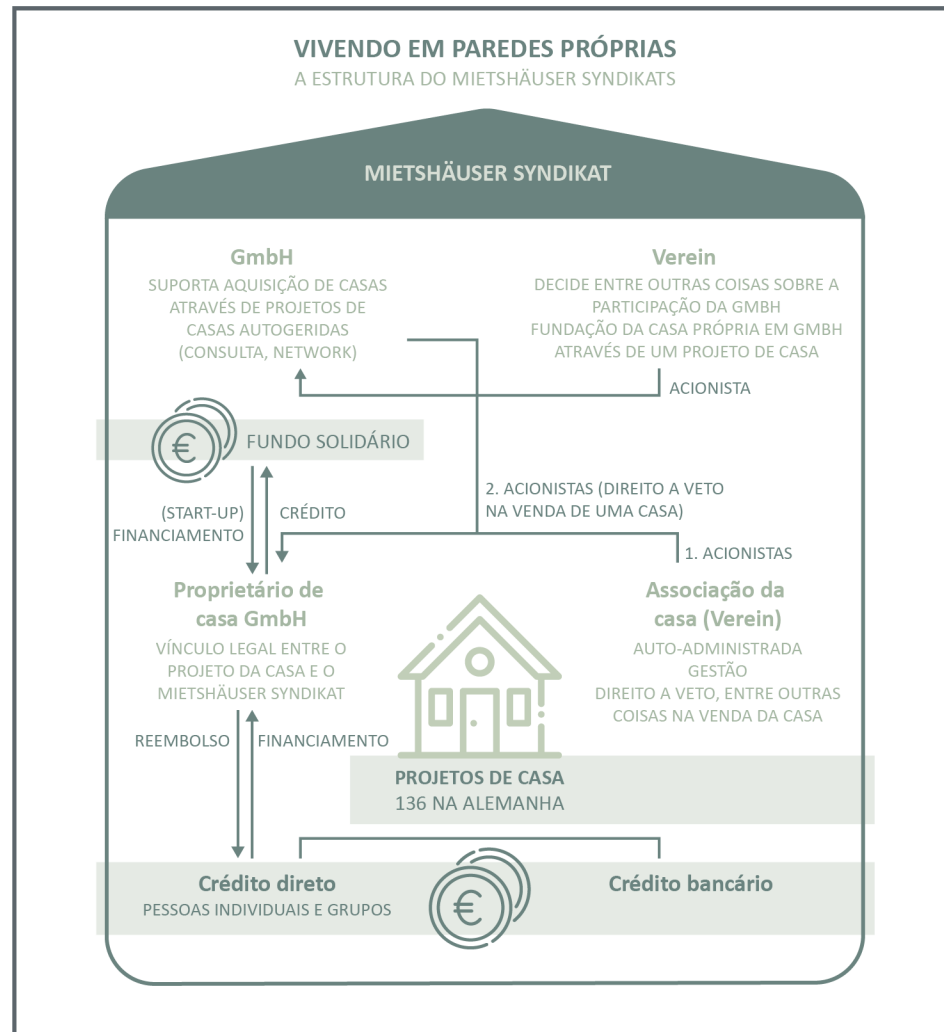


Figura 29: Organograma operacional do Mietshäuser Syndikat.

Fonte: <http://www.spiegel.de> (adaptado pela autora). Acessado em: 11/11/2018.

Assim, é válido lembrar, como foi dito acima, que a modalidade jurídica GmbH, que é uma empresa com responsabilidade limitada, possui uma entrada de €25.000, dos quais o governo subsidia a metade em caso de ser comprovadamente um projeto social, sobrando para a cooperativa subsidiar os outros €12.500. O valor é adquirido por meio de doações voluntárias, mas principalmente pela ajuda solidária dos antigos moradores, cujos valores pagos são de acordo com m<sup>2</sup> do apartamento que ocupam. Esse valor se inicia a partir de €0,10 por m<sup>2</sup> por mês e aumenta uma vez por ano de acordo com o valor do aluguel em 0,5% do valor bruto do aluguel do ano anterior. O valor do aluguel é estipulado de acordo com a renda de cada membro associado e a ideia é que não ultrapasse, nem no seu auge, mais de 20% dos ganhos individuais totais do indivíduo.

Projetos assim são virtualmente invendáveis, embora tenham total autonomia. No caso de uma vaga ser aberta, o que pode acontecer devido a algum falecimento, por exemplo, e se o projeto já estiver com valores já quitados no banco, podem ser vendidas as ações da moradia de volta ao sindicato e essa vaga somente voltará a ser ocupada com o aval do mesmo.

O *Mietshäuser Syndikat* nasceu, assim como o bairro de Vauban, na cidade de Freiburg, durante os anos de 1980, e hoje se espalha não apenas pela Alemanha, mas por várias partes do mundo, com a mensagem clara de que a habitação é um direito inegociável e que não está à venda.

No caso de Berlim, quem faz uma ponte significativa entre a habitação social e o mercado habitacional é o *Selbsbau e.G* (GmbH). Esta é uma cooperativa de inquilinos que surgiu a partir de palestra “Propostas para o uso e desenvolvimento adicional do alcance do propósito edifício de apartamentos de habitação” ministrada na Bauhaus de Dessau, em 1988, e que funciona principalmente dentro do bairro ou distrito de *Prenzlauer Berg*, desde 1990. Tal cooperativa luta por moradias e pela construção de habitações justas e auto-organizadas, especialmente em prédios antigos e carentes de reformas. A política do grupo é a de não especulação, com o intuito claro de não sobrecarregar o mercado imobiliário local. Mas esse posicionamento dentro da cidade de Berlim não é de qualquer maneira atípico – a cidade vem tentando construir, desde o século 19, uma reputação de uso da cidade como um laboratório socioespacial para desenvolvimento urbano. Desde há muito, a mentalidade progressista da municipalidade de Berlim é ponto-chave para estabelecer metas de mudança que possibilitem à sociedade um meio de atingir uma maior justiça espacial.

A Fundação da *SellsBau e.G*, segundo o seu *website*, começou a ocorrer em março de 1990 pelos moradores da casa *Rykestraße 13/14*, que trabalharam paulatinamente como ativistas para impedir que o conjunto fosse vendido e demolido. Na tentativa de desenvolver um conceito alternativo que abrangesse a preservação e, ao mesmo tempo, a renovação da área, foi sendo construído, gradualmente, um bom relacionamento entre esses inquilinos. Depois que esse trabalho se iniciou, percebeu-se que era necessária uma modernização de todos os sistemas do prédio, pautada pela reabilitação ecológica e por uma agenda socialmente sustentável, de modo que o exemplo dos dois conjuntos habitacionais servisse de base para a criação de uma cooperativa modelo.

Após a conclusão do contrato criado para reparo e modernização do prédio, viabilizado a partir de um orçamento da câmara de Berlim criado para apoiar projetos exemplares de renovação urbana, o que ficou acertado é que 85% dos custos da construção seriam financiados, e os outros 15% ficariam às custas daquilo que os moradores chamaram de “hipoteca muscular”, uma tentativa de autoajuda e equidade entre os pares. Em 1993, o projeto foi considerado finalizado, com 44 unidades residenciais e 5 unidades comerciais construídas. Apesar das restrições financeiras, a cooperativa conseguiu dar grande ênfase à construção ecológica no projeto, com direito a usinas de calor e de energia para o aquecimento e utilização dos usuários, além de um telhado verde. No caso da casa *Rykestraße 14*, houve um processo de compra realizado entre os moradores e o antigo proprietário; já no caso da casa *Rykestraße 13*, houve um arrendamento que durou até o ano de 2013.

Com essa visão social e ecológica, o *Selbsbau e.G* já construiu um total de 23 projetos cooperativos e é hoje formado por um grupo de pessoas muito heterogêneas, que faz de cada casa reformada e construída uma experiência singular. O esforço tem se voltado para a realização de projetos com modelos de financiamento alternativo, independentes de grandes bancos e/ou corporações. Tem-se ainda o cuidado para que o projeto seja ecologicamente correto, incorpore a inclusão social e promova uma interação responsável entre membros e recursos. Outro ponto que deve ser ressaltado é que a cooperativa de inquilinos não é orientada, de nenhuma maneira, ao *marketing* voltado para o lucro.

Outro ator muito importante da sociedade civil organizada é a *Stiftung Trias*, uma fundação criada em Berlim, no ano de 2002, mas que não atua apenas nessa cidade, para lutar por três fatores principais: terra, ecologia e viver-co-

munitário. Ao visitar o *website* da fundação, a primeira informação a ser lida é: “Quem é o dono da terra? Solo é propriedade comum e não apenas terra para investidores”. É a partir dessa visão que mais de 90 fundadores se reuniram para promover os seguintes valores: educação; assistência a idosos e jovens; conservação da natureza; ciência; pesquisa; e compreensão internacional. A garantia dada sobre a terra é a do contrato de arrendamento por 99 anos. Porém, para o uso da terra, um aluguel é cobrado e será utilizado para cobrir os custos fixos da fundação, bem como para fins de caridade e para o financiamento de novas terras.

A *Stiftung Trias* é uma rede solidária que garante o direito à construção hereditária. O preço do aluguel dos terrenos é fixado de maneira a proporcionar segurança financeira em épocas de constantes aumentos das taxas de juros. Na concepção dessa fundação, o solo é um bem comum e finito, e se ele não for produzido pelos saberes humanos, individuais ou coletivos, ele não se torna uma mercadoria, mas sim uma herança da humanidade que será repassada às gerações futuras após um cuidadoso gerenciamento. Ainda na visão da fundação, se todos precisam de terras, estas devem ser, então, de livre acesso para todos. Se há um aumento no valor da terra por meio do desenvolvimento macroeconômico, esse mérito não pertence apenas a um único indivíduo, mas a toda comunidade que faz parte do projeto.

Os fundadores iniciais da *Stiftung Trias* começaram a trabalhar a partir da doação de suas próprias terras para seus projetos; e todos aqueles que desejam manter as suas terras longes da especulação, podem eventualmente doá-las, pois o principal papel exercido pela fundação é o de “portadora sem fins lucrativos”. O uso da propriedade tem como objetivo gerar uma renda básica, como foi dito anteriormente, mas é válido esclarecer que a fundação exerce esse papel em meio urbano, mas também em meio rural, com o intuito de apropriar-se de terras agrícolas e disponibilizá-las aos agricultores para fins de gestão. Mas não só doações de terras são aceitas pelo *Stiftung Trias*, como também casas já prontas, fundos monetários, ações de cooperativas, empréstimos e todo tipo de propriedade.

Por fim, as responsabilidades da fundação se dividem em duas principais frentes: a administração das mais variadas terras e propriedades, que já somam, até o presente momento, mais de 30 projetos; e o apoio a projetos por meio de valores que variam de €500 a €6.000, anualmente. Esses projetos podem estar relacionados à criação de conteúdos para publicação, como pesquisas e livros; a ações práticas de auxílio à vizinhança por meio de asso-

ciações; à criação de jardins de permacultura para bairros em terrenos baldios; ou ainda à aplicação de conceitos de mobilidade para reduzir as emissões de CO<sup>2</sup> na atmosfera.

O último agente da sociedade civil organizada que é válido mencionar é o *Leuchtturm e.G*, criado a partir da visão de Gabriele Schambach<sup>26</sup> e seu amigo arquiteto Markus Peter Ibrom de criar uma comunidade dentro da cidade de Berlim. Isso foi feito a partir das reuniões de seus integrantes com amigos e conhecidos interessados em realizar esse tipo de projeto. O terreno escolhido foi na rua *Pappelalle* (Figs. 30-31), no bairro de Prenzlauer Berg. O grupo contou com a colaboração das arquitetas Irene Mohr e Karin Winterer, as quais desenvolveram o projeto. O que também ocorreu foi o bom relacionamento com a fundação *Stiftung Trias*, que apoiou o projeto comprando a terra sob as condições já conhecidas, e contando com o financiamento do GLS-Bank (SUDIYONO, 2013).



Figuras 30-31: Projeto Pappelalle 43 (ver Anexo IV).

Fonte. <https://www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=535>. (20/12/2018).

26 A arquiteta Gabriele Schambach é a fundadora e presidente da empresa “Gender Works” que estuda e trabalha com o acesso a oportunidades para mulheres em diversas áreas da sociedade, principalmente no meio urbano. Foi uma das principais fundadoras do projeto Leuchtturme e.G em Berlim (GENDER WORKS, 2018).

Em outubro de 2009, segundo o portal do *leuchtturm-wohnprojekt*, o prédio residencial *Pappelalle 43* (Figs. 32-33) foi habitado, inicialmente, por 27 adultos e 15 crianças (ver Anexo IV). O projeto foi desenvolvido pela própria comunidade, composta por diferentes moradores, entre jovens, idosos, solteiros, pensionistas e famílias. A *Leuchtturm e.G* é uma cooperativa de habitação não proprietária, com fins lucrativos, cujos membros recebem direito residencial, mas não direito à compra, sendo necessário pagar aluguel. Os principais valores propagados pela cooperativa aos seus residentes são de uma vivência autogerida, em uma localização central da cidade, com o favorecimento das áreas compartilhadas em detrimento das áreas individuais e com a conservação de princípios ecológicos sustentáveis, como casa-passiva, paredes térmicas, entre outros. A casa possui sete andares, sendo todos pisos residenciais. Já o piso térreo é alugado comercialmente para o desenvolvimento comunitário.



Figuras 32-33: Projeto Pappelalle 43 (ver Anexo IV)

Fonte. <<http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=20218>>. (20/12/2018).

Embora o projeto tenha ficado pronto em 2009, ele começou a ser idealizado no ano de 2004, ou seja, quatro anos antes de Berlim assumir um posicionamento *pró-Baugruppen*. A intenção dos moradores, desde o começo, foi de passar uma mensagem política por meio de uma intervenção habitacional e urbana, de forma prática e concreta. Por isso *Leuchtturm*, na tradução: “Farol”, abrigava em si o propósito de criar uma referência não apenas real, mas também de um símbolo da busca contínua de um lugar para criar os filhos, viver comunitariamente, causar um impacto de vizinhança e tornar o próprio bairro mais interativo e amigável.

Encerrando a etapa do papel da sociedade civil organizada como meio de garantir e exemplificar diferentes maneiras de atuar na cidade com responsabilidade social, o que se questiona, sequencialmente, é o papel que a comunidade que deseja integrar um *Baugruppe* deve exercer e quais os procedimentos e responsabilidades que cabem a ela no momento de dar início a essa empreitada.

Antes de mais nada, é preciso compreender que a decisão de habitar um *Baugruppe* deve ser uma escolha feita de maneira racional, a partir da compreensão de que esse modo de vida pode melhorar as condições humanas dos envolvidos no processo, compensando as reduções de renda e aumentando os níveis de bem-estar social. Como já dito anteriormente, um *Baugruppe* não deve passar por laços de encantamento ou afinidade, inclusive não sendo aconselhado formar coabitações com integrantes da família ou amigos muito próximos. Apesar da Alemanha possuir um longo histórico de *Geimenschaft*, no sentido de relacionamentos comunitários íntimos e duradouros, essa também não é a intenção primordial desse tipo de moradia se não for um desejo declarado expressamente por seus futuros moradores.

Porém, é preciso, sem dúvidas, que haja entre os seus membros um certo grau de concordância, afinidade, respeito, empatia e cooperação, pois sem esses elementos não é possível levar um *Baugruppe* adiante. Para alguns *Baugruppen*, não é possível pensar coletivamente sem que haja áreas comuns compartilhadas; já para outros, isso nem mesmo é uma questão relevante, já que a moradia realizada coletivamente é considerada mais importante do que a reconstrução parcial de um prédio, caso seja antigo, apenas para a criação de uma área comum. O que se estabelece efetivamente é que os *Baugruppen* não são apenas um “estilo de habitação”, e sim um “estilo de vida” que as pessoas demonstram estarem dispostas a integrar (GOSCHEL, 2010).

Para tanto, existem etapas a serem cumpridas (Fig. 34) para que o produto final seja possível de ser concretizado. Essas etapas podem ser resumidas em seis critérios usuais, sendo o primeiro deles a visão compartilhada pelos membros da comunidade e quais valores serão pautados pelos *Baugruppen*. O segundo está nos estudos de viabilidade e quais serão as decisões que esses grupos precisarão tomar em conjunto para que o plano se torne realidade. O terceiro ponto passa pelo planejamento do *Baugruppe*, que inclui quais vão ser as premissas de projeto; o conceito do prédio; os objetivos que ele deve cumprir ecológica e socialmente; o tempo que esse plano levará para ser realizado; quais os custos individuais e coletivos que essas escolhas vão acarretar; quais são os recursos já existentes para tornar esses planos legítimos; e quem são as pessoas envolvidas que tornarão o projeto possível, incluindo arquitetos, gerentes de projetos, empresas de viabilidade térmica e acústica, entre outros.

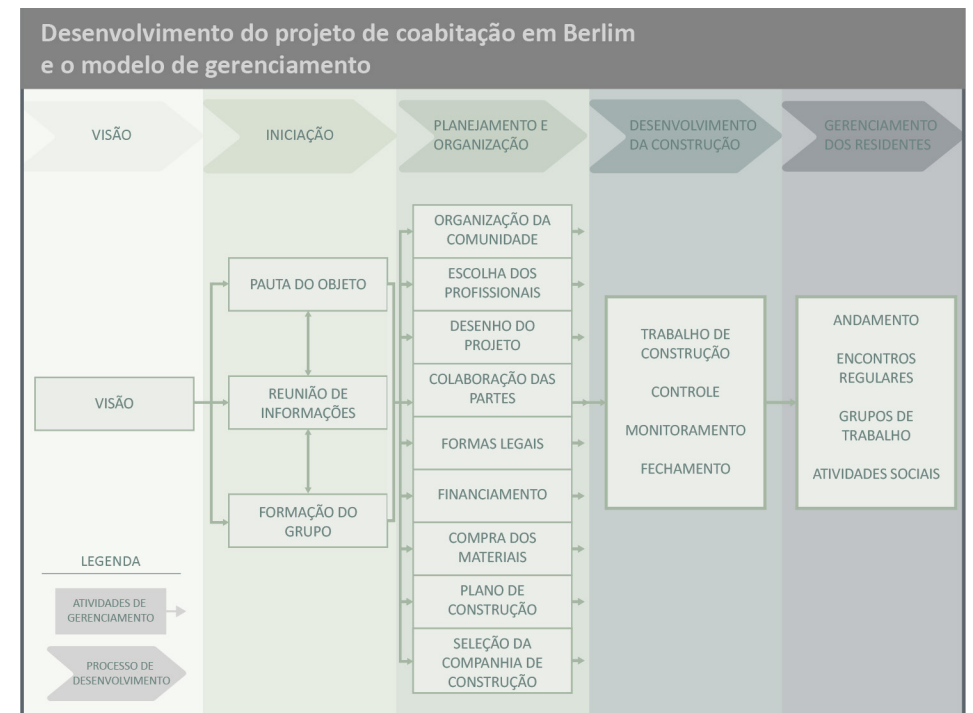


Figura 34: Esquema do processo de desenvolvimento (fases e ações) de um *Baugruppe*.

Fonte: SUDIYONO, 2013 (adaptado pela autora).

A quarta etapa é a organização e o ato de planejar como essas decisões vão ser postas em prática – a coordenação das pessoas envolvidas para que todos saibam, exatamente, as responsabilidades de cada um do grupo e, por fim, a empregabilidade responsável dos recursos em cada uma das áreas de interesse.

O quinto passo é a execução das medidas propostas e a construção física do *Baugruppe*, sendo o momento em que todas as teorias e planejamentos são postos à prova, para que seja executado estritamente aquilo que foi previamente planejado. E o sexto e último quesito se trata da gestão residencial, sendo, talvez, o ponto mais crucial e possivelmente duradouro, já que permeia a vigilância dos valores na tentativa de assegurar que o objetivo do projeto seja atingido e que permaneça sendo cumprido, sendo necessário, então, monitorar e medir o seu progresso.

Postos todos esses procedimentos, o que fica claro é o número significativo de demandas às quais a comunidade precisa atender para que o projeto venha a se tornar uma realidade tangível. São processos que variam em seus mais diferentes níveis de complexidade, baseando-se exclusivamente na ação e interação entre os seus integrantes. E embora os tipos de inteligência sejam geridos para que cada pessoa seja alocada na área que possui mais afinidade e, assim, haja um certo nível de produtividade das capacidades individuais de cada membro, isso somente pode ocorrer sob o olhar experiente de um indivíduo e/ou equipe habituado a gerenciar projetos e pessoas, preferencialmente um arquiteto ou uma equipe de arquitetos especializada nesse tipo de trabalho e na coordenação de recursos.

## 2.5 - Variável de especialistas: arquitetos e construtores

A presença dos arquitetos dentro do processo dos *Baugruppen* é amplamente disseminada. Os arquitetos fizeram a sua existência presente em todos os aspectos e entraves do processo, desde o começo da empreitada das coabitações, em 1994. Os arquitetos são também, muitas vezes, os moradores que dão o pontapé inicial na missão de iniciar um *Baugruppe*; como também são eles alguns dos próprios agentes do governo que viabilizam as informações e os trâmites legais, ou ainda os pesquisadores que buscam entender esse fenômeno habitacional, a exemplo de Christiane Droste e Thomas Knorr-Siedow da instituição *Urban Plus*, que é uma aliança de empresas de habitação que dissemina informações críticas sobre todos os métodos utilizados.

Os arquitetos fazem parte das cooperativas de arquitetos, obviamente, mas também são integrantes das cooperativas de inquilinos e configuram parte das cooperativas de bem-viver ecológicas. São os ativistas do *Mietshäuser Syndikat* que lutam pela contínua disponibilidade de habitação para pessoas que não têm condições financeiras para habitar de maneira digna. E são alguns arquitetos que também fazem parte da cooperativa modelo *Selbsbau e.G* (Tabela 9) na luta pela preservação de prédios antigos, em prol da habitação justa em áreas centrais da cidade.

Arquitetos integram a fundação *Stiftung Trias* no enfrentamento a favor da função social da terra e na desconstrução de conceitos que visam apenas o lucro e o *status* de alguns poucos cidadãos. Novamente, foram os arquitetos que deram início à cooperativa *Leuchtturm* e levantaram a bandeira política da moradia ecológica e socialmente justa, antes mesmo de *Baugruppen* ser uma prática *mainstream*. Arquitetos foram e são também voluntários para tornar os *Baugruppen* uma realidade por meio de seus saberes técnicos e da sua consciência coletiva.

CATEGORIA	ATORES
<p>SETOR PRIVADO:</p> <p>Agentes não governamentais com fins lucrativos</p>	<p>ARQUITETOS</p> <p>EMPRESAS ARQUITETÔNICAS</p> <p>COMPANHIAS DE CONSTRUÇÃO</p> <p>PLANEJADORES ENERGÉTICOS</p> <p>BANCOS</p> <p>FACILITADOR OU MEDIADOR</p> <p>ADVOGADOS</p> <p>CONSELHEIROS ECONÔMICOS</p> <p>ESPECIALISTA FINANCEIRO</p>

Tabela 9: Parte referente ao papel do Estado no processo dos *Baugruppen*.

Fonte: SUDIYONO, 2013 (adaptado pela autora).

Segundo a pesquisadora holandesa Lidewij Tummers (2015), que estuda o fenômeno da coabitação na Europa como um todo e não apenas na Alemanha, os arquitetos alemães possuem muito mais liberdade de gerenciamento e coordenação de todos os processos de projeto do que nos outros países onde trabalham com conceitos similares. Na Alemanha, eles têm uma possibilidade muito maior de trabalhar como desenvolvedores diretos desses projetos – arquiteto como gestor –, e muito disso ocorre também por-

que muitos dos *Baugruppen* surgem a partir da iniciativa de jovens arquitetos, que estão não apenas em busca de lugares para morarem sozinhos e/ou com as suas famílias, mas também para o desenvolvimento de suas próprias práticas profissionais.

É exatamente nesse quesito que entram os arquitetos do setor privado, que agem como profissionais liberais e gestores desses projetos. Muitas vezes, são esses os personagens que exercem uma liderança profissional que dá início à mobilização dos *Baugruppen*, por exemplo um indivíduo com habilidades técnicas específicas que vai desenvolver e inculcar nos moradores a consciência de que tal ato é possível e que, a par dos trâmites legais, articulará os métodos existentes junto às agências governamentais e a outros atores da sociedade civil organizada. É essa sensibilidade do arquiteto em convergir para os interesses de determinados grupos sociais que vai fazer com que surjam, gradualmente, outras lideranças dentro do *Baugruppe*. A partir disso, o arquiteto vai passar a administrar não apenas os recursos financeiros, mas principalmente os recursos humanos. É essa capacidade de enxergar as potencialidades individuais e os possíveis arranjos entre os indivíduos da coabitação, e o que fazer com eles, que vai fazer do arquiteto um ator indispensável nesse processo de consolidação (HAMIDUDDIN; DASEKING, 2015).

Em uma revista popular alemã chamada *Schöner Wohnen*, que na tradução para o português seria algo como “A boa vida”, sobre tendências em arquitetura, *design* e decoração, voltada para um público de alto poder aquisitivo, no seu website, há uma matéria na qual iniciativa dos *Baugruppen* não é vista com bons olhos a partir da reportagem de Susanne Osadnik (2011). A matéria tem início com a frase “(...) para apreciá-los, você não pode ganhar muito”, dita supostamente por um morador, em virtude do tempo que leva para que um *Baugruppe* fique pronto, que pode, de fato, variar de quatro a dez anos. A afirmação é feita em uma clara alusão à ideia que se tem de que quem possui muito dinheiro não precisa e nem deve se submeter à tamanha espera para viver em uma casa compartilhada. O ponto positivo abordado pela revista é de que, se o projeto for realmente bem feito pela equipe de arquitetos e construtores, há a possibilidade de se angariar prêmios financeiros. No caso do projeto citado, este havia arrecadado um prêmio de €6.000, valor que seria reinvestido para melhorias no prédio a serem decididas pelos moradores.

A matéria aborda superficialmente os *Baugruppen*, de maneira que pode soar como uma boa ideia na teoria, mas dizendo que na prática os indivíduos

interessados em habitar uma coabitação deveriam recorrer às experiências de outras pessoas, o que já é por si um incômodo, e que quanto maior for o grupo, mais confuso este se torna e mais mal-entendidos podem acontecer, sendo a perda do contato direto entre os moradores a maior causa disso. Além disso, a matéria enumera as vantagens em se construir uma casa por conta própria e dar forma a desejos individuais, com o argumento de que apenas sozinho os seus planos individuais são levados em consideração. Um construtor entrevistado pela revista diz, ainda, que esse tipo de projeto pode ser “tedioso e desgastante”. Frustrado por trabalhar com grupos de coabitação há anos, o construtor diz que muitos *Baugruppen* podem acabar em brigas judiciais, e afirma que trabalhar com arquitetos pode ser uma tarefa muito difícil, principalmente quando suas ideias excedem os custos do valor da obra. Também pontua que reuniões mensais fixas são especialmente “irritantes”, especialmente quando o trabalho não pode ser convertido em lucro para o construtor, ou se tornar um processo rentável a longo prazo. A matéria é finalizada de maneira que pode ser considerada aparentemente trágica tal experiência, afirmando que morar coletivamente em um *Baugruppe* é de 25% a 35% mais barato, mas que, por sua vez, oferece diversos perigos aos futuros moradores, pois não há garantias em grupos de autoconstrução. Ou seja, se algo der errado, nenhum perito é responsável pelo erro, conforme frase utilizada na matéria: “Em caso de falha, o perito correu” (OSADNIK, 2015).

O que se pode perceber, a partir da matéria dessa revista, é que existe uma disputa pelo espaço urbano e uma defesa de determinados conceitos, tendo em vista que o predomínio de agentes da construção civil no auxílio à especulação é muito latente em diversas sociedades. Há também a luta pelo protagonismo na ação engajada dentro da construção civil, não apenas por construtores, mas também por engenheiros civis e quem mais achar que pode fazer o trabalho dos arquitetos de forma mais adequada do que os mesmos.

Arquitetos e urbanistas militantes detiveram, por muitos anos, enquanto personagens ativos na defesa da qualidade urbana na Alemanha, o domínio dos avanços de políticas, práticas e desmandos das ações neoliberais. Desde a *Deutscher Werkbund* e, principalmente, durante o período da Bauhaus, eles conseguiram pautar uma defesa de que a arte, a arquitetura e a moradia são um direito de todos e, ainda, de que existe um poder socioeconômico mais predominante sobre outras existências. Também foi defendida a visão de que arquitetos são, muitas vezes, os personagens que defendem as práticas hegemônicas de um estilo de vida exclusivo e excludente. Contudo, são mui-

tos os arquitetos dispostos a defender a presença dos conceitos iniciais dos *Baugruppen* e a lutar por práticas socialmente justas, ambientalmente corretas e economicamente viáveis.

Quanto as construtoras existem duas opções possíveis, e elas dependem do terreno o qual o *Baugruppen* vai vir a ocupar, se o terreno for de posse de um proprietário privado, e for assim comprado pelos membros e futuros habitantes, então fica a cargo dos moradores e do grupo de arquitetos envolvidos, contratar a empresa que vai construir essa habitação. Caso, esse terreno pertença ao Estado, a ou as construtoras contratadas assim o serão admitidas, em função da realização de licitações públicas. O mesmo é válido para os planejadores energéticos.

## 2.6 - Variável urbana

Desde os estudos sobre os impactos na vizinhança de Vauban, realizados pelos pesquisadores Hamiduddin e Daseking (2015), e aqui apresentados no final do primeiro capítulo, este trabalho vem tentando demonstrar as potencialidades dos *Baugruppen* em modificar a maneira como se entende a cidade, tanto com as capacidades inclusivas presentes em suas práticas democráticas de urbanismo, de baixo para cima, quanto com seu potencial de ser um dispositivo de gentrificação<sup>27</sup> do acesso à qualidade do espaço público urbano.

Muitos dos primeiros entusiastas dos *Baugruppen*, após críticas contundentes aos processos devido a casos de gentrificação, hoje abdicam e/ou negam esse nome e se dizem apenas apoiadores de alguns modelos de coabitação.

---

27 A gentrificação se dá quando ocorre a ocupação de um bairro por uma classe economicamente mais abastada com maior capital político, bairro cuja situação precisa de melhorias, e a população passa a exigir que ela aconteça e até o momento em que essas melhorias acontecem. Uma revitalização é então, realizada nesse espaço, mas não motivada pelo interesse público, ou seja, da população do bairro, e sim, motivada pelo interesse privado, que enxerga nesses novos moradores um mercado consumidor em potencial, o que de fato, o é, mas que ignoram de maneira veemente as necessidades dos antigos moradores, que passam a não mais poderem pagar por esse novo estilo de vida instaurado na sua região, os preços passam a crescer no bairro de modo exponencial, desde os impostos, até o preço do pãozinho e os moradores tradicionais não vendo mais meios econômicos de permanecer são obrigados a se mudarem (COSTA, 2016).

Muitos deles também afirmam que o nome *Baugruppe*, atualmente, significa apenas uma habitação para poucos que podem arcar com ela. Já alguns pesquisadores alemães dizem que o conceito de coabitação é muito mais amplo do que os *Baugruppen* ou consideram que apenas a mobilização que busca justiça espacial pode ser considerada um movimento de coabitação. Outros muitos pesquisadores assumem o nome *Baugruppen*, ou simplesmente *Baugruppe* no singular, acreditando que existe um amplo espectro entre aquilo que pode ou não ser positivo para a população urbana das cidades alemãs.

De uma maneira geral, seja no âmbito da Alemanha ou até mesmo internacionalmente falando, a intenção dos movimentos de coabitação é a de auto-organização dos residentes em viabilizar uma habitação coletiva, majoritariamente nos grandes centros urbanos, e em alguns casos no meio rural, com o objetivo de que a unidade organizacional se sobreponha à entidade espacial, orientada para colaboração e para a mutualização. A finalidade é não especulativa e voltada para um estilo de vida ecologicamente sustentável, sendo preferencialmente com renda mista (TUMMERS, 2015).

O uso misto dentro da inserção urbana talvez seja o elemento que mais impacte os moradores da cidade, já que o propósito almejado é de que o térreo dos seus prédios atenda não apenas à comunidade imediata, mas também a uma parcela significativa de habitantes do bairro e cercanias, para que o prédio em que eles residem se torne um equipamento urbano com utilidade prática à urbanidade.

O desejo maior é que, de alguma maneira, os *Baugruppen* sejam capazes de substituir, por meio do compartilhamento propiciado pela economia criativa, funções que a cidade já não consegue suprir dentro da sua programação atual. Se isso é de fato viável ou se é apenas um propósito almejado pelos seus moradores, somente o tempo terá a capacidade adequada de responder, afinal, se trata de um processo em andamento (TUMMERS, 2015).

Ainda que o modelo dos *Baugruppen* possa ser considerado falho ou inacabado, ele abre uma pauta muito importante para debate no planejamento urbano e habitacional, pois objetiva responder às ausências geradas pelo mercado imobiliário "clássico". Assim, como tudo ainda é um campo de experimentações, há muita liberdade em tentar especificar quais são as mudanças desejadas pelos moradores e como isso vai impactar na maneira de se fazer e de se ler a cidade. Quanto maior for a capacidade de inserção dos *Baugruppen*, maior também será a sua capacidade de influenciar o redesenho das urbes.

As inserções de projetos de *Baugruppen* podem ter, individualmente, um impacto significativo na cidade, ao tentarem garantir três pilares de “vida alternativa”: i) o técnico (energia), ii) o social (comunitário) e iii) o econômico (acessibilidade). Há, porém, diferentes escalas de inserção – na escala local, até mesmo pequenos projetos podem ter um impacto considerável. Mas, por melhor que seja um projeto em termos de resiliência e que haja fatores de intercomunicação entre os diferentes *Baugruppen*, por meio de uma rede de informações difundida pelas agências do governo, os *Baugruppen* claramente não conseguem, individualmente, resolver problemas de cunho estrutural em ampla escala urbana e regional.

A necessidade existente e ressaltada neste trabalho é de que é preciso salvaguardar os valores dos *Baugruppen* na microescala, inclusive dos seus sistemas de ecologia e compartilhamento social, sob pena das forças políticas em macroescala os converterem no oposto daquilo que é almejado pelos seus idealizadores, numa mera mercadoria de valor duvidoso. É, portanto, muito importante entender as questões-chave que norteiam os processos de coabitação, não apenas na Alemanha, mas na Europa como um todo, porque cada país irá responder aos seus ideais de coabitação a partir de dinâmicas próprias, levando em conta suas elaborações culturais específicas e seus próprios entendimentos da relevância do papel do arquiteto e de seus modelos urbanos (TUMMERS, 2015).

Enquanto não existem respostas conclusivas sobre o que esperar dos *Baugruppen* a longo prazo, existem ações promovidas pela mobilização de ativistas que, junto aos meios governamentais, intentam frear determinadas ações que contribuem para a gentrificação. Um exemplo é relativo ao aumento de aluguel, em que houve uma tentativa de interromper, por meio da fiscalização, a tendência de subida de preços acima de 10% do valor total do bairro, ou mesmo a sublocação dos imóveis para fins de ganhos financeiros (HEDE, 2016).

Outra medida foi a promulgação, em 1º de junho de 2015, de uma lei chamada *Mietpreisbremse* (Teto para aluguel), com o intuito de barrar determinados tipos de comportamentos que mercantilizam a habitação. Há, no entanto, pessoas que acreditam que esse limite de aluguel seja “teórico” e que provavelmente não funcionará bem na prática. Existe ainda outra lei, chamada de *Zweckentfremdungs-Verbotsverordnung* (Proibição de aluguel de férias), que está em vigor desde maio de 2016 com o intuito de coibir e restringir os subarrendamentos de apartamentos e outros espaços para servi-

ços monetizados, como o *AirBnB*<sup>28</sup> (HEDE, 2016).

É válido ressaltar que no cenário do aumento de aluguéis por meio de investimentos externos, os *Baugruppen*, por terem uma independência em função de sua autogestão e por, muitas vezes, buscarem financiamentos de fontes não hegemônicas, não sofrem com a flutuação do mercado de aluguéis. Como tanto o solo urbano quanto o edifício construído pertencem aos seus habitantes coletivamente ou às cooperativas das quais os habitantes são acionistas, é difícil, se não quase impossível, especular sobre os terrenos ou as moradias. Isso não significa dizer que, automaticamente, por não poder entrar no roteiro dos especuladores, essa modalidade esteja disponível para qualquer pessoa que necessite suprir o seu problema habitacional, principalmente se esse problema se voltar para a reivindicação de uma habitação em meio a um espaço público urbano consolidado, equipado e centralizado.

Importante deixar claro que nem todas as pessoas que desejam morar no centro de Berlim ou de outras cidades economicamente bem posicionadas da Alemanha, vão conseguir alcançar esse objetivo. Isso também faz parte da ilusão que é vendida pelos *Baugruppen*, inconscientemente ou não. Na disputa pelo espaço urbano, isso se torna muito claro a partir da pichação no *Baugruppe: Wohnen am Hochdamm em Alt-Treptow* (Vivendo no alto do aterro em *Alt-Treptow*), onde é possível ler na tradução “*Baugruppen* = Gentrificadores” (Fig. 35) em letras maiúsculas. Isto é exibido em conjunto com uma reivindicação de que ninguém deveria poder ser proprietário enquanto não há habitação para todos. Em outro picho, é possível ler que o preço aluguel por m<sup>2</sup> é de €2.400, com escritos que dizem logo abaixo: “Desocupe!” (Fig. 36)

O caso do projeto *Wohnen am Hochdamm* é apenas um dos muitos em que a revolta popular em relação aos *Baugruppen* transparece através do picho, sendo este caso, em particular, de um projeto de coabitação relativamente grande, com 215 moradores, em que muitos foram afetados em suas consciências pelas críticas ao seu modo de habitar. Em resposta a isso, os habitantes lançaram um “documento de gentrificação”, no qual se abriram para um possível diálogo, e disseram preferir conversar sobre a sua visão de mundo

28 O AirBnB é uma plataforma virtual de aluguel de casas, chalés e apartamentos pelo mundo que funciona em cerca de 190 países e em mais de 34mil cidades, e segundo consta, com mais de 2 milhões de acomodações. (AIRBNB, 2019)



e o seu modo de morar, ao invés de terem a sua casa julgada sem o devido conhecimento sobre os seus valores. Nesse documento, eles afirmaram não serem grandes ganhadores proprietários ou gentrificadores maliciosos (HEDE, 2016).

Essa resposta demonstrou o quanto os moradores de muitos *Baugruppen* estão abertos e sensíveis à noção de que as coabitações podem, sim, culminar em casos deliberados de gentrificação. Por isso, muitos moradores optam por morar em sistemas de *Genossenschaft*, para que possam, assim, ser donos de ações e não de um imóvel propriamente dito.



Figura 35: Picho no Baugruppe Wohnen am Hochdamm em Alt-Treptow.

Fonte: HEDE, 2016

Outro aspecto relevante para os moradores que optam por habitações de *Genossenschaft* como uma alternativa à propriedade privada direta, é a crença de que cada residente que participa da fase inicial de um determinado *Baugruppe* tem que pagar uma hipoteca, que será revertida em forma de aluguel durante aproximadamente 30 anos, até que a dívida seja quitada. Todavia, o que os habitantes esperam é que, uma vez que a dívida seja paga, os inquilinos ficarão livres de dívidas e os próximos inquilinos que porventura se juntarem a esse *Baugruppe* não terão de pagar aluguel e, sim, serão donos das suas próprias ações e pagarão apenas pelos custos de manutenção do prédio (HEDE, 2016). Obviamente, não se passaram 30 anos para afirmar se

isso é apenas uma teoria ou um desejo por parte dos moradores e se, um dia, essa idealização se tornará factual e existirá na prática um legado deixado por esses *Baugruppen* para outros inquilinos e, principalmente, para a cidade.

É preciso esclarecer que, de um lado, mesmo que exista essa consciência por parte de alguns militantes, há também, por outro lado, a difusão do conceito de que a habitação de cunho privado poderia trazer algum tipo de segurança para o futuro dessas pessoas, que são movidas por um medo real da flutuação do mercado de aluguéis.



Figura 36: Baugruppe Wohnen am Hochdamm em Alt-Treptow.

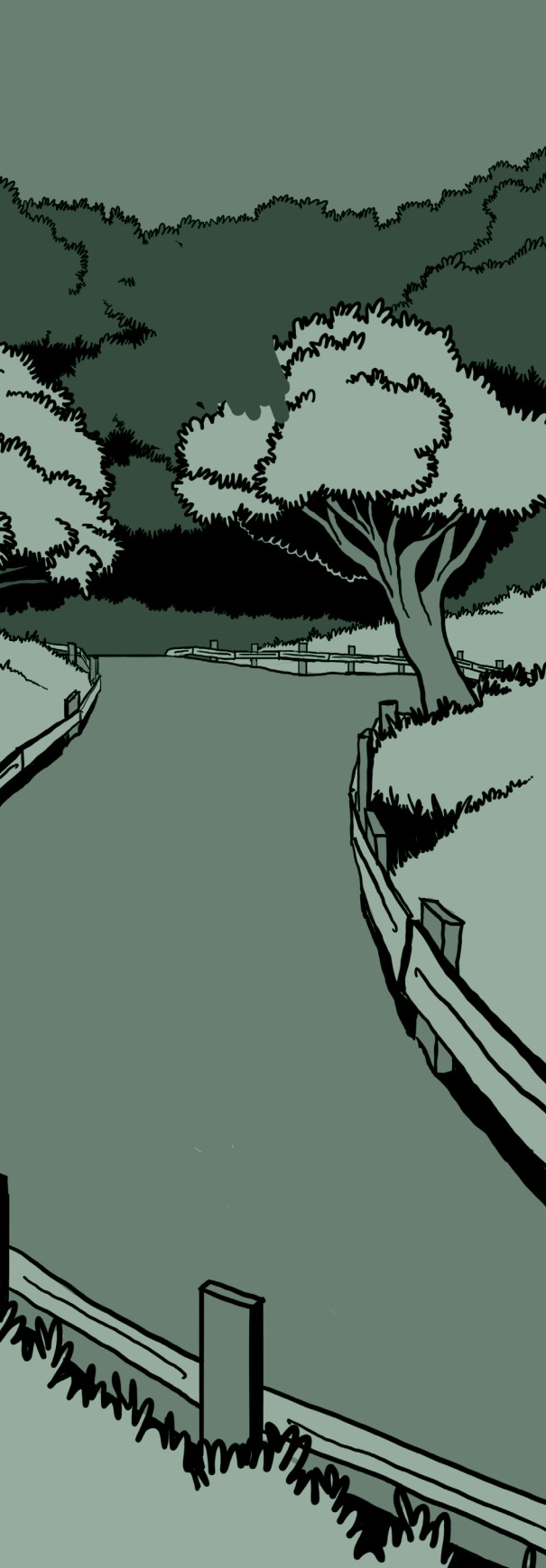
Fonte: HEDE, 2016

Outra visão difundida é a de que os *Baugruppen* são uma maneira de não especular, ao mesmo tempo em que protegem as pessoas de um sistema muito mais amplo, e de fato cruel. Está também incutida nos moradores a esperança de que os *Baugruppen*, por meio de sua comunidade coesa, possam afetar positivamente o espaço urbano, tornando-o mais amigável e humanizado.

O que todos esses estudos e análises expostos até o presente momento, dentro da pauta dos *Baugruppen*, conseguem demonstrar, é que não há de fato uma resposta definitiva sobre o que esses coletivos são na prática. Há alicerces teóricos que embasam aquilo que eles supostamente deveriam ser, a quem deveriam atender, quais práticas deveriam prezar, a quem deveriam recorrer para requisitar financiamentos e qual seria o papel desejado a ser desenvolvido pelo Estado, principalmente por meio das municipalidades. E, ainda, que envolvimento e ações deveriam ter a sociedade civil organizada para limitar os agentes que apenas desejam monetizar a mobilização.

Mostra-se também o que se espera do comportamento do arquiteto como um representante da ciência social aplicada e qual é a sua responsabilidade em envolver-se e questionar o que está hegemonicamente posto. Inclusive, é falado sobre a parte que cabe ao arquiteto ao auxiliar a questionar determinados comportamentos que podem futuramente comprometer seu próprio trabalho. Existe também a responsabilidade da própria comunidade em desenvolver e organizar todos os seus processos internos, e ainda se preocupar em como isso vai afetar a cidade. Por fim, existem as possibilidades de como os *Baugruppen* podem afetar o redesenho das cidades.

Há vertentes positivas e negativas em relação aos *Baugruppen*, contudo, o intuito dessa dissertação não é a de ser taxativo ou mesmo maniqueísta na análise, mas sim de balancear os possíveis erros e acertos que podem existir em seus vários aspectos, até mesmo dentro de um único projeto. É a respeito disso que o terceiro capítulo deste trabalho se debruçará, explanando sobre três *Baugruppen* diferentes a partir de um propósito principal, que é o de elucidar sobre cada *Baugruppe* como uma experiência única e individualizada, que é resultado da vivência de seus integrantes, e da relação com sua comunidade e atores envolvidos no processo.



### 3.

## Os Baugruppen em Freiburg e Berlim (2006 a 2016):

### PARÂMETROS DE ANÁLISE

A tradição da historiografia que exalta um herói realizador, criador genial e todo-poderoso tornou e ainda torna invisíveis as outras maneiras de exercício da profissão da arquitetura. [...] No entanto, ao longo da segunda metade do século XX, por mais que se tenha tentado manter o mito masculino do arquiteto, gênio e artista, ele teve de evoluir: o velho projetista artesão teve de enfrentar um mundo novo e variado, em que as fórmulas clássicas de sua atividade não eram mais aplicáveis. Perante os novos sistemas digitais de desenho e a grande complexidade do mundo da construção, os antigos projetistas tiveram que se refugiar na especialização ou um inalcançável esforço de tentar abarcar os extremos de uma situação cada vez mais complexa. (MONTAGNER; MUXÍ, *Arquitetura e Política*, 2011, p. 50)

Os parâmetros definidos para qualificar e avaliar cada um dos *Baugruppen* escolhidos serão baseados na construção do segundo capítulo deste trabalho. Desta forma, os projetos de *Baugruppen* serão apresentados dando ênfase a determinadas variáveis descritas, como: social; financeiro e regulatório; estatal; cooperativo; especialistas (arquitetos e construtores); e inserção urbana.

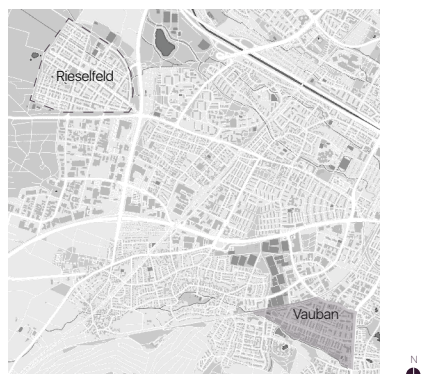
Outra questão a ser respondida é como os membros de cada *Baugruppe* se organizaram comunitariamente para fazer com que essa empreitada fosse possível e que o projeto se materializasse – o histórico. É necessário que se mostre ainda o papel dos arquitetos nesse contexto e quais foram os valores e as ideias propostas por eles que intervíram na configuração da forma, no programa de necessidades e na aparência do projeto. Por fim, o último critério a ser abordado é sobre a inserção urbana de cada *Baugruppe* e qual é o impacto que é exercido por essa construção no meio em que ela está inserida.

O primeiro exemplar escolhido é o projeto *Wohnen und Arbeiten*, situado no bairro de Vauban, por ser um dos casos pioneiros dentro do bairro. Também serão abordados mais dois estudos de caso, dessa vez em Berlim, que foram muito reconhecidos por meio de prêmios e publicações em revistas de arquitetura pelo mundo, sendo o primeiro o *Ritterstraße 50* e o segundo, o projeto *BIGYARD*.

1. Identificação	
<b>1.1 Projeto</b>	
I - Wohnen und Arbeiten	
<b>1.2 Arquitetos(as)</b>	
Michael Gies vom Büro / Equipe: Ferdinand Biselli, Andreas Delleske, Uwe Ilgeman, Jörg Lange, Arne Panesar	
<b>1.3. Recorte Territorial (Identificação da área estudada)</b>	
Walter-Gropius-Strasse 22 [D-79100]	
<b>1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)</b>	
Bairro Vauban, Cidade Freiburg	
<b>1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos / Habitações Tecno-Sustentável / Habitações Novas)</b>	
Habitação Tecno-Sustentável	
<b>1.6 Fonte:</b> < <a href="https://www.passivhaus-vauban.de/">https://www.passivhaus-vauban.de/</a> >	
Acesso em 09/12/2018	
2. Uso	
<b>2.1 Original</b>	Residência, comércio e serviços
<b>2.2 Atual</b>	Residência, comércio e serviços
3. Grupos Alvos	
X	<b>3.1 Multi familiar</b>
X	<b>3.2 Adultos</b>
X	<b>3.3 Idosos</b>
X	<b>3.4 Crianças</b>
4. Ênfase	
	<b>4.1 Construção Colaborativa Rentável</b>
X	<b>4.2 Ajuda Mútua</b>
	<b>4.3 Arte e Cultura</b>
5. Data de Construção	
Julho de 1998 a agosto de 1999	
6. Características da Construção	
	Estrutura de perfilamento de madeira (conhecido como load-bearing wall) - formando unidades de diferentes tamanhos a serem combinadas.
	Externo: paredes em alvenaria 24 cm de areia e cal
	Lajes em betão armado
	Telhado em madeira
7. Aspectos Jurídicos e Financeiros	
GbR	
8. Unidades dos Apartamentos	
<b>8.1 Apartamentos</b>	16
<b>8.2 Apartamentos Disponíveis</b>	0
<b>8.3 Área Construída para Moradia</b>	1462 m <sup>2</sup>



Mapa de localização 1  
Fonte: Elaborado por Angelina Trotta



Mapa de localização 2  
Fonte: Elaborado por Angelina Trotta



Mapa de situação  
Fonte: Elaborado por Angelina Trotta

### 3.1 - Coabitação Haus “Wohnen + Arbeiten” (1995-1999)

Em 1995, um dos membros fundadores do Fórum Vauban, o biólogo Jörg Lange, se juntou a mais quatro principais moradores, Ferdinand Biselli, Andreas Delleske, Uwe Ilgeman e Arne Panesar, para lançar a proposta de planejamento sobre uma habitação comunitária para 16 proprietários. Supostamente, essa seria a primeira casa com energia passiva e otimizada na Alemanha da época (COMMON; ARCHITEKTEN, 2004). A ideia consistia na construção de uma habitação multifamiliar, com perfis econômicos variados, foco transgeracional e diferentes tipos de família incluídas.

Quanto ao perfil desses moradores fundadores, Ferdinand Biselli é um engenheiro de 54 anos, que presta consultoria sobre energias renováveis e tecnologia solar e mora no mesmo lugar da experiência do projeto de coabitação. Andreas Delleske, de 53 anos, é ativista de uma vida livre de carros e um dos fundadores do Fórum Vauban. Ele defende que a vida sem carro no bairro pode ser não apenas mais barata, como também mais segura para as crianças (GRESKOE, 2012). Uwe Ilgeman também é engenheiro, além de especialista em energias renováveis. Atualmente com 61 anos, sempre trabalhou com causas ambientais e proteção climática, atuando também como diretor administrativo do Okö-Institut, um instituto de pesquisas ambientais. Por fim, o último integrante, Arne Raj Panesar, é um especialista em saneamento sustentável há mais de 25 anos, de origem indiana, e que ajudou a elaborar boa parte dos valores dos *Baugruppen*, além de também ser idealizador do projeto *Wohnen und Arbeiten*.

Para que o projeto da habitação coletiva viesse a cabo, foi fundada a Associação *Ökobauverein e.V. Freiburg* (Associação para Edifícios Sustentáveis), em que todos os residentes adultos deveriam se comprometer a se tornarem membros da associação. A partir disso, foi escolhido o arquiteto Michael Gies, que se tornou um colaborador essencial do projeto e deu voz a um estilo de vida completamente inovador à época. Michael Gies era do escritório *Common + Gies Architekten*, que atuou conjuntamente com o *Fraunhofer Institut für Solare Energiesysteme* (Instituto Fraunhofer para Sistemas de Energia Solar), do Dr. Martin Ufheil, e com o *Systemtechnik und Innovationsforschung* (Pesquisa de Tecnologia e Inovação de Sistemas), do Dr. Wolfgang Feist. Juntos, esses três escritórios projetaram o edifício (PORTEOUS, 2005).

O arranjo entre as partes foi feito de maneira a contemplar aquelas socialmente mais frágeis do processo. Por isso, a coabitação é particularmente ca-

racterizada por possuir faixas etárias mistas e perfis sociais muito diversos, já que o poder de compra individual foi desconsiderado em prol do poder de compra coletivo (LITTLE, 2006).

A partir da associação *Veirein*, foi escolhido o método legal e financeiro de GbR para englobar os anseios dos membros do *Wohnen und Arbeiten*. Assim, não foi necessário um capital inicial de entrada, como seria o caso se fosse um formato de GmbH.

A partir dessa decisão dos moradores, foram projetados 16 apartamentos e 4 salas multifuncionais em um prisma retangular simples. Os apartamentos têm janelas voltadas tanto para o norte, quanto para sul, e buscam equilibrar a iluminação e a ventilação natural. A entrada do prédio se dá ao norte da edificação, por meio de um recuo de circulação frontal voltado para o ar livre. As unidades são planos abertos em todos os quatro pisos e são completamente flexíveis para se rearranjarem caso os usuários assim o desejem (COATES, 2013).

O tamanho dos apartamentos varia, indo de estúdios de um quarto até unidades familiares com até quatro quartos. A maioria das unidades habitacionais se atém a apenas um andar, mas existem alguns que funcionam como duplex e transpassam escadas internas de um andar para o outro. Todos os apartamentos foram pensados para conter varandas voltadas para o lado sul, que exerceriam duas principais funções: a de proporcionar um local ensolarado e ao ar livre no inverno e de formar um anteparo para impedir o sol de alcançar as esquadrias envidraçadas no verão. Quanto ao compartilhamento, este foi idealizado para proporcionar uma lavanderia comunitária no porão.

Além disso, o prédio foi pensado para possuir apenas quatro andares e, assim, evitar o uso de elevadores. A ideia inicial contida na concepção da edificação era a de criar uma espécie de modelo que servisse de vitrine do que seria possível realizar a partir de um molde colaborativo e ecologicamente sustentável. Era exatamente o tipo de projeto que os GLS-Bank procuravam, à época, para financiar e incentivar, seguindo a sua política de ser um banco socialmente engajado. Assim, os integrantes, que puderam empregar todo o dinheiro necessário e cujo alicerce da coletividade não foi o suficiente, recorreram ao GLS-Bank com a proposta de dívida coletiva, e não individual.

Os valores finais para os moradores foram avaliados em cerca de 1.600€/m<sup>2</sup>. Já as terras foram vendidas a um custo de 400€/m<sup>2</sup>, e o valor total da construção

ficou estimado no valor de 3,25 milhões de euros. Os apartamentos têm tamanhos que variam de 36 m<sup>2</sup> a 170 m<sup>2</sup> e foram feitos para abrigar 37 pessoas. Seu planejamento começou em meados de 1995, sendo a construção iniciada em 8 de julho de 1998 e oficialmente finalizada em 15 de julho de 1999.

No momento em que o projeto *Wohnen und Arbeiten* foi pensado, a ação direta da municipalidade de Freiburg estava muito atrelada aos valores difundidos pelo Fórum Vauban. Todavia, muitos membros importantes do próprio Fórum eram também futuros moradores do projeto de coabitação. Portanto, há conceitos e valores que se misturam e se confundem ao longo do processo, afinal, como já foi dito, *Wohnen und Arbeiten* deveria servir de exemplo para os próximos projetos a serem construídos no bairro.

As ações governamentais, nesse contexto, se mostraram por meio dos investimentos em políticas públicas para desenvolvimento sustentável. Esses financiamentos aconteceram por meio do programa da Fundação Federal Alemã para o Meio-Ambiente (DBU), que investiu cerca de 1,3 milhões de euros em projetos de interesse ambiental pela Alemanha, e do programa *LIFE*, pertencente à União Europeia, que apenas no bairro de Vauban investiu cerca de 700 mil euros, tudo em nível nacional. Quanto ao nível municipal, houve em Freiburg a criação do Grupo Municipal de Trabalho, o GRAG, sobre Vauban, que atuou junto à Corporação de Desenvolvimento do Estado, o LEG, que atendia aos interesses de um setor privado voltado para responsabilidade social e ambiental. Era a essas partes interessadas do governo que o projeto deveria responder, atender e prestar conta das suas conquistas e perdas, ao longo de todo o seu processo de concepção ideológica e construção prática.

Ao mesmo tempo em que existia uma cobrança muito grande por parte desses atores, havia também uma liberdade de atuação. Qualquer ato poderia vir a ser desastroso, mas, ao mesmo tempo, se pudesse ser considerado bem-sucedido, serviria de amostra para as próximas mobilizações empreendidas pelo bairro. Embora os habitantes do *Wohnen und Arbeiten* soubessem exatamente o que queriam e pelo que ansiavam, não havia, na época, muitos exemplos similares a serem seguidos, o que dotava tais pioneiros de uma ambivalência muito grande do que viria a ser o projeto. Isso porque, do sucesso desse projeto, dependiam também a própria atuação e escolha de parâmetros adotados pela municipalidade.

Nesse sentido, a ação dos moradores do projeto e a ação da sociedade civil organizada se confundem, afinal, o mesmo Fórum Vauban que ajudava a di-

tar as regras para a municipalidade, representada nos personagens do GRAG e do LEG, é o Fórum que organizava as ações da sociedade civil e dava coerência e coesão a ela. Muitos dos membros que integravam o projeto do *Baugruppe Wohnen und Arbeiten* eram também fundadores e integrantes ativos do mesmo Fórum Vauban. A mensagem implícita, na tentativa de tornar o projeto exitoso, era de que tudo o que pudesse ser feito em escala micro poderia ser também ser transportado para a escala macro e auxiliar no processo de desenho efetivo do bairro, como mais tarde se mostrou possível.

Assim, quando a comunidade se reuniu para imaginar quais seriam as premissas básicas do *Baugruppe*, ficou acertado entre os membros que essa coabitação deveria cumprir os seguintes pontos: encurtar as distâncias entre a vida e o trabalho; reduzir as emissões dos gases de efeito estufa por meio do abandono total dos carros por parte de todos os seus moradores; obter otimização energética por meio da construção de uma casa passiva; utilizar um conceito sanitário ecológico; e fazer uma construção econômica.

A partir desses primeiros desejos demonstrados pela comunidade que viria a habitar esse projeto de coabitação, algumas posturas em relação à materialidade do projeto foram tomadas, como por exemplo os planos de piso, que foram otimizados, e as alturas da sala, que foram aumentadas para a geração de energia solar. Houve também a tentativa de minimizar as pontes térmicas e de construir uma espécie de envelope de construção hermético para proteger o projeto das intempéries, além de utilizar uma grande proporção de materiais de construção ecológicos a partir das matérias-primas de fontes renováveis (COMMON; ARCHITEKTEN, 2004).

Ao falar sobre a economia que uma casa-passiva pode gerar, Andreas Delleske, um dos moradores e antigo membro do Fórum Vauban, afirmou, no *website passivhaus-vauban.de*:

Primeiro, a definição mais clara: eu moro em um apartamento de três quartos de 90 metros quadrados na casa passiva, somos três pessoas. Em 2006, pagamos € 188 para toda a energia do calor em todos juntos assim: para o aquecimento, a energia na água quente (mas não a própria água) e o gás para cozinhar. Nós não pagamos esse valor por mês, mas por ano! Você pode ver imediatamente que, em comparação com um novo edifício convencional, você

economiza cerca de € 1.000 por ano! Novamente diferente: Por pessoa pagamos, cerca de 5 € por mês! Se os preços da energia duplicam ou triplicam, não há problema para nós! (DELLESKE, 2007. Disponível em: <https://www.passivhaus-vauban.de/>. Acesso em 27/12/2018 ).

Sem dúvida, essa é uma conquista de uma parcela da população engajada e com conhecimento especializado que agiu coletivamente para ganhos não apenas individuais, mas de todo o bairro e, posteriormente, de toda a cidade, pois ao demonstrar que a idealização teórica poderia de fato ser posta em prática, encerraram-se as dúvidas. A casa-passiva não consistia mais em uma possibilidade, e sim em uma realidade, a qual não existiria sem a elaboração das construções teóricas anteriores à prática.

O grupo de arquitetos que assumiu o projeto *Wohnen und Arbeiten* foi o escritório "*Commom & Gies Architekten*", responsável por todo o seu gerenciamento, não apenas com a comunidade, com a qual ele trabalhou ativa e colaborativamente, mas também com os escritórios que entraram com as suas respectivas especialidades. Foi o caso do Instituto *Fraunhofer* (FhG-ISE), responsável pelas tecnologias de fontes de energia renovável. Já a empresa de serviços de construção escolhida pela equipe e pelos moradores foi a *Krebsler & Freyler*, de Freiburg. Quanto ao conceito sanitário-ecológico, este foi desenvolvido pelo Instituto *Fraunhofer* de pesquisa de Sistemas e Inovação (ISI) em conjunto com os escritórios *Karlsruhe* e TBW, ambos de Frankfurt. Cada um desses processos, valores e ações foram devidamente documentados e as contas prestadas para a Fundação Federal Alemã para o Meio Ambiente (DBU), que financiou a pesquisa e sua aplicação prática.

Por meio do gerenciamento feito pela equipe de arquitetos, foram alcançados alguns objetivos acerca da eficiência energética, que ainda precisam ser discutidos e analisados, já que residem no cerne do próprio projeto arquitetônico. O projeto continha uma casca exterior, de acordo com a norma de casa-passiva; já as plantas baixas foram planejadas para que o calor fosse energeticamente otimizado e a luz entrasse por todos os cômodos da casa. Foi feita também uma minimização de pontes térmicas e um envelope hermético, como já mencionado anteriormente, além de uma ventilação controlada com recuperação de calor, com níveis de eficiência energética de mais de 80%. Dessa forma, foi alcançado um nível de requisito de energia primária de menos de 100KWh/m<sup>2</sup>.

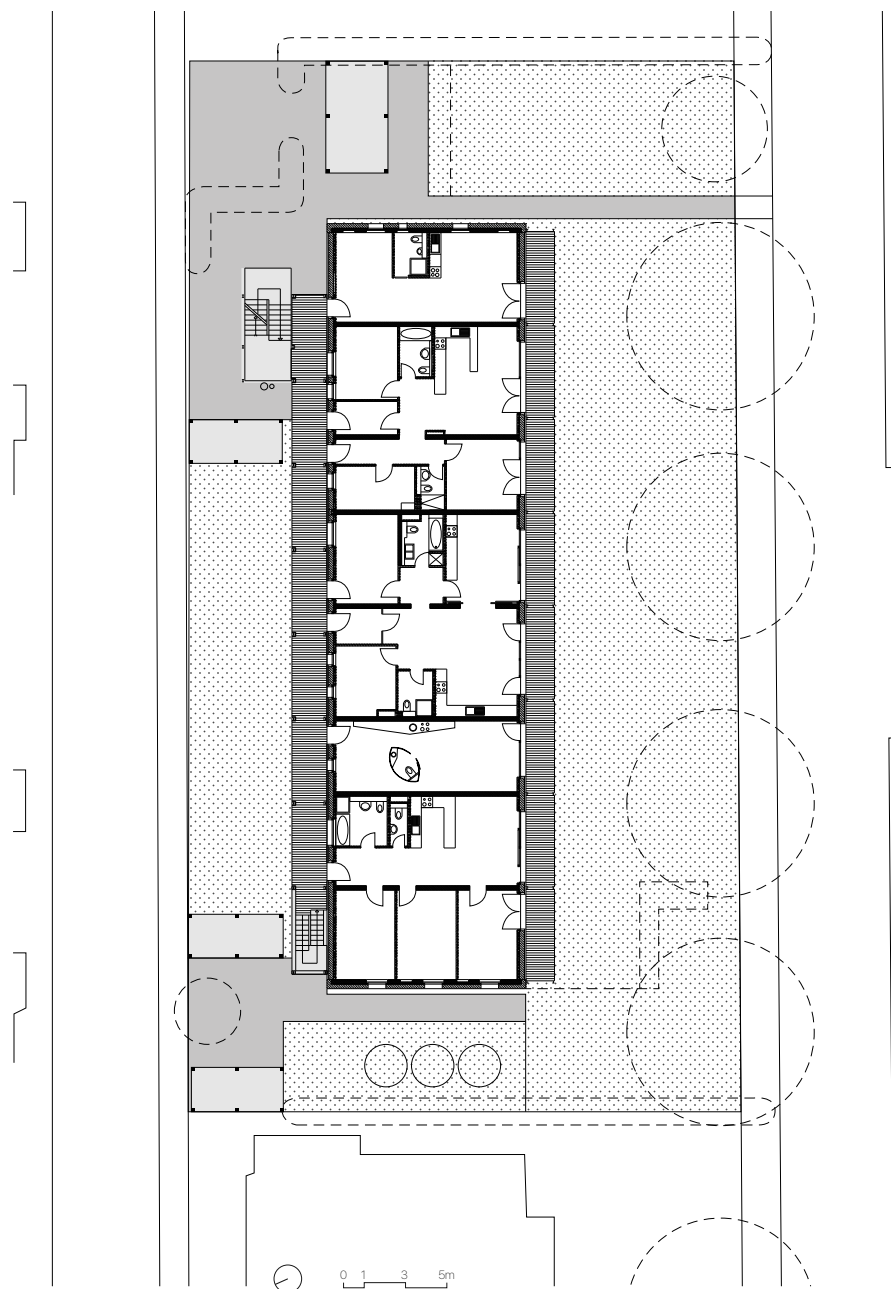
Mas a questão energética não se restringiu apenas àquela que poderia vir a ser poupada, mas também à que poderia ser gerada dentro do próprio projeto para atender às demandas dos moradores. Um exemplo é do sistema solar térmico para a cobertura, que supre cerca de 60% das necessidades de água quente, além de um complexo sistema de placas fotovoltaicas. Há ainda, no projeto, a reutilização de fezes, urinas e resíduos orgânicos da cozinha e do jardim para a produção de biogás, sendo este o mesmo que atende à cozinha dos moradores, permitindo que se possa cozinhar sem pagar a mais por isso.

Como já apontado, os moradores dispensaram o uso de carros particulares, porém isso não impediu que os mesmos pudessem fazer uso do sistema de carros compartilhados do bairro, chamado *Vaubangelände*. Isso impactou diretamente no desenho do projeto, já que não foi necessário pensar em área de garagem ou algo similar. Outro avanço possível de ser alcançado foi um sistema de satélite comum para o bairro inteiro, pensado a partir do projeto *Wohnen und Arbeiten*, que possui conexões idealizadas para serem cruzadas com os vizinhos, possibilitando uma rede de *internet* compartilhada. Por fim, existe no projeto *Wohnen und Arbeiten* uma rede de ligação comunitária de eletricidade e gás natural entre os prédios vizinhos e, a partir disso, todo o excedente energético é distribuído gratuitamente para todos os vizinhos com proximidade mais imediata.

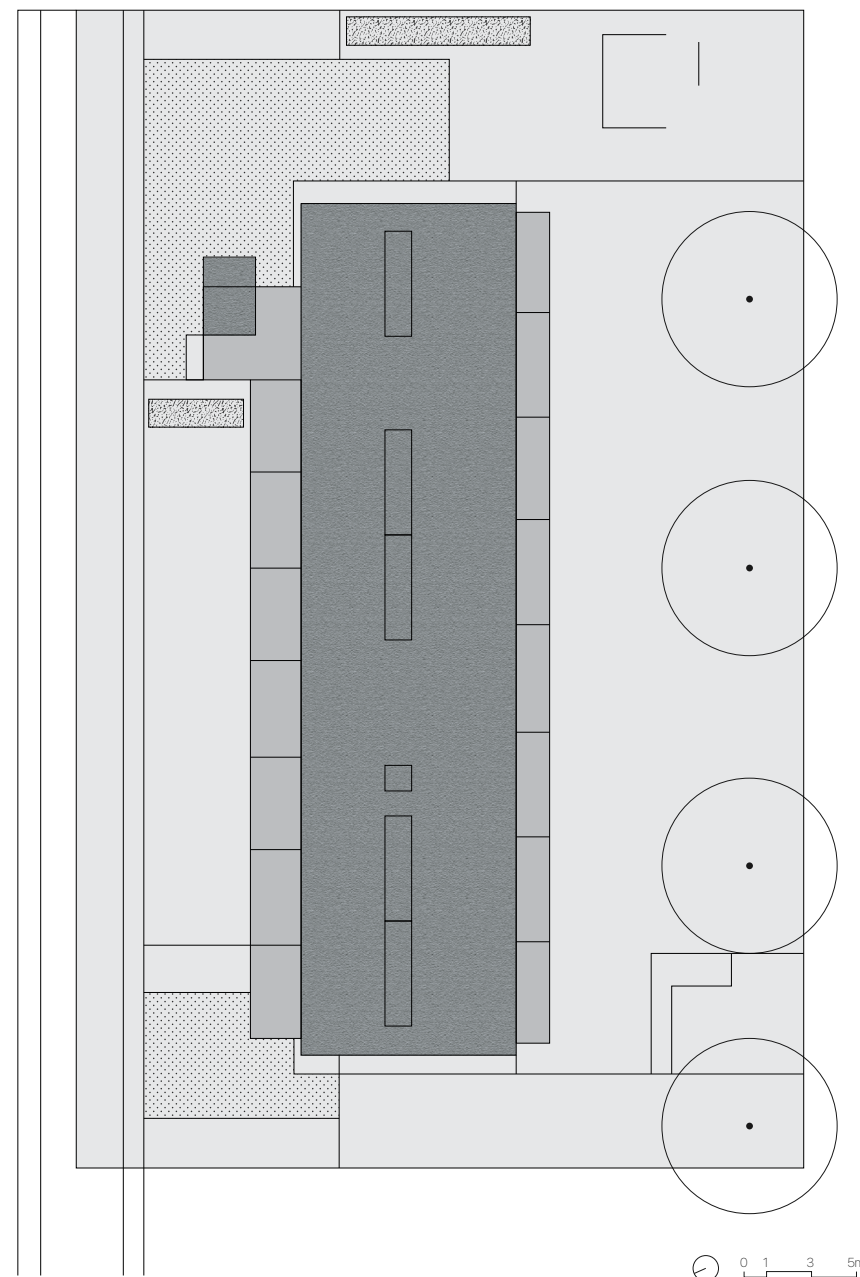
Quanto à variável urbana, a história do prédio *Wohnen und Arbeiten* se mescla com a história do próprio bairro. Esse não é um prédio isolado no bairro de Vauban, mas a sua atuação influenciou consideravelmente nos moldes que tornariam o bairro de Vauban uma referência internacional em planejamento habitacional e urbano com desenvolvimento sustentável. Os valores desejados para o prédio e para o bairro foram basicamente os mesmos, tendo infraestruturas públicas e privadas que se misturam, um número de moradores com transporte automotivo individual em níveis baixíssimos e o número de habitantes do bairro avaliado em face da heterogeneidade do perfil dos seus habitantes, que se entremeiam desde a escala local da coabitação, até a escala macro do bairro. Há, também, a qualidade atrelada à construção das habitações e do bairro que, pelo que se pôde perceber, prezam pelos mesmos valores de matérias-primas de fontes renováveis.

O que se insere nesse contexto urbano é uma ação que não é apenas unilateral, feita por um governo responsável por promover mudanças a partir da sua vontade, mas também, e principalmente, por uma população com en-

gajamento e ativismo suficientes para reivindicar o seu espaço na idealização da cidade, a partir dos seus desejos de compartilhamento e colaboração mútua, com auto-organização e autogestão. A combinação entre uma ação de cima para baixo e, sobretudo, de baixo para cima resultou tanto no projeto do *Baugruppe Wohnen und Arbeiten*, quanto no próprio bairro de Vauban. Foram exercícios experimentais de cidadania esclarecida que obtiveram resultados muito positivos para os seus usuários em ambas as escalas. Esse amalgama entre habitação e cidade, em que um influencia o outro em prol da melhoria da qualidade de vida dos seus habitantes, deveria ser o anseio de todo arquiteto e urbanista que intenta cumprir a sua função social.



**Figura 37: Planta de implantação.**  
Elaborada pela aluna Angelina Trotta (FAU-UnB).

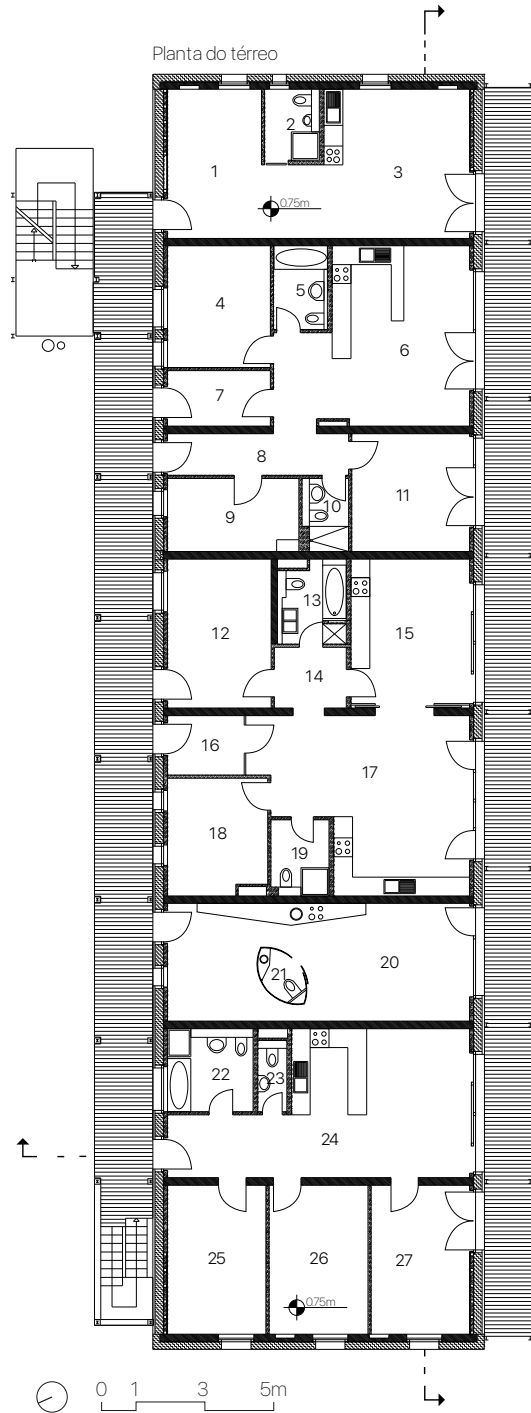


**Figura 38: Planta de cobertura.**  
Elaborada pela aluna Angelina Trotta (FAU-UnB).



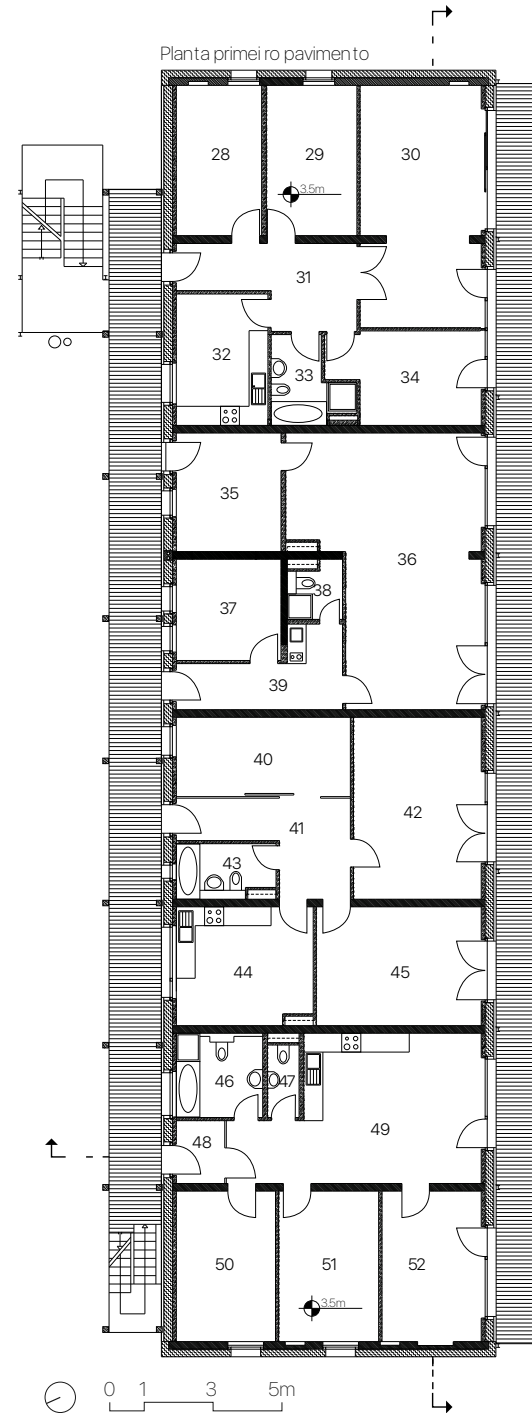
Plantas baixas  
 Fonte: Elaborado por Angelina Trotta

- 1. Espaço de escritório - 16,2 m<sup>2</sup>
- 2. Banheiro - 3,9 m<sup>2</sup>
- 3. Espaço de escritório - 23,8 m<sup>2</sup>
- 4. Quarto - 12,4 m<sup>2</sup>
- 5. Banheiro - 4,4 m<sup>2</sup>
- 6. Cozinha e sala - 30 m<sup>2</sup>
- 7. Sala multiuso - 5,6 m<sup>2</sup>
- 8. Circulação - 7,4 m<sup>2</sup>
- 9. Quarto - 9,5 m<sup>2</sup>
- 10. Lavabo - 2,8 m<sup>2</sup>
- 11. Quarto - 13,7 m<sup>2</sup>
- 12. Quarto - 15,3 m<sup>2</sup>
- 13. Banheiro - 5,8 m<sup>2</sup>
- 14. Circulação - 4,3 m<sup>2</sup>
- 15. Cozinha - 17,5 m<sup>2</sup>
- 16. Hall - 4,5 m<sup>2</sup>
- 17. Cozinha e sala - 32,1 m<sup>2</sup>
- 18. Quarto - 11,7 m<sup>2</sup>
- 19. Banheiro - 3,9 m<sup>2</sup>
- 20. Estúdio - 33,3 m<sup>2</sup>
- 21. Lavabo - 2 m<sup>2</sup>
- 22. Banheiro - 7 m<sup>2</sup>
- 23. Lavabo - 1,8 m<sup>2</sup>
- 24. Cozinha e sala - 34 m<sup>2</sup>
- 25. Quarto - 14,5 m<sup>2</sup>
- 26. Quarto - 14,6 m<sup>2</sup>
- 27. Quarto - 14,5 m<sup>2</sup>



**Figuras 39 e 40: Plantas baixas do térreo e do primeiro pavimento.**  
 Elaboradas pela aluna Angelina Trotta (FAU-UnB).

Planta primeiro pavimento



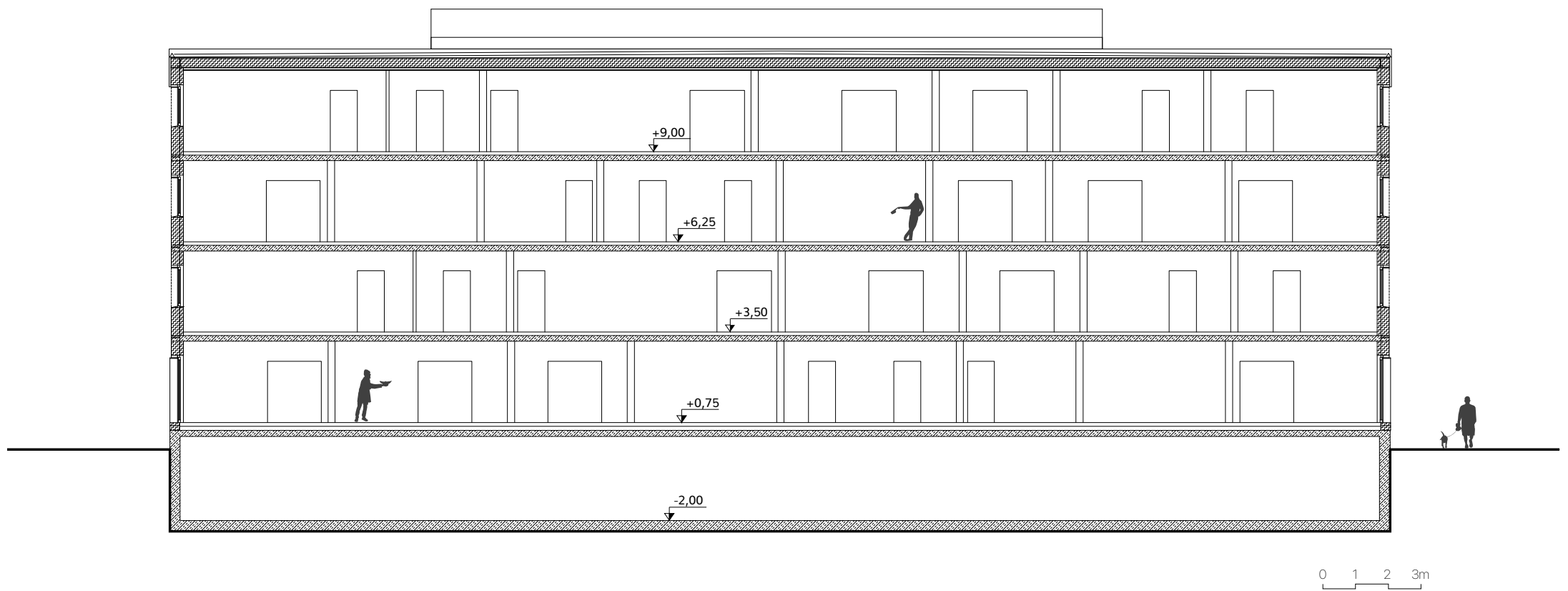
- 28. Quarto - 12,7 m<sup>2</sup>
- 29. Quarto - 13,5 m<sup>2</sup>
- 30. Sala - 18 m<sup>2</sup>
- 31. Circulação - 12 m<sup>2</sup>
- 32. Cozinha - 12 m<sup>2</sup>
- 33. Banheiro - 5,6 m<sup>2</sup>
- 34. Quarto - 12,9 m<sup>2</sup>
- 35. Quarto - 12,3 m<sup>2</sup>
- 36. Sala - 44,3 m<sup>2</sup>
- 37. Quarto - 10,5 m<sup>2</sup>
- 38. Banheiro - 3,3 m<sup>2</sup>
- 39. Cozinha - 9,7 m<sup>2</sup>
- 40. Espaço multiuso - 13,7 m<sup>2</sup>
- 41. Espaço multiuso - 11,4 m<sup>2</sup>
- 42. Quarto - 23 m<sup>2</sup>
- 43. Banheiro - 5,5 m<sup>2</sup>
- 44. Cozinha e sala - 16,1 m<sup>2</sup>
- 45. Quarto - 19,4 m<sup>2</sup>
- 46. Banheiro - 7,2 m<sup>2</sup>
- 47. Lavabo - 2,2 m<sup>2</sup>
- 48. Hall - 3 m<sup>2</sup>
- 49. Cozinha e sala - 31,3 m<sup>2</sup>
- 50. Quarto - 14,8 m<sup>2</sup>



**Figuras 41 e 42: Vistas das fachadas laterais esquerda e direita do Projeto Wohnen und Arbeiten.** Fonte: <<https://siedlungen.eu/galerien/wohnen-und-arbeiten-vauban>> Acesso em: 30/12/2018

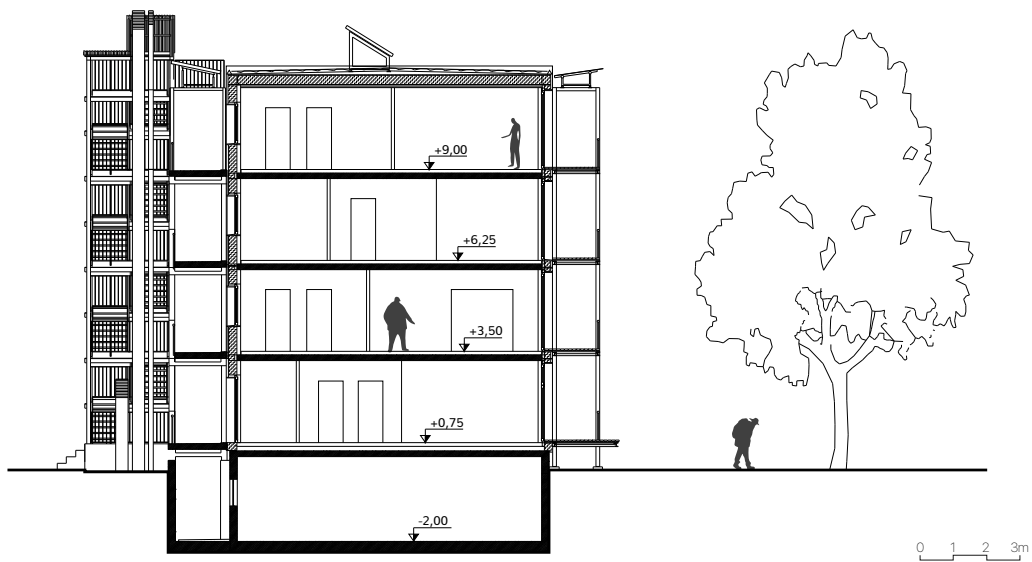


**Figuras 43 e 44: Vista frontal e vista da fachada lateral direita do Projeto Wohnen und Arbeiten.** Fonte: <<https://siedlungen.eu/galerien/wohnen-und-arbeiten-vauban>> Acesso em: 30/12/2018



**Figura 45: Corte longitudinal.**

Elaborado pela aluna Angelina Trotta (FAU-UnB).



**Figura 46: Corte transversal.**

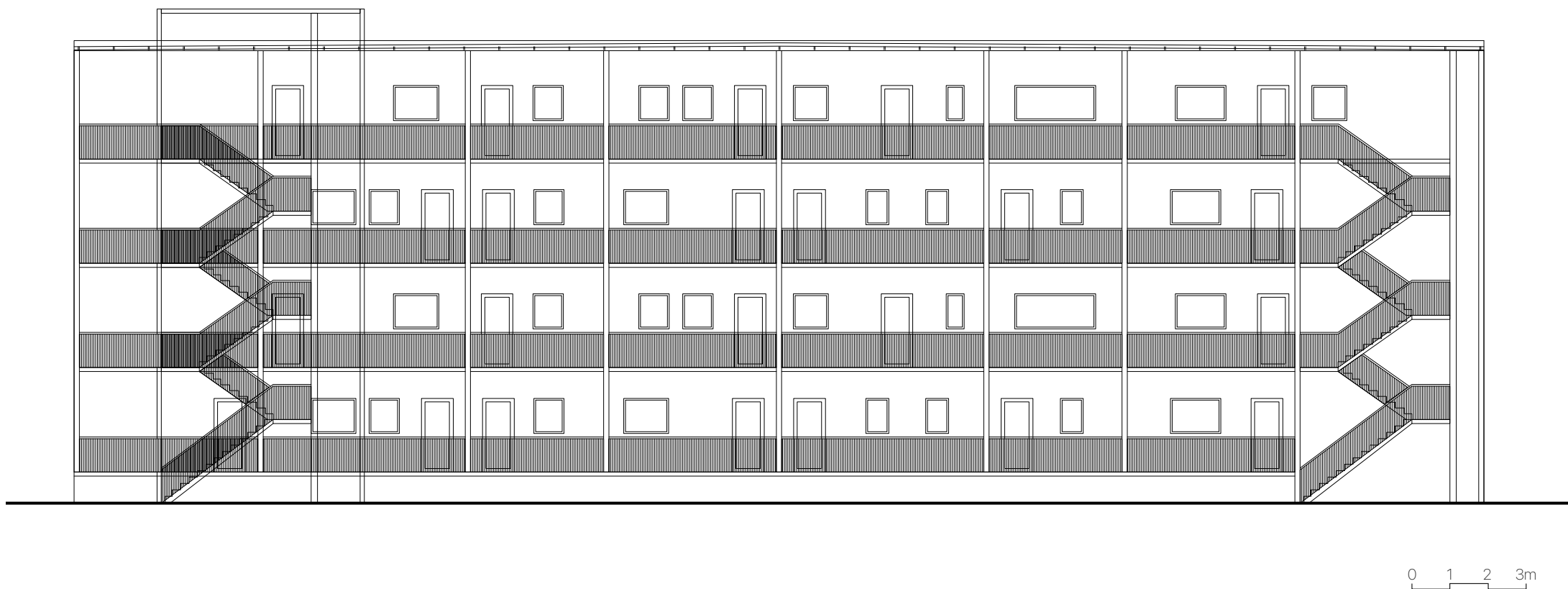
Elaborado pela aluna Angelina Trotta (FAU-UnB).



**Figuras 47 e 48: Vista interna esquerda da varanda do projeto Wohnen und Arbeiten.** Fonte: <<https://siedlungen.eu/galerien/wohnen-und-arbeiten-vauban>> Acesso em: 30/12/2018



**Figuras 49 e 50: Vista lateral direita do projeto Wohnen und Arbeiten.** Fonte: <<https://siedlungen.eu/galerien/wohnen-und-arbeiten-vauban>> Acesso em: 30/12/2018



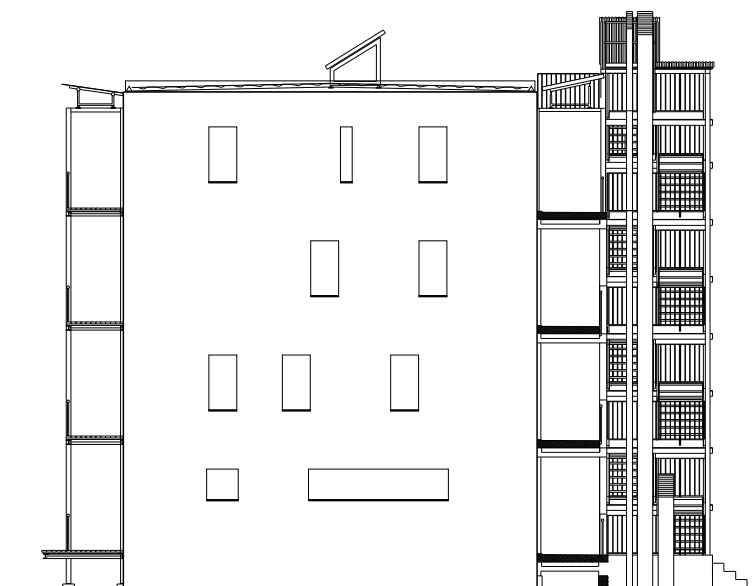
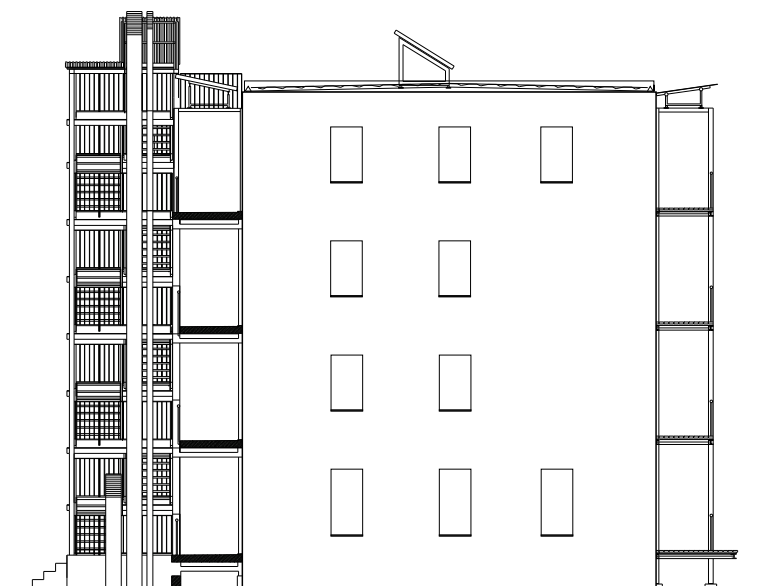
**Figura 51: Fachada Nordeste.**

Elaborada pela aluna Angelina Trotta (FAU-UnB).



**Figura 52: Fachada Sudoeste.**

Elaborada pela aluna Angelina Trotta (FAU-UnB).



0 1 2 3m

**Figuras 53 e 54: Fachadas Noroeste e Sudeste.**  
Elaboradas pela aluna Angelina Trotta (FAU-UnB).



### 3.2 - Coabitação Haus Big Yard (2007-2010)

Muito embora o projeto do *Baugruppe Big Yard* tenha surgido em 2007, a história do projeto remonta à formatura em Berlim de dois jovens arquitetos, Sascha Zander e Christian Roth, que no começo dos anos 2000 passavam por dificuldades para encontrar clientes e exercer a sua profissão. Com isso veio a idealização do escritório de arquitetura *Zanderroth Architekten*. Mas os profissionais não se restringiram ao escritório de arquitetura, abrindo também outra empresa chamada *SmartHoming*, com especialidade em projetos de *Baugruppen* a partir de todos os princípios apreendidos e defendidos no bairro de Vauban (ARCHITEKTEN, 2017).

Na *SmartHoming*, os terrenos vazios de Berlim são catalogados para que possam, um dia, se tornarem *Baugruppen*. Nessa empresa, também é realizado o gerenciamento de projetos, o *marketing* dos projetos concluídos para respaldar a experiência e o atendimento ao cliente que porventura se interessar por esse modo de fazer habitação (KLEILEIN, 2011).

Além de arquiteto, Christian Roth é também um dos moradores do projeto *Big Yard*. Logo, o seu interesse é não só profissional, mas também de cunho individual e coletivo, afinal, são 72 sócios-moradores e 132 habitantes, entre jovens, idosos e crianças, que ocupam esse projeto de coabitação no centro do bairro de Prenzlauer Berg.

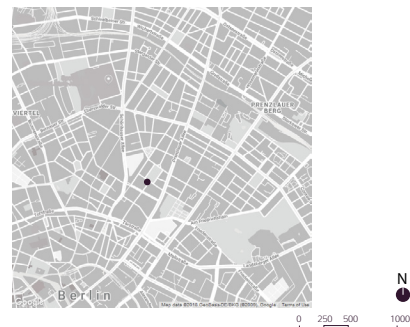
Muito embora o conceito de *Baugemeinschaften* sobre uma comunidade coesa, cujos membros tomam conta uns dos outros, esteja muito presente no projeto e que haja de fato uma diversidade que se mostra por meio de diferentes tipos de famílias e de perfis transgeracionais, as três tipologias com larga metragem quadrada não diferem de maneira significativa umas das outras, o que não permite uma grande diversidade de perfis socioeconômicos. Essa questão talvez possa incidir sobre um questionamento: se os habitantes da cidade de Berlim e dos *Baugruppen* seriam agentes de inclusão ou de exclusão? E, ainda, se contribuiriam para a conquista habitacional da coletividade, ou se ficariam restritos a alguns poucos privilegiados economicamente? Questões a se averiguar repostas.

O método legal escolhido para o projeto foi o de GmbH, no qual os moradores entraram com um montante inicial de €25.000, a partir do qual se estabeleceu que os proprietários não seriam os responsáveis legais pela dívida ativa da empresa. A partir dessa decisão dos arquitetos, foram projetadas 45

1. Identificação	
<b>1.1 Projeto</b>	
BIGyard	
<b>1.2 Arquitetos(as)</b>	
Kirka Fietzek, Diana Gunkel, Guido Neubeck, Christian Roth, Konrad Scholz, Lutz Tinius, Sascha Zander	
<b>1.3. Recorte Territorial (Identificação da área estudada)</b>	
Zelterstrasse 5-11, 10439 Berlin Zelterstrasse 5-11, 10439 Berlin	
<b>1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)</b>	
Prenzlauer Berg	
<b>1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos / Habitações Tecno-Sustentável / Habitações Novas)</b>	
Habitação Nova	
<b>1.6 Fonte:</b> Big Yard. Disponível em: < <a href="https://weildestignedandbuilt.com/2011/10/07/welcome-to-the-bigyard/">https://weildestignedandbuilt.com/2011/10/07/welcome-to-the-bigyard/</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
<b>2.1 Original</b>	Edifício compartilhado
<b>2.2 Atual</b>	Em uso
3. Grupos Alvos	
X	<b>3.1 Multi-familiar</b>
X	<b>3.2 Adultos</b>
	<b>3.3 Idosos</b>
X	<b>3.4 Crianças</b>
4. Ênfase	
X	<b>4.1 Construção Colaborativa Rentável</b>
	<b>4.2 Ajuda Mútua</b>
	<b>4.3 Arte e Cultura</b>
	<b>4.4 Construção colaborativa rentável</b>
	<b>4.5 Ênfase ecológica</b>
5. Data de Construção	
2007-2010	
6. Características da Construção	
X	Revestimento de placas de concreto
X	Madeira
X	Metal
7. Aspectos Jurídicos e Financeiros	
Ingenieurbüro Leipold   BNB Potsdam	
8. Unidades dos Apartamentos	
<b>8.1 Apartamentos</b>	45
<b>8.2 Apartamentos Disponíveis</b>	0
<b>8.3 Área Construída para Moradia</b>	6.624m <sup>2</sup>



Mapa de localização 1  
Fonte: Elaborado por Talita Rocha Reis



Mapa de localização 2  
Fonte: Elaborado por Talita Rocha Reis



Mapa de situação  
Fonte: Elaborado por Rocha Reis

habitações, divididas em três tipologias-base: a primeira, chamada *townhouse*, consiste nas 23 unidades geminadas localizadas no bloco voltado para a rua, com cinco andares, dos quais um é o terraço e tem de 123 a 140 m<sup>2</sup> por unidade habitacional; a segunda tipologia, *gardenhouse*, é formada por dez unidades com as entradas voltadas para o jardim central, três andares e 139 a 160 m<sup>2</sup> por unidade habitacional; por fim, a terceira tipologia presente no projeto, as *penthouses*, tem 12 unidades localizadas acima das *gardenhouse*, também com três andares e de 60 a 170m<sup>2</sup> por unidade habitacional (BECKER et al., 2015).

Diferentemente do projeto *Wohnen und Arbeiten*, esse projeto conta com um estacionamento subterrâneo a partir do qual é possível acessar as *penthouses* por meio de elevadores, caso contrário, todos os percursos verticais são realizados por escadas, salvaguardando a privacidade dos moradores.

Quanto aos preços, estes se estruturam a partir dos seguintes valores: 1.550€/m<sup>2</sup> para as *townhouses*; 1.700€/m<sup>2</sup> para as *gardenhouse*; e 2.300€/m<sup>2</sup> para as *penthouses*, com acesso a elevadores (KLEILEIN, 2011). Uma vez pagos os valores referentes aos apartamentos individualmente, é liberado o acesso às áreas comunitárias do prédio, como a cozinha compartilhada, o jardim interno, o terraço coletivo e a sauna coletiva. Também é garantido o direito a alugar quatro apartamentos para visitantes durante um curto período de tempo, em um total de 1.300 m<sup>2</sup> de espaço comunal e 6.624 m<sup>2</sup> de espaço de moradia, em uma área total com estacionamento de quase 9.000 m<sup>2</sup>, com um custo de aproximadamente 15 milhões de euros.

Em relação aos modos de financiamento, não foram encontradas informações em nenhuma das fontes pesquisadas sobre a existência de apelo a algum dos bancos usualmente utilizados pelos *Baugruppen*, como o *GLS-Bank* e o *Triodos-Bank*. Pelos valores apontados, parece verossímil que os moradores, de uma maneira geral, sejam de classe média, e que pelos tamanhos das habitações, com exceção das *gardenhouse* apresentadas, não exista uma variação muito grande entre os perfis socioeconômicos dos moradores.

Quanto ao papel do Estado, não há, de fato, muito o que ser dito sobre isso em relação ao projeto *Big Yard*. O que se se tem conhecimento é que, dos 15 milhões de euros totais dos custos do projeto, 8 milhões de euros relativos às áreas comunitárias e compartilhadas foram financiados após longas discussões entre os arquitetos e integrantes do distrito e do senado, porém não foram encontradas informações palpáveis sobre quem os financiou e sobre quais circunstâncias isso foi feito (KLEILEIN, 2011).

O que se sabe é que, mesmo após o fim dos financiamentos diretos por parte do Estado na área de habitação, o governo continuou financiando o Instituto para Sustentabilidade Criativa (Instituto id22). Desde a feira “id22: Festival de Ecologia, Cultura e Comunidade”, realizada nos anos 2000, e com a fundação oficial da id22<sup>29</sup> em 2003, vem-se coletando informações sobre coabitação em toda a Alemanha, que são, por sua vez, levadas a conhecimento público desde então.

Por ser uma organização sem fins lucrativos, o id22 conta com apenas 20 funcionários, que desenvolvem conteúdo crítico nas mais diversas áreas. Estas podem englobar o processo de consolidação dos *Baugruppen*, incluindo arquitetura, planejamento, sociologia, arte, educação, permacultura, mas principalmente cooperação, comunicação, *networking* e convivência (ID22, 2017). Então, é verossímil admitir que, vivendo na mesma cidade, no caso de Berlim, e pautando os mesmos interesses sobre coabitação e *Baugruppen*, eventualmente o escritório *Zanderroth* ou a empresa *SmartHoming* possam ter recorrido a conhecimentos anteriores às suas fundações, que foram financiadas pelo governo para o Instituto id22 para Sustentabilidade Criativa.

Em função do protagonismo dos arquitetos do escritório *Zanderroth*, não é possível perceber a ação direta da comunidade sobre as decisões tomadas dentro do projeto, já que passaram por filtros arquitetônicos. Por sua vez, nas unidades em que o protagonismo pertence à comunidade, esses aspectos são muito mais evidentes. Porém, segundo o próprio arquiteto Christian Roth, em uma palestra dada à *Royal College of Art* de Londres, junto ao departamento de pós-graduação, em abril de 2018, houve sim muitos argumentos e demandas por parte da comunidade, que foram, então, traduzidas nas decisões do projeto.

Inclusive, Sascha Zander afirma, em entrevista que concedeu acerca do projeto para a revista *CARTHA* em 2015, o princípio fundador que norteou a coabitação foi a vontade da comunidade de viver em um lugar cuja atmosfera se assemelhasse à de uma vila, e que reunisse valores que se misturassem às vidas urbana e suburbana (FALCÃO, 2015).

---

29 O Id22- Instituto para Sustentabilidade Criativa, é uma Organização Não-Governamental com fins lucrativos, um ator intermediário dentro dos interesses entre o setor público e o setor privado, visto que organiza os conhecimentos sobre os *Baugruppen* e oferece cursos, consultorias e workshops para promover e difundir o conceito pela Alemanha (ID22, 2017).

Dos 72 sócios-proprietários, foram escolhidos 12 principais representantes para que todas as decisões tomadas acerca do projeto tivessem de passar por um consenso deles antes de serem aprovadas. Há, contudo, uma ressalva: algumas condicionantes para integrar o projeto foram estipuladas pelos arquitetos que são também proprietários da *SmartHoming*, empresa que buscava clientes em potencial para integrar o projeto. Essas condições eram: a localização, que já havia sido escolhida; a lista das diferentes tipologias de apartamentos disponíveis; as quantidades de áreas e os preços, já calculados de antemão.

Uma vez escolhidos os membros que integrariam o projeto, foram iniciadas reuniões mensais com eles para que tivessem voz nas decisões a serem tomadas. Quase no final do projeto, cada um dos integrantes teve reuniões individuais com os arquitetos para resolver os pormenores internos de suas respectivas casas (FALCÃO, 2015).

A constatação que se faz a partir dessas informações, em face dos projetos usualmente desenvolvidos por agentes do setor imobiliário, com exceção do cunho estético do projeto, é que não existe uma diferença entre os arquitetos que tomam decisões de antemão para “adiantar” o processo de construção dos *Baugruppen* e uma incorporadora ou construtora. Trata-se apenas de uma nova embalagem para antigos interesses do mercado imobiliário, com mudanças de atores, mas permanência dos métodos de tomadas de decisão de cima para baixo.

Um dos primeiros atos da empresa *SmartHoming* foi o de iniciar a sua prática a partir da catalogação de todos os terrenos vazios de Berlim, tendo sido encontrados mais de mil deles. Posteriormente, a empresa se dedicou a persuadir os donos das terras com suas “ideias promissoras” para o local. Foi essa atitude proativa e de cunho empresarial que rendeu a eles a sua primeira grande comissão, em 2005. Quando a crise econômica de 2002 afetou os investimentos diretos do governo alemão em moradia, o tecido urbano de Berlim se encontrava com diversos “buracos” (FALCÃO, 2015).

Esses espaços vazios se tornaram catalizadores para o desenvolvimento de novas coabitações, e em um curto intervalo de tempo, esses espaços ficaram limitados e a pressão econômica sobre os residentes e usuários menos favorecidos financeiramente aumentou sobremaneira em relação ao começo da atuação dos *Baugruppen*. Mesmo assim, existiram famílias dispostas a assumirem os riscos econômicos em troca do privilégio de poderem se manter na

cidade com as facilidades propiciadas pelas habitações coletivas e sua urbanidade. Foi a partir dos interesses dessas pessoas que ambos os escritórios *Zanderroth* e *SmartHoming* foram criados e procuraram captar clientes para integrar a maneira alternativa de se fazer habitação.

Porém, o modo de se criar habitação realizado pelo *Zanderroth* e por sua empresa irmã, a *SmartHoming*, não se parece em nada com aquele desenvolvido no bairro de Vauban, ou mesmo com o projeto idealizado pelo *Pappelalle 44*, citado no segundo capítulo. Muito embora uma regulação mais enfática retire dos *Baugruppen* o seu cerne de espontaneidade, esse já é um fenômeno *mainstream*, não sendo possível voltar no tempo e mantê-lo restrito a poucos grupos de futuros moradores bem-intencionados com o desejo de uma habitação colaborativa, convivência compartilhada e ênfase em ecologia.

Atualmente, esses interesses iniciais se diluíram, e há uma ausência efetiva de regulação do mercado sobre o que pode ou não ser considerado um *Baugruppe*, pois aparentemente, qualquer conjunto que se autointitular *Baugruppe* e fornecer liberdades individuais à comunidade, automaticamente já é considerado como tal. A subversão do real significado da palavra *Baugruppe(n)* prejudica o progresso da pauta sobre coabitação colaborativa e essa ausência de regulação cria uma falha de mercado que invariavelmente culmina na especulação imobiliária e na segregação espacial, sendo exatamente o oposto do que foi intencionado pelos criadores dos *Baugruppen*.

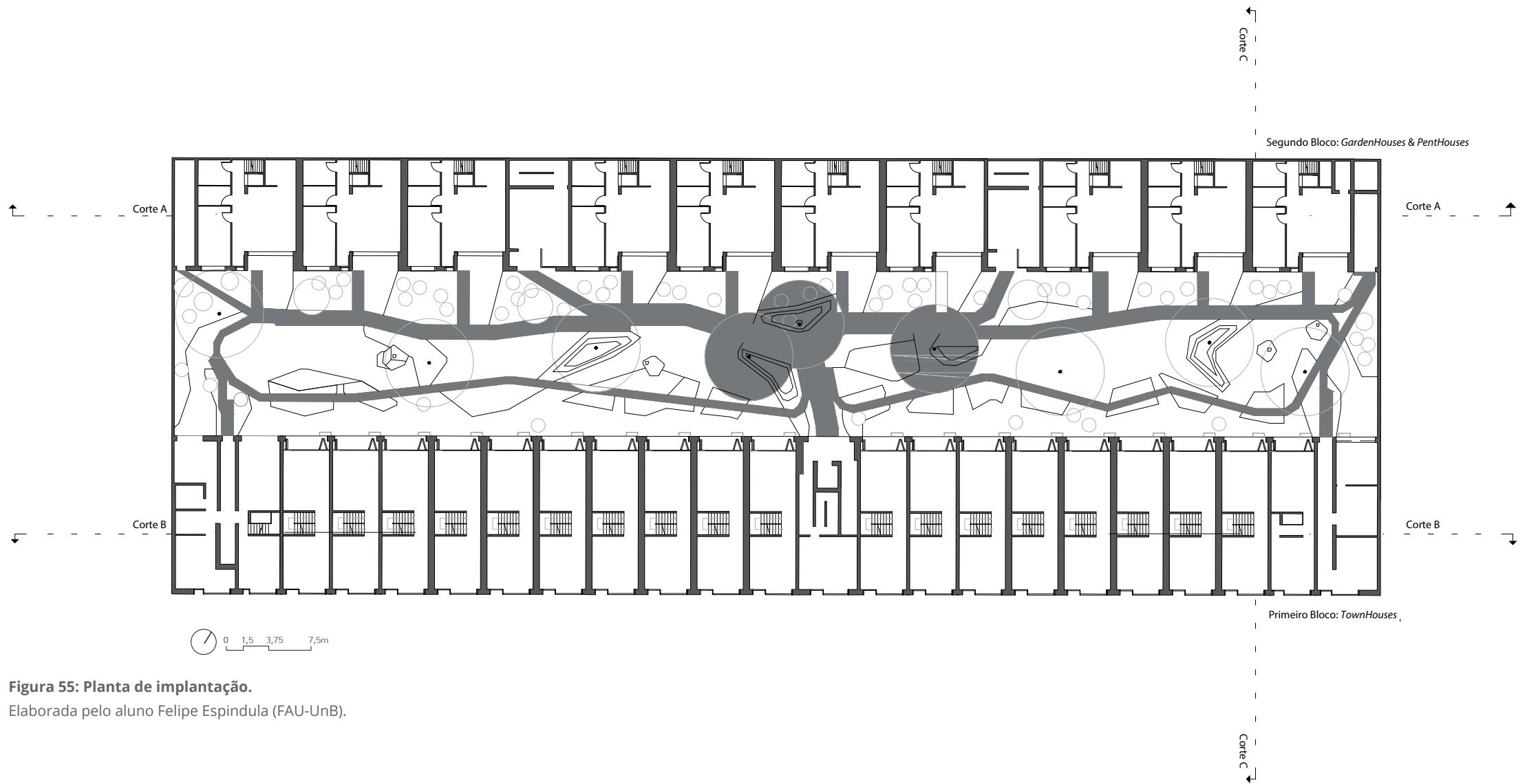
O que se pode perceber é a capacidade da *SmartHoming* em emular o papel de uma incorporadora mais “benevolente”, não lucrando além do necessário. Ao invés de depositar o dinheiro dos moradores nas mãos de um agente, os próprios arquitetos podem tornar-se responsáveis por esse ato. Por meio de uma agência que não é uma incorporadora, mas com atribuições de catalogar terrenos, negociá-los, cooptar clientes e realizar *marketing* a partir desses feitos, porém com o senso estético mais apurado para também embelezar a habitação e a cidade.

Quanto à variável urbana, a escolha por terrenos não é apenas consciente, mas proposital. Terrenos considerados difíceis são o principal trunfo desses arquitetos, do escritório *Zanderroth*, afinal, eles conseguem comprar o terreno dentro de um contexto mais barato, a partir da criação dos seus ativos, podendo assim agregar valor tanto ao local, quanto aos edifícios e, em última análise, até mesmo ao entorno urbano imediato. A partir disso, os apartamentos podem ser vendidos a preços muito mais baratos do que ocorre no mercado

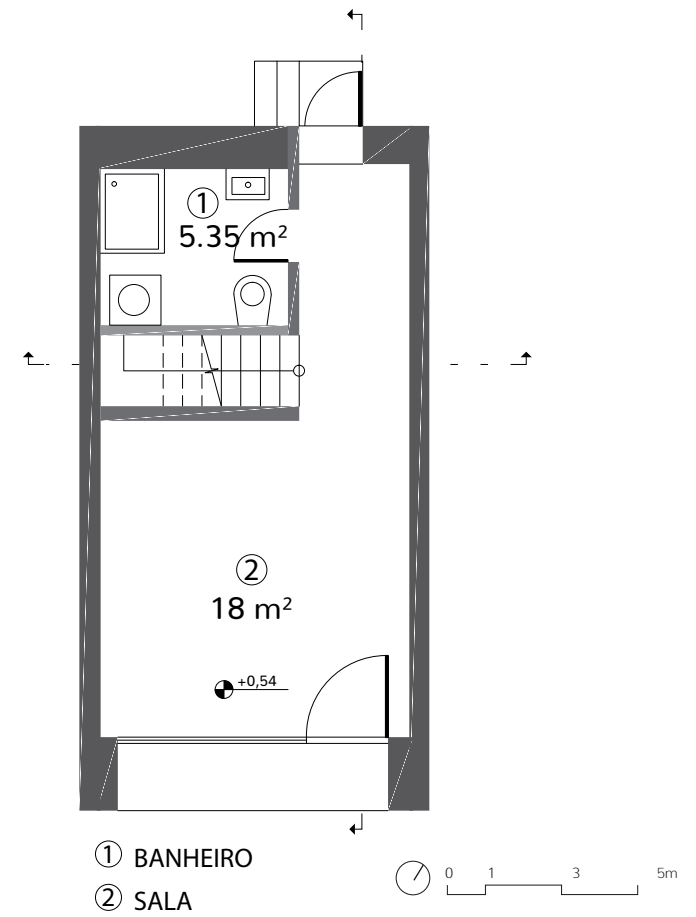
imobiliário tradicional, pois não existe nenhum intermediário assumindo os riscos financeiros e lucrando com isso ao mesmo tempo (FALCÃO, 2015).

Porém, ao pautar localidades não tão próximas dos serviços necessários à vida em meio urbano, é primordial integrar ao programa certas necessidades do projeto e outros usos programáticos que incluam instalações de infraestrutura, como supermercados, creches, escolas, entre outros serviços. A partir dessas necessidades, os arquitetos foram desafiados a criar, inclusive, parcerias com o setor privado, como empresas ou instituições, pelo chamado “subsídio cruzado”. É o caso, por exemplo, de grandes redes de supermercados orientadas para o lucro que são levadas a integrar o projeto com o intuito de reduzir os custos da habitação e fornecer serviços. Os arquitetos afirmam que essa é uma maneira de conseguir aumentar a diversidade socioeconômica, diversificando, assim, as tipologias (FALCÃO, 2015).

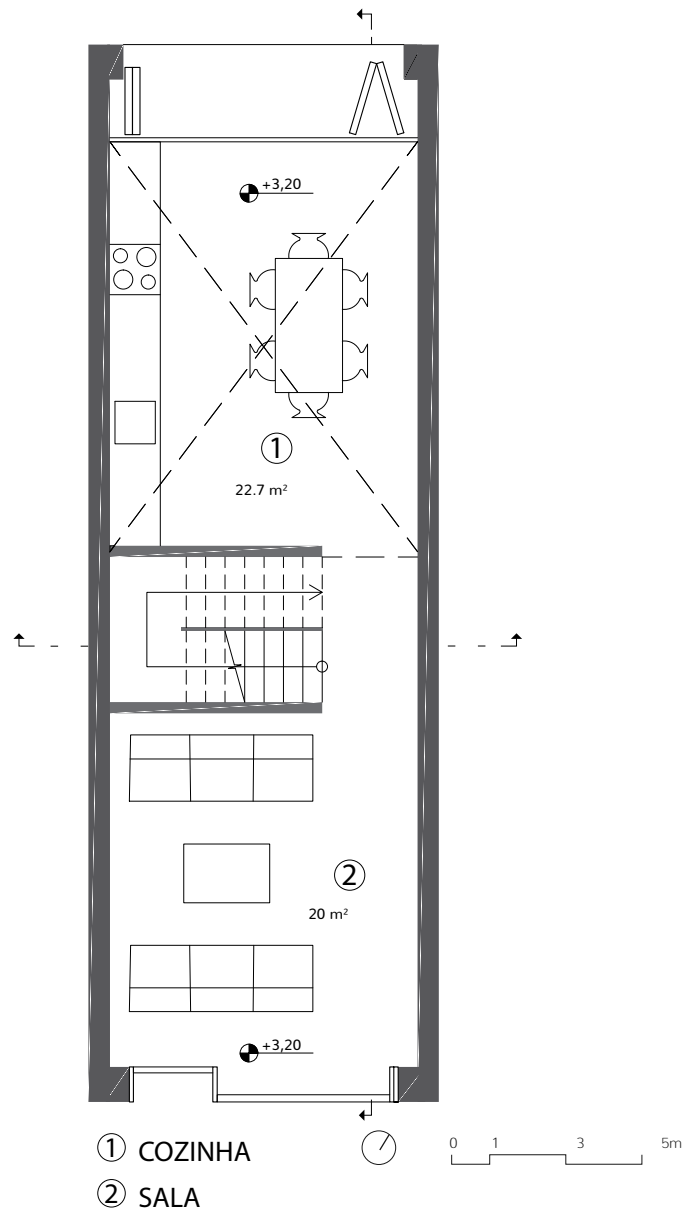
O que se pode apreender dessas inserções urbanas, que teve lugar primeiro no projeto *Big Yard* e, posteriormente, poderá ocorrer em larga escala em projetos futuros do escritório *Zanderroth* e *SmartHoming*, é uma perda completa dos valores comunitários pautados nos primeiros *Baugruppen* em Vauban, ou mesmo nas ocupações do IBA de 1984/87. O esforço coletivo a partir da criação conjunta de diversas partes interessadas em dar visibilidade aos desejos comunitários e à construção colaborativa foi cooptado pelo capital de maneira tão contundente que de *Baugruppen* restou apenas o nome, vendido como uma ilusão, sendo o comodismo e o capital individual aliciados para dar vazão a interesses puramente estéticos, gentrificadores e individualistas. A comunidade que se importa com a coletividade urbana, nesses casos, talvez já habite em um passado não tão remoto, mas liquefeito na contemporaneidade.



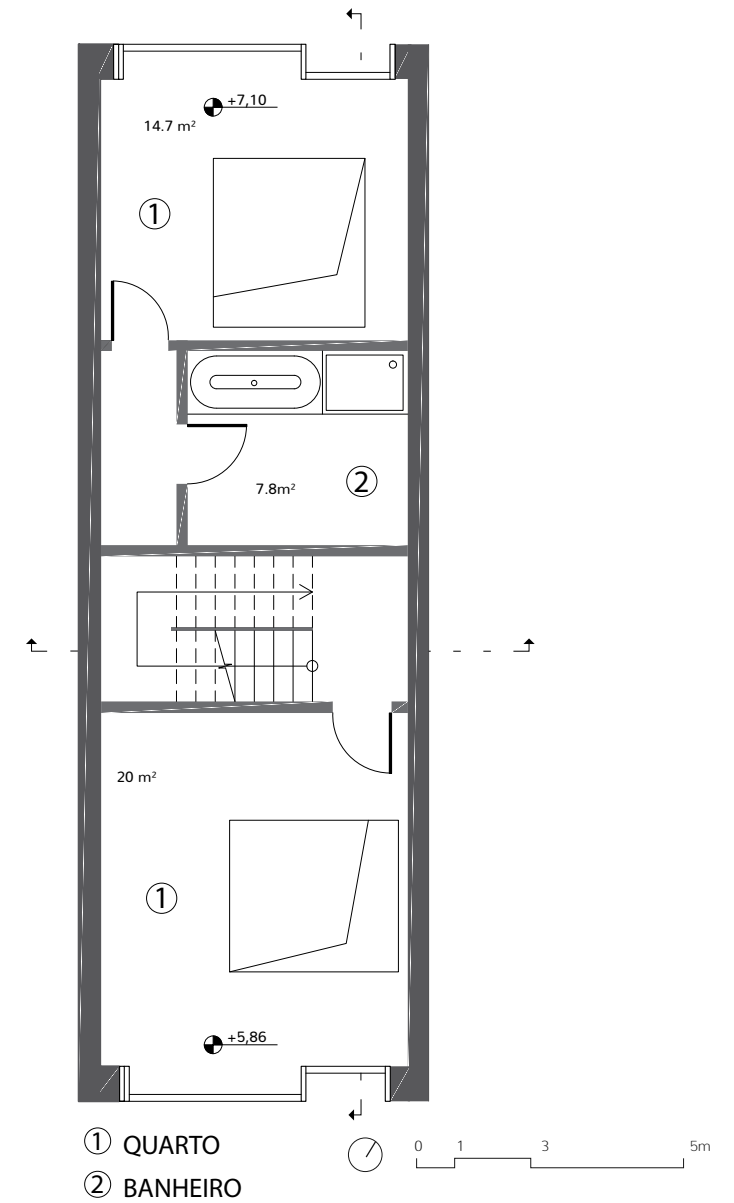
**Figura 55: Planta de implantação.**  
 Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



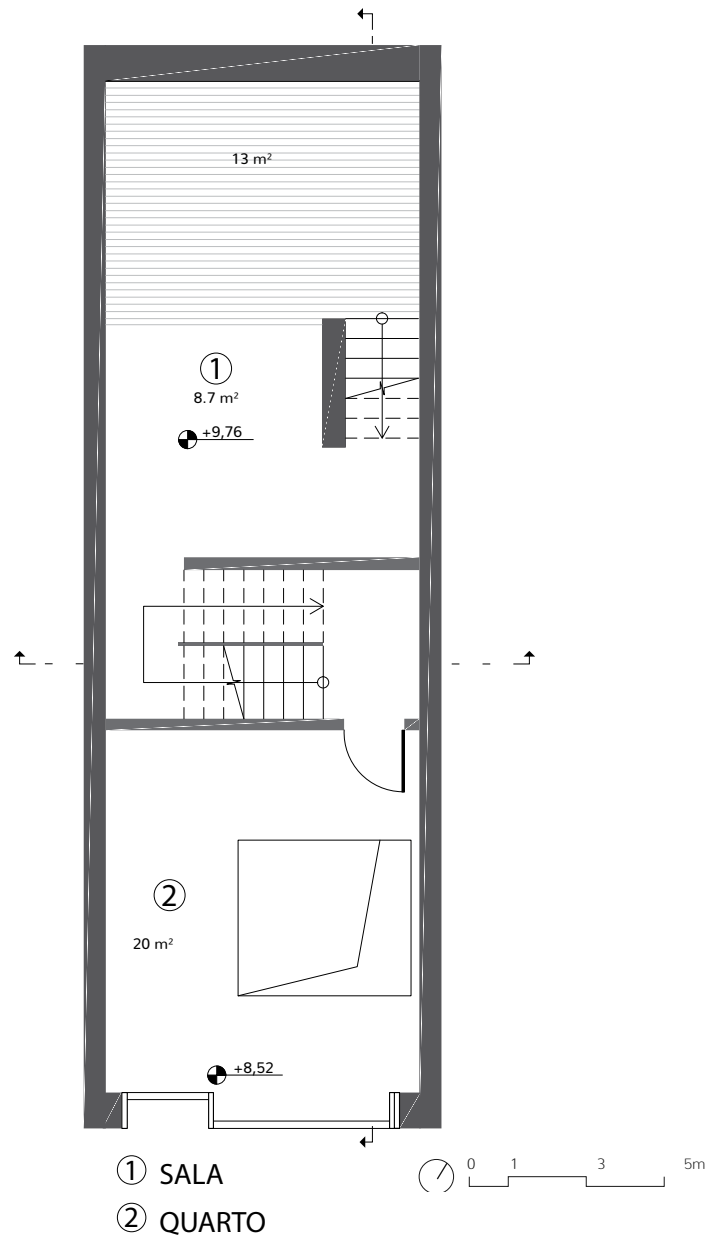
**Figura 56: Planta baixa térreo - Town House.**  
 Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



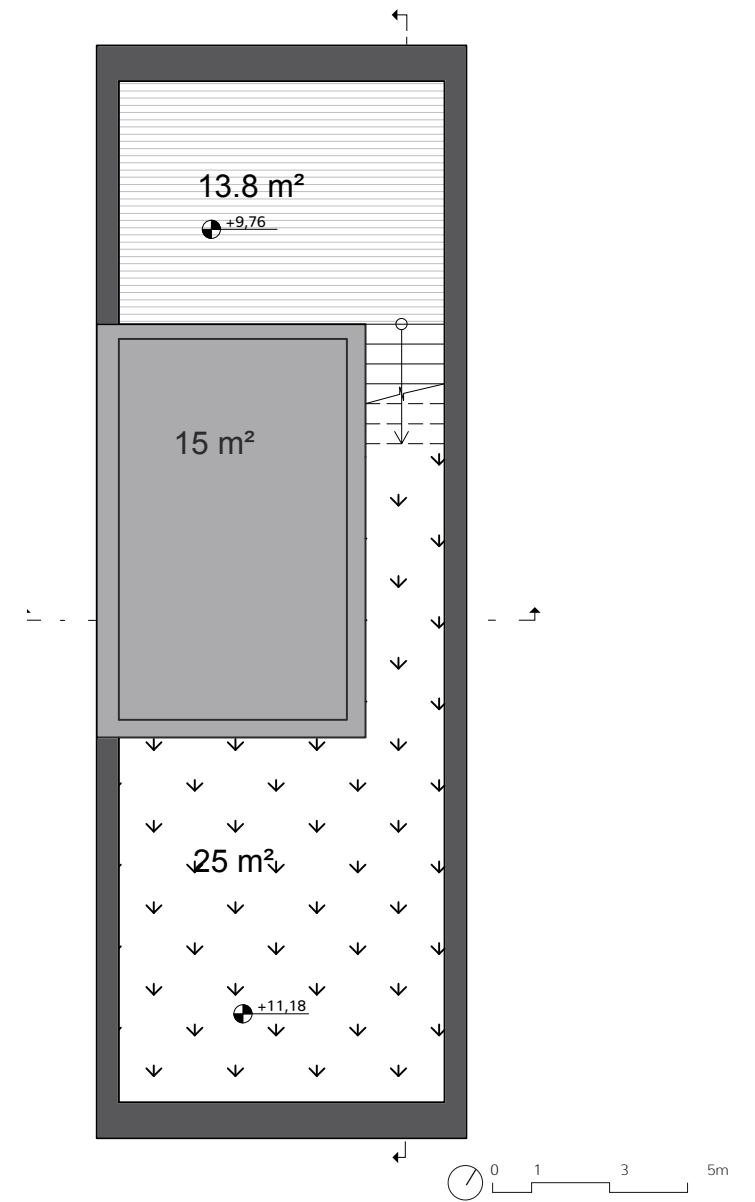
**Figura 57: Planta primeiro pavimento - Town House.**  
Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



**Figura 58: Planta segundo pavimento - Town House.**  
Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



**Figura 59: Planta baixa terceiro pavimento - Town House.**  
Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



**Figura 60: Planta baixa da cobertura - Town House.**  
Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



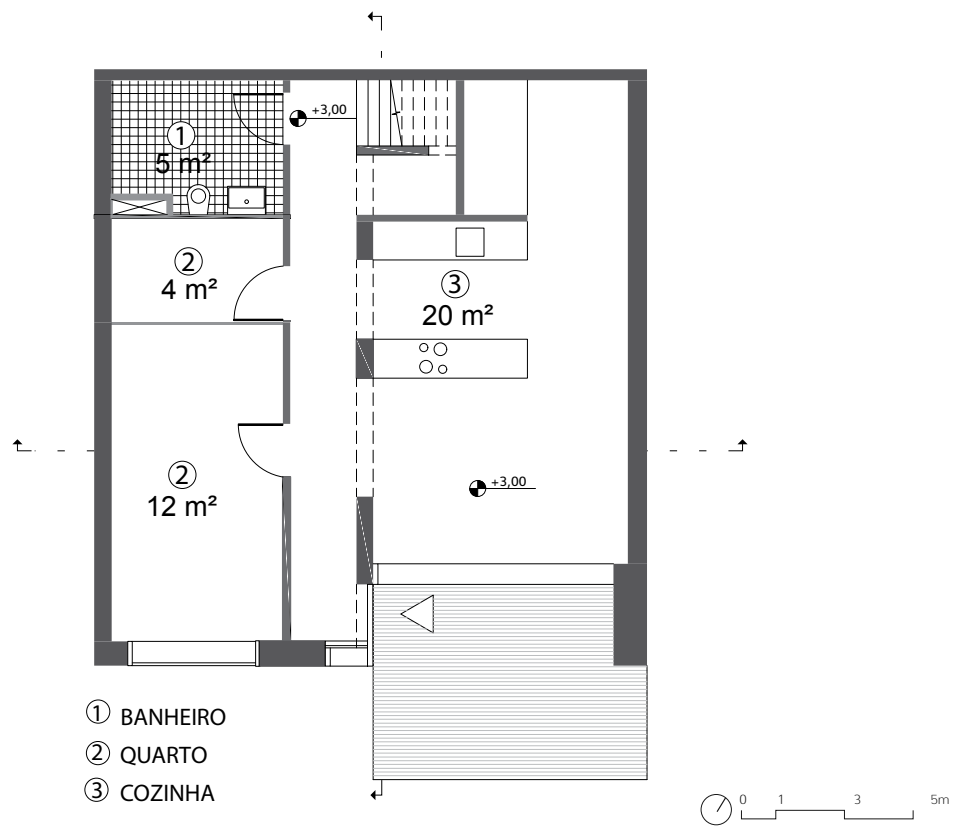


Figura 61: Planta baixa primeiro pavimento - *Gardenhouse*.

Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).

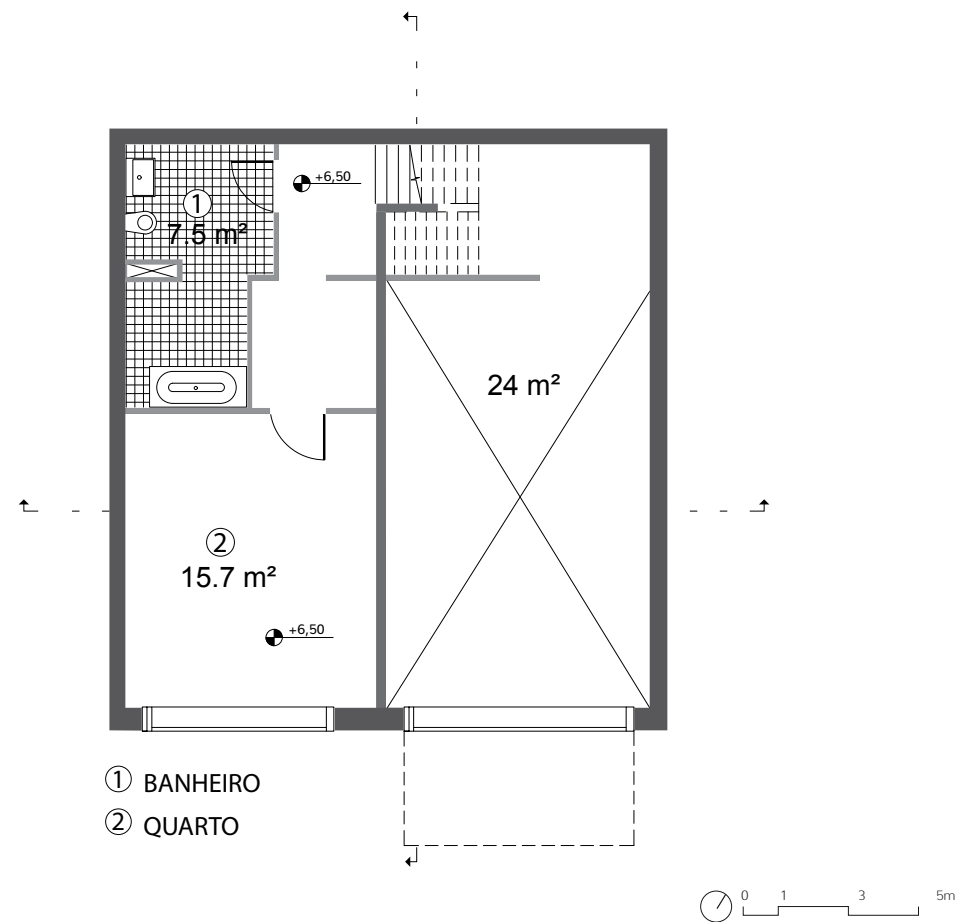


Figura 62: Planta baixa segundo pavimento - *Gardenhouse*.

Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).

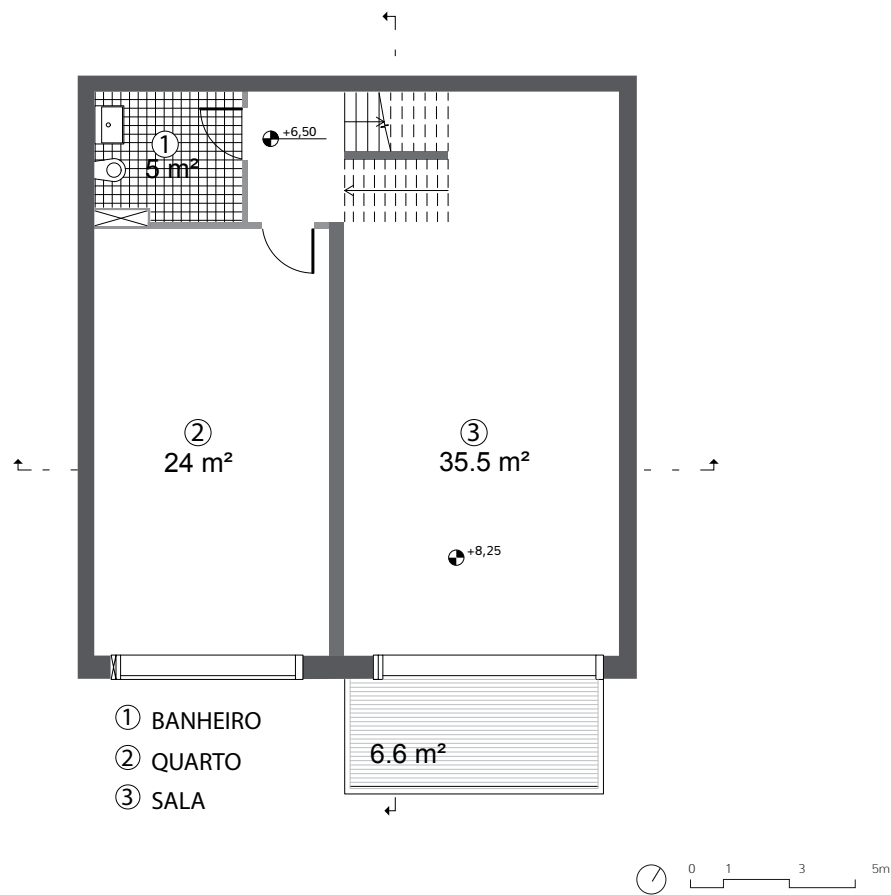


Figura 63: Planta baixa terceiro pavimento - *Penthouse*.

Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).

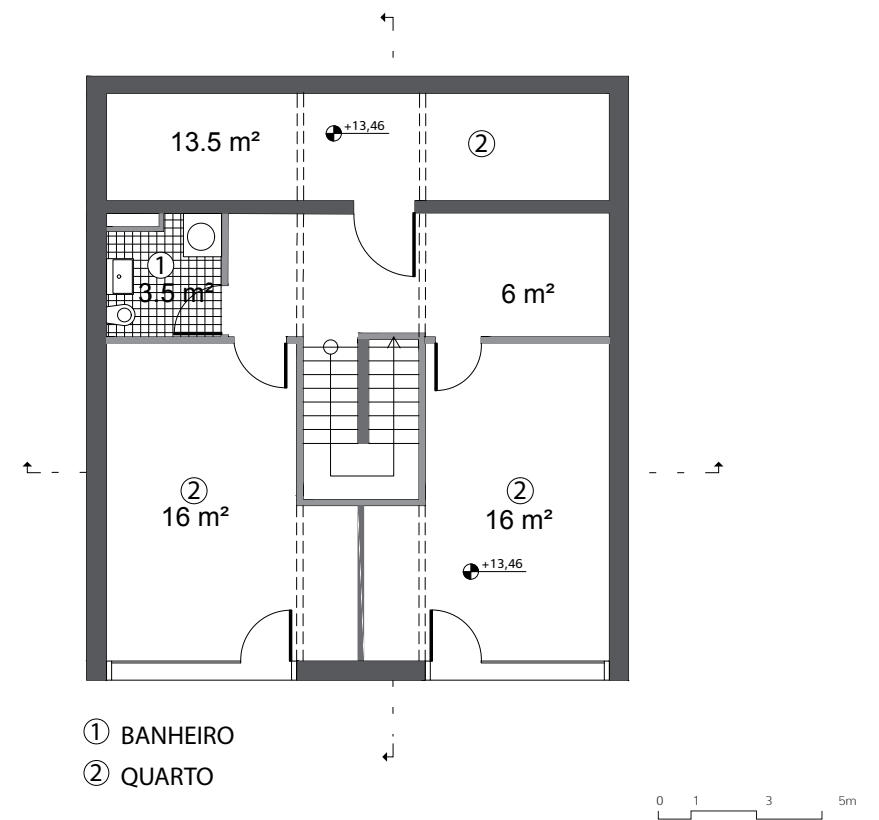
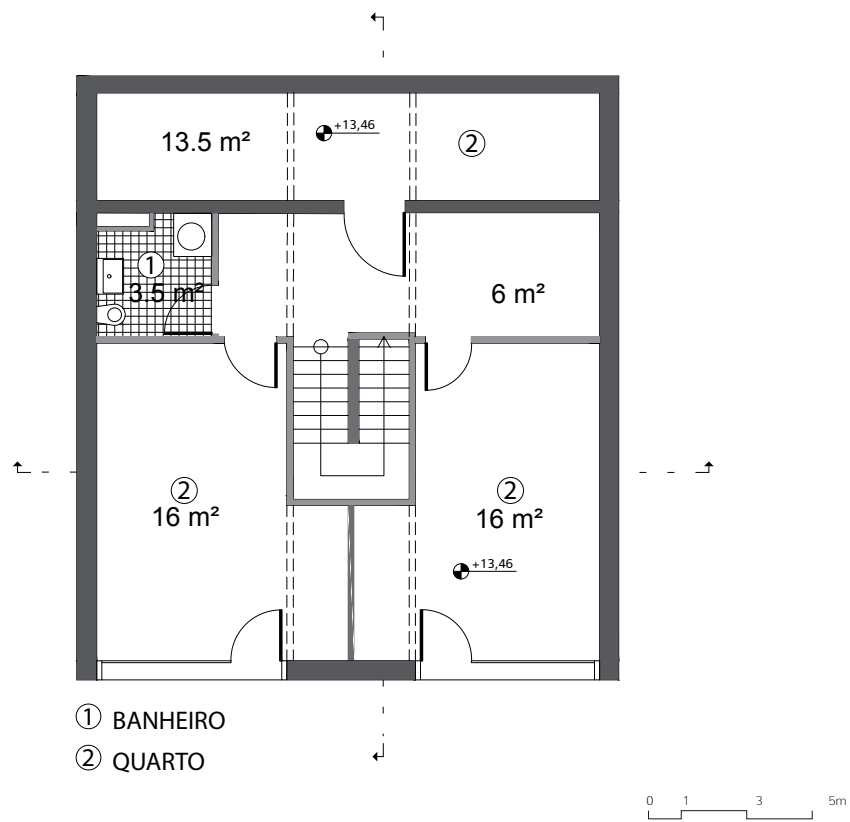


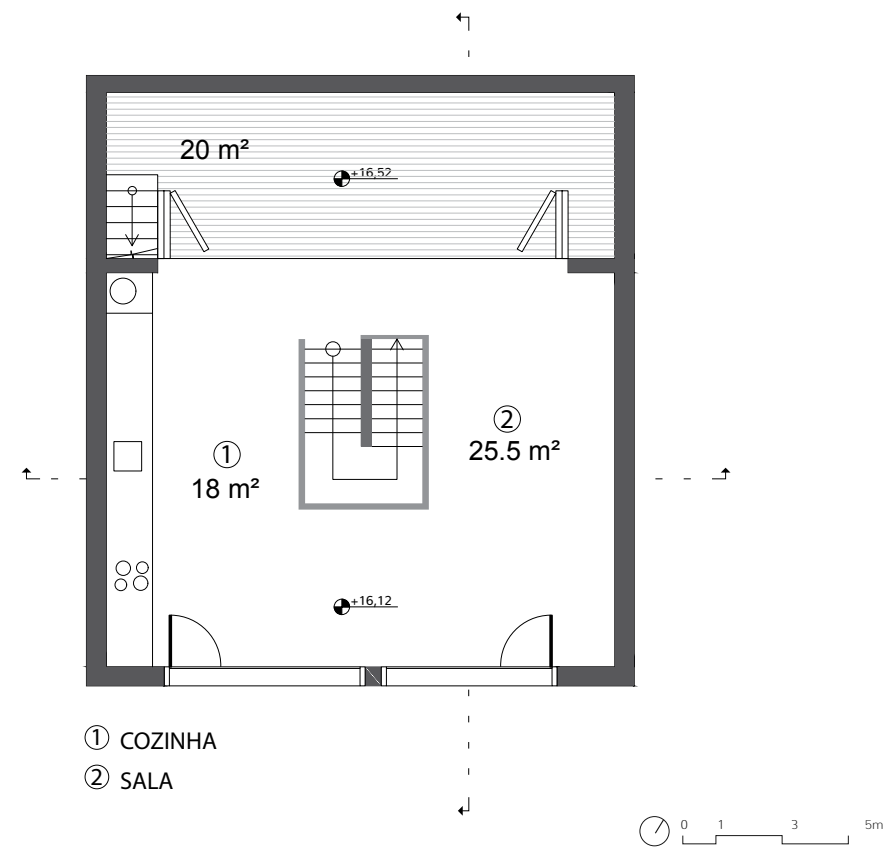
Figura 64: Planta baixa quarto pavimento - *Penthouse*.

Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



**Figura 65: Planta baixa quinto pavimento - Penthouse.**

Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



**Figura 66: Planta baixa sexto pavimento - Penthouse.**

Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



**Figura 67: Vista da fachada frontal do primeiro bloco do projeto BIG YARD voltado para a rua de acesso.** Fonte: COLLECTIVE, Cargo, 2014. Disponível em: <<http://cargocollective.com/thispaper/zanderroth-architekten-BIGyard-Zelterstrase-5>> Acesso em: 28/12/18



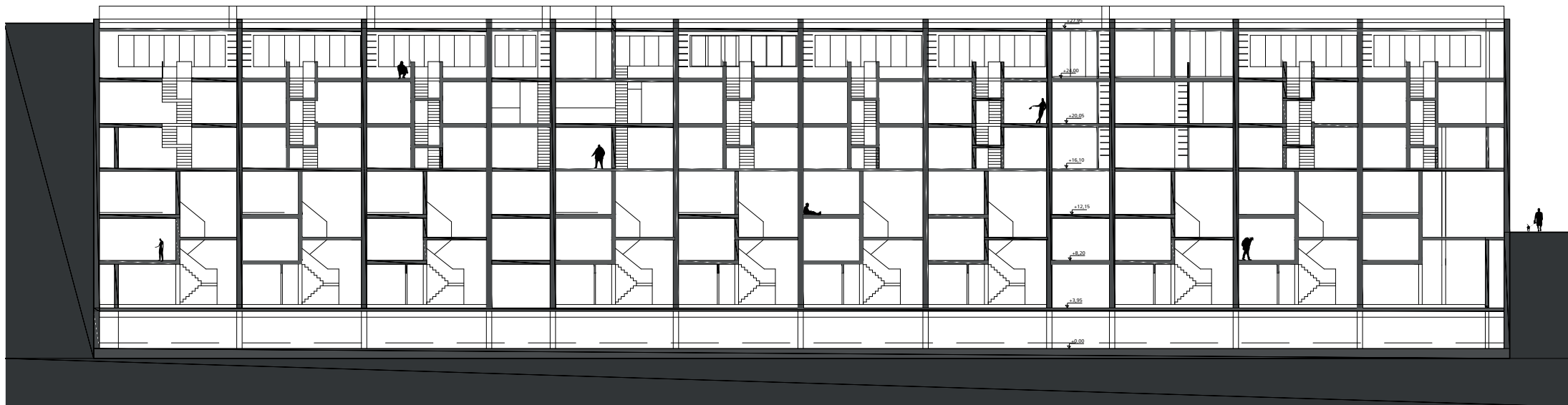
**Figura 69: Vista da fachada interna do primeiro bloco do projeto BIG YARD.** Fonte: COLLECTIVE, Cargo, 2014. Disponível em: <<http://cargocollective.com/thispaper/zanderroth-architekten-BIGyard-Zelterstrase-5>> Acesso em: 28/12/18



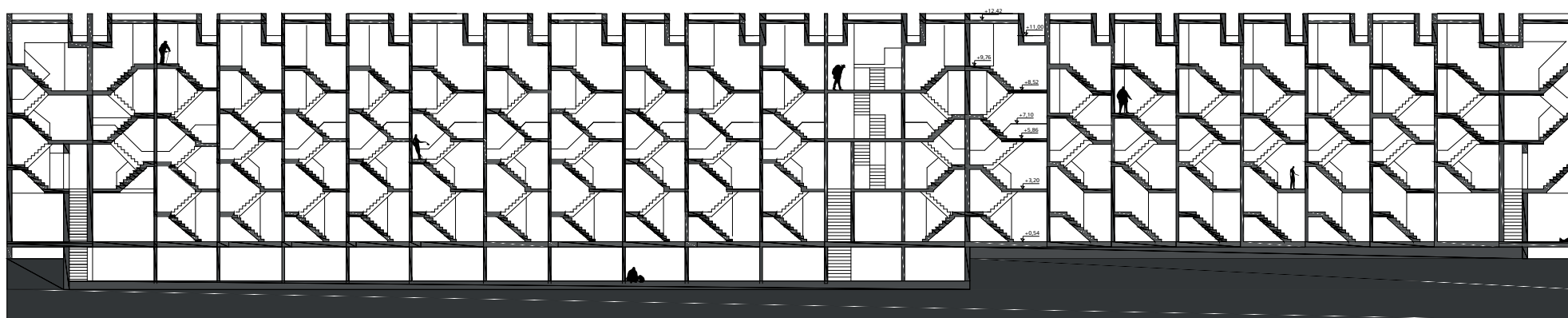
**Figura 68: Vista lateral esquerda do jardim interno que divide os dois blocos do projeto BIG YARD.** Fonte: ZENTRUM, Im Drausser, 2018. Disponível em: <<https://www.draussen-im-zentrum.de/erweitert/bigyard/>> Acesso: 26/12/2018.



**Figuras 70 e 71: Vista lateral direita do jardim interno em construção e vista do playground.** Fontes: ARCH, Mies, 2013. Disponível em: <<https://miesarch.com/work/1586>> Acesso em: 30/12/2018. ZENTRUM, Im Drausser, 2018. Disponível em: <<https://www.draussen-im-zentrum.de/erweitert/bigyard/>> Acesso: 26/12/2018.

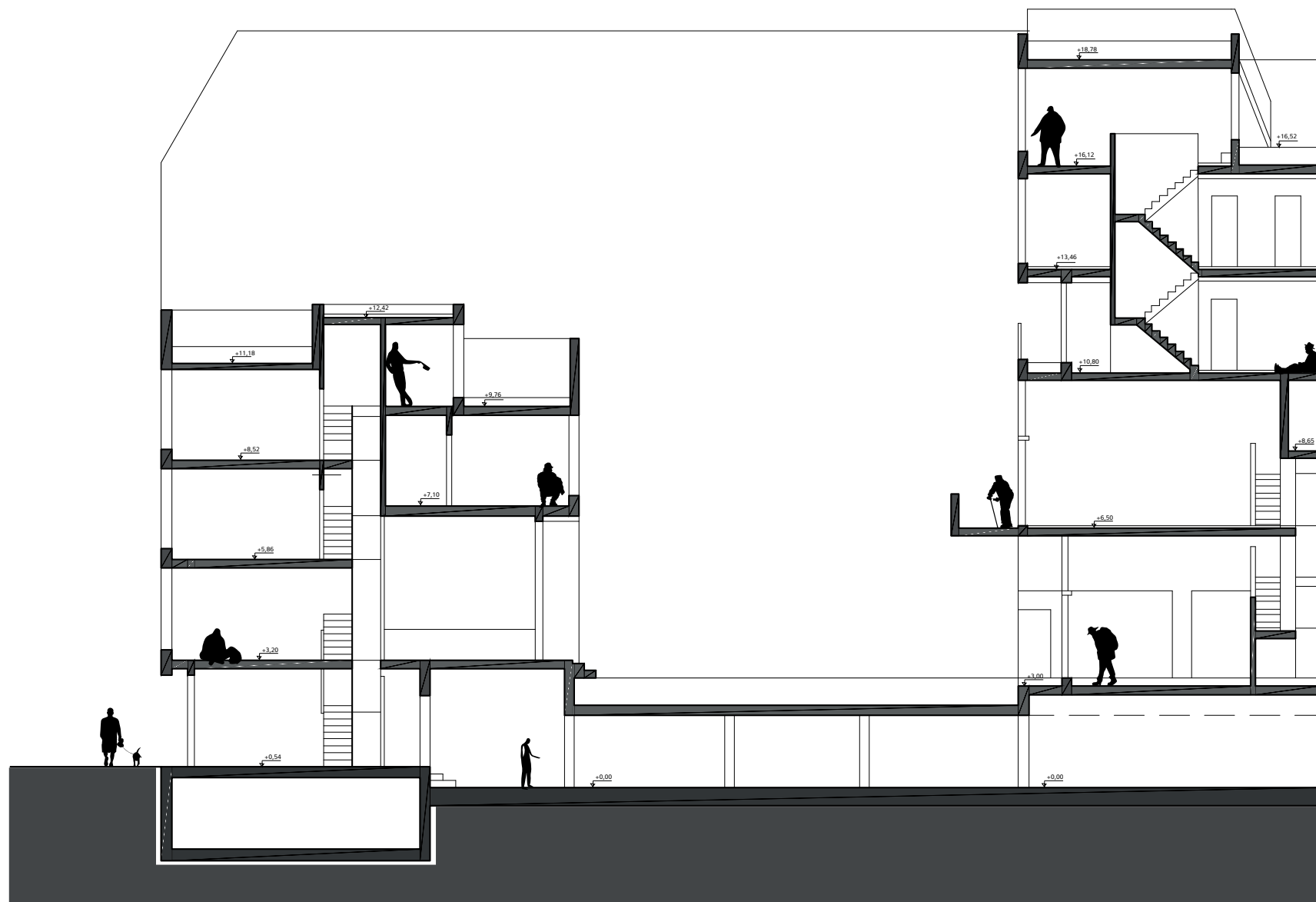


**Figura 72: Corte AA - Segundo Bloco - GardenHouses & PentHouses.**  
 Elaborado pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



**Figura 73: Corte BB - Primeiro Bloco Townhouse.**  
 Elaborado pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).





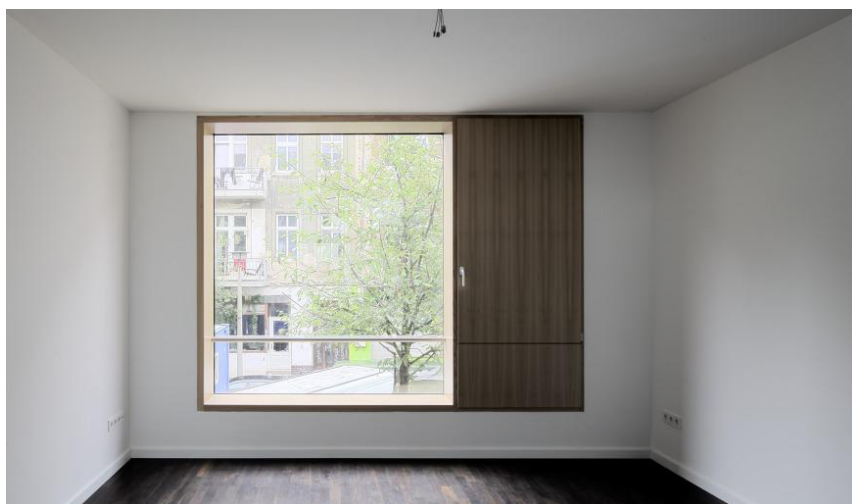
**Figura 74: Corte CC - Primeiro e Segundo Bloco.**  
 Elaborado pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).





**Figura 75: Vista da sala da tipologia *Gardenhouse* para o jardim comunitário.**

Fonte: COLLECTIVE, Cargo, 2014. Disponível em: <<http://cargocollective.com/thispaper/zanderroth-architekten-BIGyard-Zelterstrase-5>> Acesso em: 28/12/18

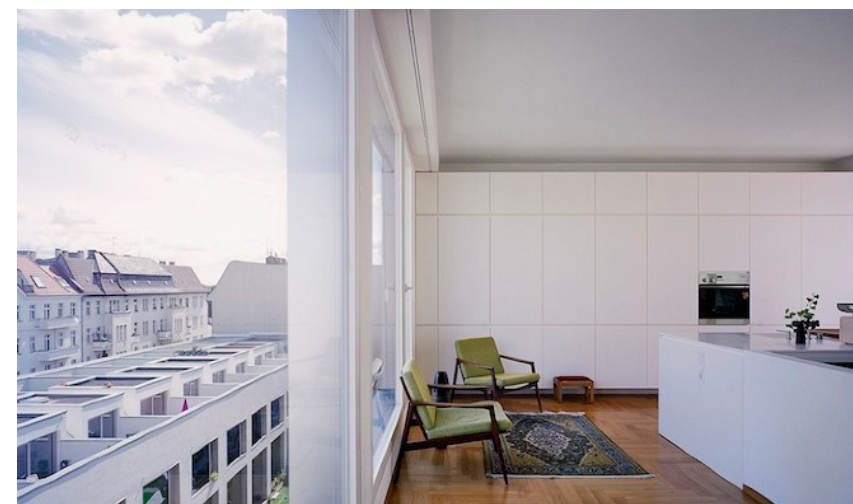


**Figura 76: Vista de dentro do primeiro bloco da tipologia *Townhouse* para a rua.**

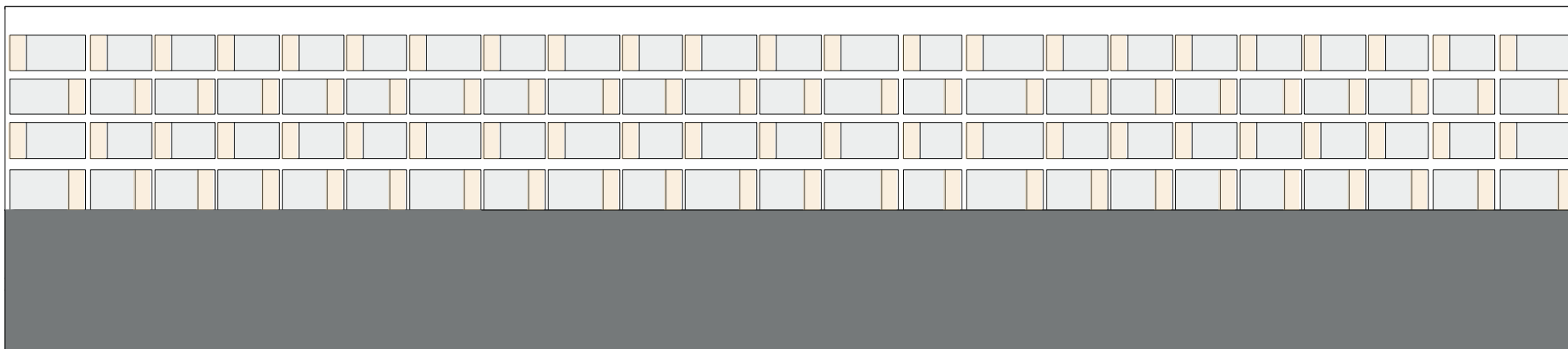
Fonte: ARCHZINE, Afasia, 2012. Disponível em: <<http://afasiaarq.blogspot.com/2012/02/zanderroth-architekten.html?m=1>> Acesso em: 30/12/2018.



**Figura 77: Vista do quarto da tipologia *Gardenhouse* para primeiro bloco do projeto BIG YARD.** Fonte: ROTH, Christian, 2017. Urban BIG YARD: Co-Housing Development by Zanderroth Architekten. Disponível em: <<https://archipreneur.com/urban-bigyard-co-housing-development-zanderroth-architekten/>> Acesso em: 30/11/2018.

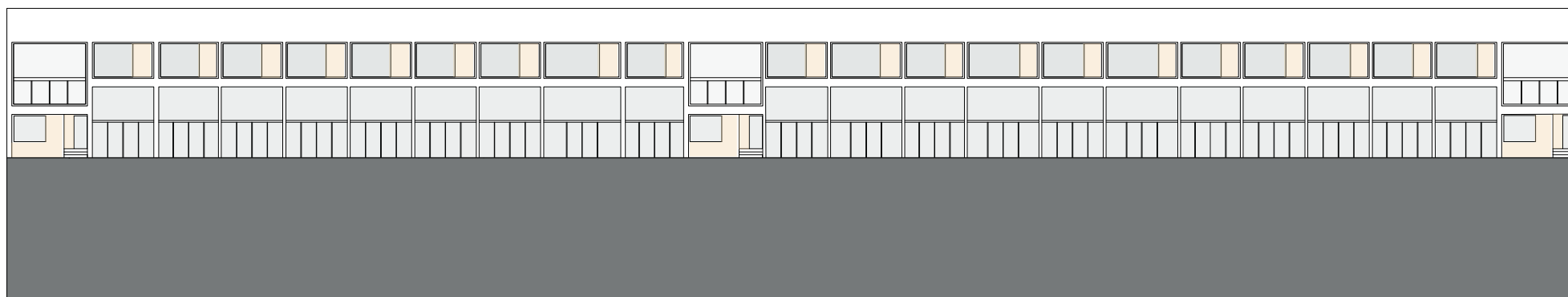
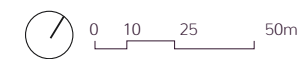


**Figura 78: Vista da janela da tipologia *Penthouse* para o primeiro Bloco do projeto BIG YARD.** Fonte: ROTH, Christian, 2017. Urban BIG YARD: Co-Housing Development by Zanderroth Architekten. Disponível em: <<https://archipreneur.com/urban-bigyard-co-housing-development-zanderroth-architekten/>> Acesso em: 30/11/2018.



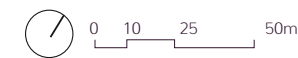
**Figura 79: Fachada externa primeiro bloco.**

Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).



**Figura 80: Fachada interna primeiro bloco.**

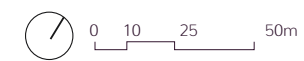
Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).

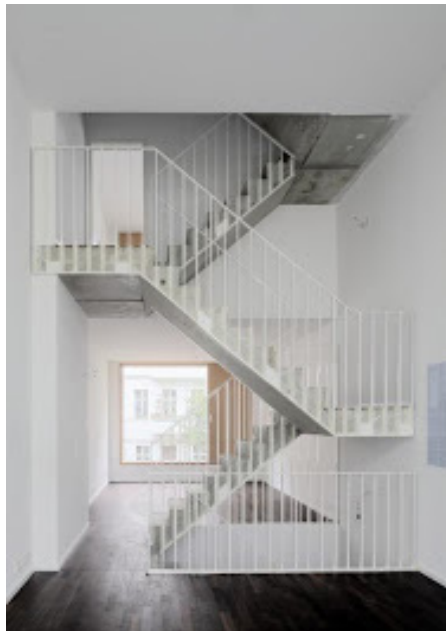






**Figura 81: Fachada interna segundo bloco.**  
Elaborada pelo aluno Felipe Espindula (FAU-UnB).





**Figuras 82 e 83: Vistas do terraço e da escada de acesso tipologia *Townhouse*.**

Fontes: COLLECTIVE, Cargo, 2014. Disponível em: <<http://cargocollective.com/thispaper/zanderroth-architekten-BIGyard-Zelterstrase-5>> Acesso em: 28/12/18. ARCHZINE, Afasia, 2012. Disponível em: <<http://afasiaarq.blogspot.com/2012/02/zanderroth-architekten.html?m=1>> Acesso em: 30/12/2018.

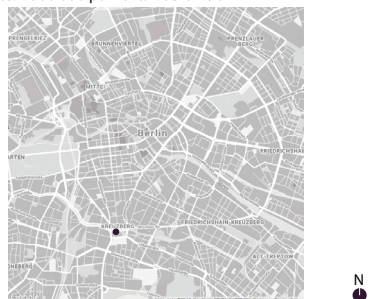


**Figura 84: Vista da sala de dentro da topologia *GardenHouse* para o primeiro bloco do projeto **BIG YARD**.** Fonte: COLLECTIVE, Cargo, 2014. Disponível em: <<http://cargocollective.com/thispaper/zanderroth-architekten-BIGyard-Zelterstrase-5>> Acesso em: 28/12/18.

1. Identificação	
<b>1.1 Projeto</b>	
Ritterstraße 50	
<b>1.2 Arquitetos(as)</b>	
Verena von Beckerath, Jesko Fezer, Tim Heide, Christoph Heinemann, Susanne Heiss, Christoph Schmidt	
<b>1.3. Recorte Territorial (Identificação da área estudada)</b>	
Ritterstraße 50 10969 Berlin	
<b>1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)</b>	
Kreuzberg	
<b>1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos / Habitações Tecno-Sustentável / Habitações Novas)</b>	
Habitação Nova	
<b>1.6 Fonte:</b> Ritterstraße 50. Disponível em: <a href="https://www.architect.com/en/video/50-co-housing-project-in-berlin-germany-by-ifau-and-jesko-fezer-in-collaboration-with-heide-von-beckerath">https://www.architect.com/en/video/50-co-housing-project-in-berlin-germany-by-ifau-and-jesko-fezer-in-collaboration-with-heide-von-beckerath</a> . Acesso em: 17 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
<b>2.1 Original</b>	Edifício compartilhado
<b>2.2 Atual</b>	Em uso
3. Grupos Alvos	
X	<b>3.1 Multi familiar</b>
X	<b>3.2 Adultos</b>
X	<b>3.3 Idosos</b>
X	<b>3.4 Crianças</b>
4. Ênfase	
X	<b>4.1 Construção Colaborativa Rentável</b>
X	<b>4.2 Ajuda Mútua</b>
X	<b>4.3 Arte e Cultura</b>
X	<b>4.4 Construção colaborativa rentável</b>
X	<b>4.5 Ênfase ecológica</b>
5. Data de Construção	
2010-2013	
6. Características da Construção	
Estrutura de aço	
Lajes em concreto armado	
Consumo de energia 25 kWh	
7. Aspectos Jurídicos e Financeiros	
Umweltbank   Winfried Härtel   Projektentwicklung	
8. Unidades dos Apartamentos	
<b>8.1 Apartamentos</b>	19
<b>8.2 Apartamentos Disponíveis</b>	0
<b>8.3 Área Construída para Moradia</b>	2.075 m <sup>2</sup>



Mapa de situação 1  
Fonte: Elaborado por Talita Rocha Reis



Mapa de situação 2  
Fonte: Elaborado por Talita Rocha Reis



Mapa de situação 3  
Fonte: Elaborado por Talita Rocha Reis

### 3.3 - Coabitação Haus Ritterstraße 50 (2010-2013)

Como dito no segundo capítulo, desde 2008, o senado alemão oficializou a prática dos *Baugruppen* como um procedimento atraente para o Estado, e também para a municipalidade de Berlim. Porém, os terrenos que pertenciam ao Estado não podiam ser vendidos de modo indiscriminado, mas sim de acordo com uma licitação a partir da qual eram elencados as variáveis da comunidade que melhor beneficiariam o espaço urbano por escolhas pautadas em diversidade social, diversidade socioeconômica, decisões comunitárias com ênfase em ecologia, compartilhamento e acolhimento de vizinhança em meio urbano.

No caso desse exemplar, o vencedor da licitação foi um *Baugruppe* composto por arquitetos e que engloba também artistas, designers, jornalistas, escritores, entre outros profissionais que fazem a maior parte de seus trabalhos em casa. O projeto foi batizado com o nome da rua na qual ele se insere, *Ritterstraße 50*, e fica localizado no bairro de *Kreuzberg*, contendo sete andares e sendo ocupado por 19 famílias, contabilizando 31 crianças. Embora haja algumas diferenças etárias entre seus integrantes, seu enfoque não é exatamente transgeracional, dando ênfase para a acessibilidade do projeto. Ou seja, o projeto se mostra disposto não apenas a aceitar pessoas idosas, mas também deficientes físicos (HOME MAGAZINE, 2016).

Um dos moradores do projeto *R50* é o arquiteto Christoph Schmidt, que pertence ao escritório de urbanismo em Berlim chamado Instituto de Estudos Urbanos Aplicados (Ifau - *Institut für angewandte Urbanistik*). O arquiteto defende a ideia de que o projeto tem um cunho social ao se apoiar nos conceitos de moradia a um preço acessível e intenta promover uma prevenção do deslocamento social e da segregação. Além disso, promove a participação e a apropriação da população, o que eliminaria os comportamentos de planejamento de cima para baixo, valorizando, assim, as ideias e as necessidades dos usuários desde o início (SCHWIONTEK, 2015). Não há espaço para nenhum outro tipo de conduta que seja, de alguma forma, impositiva ou hierárquica nos *Baugruppen*, já que eles possuem conceitos fortemente atrelados às origens e aos valores de Vauban.

Havia ainda o forte anseio dos membros do *R50* para a criação de espaços que favorecessem a troca e a comunicação, sem que para isso as pessoas fossem financeiramente cobradas. Esses espaços não necessariamente deveriam estar inseridos dentro do prédio, mas sim estar disponíveis para as pessoas inclusive fora dele, espalhados pelo bairro. São espaços que in-

cluem, por exemplo, centros para jovens e famílias, bibliotecas comunitárias e jardins. No prédio, o esperado era haver ainda uma lavanderia comunitária com máquina de café para uso diário das pessoas (SCHWIONTEK, 2015). Como isso foi possível no terraço, no R50 foi projetada, originalmente, uma sala comunitária no subsolo com o térreo, ou seja, com pé-direito duplo, onde seriam servidos almoços, realizadas festas de aniversário ou reuniões entre os moradores. No projeto do mezanino, ficava localizada uma galeria onde poderiam ser hospedados eventuais visitantes, mas que atualmente foi rearranjada para habitar uma família de refugiados sírios (MAAK, 2015).

O método legal escolhido para o projeto foi o de GbR, no qual não é necessário dar uma entrada com um capital inicial, sendo a dívida ativa da empresa compartilhada entre todos os membros do *Baugruppe*. A partir dessa decisão, foram projetados 19 apartamentos individuais de acordo com as necessidades específicas de cada um dos moradores envolvidos, distribuídos em seis andares, com direito a porão e sótão, além de um estúdio e diversas áreas compartilhadas. Para atender a esses desejos, foi projetada uma estrutura de concreto armado seguindo requisitos mínimos, combinada com uma infraestrutura reduzida e parcialmente exposta, com uma fachada modular de madeira e elementos de porta e janela envidraçados, ora fixos, ora flexíveis, desenhados especificamente para esse projeto (ARCHITECT TV, 2018). Além disso, foram feitas varandas comunitárias que transpassam todos os apartamentos, mas que não pertencem especificamente a ninguém, sendo de todos ao mesmo tempo e, com isso, viabilizando o diálogo direto entre a arquitetura do prédio e o seu uso. Nesse projeto, os moradores optaram pelo não uso de automóveis individuais, o que já modifica o cerne do projeto, afinal, ele não conta com estacionamento privado.

Outro acordo presente entre os moradores se trata de manter a pureza dos revestimentos, mesmo nas partes individuais internas, para não onerar os custos do projeto. Em contrapartida, houve um investimento em um jardim comunitário no terreno em que o projeto está inserido, que pode ser compartilhado por todos os moradores, mas também pelos transeuntes. Os custos desse *Baugruppe* ficaram em torno de 2.350€/m<sup>2</sup>, e, em comparação com os valores do bairro de *Kreuzberg* em 2013, de €2.950/m<sup>2</sup>, houve um ganho significativo para os seus moradores. Com apartamentos cujos tamanhos variam de 80 a 130 m<sup>2</sup>, o projeto foi financiado pelo *UmweltBank*, um banco de Nuremberg que se autointitula o banco mais verde da Europa (BRIDGER, 2015). Possui um total de 2.037m<sup>2</sup> de área residencial e um custo total de €4.022.000, sem incluir os custos da terra, de €4.786.950.

Como já foi esclarecido anteriormente, o terreno onde se encontra o projeto, o *Ritterstraße 50*, pertence à municipalidade de Berlim, especificamente ao *Berlin Property Fund*, e foi vendido abaixo do preço de custo normal para o *Baugruppe* sob a justificativa de que o projeto serviria para desenvolver a urbanidade local. Para tanto, o projeto deveria seguir uma série de parâmetros para se adequar aos preceitos de qualidade que um projeto deve ter quando se desenvolve em terras municipais.

Entre os preceitos que o projeto deveria adotar, estão: vida transgeracional; ajuda mútua entre os moradores; escolha do parâmetro social a ser elaborado pelo grupo, tendo os aspectos de arte e cultura como um critério de desenvolvimento urbano para dispor aos habitantes da cidade como um todo; e realização de atividades de vizinhança a serem propagadas junto aos moradores do bairro, que também usufruiriam da habitação no dia em que ela fosse aberta para a comunidade externa. O edifício, por ser considerado de cunho social, não poderia ter gastos exorbitantes, devendo ser econômico, o que é possível perceber a partir da observação dos revestimentos presentes no projeto.

O último ponto exigido pela municipalidade diz respeito ao aspecto ecológico para o qual o projeto deve ser voltado, com a incorporação de conceitos de economia de água, construção com economia de espaço e uso de uma fonte de material renovável, o que é visível pela presença constante da madeira no projeto. Também é recomendado que a construção seja realizada a partir de conceitos biológicos, e com uma diretriz de consumo energético limitada a 25KWh/m<sup>2</sup>, além de um compartilhamento de espaços internos entre os próprios habitantes para que se fortaleçam os laços comunitários.

Muitas dessas decisões de projeto, canceladas pela comunidade e condicionadas por uma intervenção da municipalidade de Berlim, uma vez que a terra pertencia a ela, são exemplos das decisões da comunidade que ali vive, mas também são amostras da regulação estatal intervindo naquilo que é de interesse público. Porém, olhando amplamente para a questão da cidade, qualquer novo projeto de edifício inserido na paisagem urbana poderia ser entendido como de interesse público, afinal, tudo em seus arredores será impactado pelo modo como o prédio se presta a ocupar o espaço urbano em questão, afetando diretamente a vida de todos os moradores da localidade.

Outro tópico importante sobre a intervenção da municipalidade diz respeito à escolha da empresa construtora responsável pelo projeto, já que é fruto de

uma licitação realizada pela própria municipalidade, que será melhor adiante. Dos agentes da sociedade civil organizada, a única ONG que se sabe certamente ter participado colaborativamente para a construção do projeto *R-50* foi a *Id22*, que prestou consultoria aos habitantes sobre modos de agrupamento e diálogo, além de ter feito explanação sobre exemplos anteriores na cidade. Quanto à reunião das pessoas, ela se confunde com a atuação dos próprios arquitetos, que eram, em parte, também moradores do projeto. Os projetistas passaram cerca de um ano e meio se encontrando com os possíveis moradores e compradores, todos os meses, a cada duas semanas (ANDERTON, 2015).

Em uma entrevista concedida à revista *Home Magazine*, em 2016, a artista neozelandesa Ruth Buchanan e seu marido Andreas Müller relatam como os aluguéis estavam se tornando caros em Berlim, não apenas pela especulação, mas principalmente pela escassez de moradias. Também explicam que os *Baugruppen* se mostraram uma alternativa interessante para quem estava disposto a experimentar uma propriedade coletiva, com inúmeros modelos familiares e uma estrutura comunitária que dialoga com a vida cotidiana de todos os moradores (HOME MAGAZINE, 2016).

Ruth relata ainda que as autoridades locais, ou seja, a municipalidade, tinham demandas muito específicas para o terreno. Com isso, os moradores tiveram que se unir para cumpri-las no prazo de um ano, para só então apresentarem uma proposta que satisfizesse os responsáveis pelo terreno e assim pensarem uma maneira de conseguir um financiamento. Este só foi possível porque, embora as hipotecas fossem individuais, o grupo se aproximou do banco com a intenção de fazer uma proposta coletiva, o que também facilitou a proposta como um todo (HOME MAGAZINE, 2016).

Andreas conta ainda, na entrevista, que todo o processo exigiu tempo e paciência por parte dos envolvidos, com inúmeras e longas reuniões. Mas relata que também foram necessárias as discordâncias e discussões para firmar compromissos e saber quem de fato estava disposto a levar o projeto adiante. Sem esse envolvimento intenso entre as partes interessadas, segundo ele, não teria sido possível estabelecer a lógica de um projeto tão robusto e que, posteriormente, se mostrou bem-sucedido por levar em consideração cada minúcia no modo como o grupo demonstrava desejar viver.

Em outra entrevista, concedida para a *TV architect* em 2018, a moradora Sylvie Boisseau afirma que os *Baugruppen* não são um método com o qual qualquer

pessoa possa se adaptar. No caso de pessoas individualistas, focadas apenas em si mesmas ou na sua família, essa maneira de pensar e agir não é uma conduta que vá funcionar dentro de uma coabitação que intenta a conquista habitacional por meio da colaboração. Afinal, um *Baugruppe* não se trata da realização de desejos individuais e, sim, coletivos (ARCHITECT TV, 2018).

Boisseau também lembrou que é inevitável haver opiniões diferentes sobre o mesmo tema, especialmente ao se falar de custos. A questão da estética, por outro lado, nunca foi um problema para o coletivo, que tinha a consciência de que a materialidade importava muito pouco se depois desse processo não houvesse mais diálogo entre um e outro vizinho, por exemplo. E, por fim, a moradora constatou que, no fim da jornada, os moradores não eram apenas vizinhos, mas bons amigos, por se conhecerem bem, além de terem passado e superado crises juntos.

Coletivamente, os moradores ajudaram os arquitetos e paisagistas a projetar o jardim, suplantando todas as dificuldades que apareciam. No fim, se assemelhavam a uma grande família, já que não podiam brigar e parar de se falar, porque existia uma meta comum que era muito maior do que supostos interesses individuais. Portanto, a comunicação deveria ser clara e direta, para evitar mal-entendidos.

Quanto à variável de especialistas, foram identificados três principais escritórios de arquitetura e urbanismo envolvidos no projeto *R-50*. São eles: o escritório *Ifau- Institut für angewandte Urbanistik* (Instituto de Estudos Urbanos Aplicados), o escritório que leva o nome do arquiteto Jesko Fezer, e o escritório que leva o nome das duas sócias, Heide & Von Beckerath, sendo a última responsável apenas por colaborar no projeto. A participação dos escritórios foi crucial não apenas para formar o grupo que viria a habitar o *Baugruppe*, como também para articular esse mesmo grupo junto aos interesses da municipalidade e, ainda, para ensinar aos habitantes o equilíbrio entre um prédio com preços acessíveis e apartamentos que podem sim contar com características pessoais e individualizadas (ANDERTON, 2015).

A principal diferença percebida entre esse projeto e o *Big Yard* é que no *R-50*, embora a presença dos arquitetos seja indispensável, não são os arquitetos que exercem o protagonismo sobre a construção, e sim a comunidade integrante, que é fundamental para todas as tomadas de decisão do projeto. Os arquitetos, ainda que sejam parte da comunidade e moradores, aparecem sempre em segundo plano, como pessoas que intercedem para tornar real o

desejo da coletividade. Esse posicionamento faz com que desapareça a imagem do arquiteto que supõe saber o que a comunidade quer e busca decidir por ela. Em seu lugar, surge o arquiteto disposto a ouvir os desejos das pessoas, a interagir e articular com as mesmas, para só então pôr em prática tudo que foi previamente conversado e acordado entre os moradores.

Embora o projeto tenha sido desenvolvido por esses três grupos de escritórios de arquitetura, ele foi executado pela construtora *Winfried Härtel-Projektentwicklung* (Desenvolvimento de projetos), que ganhou a licitação para executar o projeto *R-50*. Responsável por mais de 16 projetos além do *R-50*, ela é especializada em consultoria e moderação, execução de *workshops*, aconselhamento sobre forma jurídica e fundação, configuração do plano de investimento, cálculo dos custos de aluguel da hipoteca e gerenciamento de finanças, auxílio na compra das propriedades, gerenciamento de projetos e supervisão da construção, verificação dos custos da construção por cálculo e estimativa, liquidez e planejamento financeiro, programação e controle de custos, controle de qualidade e representação jurídica do grupo enquanto cliente. Seu foco tem ainda como objetivo a vida compartilhada, o fornecimento de energias renováveis, além de instalações sociais e conversão de edifícios em ecologicamente sustentáveis (COHOUSING | BERLIN, 2014).

Por fim, quanto à variável urbana, o edifício está localizado no distrito de *Kreuzberg*, que é considerado um dos bairros mais populares de Berlim, em função do seu caráter multicultural e de sua proximidade com áreas verdes e parques da cidade, além da vitalidade atribuída à grande quantidade de bares, *coffeshops* e restaurantes. A rua *Ritterstraße*, no entanto, não é tão agitada quanto a *Kreuzberg*, sendo um local que abriga famílias e casais idosos, grande parte deles estrangeiros e imigrantes. O local onde o prédio está inserido é cercado por prédios antigos, o que torna o *R-50* facilmente identificável em meio a tantos outros mais datados. Os arquitetos, inclusive, planejaram essa diferença projetual como uma maneira de suscitar a curiosidade dos transeuntes sobre esse modo de vida absolutamente distinto do resto (CARVALHO; SPECKS, 2014).

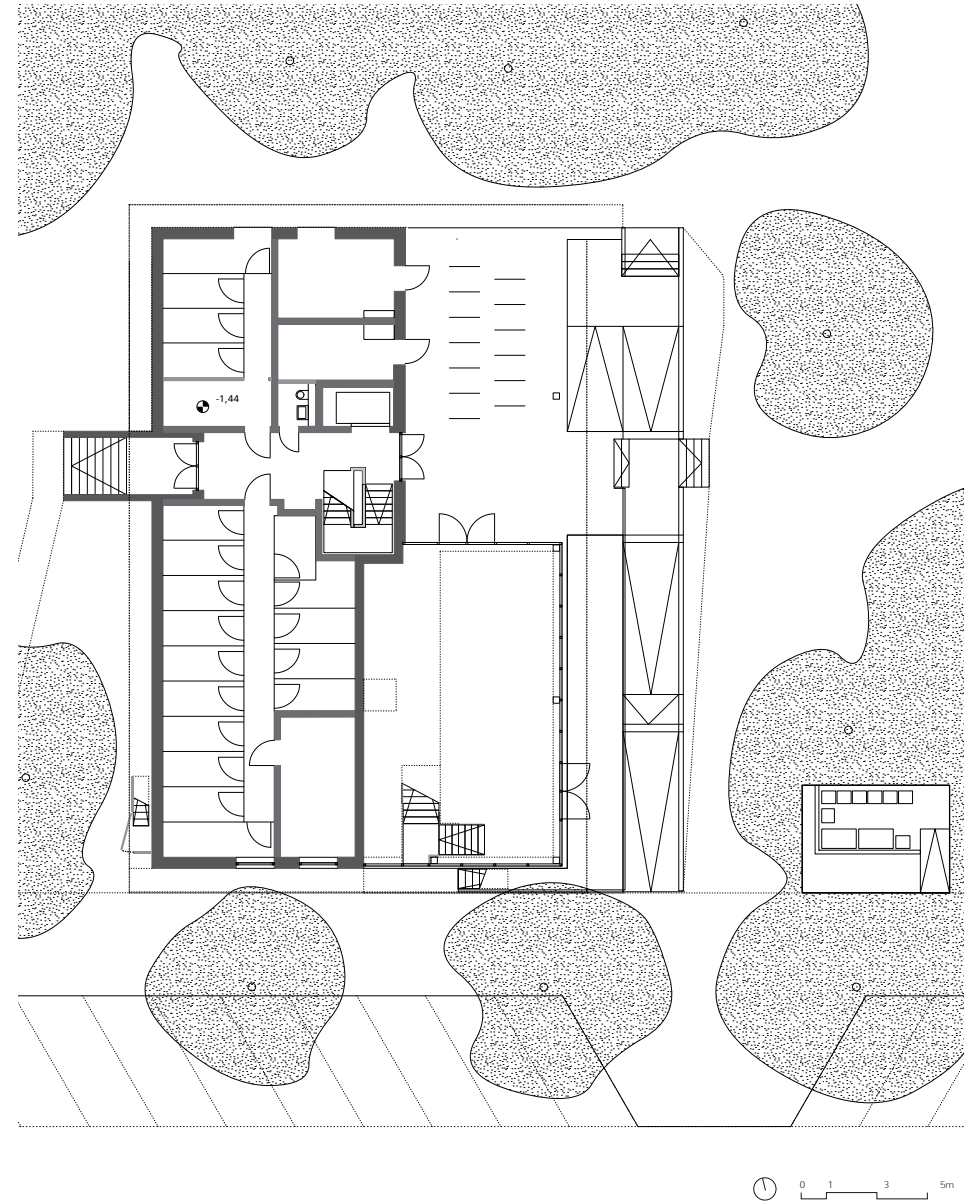
O maior impacto urbano que o *R-50* traz, além da sua aparência contrastante na paisagem da cidade, diz respeito ao posicionamento comportamental. Afinal, apesar de ser um prédio de cunho privado, ele promove encontros artísticos e culturais à disposição de toda a vizinhança, que pode então entrar no prédio e usufruir dos seus espaços internos durante os momentos festivos.

Mas a maior mudança está, provavelmente, em presenciar um estilo de vida completamente adverso daquele já costumeiramente conhecido pela maior parte da população. Ainda que as pessoas não possam almejar aquilo que não conhecem, uma vez que se deparem com as possíveis vantagens e o modo dos habitantes desse *Baugruppe* se relacionarem, sua mentalidade pode mudar o suficiente a ponto de desejarem viver dessa forma – coabitações que promovam compartilhamentos e trocas dentro dos espaços urbanos.



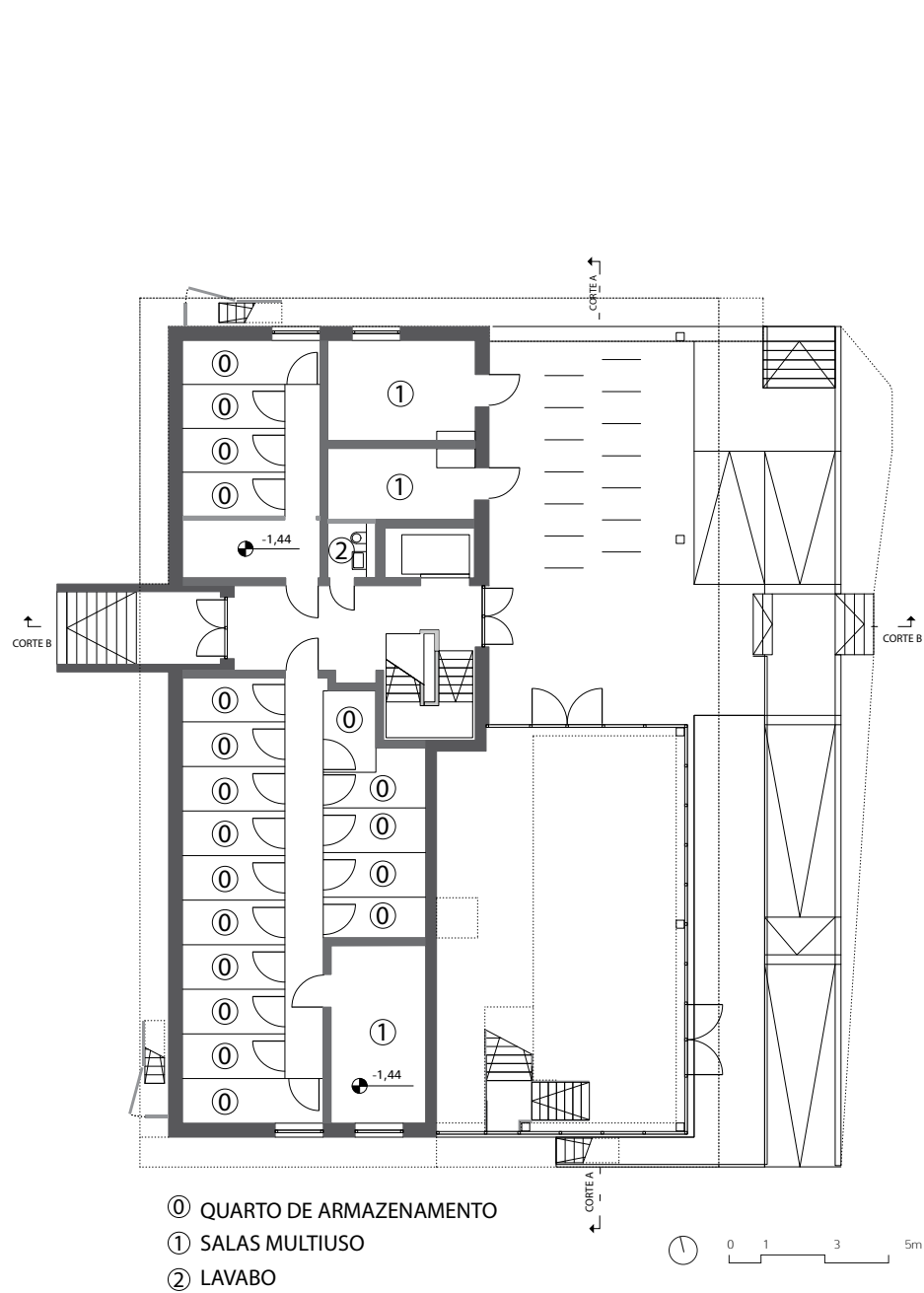
**Figuras 85 e 86: Vistas da fachada esquerda e do Terraço do projeto Ritterstrasse 50.**

Fonte: HOME MAGAZINE. An affordable housing model is put to the test in Berlin. Disponível em: <<https://www.homestolove.co.nz/real-homes/home-tours/an-affordable-housing-model-is-put-to-the-test-in-berlin>>. Acesso em: 05/01/2019

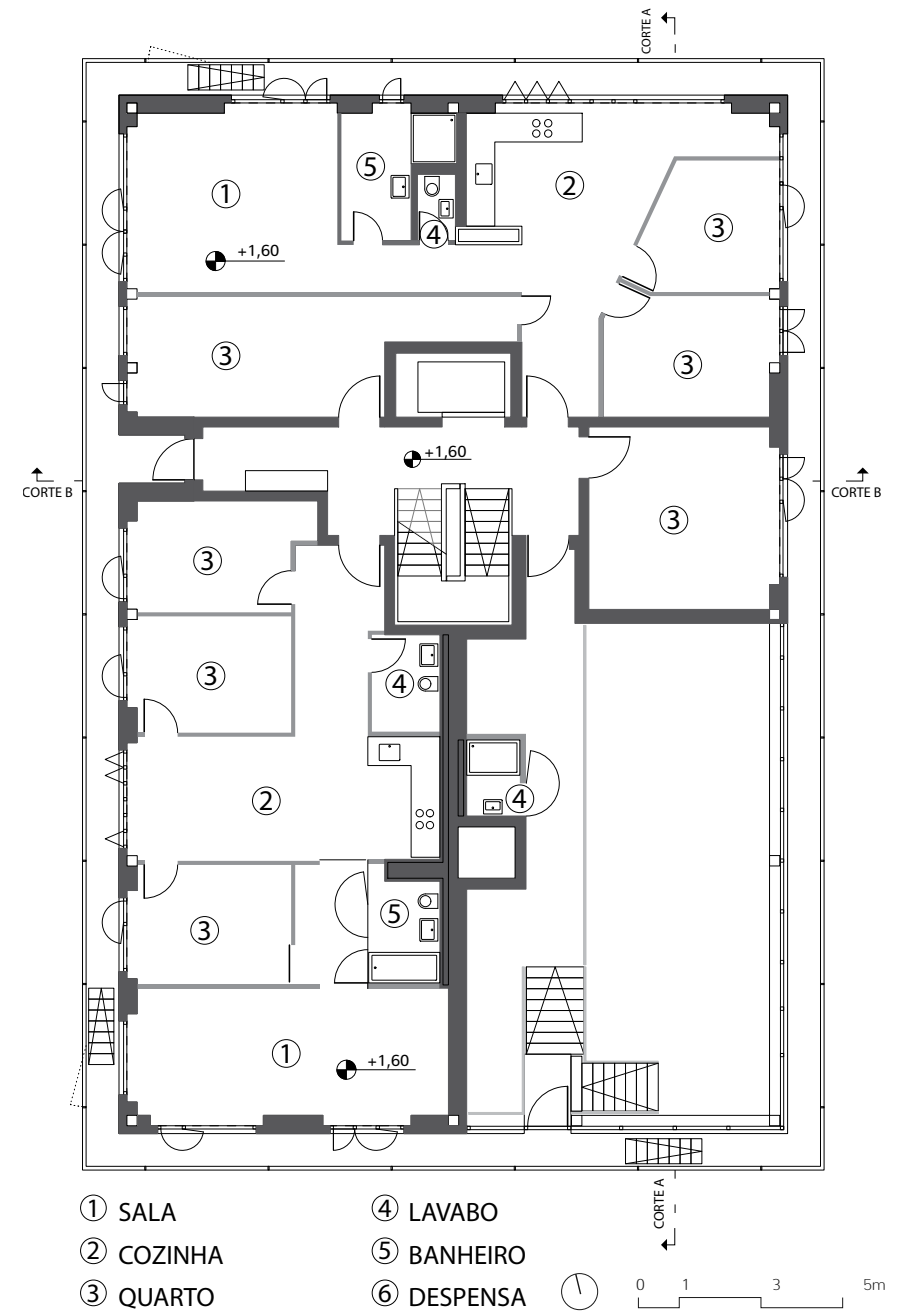


**Figura 87: Planta de implantação.**

Elaborada pela aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).

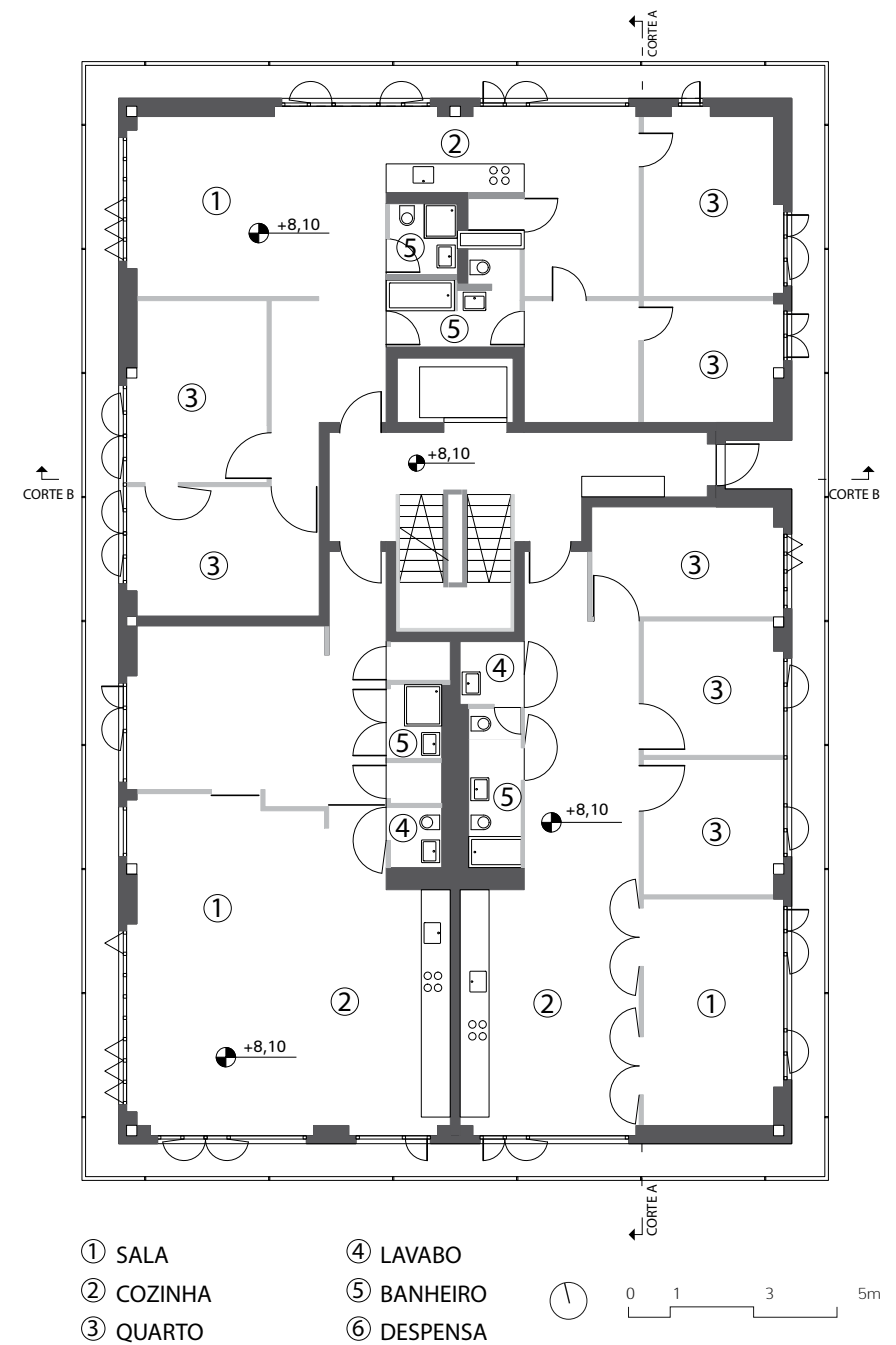
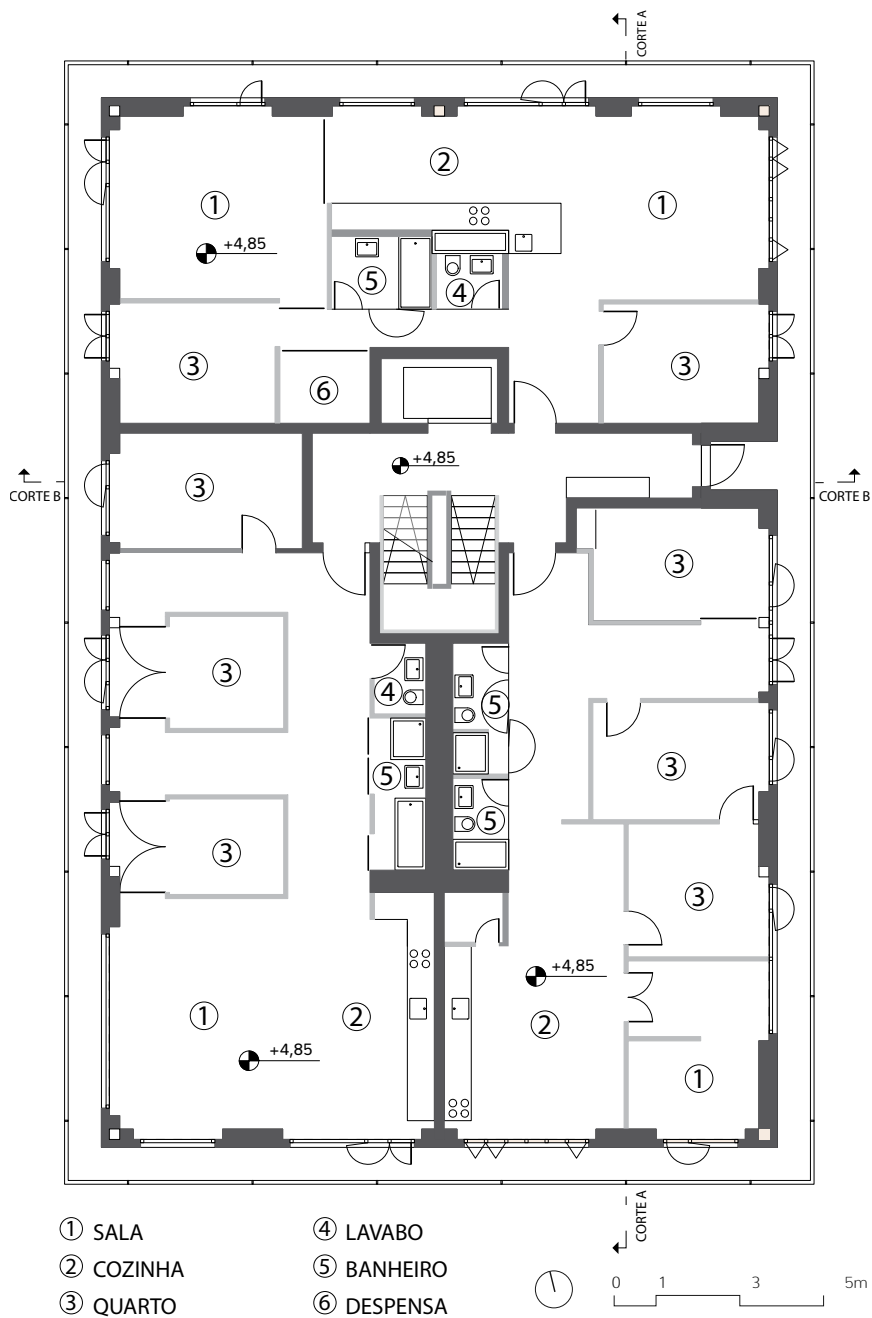


**Figura 88: Planta baixa térreo.**  
 Elaborada pela aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).



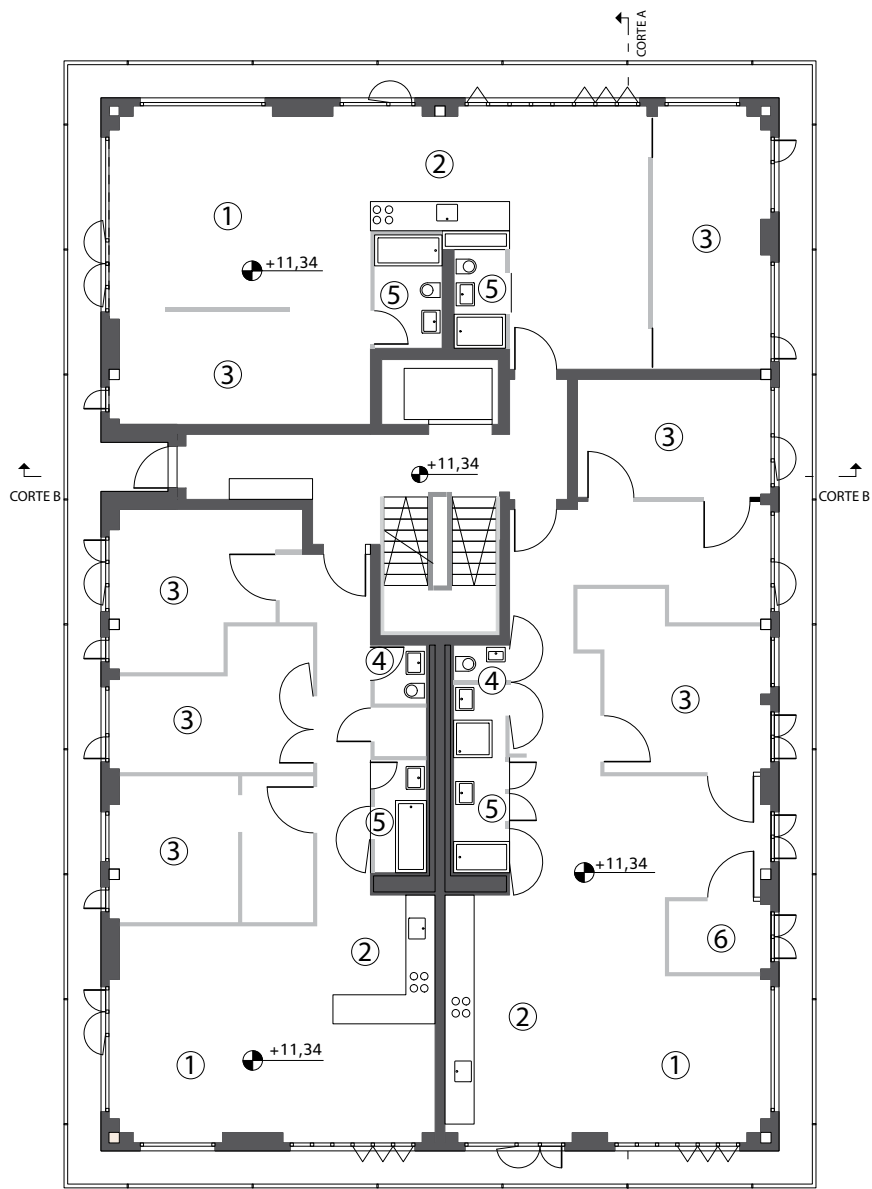
**Figura 89: Planta baixa primeiro pavimento.**  
 Elaborada pela aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).



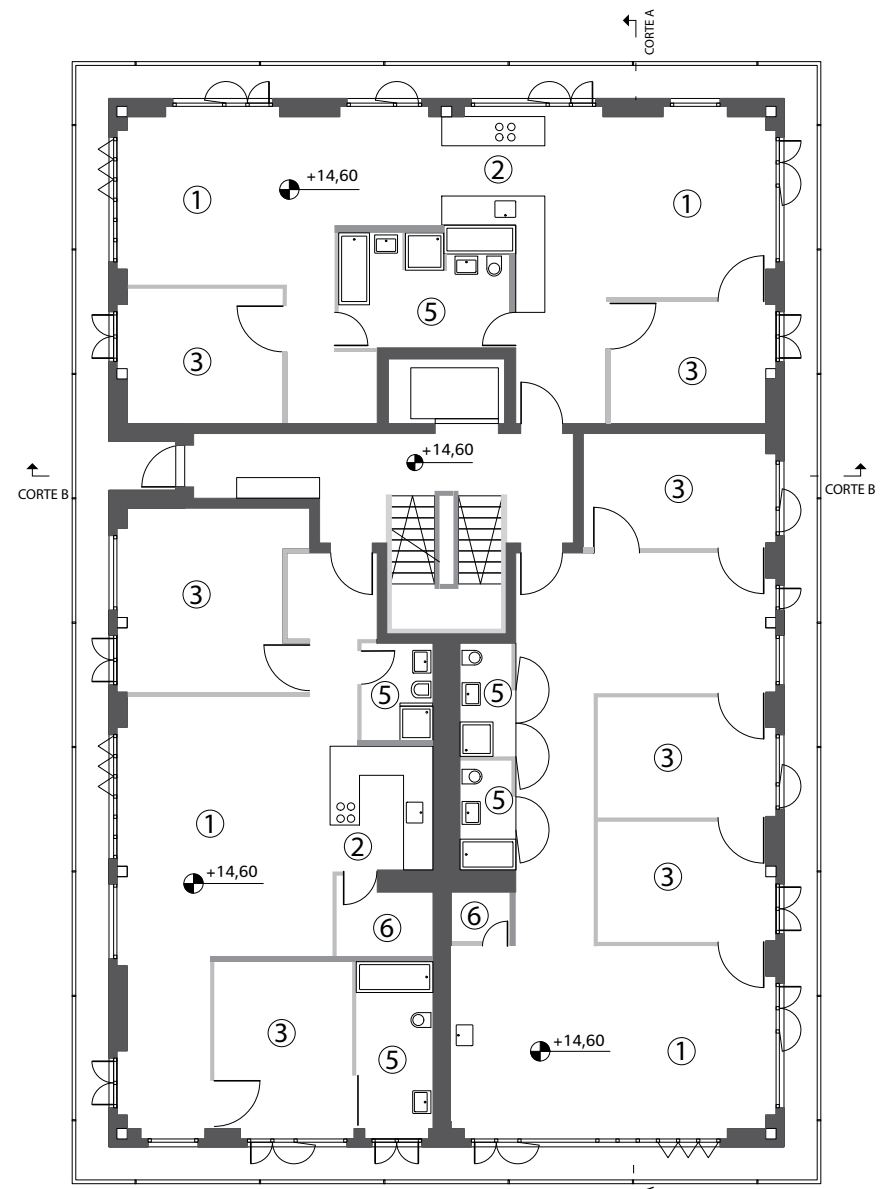


**Figuras 90 e 91: Plantas baixas segundo e terceiro pavimento.**

Elaboradas pela aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).



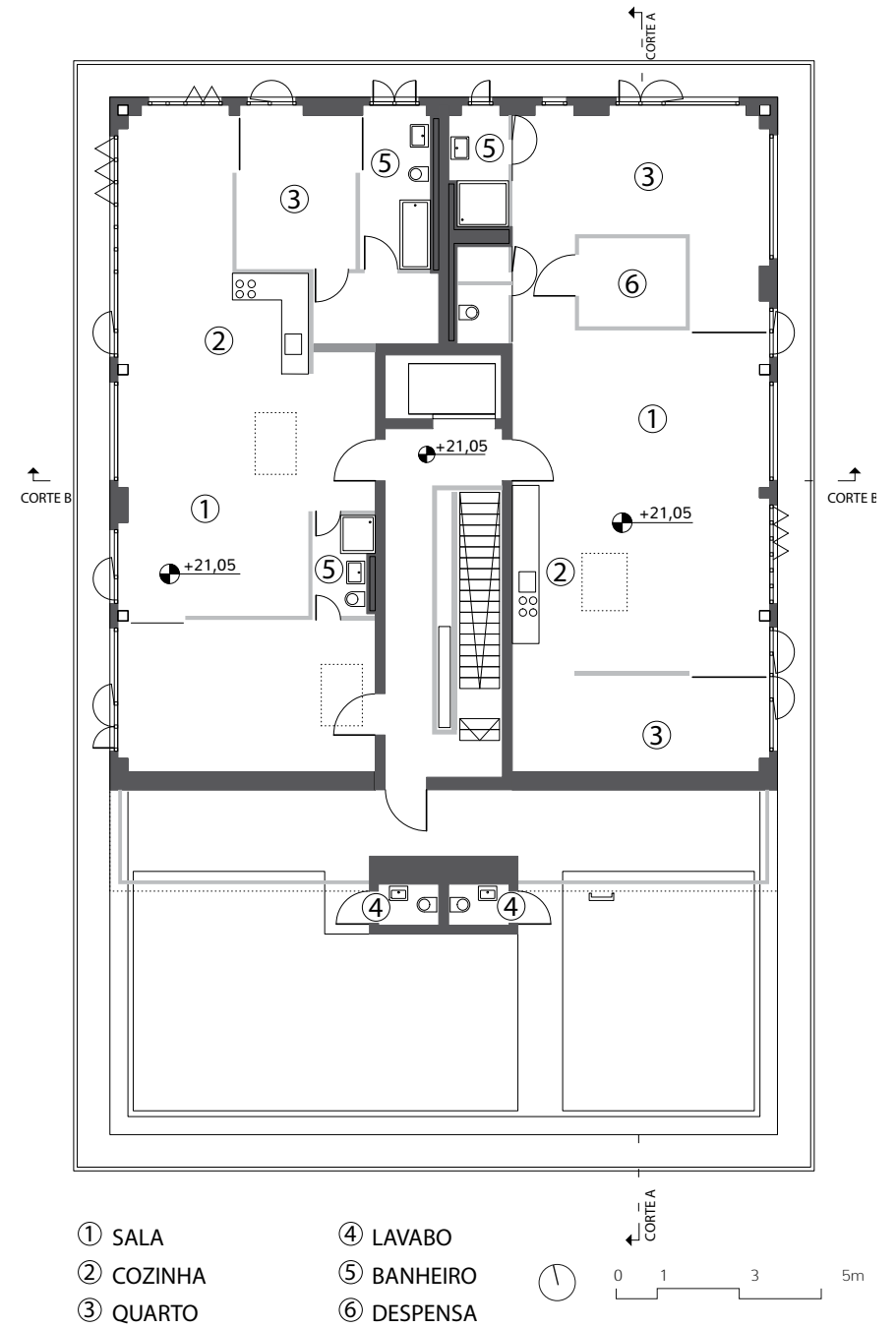
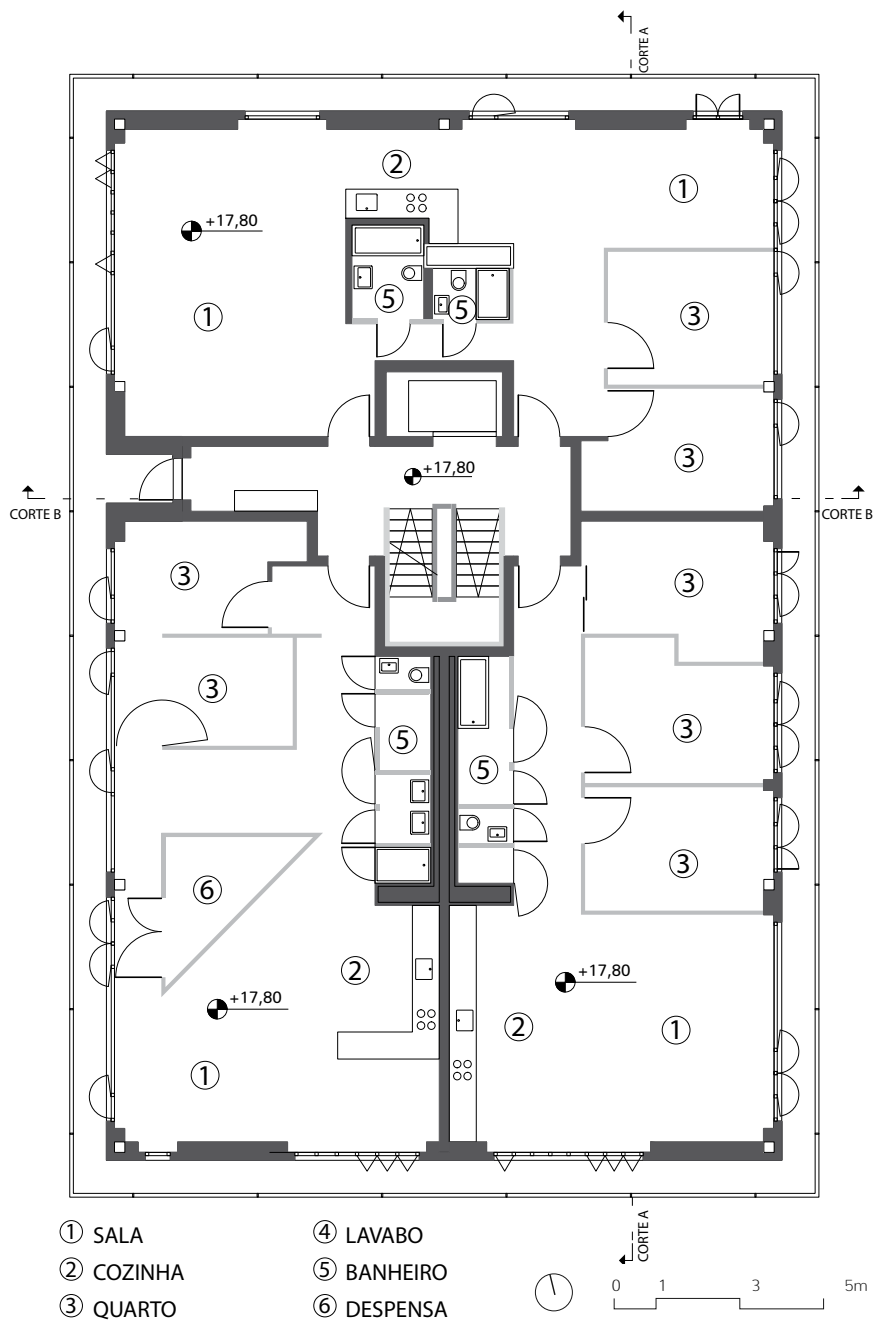
- ① SALA
  - ② COZINHA
  - ③ QUARTO
  - ④ LAVABO
  - ⑤ BANHEIRO
  - ⑥ DESPENSA
- 0 1 3 5m



- ① SALA
  - ② COZINHA
  - ③ QUARTO
  - ④ LAVABO
  - ⑤ BANHEIRO
  - ⑥ DESPENSA
- 0 1 3 5m

**Figuras 92 e 93: Plantas baixas quarto e quinto pavimento.**

Elaboradas pela aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).



**Figura 94 e 95: Plantas baixas sexto pavimento e cobertura.**

Elaboradas pela aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).



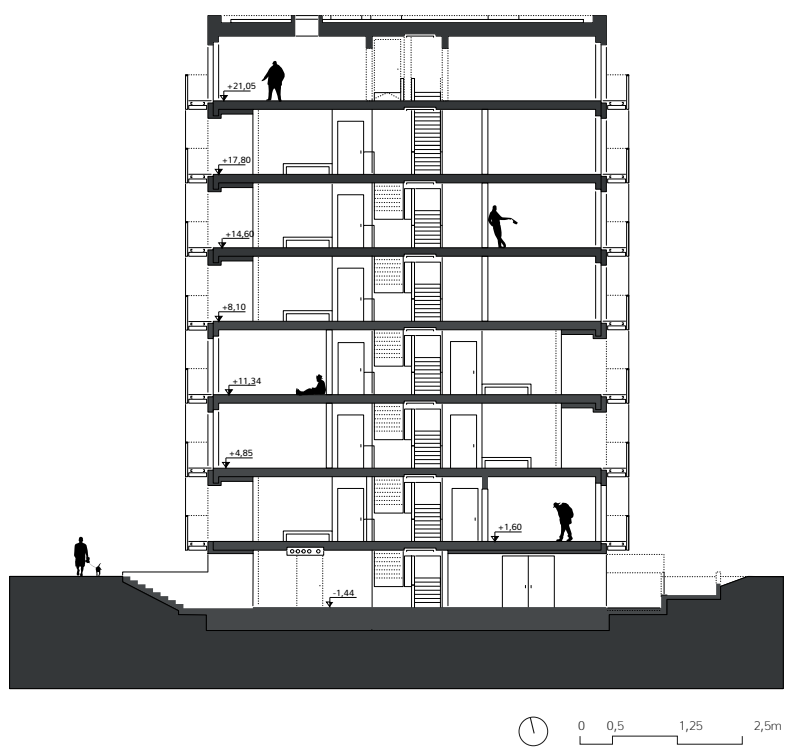
**Figura 96: Vista aérea do projeto Ritterstrasse 50.**

Fonte: ANDERTON, F. Berlin's R50 Baugruppe is a Model of Living Affordably, Collectively. Disponível em: <<http://blogs.kcrw.com/dna/berlins-r50-baugruppe-is-a-model-of-living-affordably-collectively>>. Acesso em: 01/01/2019

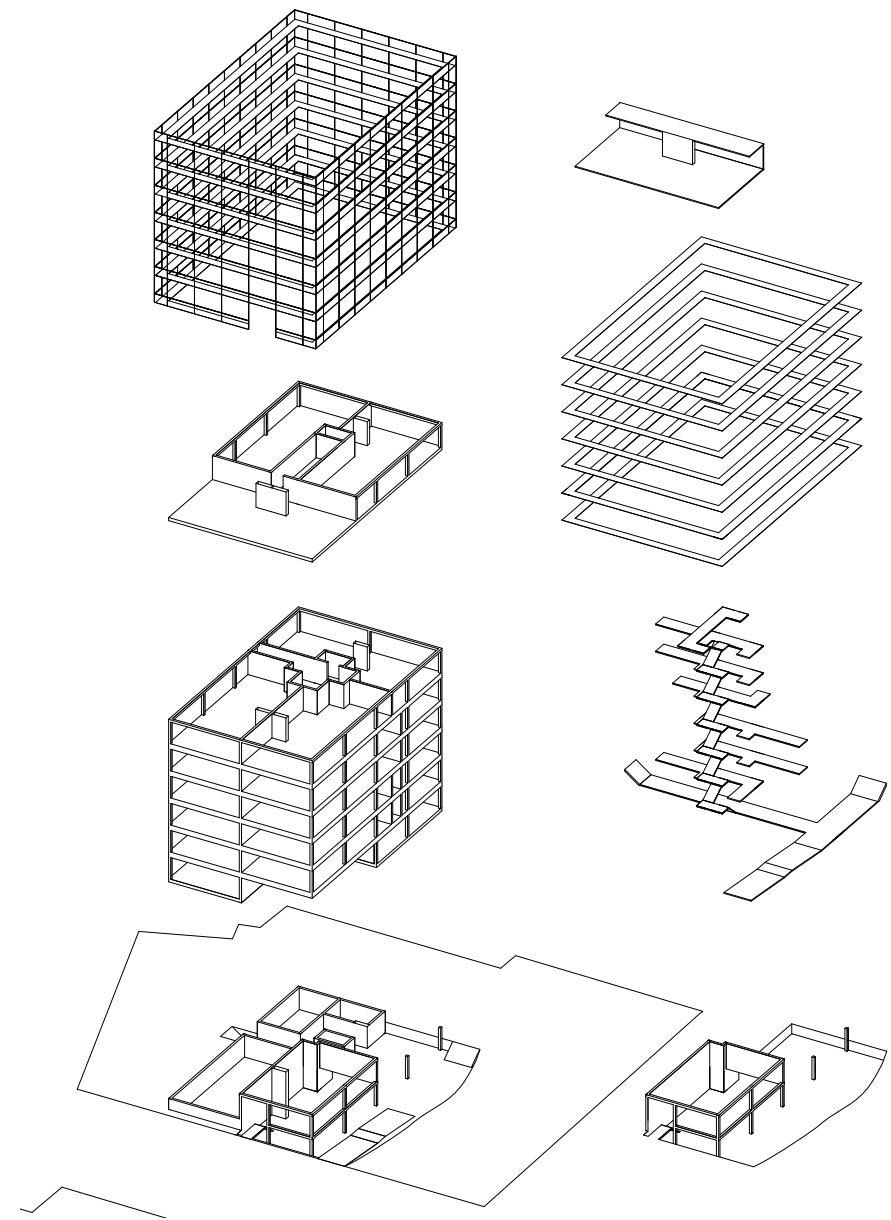
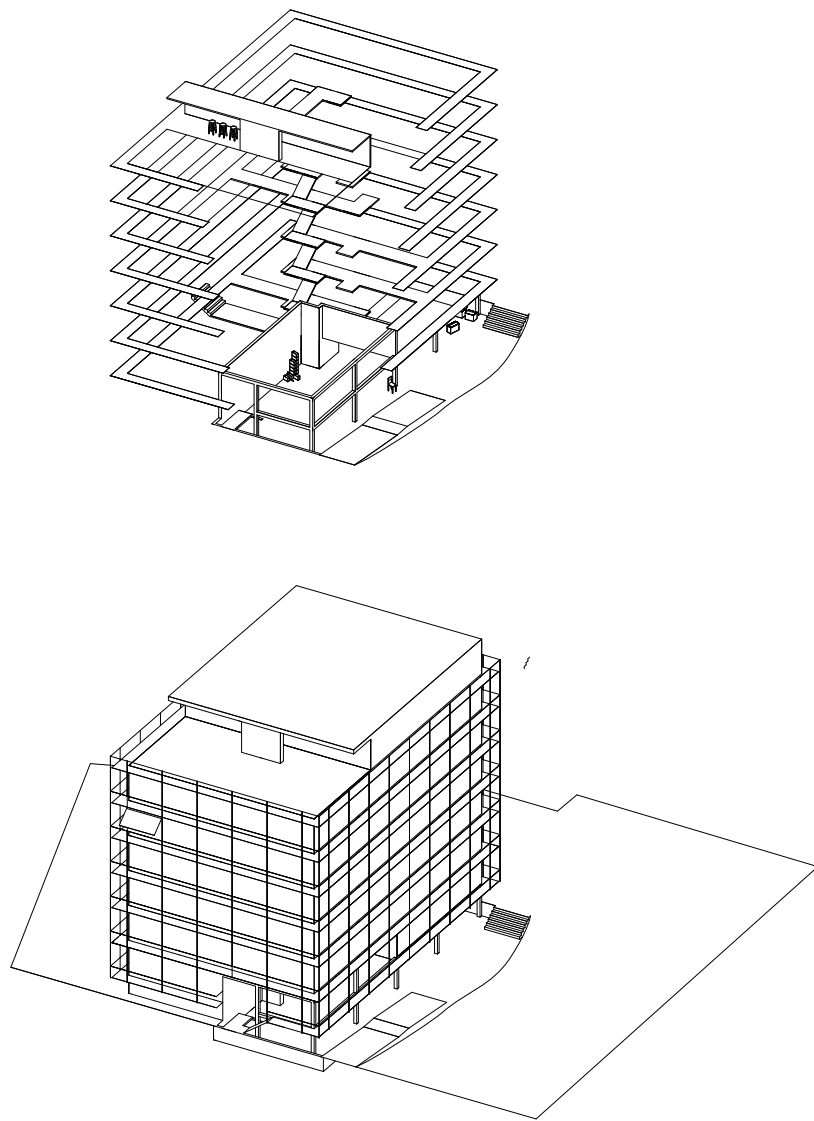


**Figuras 97 e 98: Vistas externas do projeto Ritterstrasse 50.**

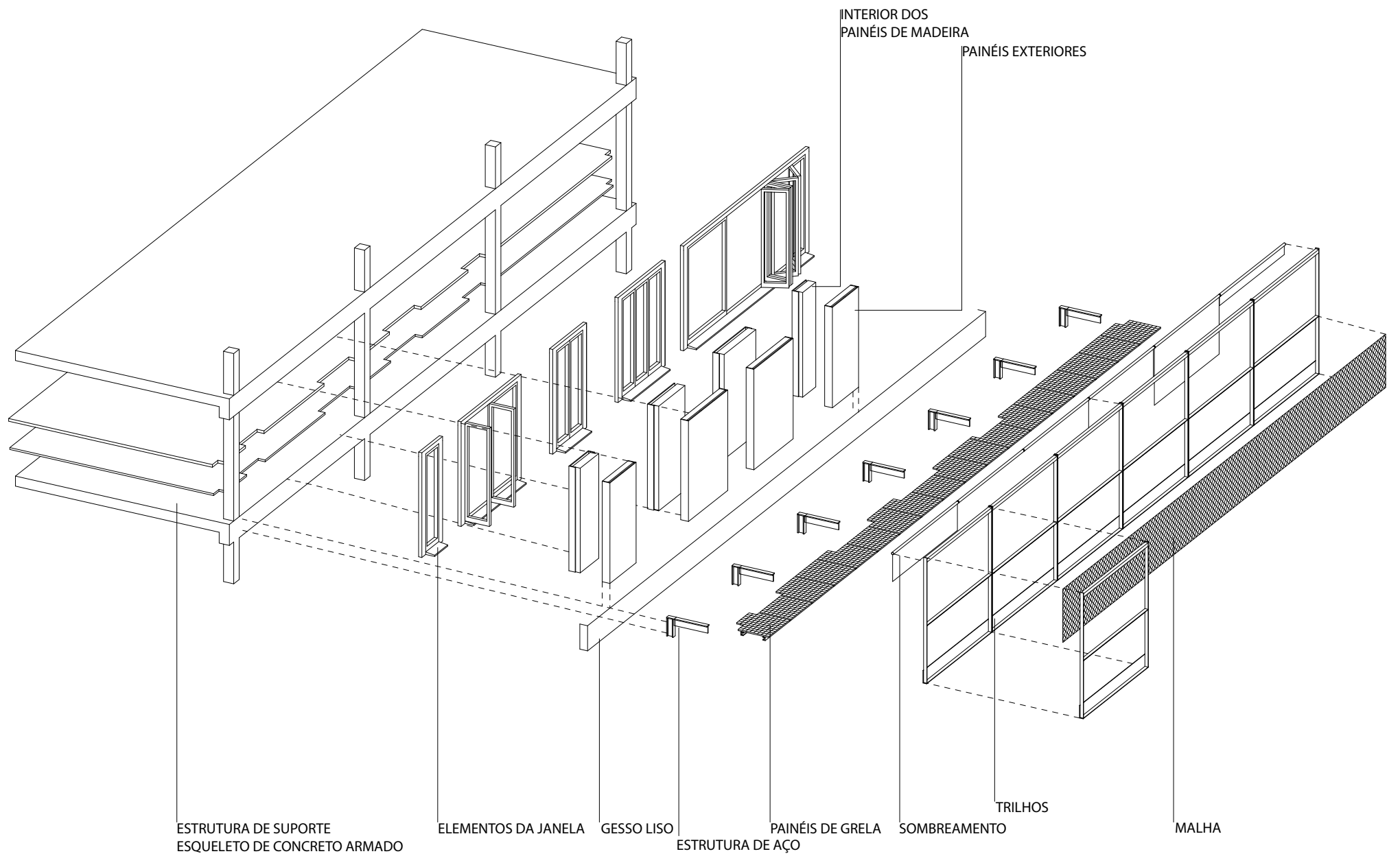
Fonte: ARCHDAILY. R50 – Cohousing / ifau und Jesko Fezer + HEIDE & VON BECKERATH. Disponível em: <<https://www.archdaily.com/593154/r50-nil-cohousing-ifau-und-jesko-fezer-heide-and-von-beckerath>>. Acesso em: 01/01/2019



**Figuras 99 e 100: Cortes transversal e longitudinal.**  
 Elaborados pela aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).



**Figuras 101 e 102: Detalhamentos de elementos construtivos.**  
Elaborados pela aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).



**Figura 103: Detalhamento de elementos construtivos.**

Elaborado pela aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).



**Figuras 104 e 105: Vista da varanda comunitária e do interior da sala de um apartamento do projeto Ritterstrasse 50.** Fontes: HOME MAGAZINE. An affordable housing model is put to the test in Berlin. Disponível em: <<https://www.homestolove.co.nz/real-homes/home-tours/an-affordable-housing-model-is-put-to-the-test-in-berlin>>. Acesso em: 05/01/2019. ARCHDAILY. R50 – Cohousing / ifau und Jesko Fezer + HEIDE & VON BECKERATH. Disponível em: <<https://www.archdaily.com/593154/r50-nil-cohousing-ifau-und-jesko-fezer-heide-and-von-beckerath>>.

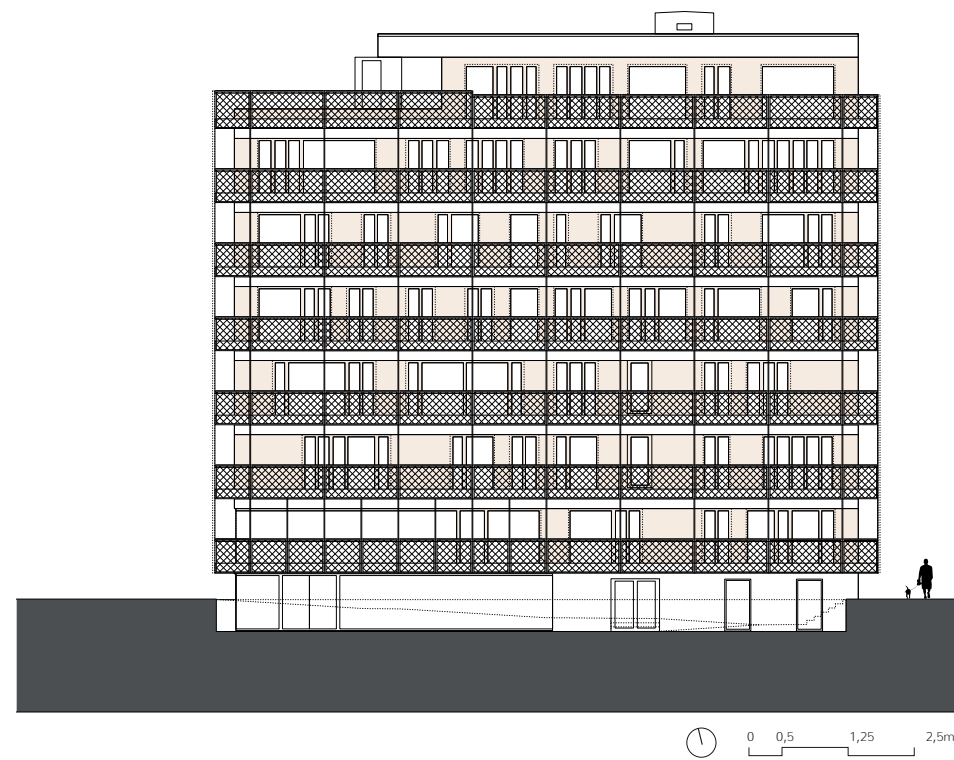


**Figura 106: Vista da sala comunitária e compartilhada, com acesso ao mezanino, do projeto Ritterstrasse 50.** Fonte: ARCHDAILY. R50 – Cohousing / ifau und Jesko Fezer + HEIDE & VON BECKERATH. Disponível em: <<https://www.archdaily.com/593154/r50-nil-cohousing-ifau-und-jesko-fezer-heide-and-von-beckerath>>. Acesso em: 05/01/2019.

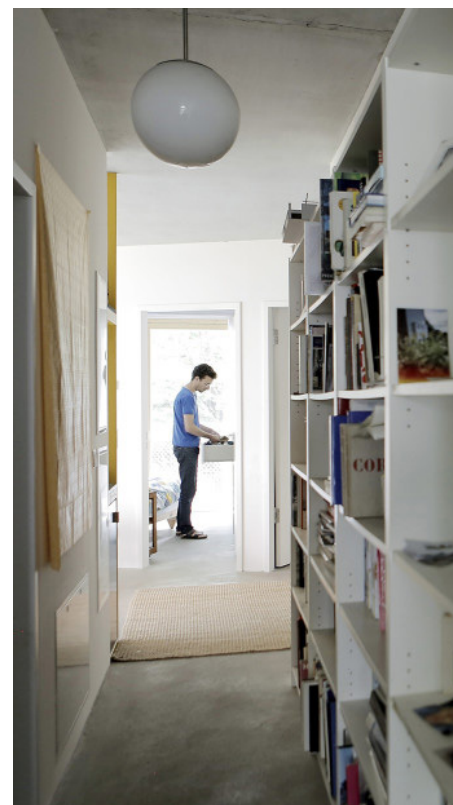




Figuras 107 e 108: Vista da varanda comunitária e do interior da sala de um apartamento do projeto Ritterstrasse 50. Fonte: ARCHDAILY. R50 – Cohousing / ifau und Jesko Fezer + HEIDE & VON BECKERATH. Disponível em: <<https://www.archdaily.com/593154/r50-nil-cohousing-ifau-und-jesko-fezer-heide-and-von-beckerath>>. Acesso em: 05/01/2019.



**Figuras 109 e 110: Fachadas Sul e Leste.**  
Elaboradas pela aluna Talita Rocha Reis (FAU-UnB).



**Figuras 111 e 112: Vista interna da sala e do corredor de um apartamento do projeto Ritterstrasse 50.** Fonte: HOME MAGAZINE. An affordable housing model is put to the test in Berlin. Disponível em: < <https://www.homestolove.co.nz/real-homes/home-tours/housing-doesnt-have-to-cost-a-fortune> >. Acesso em: 05/01/2019

Atualmente, em um universo com tantos *Baugruppen* na Alemanha, é possível que a escolha desses três estudos de caso ainda não tenha sido o suficiente para dar o panorama adequado da força que essa mobilização vem tomando dos últimos dez anos até os dias atuais. O que se pode perceber é que o primeiro estudo de caso, o projeto *Wohnen und Arbeiten*, possui um caráter ancorado principalmente no plano da “casa coletiva ideal”, por meio de preceitos colaborativos e ecologicamente sustentáveis. Pelo fato de ser uma experimentação, ainda como mera hipótese de articulação entre as partes interessadas, não se sabia ao certo quais seriam as consequências e muito menos os ganhos reais que o projeto poderia ter.

O segundo estudo de caso, o projeto *Big Yard*, possui um caráter extremamente mercadológico, com ênfase na qualidade estética e conceitual e com grandes possibilidades de dar vazão às preocupações dos pesquisadores e da própria população sobre a promoção da gentrificação. O protagonismo apresentado pelos arquitetos, ao invés de ser benéfico, retorna ao mito do “arquiteto Deus”, que tudo sabe e decide pela comunidade, como se a mesma não tivesse poder ou capacidade de fazer as próprias escolhas.

Já o último exemplar, o projeto *Ritterstraße 50*, finalizado no ano de 2013, apresenta algumas regulações estatais de prestação de contas à população e faz exigências mais sérias aos moradores, com o intuito de se ater aos valores dos primeiros *Baugruppen*, ainda em Freiburg. Mas isso talvez não seja o suficiente para frear a gentrificação e deturpação do conceito original, ao contrário, já que o próprio modo de apropriação de um *Baugruppe* aberto ao público com o intuito de motivar outras pessoas a viver dessa maneira também possui um viés explícito por trás. Contudo, o comportamento dos arquitetos aparece mais ameno e coaduna muito mais com pessoas que se prestam a estar a serviço da sociedade, e não em cooptá-la para suprir seus próprios interesses.

## Considerações Finais

Os paradoxos vão ainda mais fundo: Fausto não será capaz de criar nada a não ser que se prepare para deixar que tudo siga o seu próprio rumo, para aceitar o fato de que tudo quanto foi criado até agora – e, certamente, tudo quanto ele venha criar no futuro – deve ser destruído, a fim de consolidar o caminho para mais criação. Essa é a dialética que o homem moderno deve apreender para viver e seguir caminhando; e é a dialética que em pouco tempo envolverá e impelirá a moderna economia, o Estado e a sociedade como um todo.

**Marshall Berman, 1982, p. 82**

O intuito desse texto não é lançar um olhar meramente pessimista sobre a ação dos *Baugruppen*, mas perceber também toda a ação positiva e realmente enriquecedora para o planejamento urbano e habitacional que foi possível atingir com toda essa mobilização. Houve ganhos reais para uma parcela da população que fez e faz usufruto dessas conquistas, além de ter havido, tanto no passado recente quanto no presente, uma mobilização da sociedade civil organizada que intentou fazer a diferença e que continua lutando para salvar seus valores e êxitos.

Ainda que apenas uma parcela da população possa vir, de fato, a se interessar por esse modo de vida comunitário e colaborativo, e não por um factóide camuflado de *Baugruppen*, e mesmo que o conceito venha sendo gradativamente usurpado por alguns e que ele possa ter sido subvertido ao longo dos anos, esse não é um processo acabado. Existe muita resistência nessa cooptação, se ou quando ela se desmanchará no ar, apenas o tempo será capaz de responder o que essa pesquisa ainda não conseguiu concluir.

É preciso compreender que o desenvolvimento de *Baugruppen: as experiências alemãs de coabitação (1994-2016)* insere no contexto brasileiro o debate sobre esse modo de se fazer e pensar habitação que até então não havia sido explorado com tanta intensidade e profundidade e com tantos desdobramentos para o pensamento da cidade contemporânea.

O que se pode afirmar ao resgatar elementos culturais alemães, é que a reivindicação acerca da arte e da arquitetura como um direito dentro do país, não fazem parte de uma pauta que começou a pouco tempo, nos últimos

trinta anos, por exemplo. Há mais de um século, desde a *Deutscher Werkbund* (1907) e subsequentemente a Bauhaus (1919), os *Siedlungen* (1929) e demais outras vanguardas, bem como os sucessivos IBAs, em destaque para o de 1984/87, a luta por direito à moradia de qualidade através da participação populacional é um tema recorrente dentro da sociedade alemã.

Os *Baugruppen* são apenas mais um dos meios possíveis em se intentar alcançar esse objetivo, que se não puder ser atingido desse modo, sempre ressurirá em um novo modelo reinventado para resgatar os mesmos valores de direito à habitação e a cidade. Além disso, esse trabalho também permitiu uma pesquisa de campo que auxiliou no processo de compreensão da maneira como os *Baugruppen* se desenvolveram, tanto na cidade de Freiburg, principalmente no bairro de Vauban, quanto em Berlim.

Isso possibilitou um entendimento que até a visita de campo não era tão perceptível acerca do que acontece em Berlim: grande parte dos *Baugruppen* se encontra na região da antiga Berlim Oriental (Região localizada na área sob domínio da URSS de 1961-1989), muito em virtude de uma maior incidência de terrenos vazios nessa região, enquanto alguns poucos se encontram na parte de Berlim Ocidental. Isso não necessariamente significa que os moradores desses *Baugruppen* que estão sendo concebidos na parte oriental sejam pessoas que tenham nascido ou sido criadas nessa região.

O que se coloca por meio deste trabalho é a maneira como foi pensado o conceito de *Baugruppen* a partir da estruturação do bairro de Vauban e também como foram enfáticas as reivindicações da população por um processo participativo mais abrangente e que fosse fruto de uma democracia feita de baixo para cima. Uma vez consolidado o processo de construção do bairro de Vauban, é mostrada uma tendência à apropriação do conceito de *Baugruppen* e uma estratégia para compreender como, quando, e de que modo esse conteúdo se tornou um fenômeno a ponto de se espalhar por todo o país, e até mesmo transpassá-lo.

A revisão das fontes bibliográficas revelou que existe uma gama de países, principalmente europeus, e também algumas universidades norte-americanas e australianas, interessadas na temática dos *Baugruppen*.

Na Europa, por conta da proximidade geográfica, o que foi possível perceber é que os estudos se dividem em três diferentes áreas de interesse, sendo a primeira a análise comparativa entre os países que já possuem os seus

próprios sistemas de coabitação e autogestão, como a França e a Holanda; a segunda mostra o interesse de países cuja mobilidade democrática é mais embaraçada e que ainda estão tentando construir o seu próprio sistema de coabitação, como por exemplo a Inglaterra e a Irlanda; e, por fim, a terceira são países que tentam importar na íntegra o conceito dos *Baugruppen* alemães, sem considerar aspectos culturais e sociais, como é o caso da Áustria e da República Tcheca.

Tratam-se de diferenças nas apropriações do conceito de coabitação no contexto europeu, que mudam de país para país, e o próprio conceito de *Baugruppen*, que foi apropriado pela Áustria e pela República Tcheca, que possivelmente têm diferenças culturais, estruturais e governamentais muito além do alcance dessa pesquisa. Este campo mantém-se aberto a possíveis e futuras pesquisas sobre o cenário habitacional europeu.

Há ainda a apresentação da elaboração que está nos três estudos de caso escolhidos em virtude das suas inserções urbanas e da quantidade de conteúdo produzida sobre tais projetos, que demonstraram também serem substancialmente diferentes entre si. Eles constatam que, no mesmo país, um conceito pode ter apropriações completamente diferentes, mostrando que a subversão de uma mobilização não precisa cruzar necessariamente uma fronteira para adquirir uma conotação completamente diferente do ideal imaginado.

O que pôde ser compreendido também ao longo dessa pesquisa foi referente ao peso que os *Baugruppen* têm e ainda terão ao longo do tempo nos debates sobre modos de se fazer e pensar habitação, e essa é a principal contribuição alcançada a partir do esclarecimento de todo o conteúdo desenvolvido nesse estudo.

A partir dessas explanações, foi possível entender o contexto no qual os *Baugruppen* foram elaborados, constituídos enquanto coabitações e o potencial que desenvolveram no bairro de Vauban, além da função e atuação da sociedade civil organizada nesse processo. Também foi possível analisar os processos de consolidação dos *Baugruppen* por meio do aprofundamento em cada uma das variáveis utilizadas, como uma maneira de abranger todas as partes interessadas e as suas inclinações e ocupações dentro desse cenário, além de entender a influência dessas partes em cada área de atuação. Ao fim, elaborou-se, por meio dos estudos de caso, qual era o alcance prático dessas ideias dentro de cada uma das situações e elaborações postas. Esses foram os principais objetivos dispostos desde o começo da pesquisa e, em

que se pese todos os resultados, é possível argumentar que eles puderam, sim, ser alcançados.

As visitas de campo, por sua vez, revelaram diferenças cruciais entre Berlim e Freiburg. Em Berlim, os prédios ocupam espaços que eram anteriormente vazios na malha urbana, que se destacam na paisagem, às vezes, como um corpo estranho. O que se pôde observar é que quando há coesão social e comunitária, ela existe da porta para dentro do prédio e não atinge o meio urbano de maneira tangível aos transeuntes.

Já em Freiburg, a dimensão é completamente diferente dentro do bairro de Vauban – mesmo no inverno há uma preocupação constante dos moradores do bairro com os visitantes e pesquisadores. As pessoas se sensibilizam a todo momento com o bem-estar dos demais e com a descoberta, em seu bairro, de aspectos desejados, seja nos prédios, restaurantes, quitandas orgânicas, feiras livres, na própria Universidade de Freiburg, ou mesmo no meio da rua, junto aos mapas de localização e nas placas indicativas.

Quanto à confecção das fichas catalográficas, foi possível, por meio delas, depreender não apenas que grande parte dos *Baugruppen* se encontram na Berlim Oriental, como também quão diferentes são os projetos entre si, com estratégias e dinâmicas internas únicas e possivelmente irreproduzíveis. Isso se deu exatamente por existir uma parcela de individualidade e personalidade em cada um dos moradores que compunha os *Baugruppen*, não sendo possível transplantar um caso para o outro.

O último aspecto utilizado para melhor abranger a atuação dos *Baugruppen* foi o redesenho dos projetos escolhidos para os estudos de caso, que embora tenham as devidas correções e intervenções por parte da autora, foram realizados pelos monitores da disciplina de *Projeto de Arquitetura – Habitação (PA-3)* da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de Brasília (FAU-UNB), Angelina Trotta, Felipe Espindula e, principalmente, Talita Rocha Reis.

Desse ato foi possível entender que, quanto maior a atuação comunitária no processo de construção do projeto, mais diferentes se tornaram as variações tipológicas e que quanto menor essa atuação, mais padronizadas e estagnadas as tipologias também se mostraram. As decisões tomadas de cima para baixo imobilizam e restringem as individualidades dos projetos e enfraquecem as próprias possibilidades arquitetônicas, que ficam limitadas a tipologias previamente escolhidas, tendo pouca ou quase nenhuma flexibilidade,

ou seja, tornando-se exatamente o oposto do desejado pelas comunidades que iniciaram esse processo.

O que se pode inferir é que, além das diferenças entre *Baugruppen* dentro da mesma cidade, há também diferenças entre as regiões da própria Alemanha, que se apropriam do conceito de maneira muito diversa a depender do lugar onde esses *Baugruppen* se inserem. Embora essa pesquisa pincele tal quesito, ela está longe de compreender de fato essas diferenças que, talvez, apenas um tempo maior de pesquisa e uma imersão mais longa no país pudessem ser capazes de responder com mais propriedade.

Outro interesse recorrente percebido foi a quantidade de pesquisas realizadas por australianos e neozelandeses sobre a temática e um interesse real em transplantar conceitos extracontinentais. Mesmo que timidamente, o conceito de coabitação e o interesse pelo mesmo tem crescido no Brasil. Existem dados que apontam para uma mobilidade de atuação relativamente similar em alguns aspectos no Programa Minha Casa Minha Vida Entidades (PMCMV) Entidades. E alguns moradores de São Paulo, por exemplo, já demonstram interesse em construir coabitações para pessoas na melhor idade e para jovens, ainda que não em um mesmo local.

É importante colocar que esta pesquisa, por mais longa e abrangente que tenha tentado ser, não pôde abarcar a amplitude e a força que os conceitos de *Baugruppen* e coabitação terão nos próximos anos, seja em debates, nas políticas públicas ou no modo de se fazer e pensar habitação, a cidade e o acesso e o direito a ela. Na liquidez da contemporaneidade, é difícil, inclusive, estabelecer se essa é uma nova ou já ultrapassada forma de se fazer habitação, mas entre metamorfoses e evaporações, o que não cessa e não finda tão cedo é a ânsia por se pensar e fazer habitações e cidades de baixo para cima – pela sociedade –, e esse talvez seja um dos principais debates para os anos subsequentes.

Enquanto um objeto a ser desvendado, é verossímil afirmar que esta pesquisa cumpriu as exigências propostas em sua intenção de explicar a mobilização populacional que até o presente momento não possuía no Brasil um detalhamento tão específico. Os prognósticos futuros para esse fenômeno são instáveis, já que nenhuma das conquistas que surgiram podem ser consideradas definitivas. O que se mostra por meio de pesquisas críticas, é que haverá muita luta, denúncias e resistência por parte da população, dos arquitetos, das Organizações Não Governamentais, de pesquisadores, entre outros,

para que esses princípios norteadores não se percam, sejam diluídos ou definitivamente cooptados pelo capital.

Existirá, em contrapartida, forças mercadológicas agindo, impulsionando e se apropriando indevidamente do nome *Baugruppe(n)* e até mesmo do nome coabitação para atuarem como incorporadoras e construtoras tradicionais, com o desejo de fragmentar cada uma das conquistas alcançadas e transformá-las em um mero produto do mercado de consumo, cego às necessidades humanas de habitar e viver a cidade.

O que se considera é que esse não é um processo finalizado, e as forças de ação sobre ele não se encontram dormentes. Haverá muita disputa para que o espaço urbano permaneça efetivamente público e dotado da sua essência urbana ainda não completamente domesticada; para que a cidade continue a ser cidade, e não dotada de um caráter artificial de pacificação que inexistente. Afinal, qual é o papel que a construção de habitações feitas de baixo para cima exerce sobre a maneira de se pensar e fazer cidades livres?



## Referências Bibliográficas

ACHE, Peter; FEDROWITZ, Micha. The development of co-housing initiatives in Germany. *Built Environment*, v. 38, n. 3, p. 395-412, 2012.

AIRBNB, 2018. Disponível em: <<https://www.airbnb.com.br/?logo=1>> Acesso em: 24/11/2018.

ALEXANDER, Christopher. A pattern language: towns, buildings, construction. Oxford university press, 1977.

ANDERTON, F. *Berlin's R50 Baugruppe is a Model of Living Affordably, Collectively*. Disponível em: <<http://blogs.kcrw.com/dna/berlins-r50-baugruppe-is-a-model-of-living-affordably-collectively>>. Acesso em: 01/01/2019

ARAÚJO, Lara Agostinho. De Vauban para o mundo: Trazendo a resiliência urbana para o contexto mundial. *PLURIS 2014 - 6º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável*. Anais... p.12, 2013. Brasília.

ARCH, Mies, 2013. Disponível em: <<https://miesarch.com/work/1586>> Acesso em: 30/12/2018.

ARCHDAILY. R50 - Cohousing / ifau und Jesko Fezer + HEIDE & VON BECKERATH. Disponível em: <<https://www.archdaily.com/593154/r50-nil-cohousing-ifau-und-jesko-fezer-heide-and-von-beckerath>>.

ARCHITECT TV. *R50 Co-Housing Project em Berlin, Alemanha por: Ifau e Jesko Fezer HEIDE & VON BECKERATH*. Disponível em: <<https://www.tvarchitect.com/en/video/r50-co-housing-project-in-berlin-germany-by-ifau-und-jesko-fezer-in-collaboration-with-heide-von-beckerath/>>. Acesso em: 01/01/2019

ARCHITEKTEN, Z. *Urban BIG YARD: Co-Housing Development*. Disponível em: <<https://archipreneur.com/urban-bigyard-co-housing-development-zander-roth-architekten/>>. Acesso em: 24/12/2018

ARCHZINE, Afasia, 2012. Disponível em: <<http://afasiaarq.blogspot.com/2012/02/zanderroth-architekten.html?m=1>> Acesso em: 30/12/2018.

ARGAN, Giulio Carlo. *Walter Gropius e a Bauhaus*. 2ª Edição, ed. Torino, 1951.

AZEVEDO, Sérgio de. Política de habitação popular e subdesenvolvimento: Dilemas, Desafios e Perspectivas. *Debates públicos para áreas urbanas - ZAHAR*, 67-114, 1982.

BARROS, José D'Assunção. Os falanstérios e a crítica da sociedade industrial: revisitando Charles Fourier. *Mediações - Revista de Ciências Sociais*, v. 16, n. 1, p. 239-255, 2011. Disponível em: <<http://www.uel.br/revistas/uel/index.php/mediacoes/article/view/7752>>.

BECKER, A.; KIENBAUM, L.; RING, K.; SCHMAL, P. C. *Bauen und Wohnen in Geimeinschaft*. Frankfurt: Birkhäuser, 2015.

BERMAN, Marshall. Tudo que é sólido desmancha no ar. Editora Companhia das Letras, 2007.

BRESSON, Sabrina.; DENÈFLE, Sylvette. *Diversity of self-managed co-housing initiatives in France*, v. 8, n. 1, p. 5-16, 2015.

BRIDGER, J. Don't Call It A Commune: Inside Berlin's Radical Cohousing Project The architect-led, collectively funded R50 *Baugruppen* project in Berlin is a new model for housing. Disponível em: <<https://www.metropolismag.com/architecture/residential-architecture/dont-call-it-a-commune-inside-berlin-radical-cohousing-project/>>. Acesso em: 01/01/2019

CARVALHO, JOANA; SPECKS, L. *Case of study- Ritterstrasse 50*. August, 2014. Disponível em: <[http://futurecities.si/wpcontent/uploads/2014/08/140823\\_R50\\_Carvalho\\_Specks.pdf](http://futurecities.si/wpcontent/uploads/2014/08/140823_R50_Carvalho_Specks.pdf)>. Acesso em: 02/01/2019

CHAN, Winnie Yuen-Pik. *The Phenomenon of Building Group (Baugruppe) in Berlin: What changes when a community starts building?*, 2010. Dessau: Dessau Institute of Architecture (DIA) Graduate School.

CHOMSKY, Info, february, 1997. Disponível em: < [https://chomsky.info/199702\\_/](https://chomsky.info/199702_/)> Acesso em: 11/10/2018.

COATES, Garry. The sustainable Urban district of vauban in Freiburg, Germany. *International Journal of Design and Nature and Ecodynamics*, v. 8, n. 4, p. 265-286, 2013.

COLLECTIVE, Cargo, 2014. Disponível em: <<http://cargocollective.com/thisis-paper/zanderroth-architekten-BIGyard-Zelterstrase-5>> Acesso em: 28/12/18

COMMON, O.; ARCHITEKTEN, G. *Zukunftsfähige Architektur mit Energieeffizienz : Das Modellprojekt " Wohnen & Arbeiten " in Freiburg-Vauban*, p. 1-15, 2004.

DROSTE, Christiane. German co-housing: An opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development? *Urban Research and Practice*, v. 8, n. 1, p. 79-92, 2015.

COSTA, EMANNUEL. O que é gentrificação e por que você devia se preocupar com isso, 2016. Disponível em: <<http://www.courb.org/pt/o-que-e-gentrificacao-e-por-que-voce-deveria-se-preocupar-com-isso/>> Acesso em: 15/10/2018.

EYRICH, Sabine. Co-Housing Cultures- Handbook for self-organized, *gemeinschaftliches* and sustainable housing. *Multigenerational housing cooperatives*. p. 18-34, 2012. Disponível em:< [https://issuu.com/id22/docs/cohousing\\_readsample](https://issuu.com/id22/docs/cohousing_readsample)> Acesso em: 04/05/2018.

FALCÃO, B. A tour around the BigYard. CARTHA III, n.05, p. 1-6, 2015.

FREIBURG, im Bresgau, 2010. Disponível em: <<https://www.freiburg.de/pb/,Lde/205243.html>>. Acesso em: 26/06/2018.

FOLZ, Rosana Rita. Industrialização da habitação mínima : discussão das primeiras experiências de arquitetos modernos i. *Cadernos de Arquitetura e Urbanismo*; v. 12, n. 13 (2005): *Cadernos de Arquitetura e Urbanismo*, v. V. 12, n. N. 13, p. 95-112, 2005. Disponível em: <<http://200.229.32.55/index.php/Arquiteturaeurbanismo/article/view/777>>. Acesso em: 06/06/2018.

FRAMPTON, Kenneth. *História crítica da arquitetura moderna: Kenneth Frampton*. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

GENERATIONEN, Netzwerk,2009. Disponível em: <<https://www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=535>>. Acesso em: 20/12/2018.

GHIRARDO, Diane. *Architecture after modernism*. New York: Thames and Hudson, 1996.

GOSCHEL, Albrecht. *Collaborative Housing in Germany Conference in Stockholm*, 70-87, may, 2010.

GRESKOE, T. *Straphanger, Saving Our Cities and Ourselves from the Automobile*. New York: Henry Holt and Company, LLC, 2012.

GROPIUS, Walter; GUINSBURG, J.; KOUDELA, Ingrid Dormien. *Bauhaus: no-arquitetura*. Perspectiva, 2004.

HAMIDUDDIN, Iqbal.; DASEKING, Wulf. *Community-based planning in Freiburg, Germany: The case of Vauban*. In: N. Gallent; D. Ciaffi (Orgs.); *Community action and Planning: Contexts, drivers and outcomes*. p.216–237, 2014. Bristol e Chicago: Policy Press.

HAMIDUDDIN, Iqbal; DASEKING, Wulf. *Self-build communities: the rationale and experiences of group-build (Baugruppen) housing development in Germany*, 2015. Disponível em: <[https://www.researchgate.net/publication/283848298\\_Self-build\\_communities\\_the\\_rationale\\_and\\_experiences\\_of\\_group-build\\_Baugruppen\\_housing\\_development\\_in\\_Germany](https://www.researchgate.net/publication/283848298_Self-build_communities_the_rationale_and_experiences_of_group-build_Baugruppen_housing_development_in_Germany)>. Acesso em: 12/12/2017.

HEDE, Helena. *In search of 'a chosen community': A study on self-initiated co-housing projects in Berlin*, Master Thesis to achieve a degree of Master in Anthropology, Lund University, Sweden, 2016.

HOME MAGAZINE. *An affordable housing model is put to the test in Berlin*. Disponível em: <<https://www.homestolove.co.nz/real-homes/home-tours/an-affordable-housing-model-is-put-to-the-test-in-berlin>>. Acesso em: 05/01/2019

ID22. *Das Institute Geschichte*. Disponível em: <<https://id22.net/uber-uns/>>. Acesso em: 11/11/2018

KLEILEIN, D. *BIG YARD: Die größte Baugruppe Berlins*. Disponível em: <<http://www.bauwelt.de/themen/bauten/BIGYard-Baugruppe-Berlin-Prenzlauer-Berg-zanderroth-2159306.html>>. Acesso em: 26/12/2018

KUNZE, Iris.; PHILIPP, Andrea. WP 4 | CASE STUDY Report : cohousing : the eco-district of Vauban and the co-housing project. *Transit – Grant agreement*, v. n. 613169, n. July, p. 49, 2016.

KURZENBERG, Bross, 2005. Disponível em: <<https://www.bross-kurzenberger.de/projekte/am%C3%B6be/>> Acesso em 20/08/2018.

LITTLE, Joseph. *Lessons from Freiburg on Creating a Sustainable Urban Community Contents*. Unit A4, v. Tutorial G, p. 21, 2006.

LOPES, Marcos Antônio. *Uma história da idéia de utopia : o real e o imaginário no pensamento político de Thomas More*, p. 137–153, 2004.

MAAK, N. Post-Familial Communes in Germany. *Harvard Design Magazine*, 2015. Disponível em: <<http://www.harvarddesignmagazine.org/issues/41/post-familial-communes-in-germany>>. Acesso em: 05/01/2019

MAPS, Snazzy, 2018. Disponível em: <<https://snazzymaps.com/style/12670/sb-greyscale-light>>. Acesso em: 10/05/2018.

MERLOT, Landscape of Design, 2014. Disponível em: <<http://landscapedesignermerlot.tumblr.com/post/101237523241/afotw-gartenhof-bigyard-by-herrburg-la-fotos>> Acesso em: 26/12/2018.

MOURA, Ricardo Lima Saraiva da Maia e. *Estudo do eco-bairro de Vauban, em Freiburg, Alemanha. Contributos para a definição de um modelo participativo com vista à disseminação de eco-bairros em Portugal*. Dissertação para obtenção de Grau de Mestre em Arquitectura. Lisboa: FAUTL, 2010. Disponível em: <<http://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/3453>>.

MONTANER, Josep Maria; MUXÍ, Zaida. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 2011.

OSADIK, Susanne. *Im Trend: Baugemeinschaften*. Disponível em: <<https://www.schoener-wohnen.de/architektur/immobilien/30197-rtkl-im-trend-baugemeinschaften>>. Acesso em: 25/7/2018.

PALLASMAA, Juhani. *Habitar*. São Paulo: Gustavo Gili, 2017.

PORTAL, Wohnprojekte, 2017. Disponível em: <<http://www.wohnprojekte-portal.de/projekte-suche/projektetails.html?uid=20218>> Acesso em: 20/12/2018.

PORTEOUS, C. *SOLAR ARCHITECTURE in COOL CLIMATES*. New York: Earthscan, 2005.

RING, Kristen. *Aufeinander bauen: Baugruppen in der Stadt*. Berlin: Jovis Berlin, 2016.

ROBERTS, David. *I want to live in Baugruppe*. 2013. Disponível em <<http://grist.org/cities/i-want-to-live-in-a-baugruppe>>. Acesso em: 15/10/2017.

ROLNIK, Raquel. *Guerra dos Lugares*. São Paulo: Boitempo, 2015.

ROYSEN, Rebeca. *Ecovilas e a construção de uma cultura alternativa*. Dissertação de Mestrado. São Paulo: Psicologia Social-Universidade de São Paulo, 2013.

ROTH, Christian, 2017. *Urban BIG YARD: Co-Housing Development by Zanderroth Architekten*. Disponível em: <<https://archipreneur.com/urban-bigyard-co-housing-development-zanderroth-architekten/>> Acesso em: 30/11/2018.

R50 – Cohousing / ifau und Jesko Fezer + HEIDE & VON BECKERATH. 2015. Disponível em: <<https://www.archdaily.com/593154/r50-nil-cohousing-ifau-und-jesko-fezer-heide-and-von-beckerath>>. Acesso em: 03/05/2018.

R50 – Ritterstraße 50, projects. 2013. Disponível em <<http://www.cohousing-berlin.de/en/projects/r-50-ritterstrasse-50>>. Acesso em: 03/05/2018.

SCHNEIDER, Anna-Sophie; HOVE, Anna Van. Miethäuser Syndikat: Wie Hausvereine bezahlbaren Wohnraum sichern, 2018. Disponível em: <<http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/mietshaeuser-syndikat-wie-hausvereine-bezahlbaren-wohnraum-sichern-a-1186974.html>> Acesso em: 30/11/2018.

SCHWIONTEK, E. *SOCIAL ARCHITECTURE COMMUNITY-ORIENTED, ECONOMICAL AND ROBUST*. Disponível em: <<https://www.goethe.de/en/kul/arc/20587271.html>>. Acesso em: 03/01/2019.

SELBSBAU, Mietegergenossenschaft. Historie Die Geschichte unserer Genossenschaft, 1990. Disponível em: <<https://selbstbau-eg.de/historie/>> Acesso em: 15/12/2018.

SIEDLUNGEN, Eu, 2005. Disponível em: <<https://siedlungen.eu/galerien/wohnen-und-arbeiten-vauban>> Acesso em: 30/12/2018.

SIEGL, Klaus. “ The new district of Freiburg-Rieselfeld : a case study of successful , sustainable urban development ” Town planning guidelines The urban building concept. *Department I*, p. 1–8, 2009.

SUDIYONO, Gunawan. *Learning from the management and development of current self-organized and community-oriented Cohousing projects in Berlin: making recommendations for the IBA Berlin 2020*, Master Thesis. Berlin: Berlin University of Technology, 2013.

SUMMA+. *Risco, comunidade, bairro e benefício*. 134, p. 6–13, mar. 2014. Buenos Aires. Disponível em: <[http://revistasummamas.com.ar/revista\\_pdf/134/2#visor](http://revistasummamas.com.ar/revista_pdf/134/2#visor)>.

TOSTES, Lia. *Junto e Separado: O novo jeito de morar em Berlim*. Disponível em: <<http://www.laberlina.com/2015/06/junto-e-separado-o-novo-jeito-de-morar-em-berlin/>>. Acesso em 25/06/2016.

TRIAS, Stiftung. Die Stiftung Trias, 2002. Disponível em: <<https://www.stiftung-trias.de/projekte/>> Acesso em: 24/11/2018.

TUMMERS, Lidewij. *Understanding co-housing from a planning perspective: Why and how? Urban Research and Practice*, v. 8, n. 1, p. 64–78, 2015.

TUMMERS, Lidewij. *The re-emergence of self-managed co-housing in Europe : A critical review of co-housing research.* , 2015.

WEIR, William. 50 batalhas que mudaram o mundo. São Paulo: M. Books, 2003.

WOHNPROJECT, Leuchtturm e.G. Projektbeschreibung, 2009. Disponível em: <<http://www.leuchtturm-wohnprojekt.de/6.0.html>> Acesso em: 27/11/2018.

ZENTRUM, Im Drausser, 2018. Disponível em: <<https://www.draussen-im-zentrum.de/erweitert/bigyard/>> Acesso: 26/12/2018.

# Anexo I

## VAUBAN (MAPAS)

# [Quartier Vauban]

## QUARTIER VAUBAN ALS MODELLPROJEKT DER GREEN CITY FREIBURG

Quartier Vauban ist beispielhaft für die Green City Freiburg: Eine ambitionierte Umweltpolitik, bürgerschaftliches Bekenntnis zu erneuerbaren Energien und soziales Engagement für eine lebendige Nachbarschaft machen den Stadtteil zum Modellprojekt für eine nachhaltige und an ökologischen Zielen ausgerichtete Stadtentwicklung.

### VAUBAN IN ZAHLEN

Gesamtfläche: .....41 ha  
 Wohngebiet: .....16,4 ha  
 Gewerbefläche: .....1,6 ha  
 Grünflächen: .....2,6 ha  
 Verkehrsflächen: .....12,4 ha  
 Gemeinbedarfs-  
 flächen: .....2 ha  
 Wohnbevölkerung: ..... ca. 5.500 Ein-  
 wohner in 2.472  
 Haushalten  
 Durchschnittsalter: .....ca. 28,7 Jahre  
 Einwohnerdichte: .....134,9 Einwohner  
 je Hektar besiedel-  
 ter Fläche  
 PKW-Dichte: .....172 pro 1.000  
 Einwohner im  
 Vauban

Quelle: Statistisches Jahrbuch Freiburg 2013



# [Quartier Vauban]

## 01 Haus 037

Das selbstverwaltete Stadtteilzentrum bildet zusammen mit dem Alfred-Döblin-Platz das sozialkulturelle Zentrum des Quartiers. Vereine wie der Stadtteilverein Vauban, die Quartiersarbeit oder der Kinderabenteuertour sind dort – barrierefrei – erreichbar.

## 02 Alfred-Döblin-Platz

Dem Engagement der BewohnerInnen für eine Änderung der Planung ist es zu verdanken, dass der große Platz lebendiger Mittelpunkt des Stadtteils geworden ist und z.B. mittwochs als Marktplatz dient.

## 03 Passivhaus „Wohnen und Arbeiten“

Gebaut 1999, ist dies das erste Mehrfamilienhaus Deutschlands als Passivhaus. Ziel der Baugruppe war, Wohnen und Arbeiten durch ein gelungenes Nebeneinander zu verbinden - insgesamt sind durch Bewohnerinitiative über 30 Passivhäuser entstanden.

## 04 Blockheizkraftwerk Vauban

Das BHKW versorgt die Vauban-Bewohner mit Nahwärme und Strom aus dem regenerativen Brennstoff Holz sowie aus Erdgas – unterstützt von Wärmepumpe und Wärmespeicher.

## 07 Sonnenschiff

Das Sonnenschiff ist der erste Gewerbebau in Plusenergiebauweise und ein Paradebeispiel für Mehrfachnutzung: Hier finden Wohnen, Arbeiten und Einkaufen an einem Ort statt.

## 08 Quartiersgaragen Vauban

Als Teil des Mobilitätskonzepts im Stadtteil bieten die Solargarage und die Glasgarage Stellplätze für Gäste und BewohnerInnen, die in stellplatzfreien Spielstraßen wohnen aber ein Auto nutzen. Auf beiden Parkhäusern sind Solaranlagen installiert.



## 05 Grünfläche mit „Weidenpalast“

Die Grünfläche dient als Vorhaltefläche für eine weitere Quartiersgarage, finanziert durch die „autofreien“ BewohnerInnen. Bis ein eventueller Stellplatzbedarf eintritt, dient sie als öffentliche Freizeitfläche mit „Weidenpalast“ und dem Gemeinschaftsgarten der Initiative „Wandelgarten“.

## 06 Green City Hotel Vauban

Das Hotel vereint moderne Architektur mit ökologischen und sozialen Ansprüchen und vergibt mehr als die Hälfte seiner Arbeitsplätze an Menschen mit geistigen und körperlichen Behinderungen.

## 09 Solarsiedlung

Das weltweit bekannte Ensemble von Reihenhäusern ist die erste zusammenhängende Siedlung aus Plusenergiehäusern und bietet zusammen mit dem Sonnenschiff insgesamt über 7.850 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

## 10 Heliotrop®

Als erstes Plusenergiehaus der Welt produziert das Heliotrop® ein Dreifaches seines Energieverbrauchs, durch den Drehmechanismus kann es entweder Sonnenlicht einfangen oder sich selbst verschatten.



## Anexo II

### BAUGRUPPEN EM BERLIM

Lista de Baugruppen Catalogados em Berlim		
1. Haus Walden 48	2016- Ainda não finalizado	Friedrichshain
2. Haus KlimaSolarHaus	2006- 2009	Friedrichshain
3. Haus Weitsicht	2008-2011	Friedrichshain
4. Waldemar Strasse 23	1956-2016/ 2017-2018	Kreuzberg
5. Haus Ritterstrasse 50	2010-2013	Kreuzberg
6. Haus BIG YARD	2007-2010	Prenzlauer Berg
7. Haus SimplonStrasse 56	2009-2012	Friedrichshain
8. Haus SimplonStrasse 54	02.2010- Não encontrado	Friedrichshain
9. Haus SimplusStrasse 52	2009-2012	Friedrichshain
10. Haus ZUG um ZUG um ZUG	2011-2013	Friedrichshain
11. Haus Our Space	2012 - 2013	Friedrichshain
12. Haus Pappellale 44	2010 - 2012	Prenzlauer Berg
13. Haus Wilhelmine-Gemberg-Weg	2007-2014	Kreuzberg
14. Haus FRIZZ23	08.2016 - 06.2018	Kreuzberg
15. Haus Allein Wohnen in Gemeinschaft	2004 - 2007	Prenzlauer Berg
16. Haus Zur Börse	2012 - 2013	Prenzlauer Berg
17. Haus Quartier Eschengraben	2007-2011	Pankow
18. Haus Baugruppe K20	2005 - 2008	Friedrichshain
19. Haus Lebens (t)raum Johannisthal	2003 - 2006	Johannisthal
20. Haus Leuchtturm Pappellale 43	2008-2009	Prenzlauer Berg
21. Haus Lichte Weiten Living in Urban Units	2006 - 2008	Lichtenberg
22. Haus Mockernkiez	2005 - 2008	Kreuzberg
23. Haus Muggelhof Friedrichshain	2008 - 2011	Friedrichshain
24. Haus Wohnetagen Steinstrasse	1996 - 2003	Mitte
25. Haus Vor der Stadt und Mittensrin	2008 - 2011	Alt-Treptow

**Baugruppen em Berlim Catalogados e Visitados**

- Marcação em Vermelho| Baugruppen em Berlim que foram catalogados, visitados na pesquisa de campo, redesenhados, e contemplados por essa dissertação. Possuem anexos próprios.

- Marcação em Verde| Baugruppen em Berlim que foram catalogados, mas não foram contemplados pela pesquisa de campo, nem redesenhados. Possuem anexos próprios.

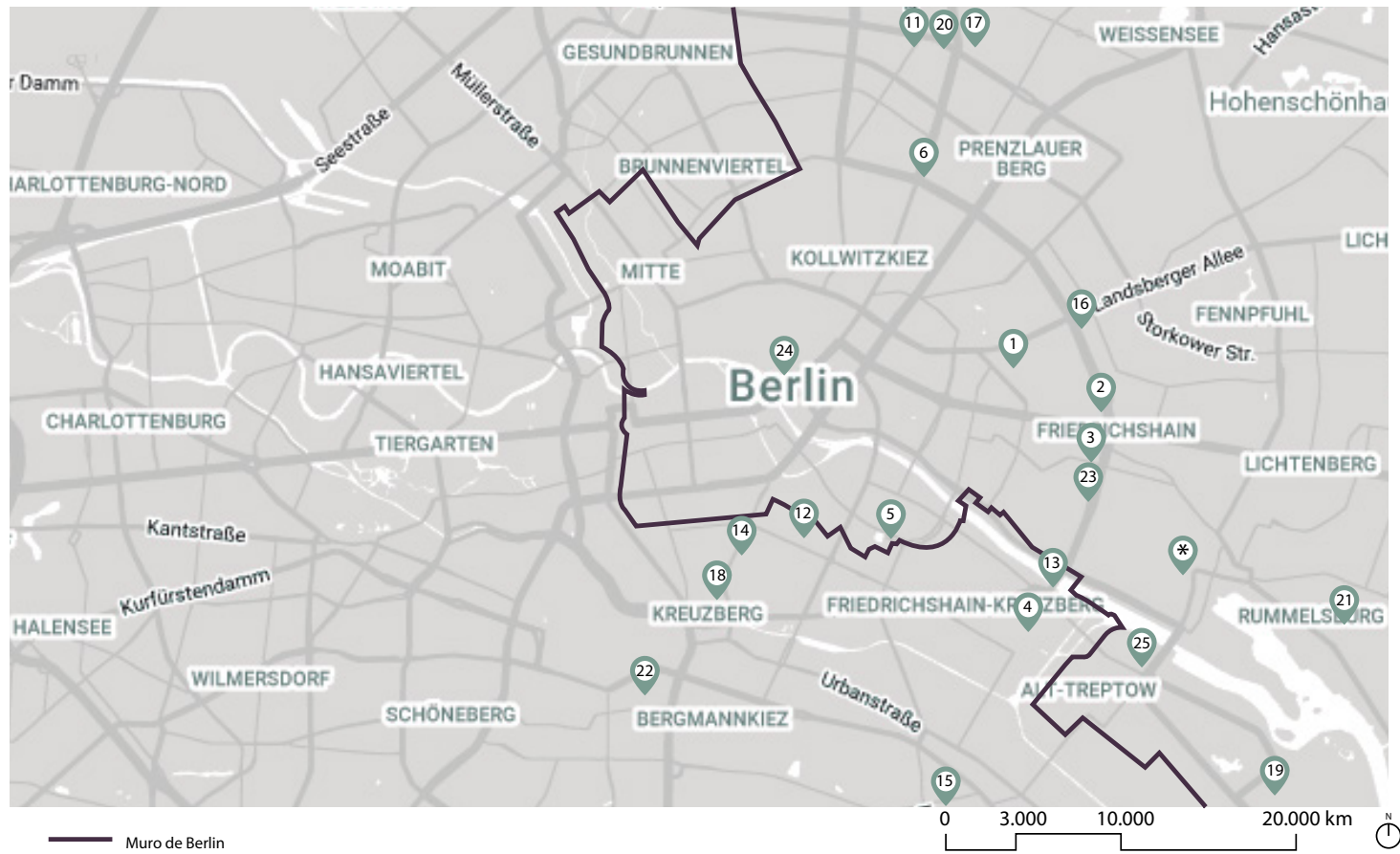
- Sem marcação| Baugruppen em Berlim que foram catalogados, visitados na pesquisa de campo, mas não foram redesenhados. Possuem anexos próprios.



## Anexo III

BERLIM (MAPAS)





— Muro de Berlin

Anexo 15



11- Allein Wohnen in Gemeinschaft

Anexo 16



12- Zur Börse

Anexo 17



13- Quartier Eschengraben

Anexo 18



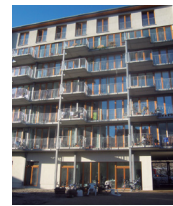
14- Baugruppe K20

Anexo 19



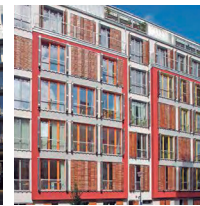
15- Lebens (traum) Johannisthal

Anexo 20



16- Leuchtturm Pappellale 43

Anexo 21



17- Lichte Weiten Living in Urban Units

Anexo 22



18- Mockernkiez

Anexo 23



19- Muggelhof Friedrichshain

Anexo 24



20- Wohntagen Steinstrasse

Anexo 25

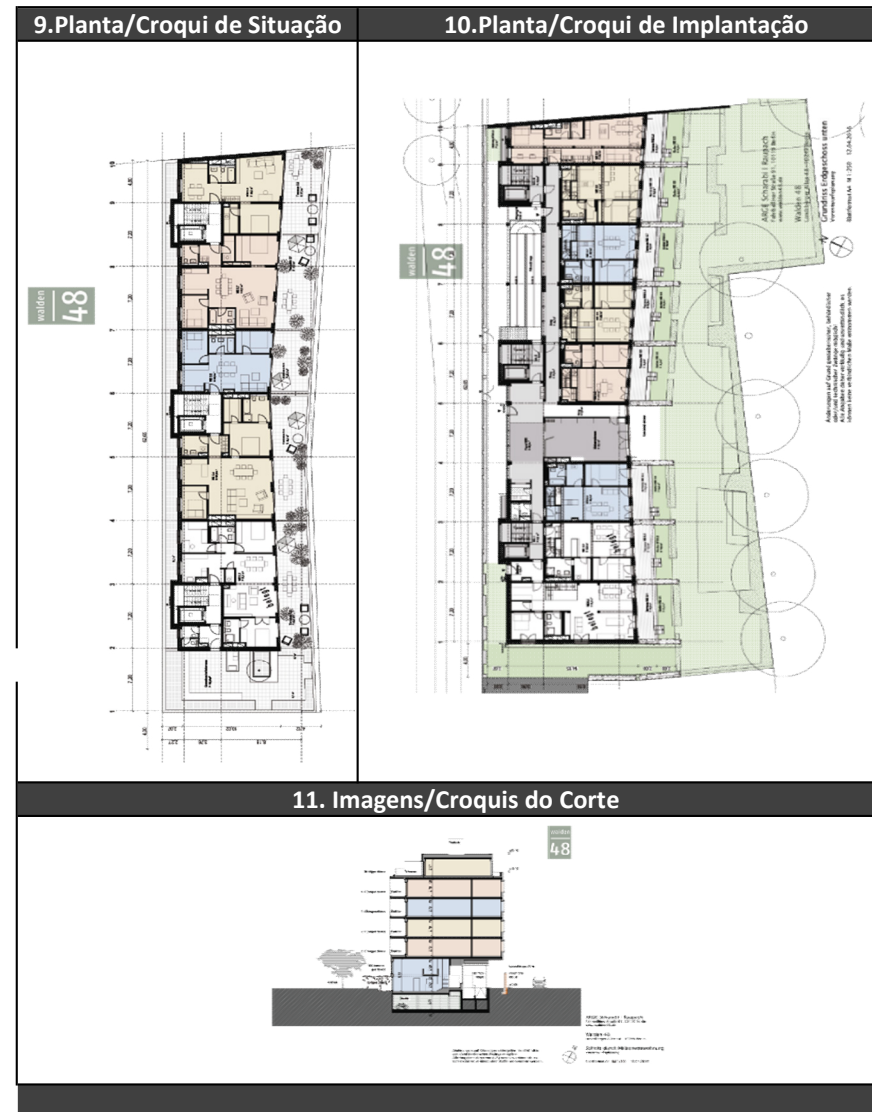


21- Vor der Stadt und Mittensrin

## Anexo IV

FICHAS  
CATALOGRÁFICAS DE  
BAUGRUPPEN

1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>1 - Walden 48</b>	
1.2 Arquitetos(as)	
<b>Raupach arquitetura</b>	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
<b>Landsberger Allee 48 10249 Berlin</b>	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Friedrichshain</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Walden 48. Disponível em: < <a href="http://walden48.de/architektur.html">http://walden48.de/architektur.html</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Projeto em Planejamento
3. Grupos Alvos	
x	3.1.pais separados
x	3.2.familiar
	3.3.Individual
x	3.4.com filhos
x	3.5.transgeracional
	3.6.pessoas com deficiência
4. Ênfase	
	4.1 Atividades de Vizinhança
x	4.2 Ajuda mutua
	4.3 Arte e Cultura
	4.5 Construção colaborativa rentável
x	4.6 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2016- Ainda não finalizado	
6. Características da Construção	
x	6.1conservação de energia
	6.2.construção verde
	6.3.Área da propriedade 1.830m <sup>2</sup>
7. Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1.Condominium Owner's Association	
7.2. Parceria com direito civil- GbR	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	43
8.2. Apartamentos disponíveis	3
8.3. Área construída para moradia	3.600 m <sup>2</sup>





1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>2 - Klimasolarhaus Berlin GbR</b>	
1.2 Arquitetos(as)	
<b>Hamburgo, Dittert &amp; Reumschüssel (Christine Reumschüssel)</b>	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
<b>Bänschstrasse 10 10247 Berlin</b>	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Friedrichshain</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentável/Habitações Novas)	
<b>Habitação Tecno-Sustentável</b>	
1.6.Fonte: Klimasolarhaus Berlin GbR - Croquis. Disponível em:< <a href="https://www.berlin-spart-energie.de/detail/projekt/klimasolarhaus-195.html">https://www.berlin-spart-energie.de/detail/projekt/klimasolarhaus-195.html</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018 Klimasolarhaus Berlin GbR - Fotografias. Disponível em:< <a href="https://www.jirka-nadansky.de/portfolio-items/klimasolarhaus-berlin">https://www.jirka-nadansky.de/portfolio-items/klimasolarhaus-berlin</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.Multi-familiar
	3.2.Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
4. Ênfase	
x	4.1.ênfase ecológica
x	4.2 espaços comunitários
5. Data de Construção	
2006- 2009	
6. Características da Construção	
x	6.1.Consumo de energia 10 kWh
x	Colectores planos de cerca de 33 m <sup>2</sup> para água quente e aquecimento
	Requisito de aquecimento Q <sub>h</sub> = 8,0 kWh / m <sup>2</sup> a
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Parceria com direito civil- GbR	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	19
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	2.000 m <sup>2</sup>

9. Fachada	10.Imagens/Croquis do Corte
	
11. Imagens/Croquis da Fachada	
	

1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>3 - Baugemeinschaft Weitsicht</b>	
1.2 Arquitetos(as)	
<b>Arnold und Gladisch Architekten</b>	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
<b>Scharnweberstr. 39 10247 Berlin</b>	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Friedrichshain</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
<b>Habitação Nova</b>	
1.6.Fonte: Baugemeinschaft Weitsicht. Disponível em: < <a href="http://www.arnoldundgladisch.de/projekte/mehrfamilienhaus-weitsicht/">http://www.arnoldundgladisch.de/projekte/mehrfamilienhaus-weitsicht/</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.multi-familiar
x	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
	3.4.Crianças
4. Ênfase	
x	4.1 Atividades de Vizinhança
x	4.2 Decisões democráticas
x	4.3 Construção colaborativa rentável
	4.4 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2008-2011	
6. Características da Construção	
6.1.Consumo de energia	15 kWh
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1. GmbH	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	12
8.2. Apartamentos disponíveis	
8.3 Área construída para moradia	1.073m <sup>2</sup>

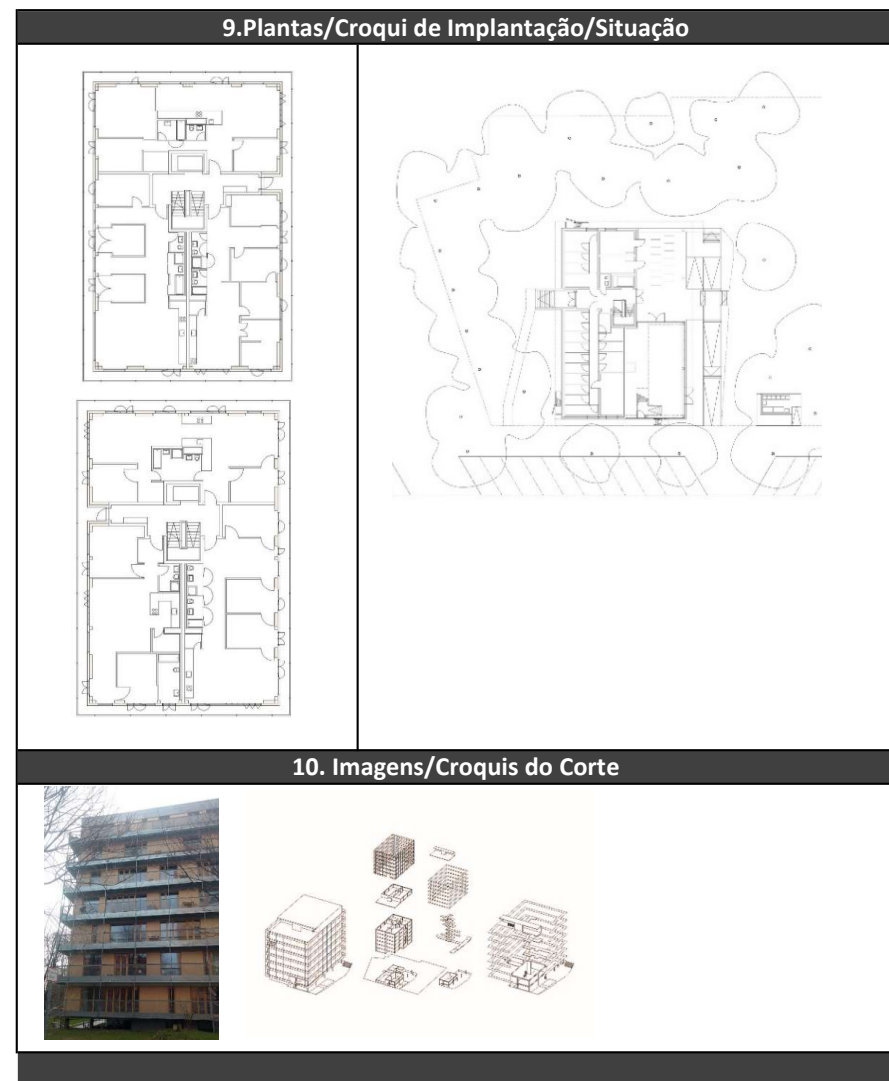
9. Planta/Croqui de Situação	10.Planta/Croqui de Implantação
	
11. Imagens/Croquis da Fachada	
	

1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>4 - Hausprojekt Waldemar</b>	
1.2 Arquitetos(as)	
<b>Peter Bohl</b>	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
<b>Waldemarstraße 23 10999 Berlin</b>	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Kreuzberg</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentável/Habitações Novas)	
<b>Habitação feita em prédio antigo e com intervenção Tecno-Sustentável</b>	
1.6. Fonte: Hausprojekt Waldemar. Disponível em: < <a href="http://sustainableliving.eu/hausprojekt-waldemar/">http://sustainableliving.eu/hausprojekt-waldemar/</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1. original	Edifício compartilhado
2.2. atual	Projeto em Planejamento
3. Grupos Alvos	
x	3.1. Adultos
x	3.2. familiar
x	3.3. Casais
x	3.4. Crianças
x	3.5. Grupos de construção
4. Ênfase	
x	4.1 Ecologicamente compatível
x	4.2 Qualidade de vida
x	4.3 Socialmente integrado
x	4.5 Espaços comunitários
5. Data de Construção	
1956-2016/2017-2018	
6. Características da Construção	
x	6.1. conservação de energia
x	6.2. materiais sustentáveis
x	6.3. Consumo de energia 20 kWh
7. Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1. GbR	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	6
8.2. apartamentos disponíveis	
8.3 Área construída para moradia	736 m <sup>2</sup>

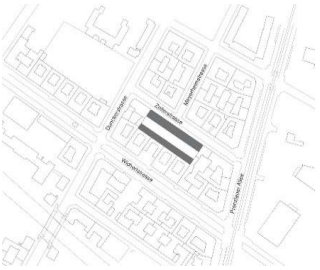
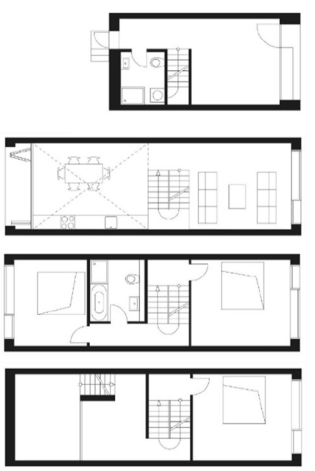
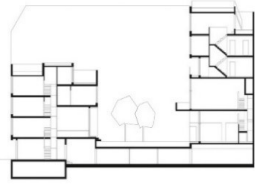

9. Planta/Croqui de Implantação	
	
10. Imagens/Croquis	
	



1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Ritterstraße 50</b>	
1.2 Arquitetos (as)	
<b>Verena von Beckerath, Jesko Fezer, Tim Heide, Christoph Heinemann, Susanne Heiss, Christoph Schmidt</b>	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
<b>Ritterstraße 50 10969 Berlin</b>	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Kreuzberg</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
<b>Habitação Nova</b>	
1.6.Fonte: Ritterstrasse 50. Disponível em: < <a href="https://www.tvarchitct.com/en/video/r50-co-housing-project-in-berlin-germany-by-ifau-und-jesko-fezer-in-collaboration-with-heide-von-beckerath/">https://www.tvarchitct.com/en/video/r50-co-housing-project-in-berlin-germany-by-ifau-und-jesko-fezer-in-collaboration-with-heide-von-beckerath/</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.multi-familiar
x	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
4. Ênfase	
x	4.1 Atividades de Vizinhança
x	4.2 Ajuda mutua
x	4.3 Arte e Cultura
x	4.5 Construção colaborativa rentável
x	4.6 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2010-2013	
6. Características da Construção	
x	6.1.Consumo de energia 25 kWh
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
Umweltbank	
Winfried Härtel   Projektentwicklung	
GbR	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	19
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	2.075 m <sup>2</sup>




1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>BIGyard</b>	
1.2. Arquitetos (as)	
<b>Kirka Fietzek, Diana Gunkel, Guido Neubeck, Christian Roth, Konrad Scholz, Lutz Tinius, Sascha Zander</b>	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
<b>Zelterstrasse 5-11, 10439 Berlin</b>	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Prenzlauer Berg</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
<b>Habitação Nova</b>	
1.6. Fonte: Big Yard. Disponível em: < <a href="https://welldesignedandbuilt.com/2011/10/07/welcome-to-the-bigyard/">https://welldesignedandbuilt.com/2011/10/07/welcome-to-the-bigyard/</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.multi-familiar
	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
4. Ênfase	
x	4.1 Atividades de Vizinhança
	4.2 Ajuda mutua
	4.3 Arte e Cultura
x	4.5 Construção colaborativa rentável
	4.6 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2007-2010	
6. Características da Construção	
6.1.responsabilidade autônoma	
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
Ingenieurbüro Leipold	
BNB Potsdam	
GmbH	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	45
8.2.apartamentos disponíveis	
8.3 Área construída para moradia	6.624m <sup>2</sup>


9.Planta/Croqui de Situação/Implantação	
	
10. Imagens/Croquis do Corte	
	

1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>III - Baugruppe Simplonstraße 56- CASA A e CASA B</b>	
1.2 Arquitetos	
<b>Petra Kuczarski &amp; Margarete Stephan (CASA A) e Andreas Stahl (CASA B)</b>	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
<b>Simplonstr. 56 10245 Berlin</b>	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Friedrichshain</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
<b>Habitação Nova</b>	
1.6. Fonte: Baugruppe SimplonsStraße 56. Disponível em: < <a href="https://pro-b.net/Berlin/Friedrichshain/Simplustr.html">https://pro-b.net/Berlin/Friedrichshain/Simplustr.html</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.multi-familiar
x	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
4. Ênfase	
x	4.1 Construção colaborativa rentável
x	4.2 Ajuda mutua
x	4.3 Arte e Cultura
5. Data de Construção	
2009-2012	
6. Características da Construção	
x	6.1.Consumo de energia 15 kWh
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1. Parceria com direito civil	
GbR	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	15
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	1.6111m <sup>2</sup>


**9.Planta/Croqui de Situação**



**10. Imagens/Croquis da Fachada**



**CASA A**



**CASA B**

1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>II - Baugruppe Simplonstraße 54</b>	
1.2 Arquitetos (as)	
<b>Florian Köhl</b>	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
<b>Simplonstr. 54 10245 Berlin</b>	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Friedrichshain</b>	
Sustentável/Habitações Novas)	
<b>Habitação Nova</b>	
1.6.Fonte: Baugruppe Simplonstraße 54. Disponível em: < <a href="http://fatkoehl.com/housing/simplon-berlin/">http://fatkoehl.com/housing/simplon-berlin/</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.multi-familiar
x	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
4. Ênfase	
x	4.1 Construção colaborativa rentável
x	4.2 Ajuda mutua
x	4.3 Arte e Cultura
5. Data de Construção	
1 de Fereveiro de 2010- Não encontrado	
6. Características da Construção	
x	6.1.Consumo de energia 15 kWh
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1. Parceria com direito civil	
GbR	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	15
8.2.apartamentos disponíveis	
8.3 Área construída para moradia	1.611m <sup>2</sup>

**9.Planta/Croqui de Situação/Implantação**




Lobby / Büro GbR/Co  
48qm 100 + 48qm 60 + 48qm




DURCH DEN  
AUFZUG REIN-  
SCHAUEN

**10. Imagens/Croquis**



**CASA C**

1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>I-Baugruppe SimplusStraße 52</b>	
1.2 Arquitetos (as)	
<b>Prof. Ursula Steinhilber</b>	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
<b>Simplonstr. 52 10245 Berlin</b>	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Friedrichshain</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
<b>Habitação Nova</b>	
1.6.Fonte: Baugruppe SimplusStraße 52. Disponível em: < <a href="http://fatkoehl.com/housing/simplus-berlin/">http://fatkoehl.com/housing/simplus-berlin/</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.multi-familiar
x	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
4. Ênfase	
x	4.1 Construção colaborativa rentável
x	4.2 Ajuda mutua
5. Data de Construção	
2009-2012	
6. Características da Construção	
x	6.1.Consumo de energia 15 kWh
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1. Parceria com direito civil	
GbR	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	24
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	938m²

### 9.Planta/Croqui de Situação/Implantação



### 10. Imagens/Croquis do Corte



**CASA D- STEINHILBER PLUS**      **Haus E -FAT KOEHL ARCHITEKTEN**

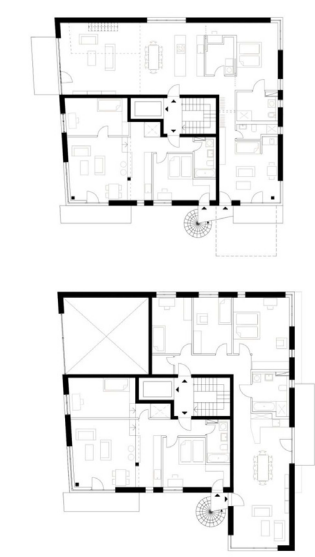
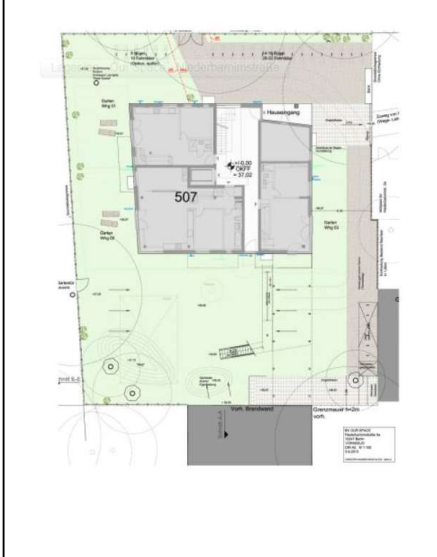
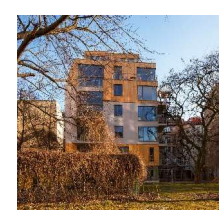
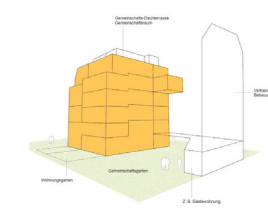
1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>IV - Baugemeinschaft ZUG um ZUG um ZUG GbR mbH</b>	
1.2 Arquitetos (as)	
<b>Andreas Stahl (CASA F) e Petra Kuczmariski &amp; Margarete Stephan (CASA G)</b>	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
<b>Revaler Straße 25 10245 Berlin</b>	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Friedrichshain</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Novas/ e ou Habitações Tecno-Sustentável)	
<b>Habitação Nova</b>	
1.6.Fonte: Baugemeinschaft ZUG um ZUG um ZUG GbR mbH. Disponível em: < <a href="https://bda-preis-berlin.de/50-baugemeinschaften-am-ostkreuz-zug-um-zug-helmerdingstrasse-5/">https://bda-preis-berlin.de/50-baugemeinschaften-am-ostkreuz-zug-um-zug-helmerdingstrasse-5/</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.multi-familiar
x	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
4. Ênfase	
x	4.1 Ênfase ecológica
x	4.2. ênfase comunitária
x	4.3.jardins comunitarios
x	4.5.espaço executivo
x	4.6 espaços comunitários
5. Data de Construção	
2011-2013	
6. Características da Construção	
x	6.1.Consumo de energia 15 kWh
x	6.2.conservação de energia
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1. Parceria com direito civil	
GbR	
GmgH	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	22
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	2.281m <sup>2</sup>

9.Planta/Croqui de Situação/Implantação	
	
10. Imagens/Croquis do Corte	
	
<b>CASA F</b>	<b>CASA G</b>

1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Papellalle 44</b>	
1.2 Arquitetos (as)	
Winterer+Mohr Arcgitektinnen	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Pappelallee 44, 10437 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Prenzlauer Berg	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Innerstadtish Wohnen eG. Disponível em: < <a href="http://www.cohousing-berlin.de/en/node/833">http://www.cohousing-berlin.de/en/node/833</a> > Acesso em: 10 de Janeiro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.multi-familiar
x	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
x	3.5. Pais e Mães - Solo
4. Ênfase	
x	4.1 Atividades de Vizinhança
x	4.2 Ajuda mutua
	4.3 Arte e Cultura
x	4.5 Construção colaborativa rentável
x	4.6 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2010 - 2012	
6. Características da Construção	
x	6.1.Consumo de energia 40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
x	6.2.Sem barreiras nas áreas abertas
x	6.3 Aquecimento Sustentável
x	6.4 Energia Fotovoltaica
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Cooperativa/ Genossenschaft	
Umweltbank	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	29
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	2 800 m <sup>2</sup>



1. Identificação	
1.1 Projeto	
Our Space	
1.2 Arquitetos (as)	
Christoph wagner architekten	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Niederbarnimstraße, 10247 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Friedrichshain	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Our Space. Disponível em: < <a href="http://www.cohousing-berlin.de/en/node/1101">http://www.cohousing-berlin.de/en/node/1101</a> > Acesso em: 10 de Janeiro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.Artistas
x	3.2 Homoafetivos
x	3.3.Famílias
x	3.4.Solteiros
x	3.5. Crianças
x	3.6 Multi-Geracional
4. Ênfase	
x	4.1 Combinação entre Viver e Trabalhar
x	4.2 Arte e Cultura
x	4.3 Construção colaborativa rentável
x	4.4 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2012 - 2013	
6. Características da Construção	
x	6.1. Espaços Comunitários
x	6.2 Jardins Comunitários
x	6.3 Plantas Baixas Individuais
x	6.4 Apartamentos para Visitantes
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1.Condominium Owner's Association	
7.2. Parceria com direito civil	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	12
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	1 280m <sup>2</sup>

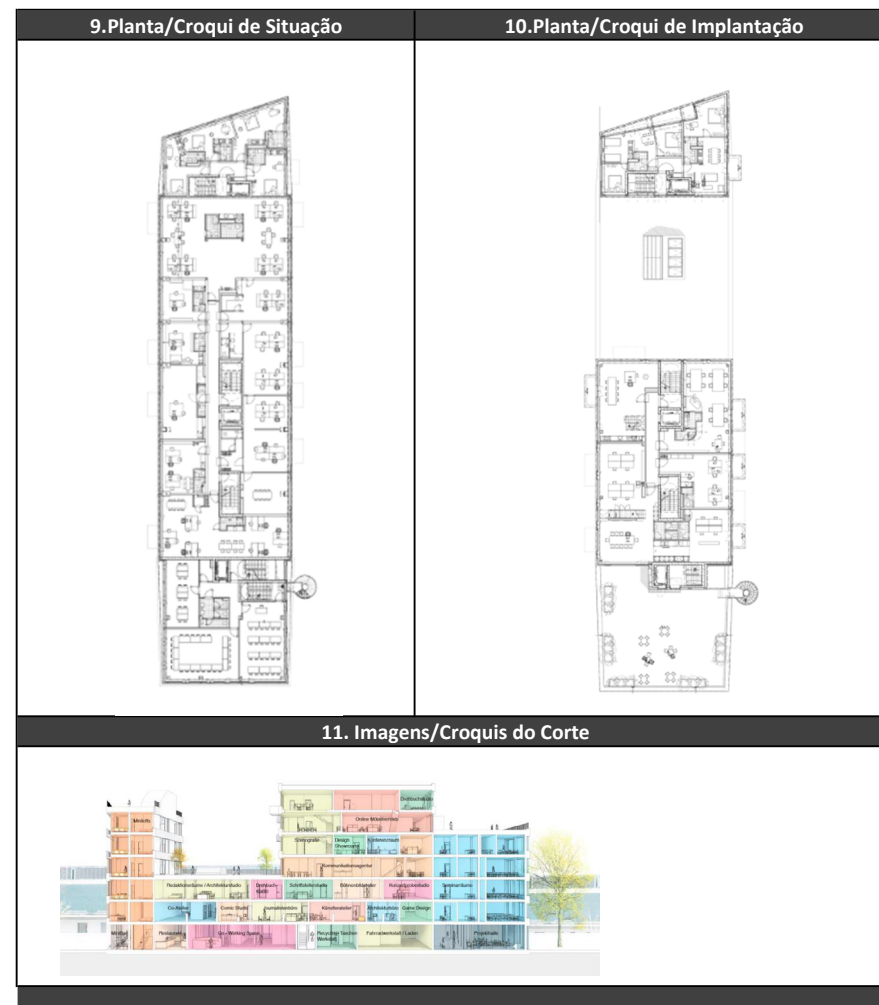
9.Planta/Croqui de Situação	10.Planta/Croqui de Implantação
	
11. Imagens/Croquis	
	



1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Wilhelmine-Gemberg-Weg</b>	
1.2. Arquitetos (as)	
Die Zusammenarbeiter	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Wilhelmine-Gemberg-Weg 10 a 14 - 10179 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Kreuzberg	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentável/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Spreefeld Berlin. Disponível em: < <a href="https://www.tvarchitect.com/en/video/spreefeld-river-co-housing-in-berlin-germany/">https://www.tvarchitect.com/en/video/spreefeld-river-co-housing-in-berlin-germany/</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício Multiuso
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.multi-familiar
x	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
4. Ênfase	
x	4.1 Combinação entre Viver e Trabalhar
x	4.2 Construção colaborativa rentável
x	4.3 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2007-2014	
6. Características da Construção	
x	6.1. Espaços Comunitários
x	6.2 Apartamentos para Visitantes
x	6.3 Conservação de Energia
x	6.4 Carsharing (Compartilhamento de Carros)
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
Umweltbank	
7.1 Cooperativa/ Genossenschaft	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	60
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	8 000 m <sup>2</sup>



1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>FRIZZ23</b>	
1.2 Arquitetos	
Matthew Griffin and Britta Jürgens	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Friedrichstraße 23 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Kreuzberg</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentável/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6. Fonte: Frizz23. Disponível em: < <a href="https://pro-b.net/Berlin/Friedrichshain/Simplus.html">https://pro-b.net/Berlin/Friedrichshain/Simplus.html</a> > Acesso em: 27 de Dezembro de 2018	
2. Uso	
2.1.original	Edifício Multiuso
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.multi-familiar
x	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
4. Ênfase	
x	4.1 Construção colaborativa rentável
x	4.2 Ajuda mutua
x	4.3 Arte e Cultura
5. Data de Construção	
08.2016 - 06.2018	
6. Características da Construção	
x	6.1.Multiplicidade de usos
x	6.2.Espaços Comunitários
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1. Parceria com direito civil	
GmbH	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	17
8.2.apartamentos disponíveis	
8.3 Área construída para moradia	25 – 60 m <sup>2</sup> (un)



1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Allein Wohnen in Gemeinschaft</b>	
1.2 Arquitetos (as)	
Veronika Schmidt oder Bärbel Ristow	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Falkstraße 25 - 12053 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Neukölln	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Allein Wohnen in Gemeinschaft: Living with 160 Nations. In SCHMBACH, G. & TESCHE, E. <b>Living in a Community: From the Idea to the Joint Home</b> . 1. Ed. Berlin: STATTBAU GmbH,2012. p. 14-17.	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.Idosos
x	3.2. Famílias
4 Enfase	
x	4.1 Espaços comunitários
x	4.2 Atividades de Vizinhança
x	4.3 Ênfase ecológica
x	4.4 Apoio mútuo
5. Data de Construção	
2004 - 2007	
6. Características da Construção	
x	6.1.Consumo de energia 100 kWh
x	6.2. Sem Carros (Car-free)
x	6.3. Apartamento de hóspedes
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1.Aluguel	
7.2 Associação de Moradores	
7.3. GmbH	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	9
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	40 - 120 m <sup>2</sup>



### 9.Planta/Croqui de Situação



### 10. Imagens/Croquis do Corte



1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Zur Börse GbR</b>	
1.2 Arquitetos (as)	
Büro Frank Müller	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Thaerstraße 27 - 10249 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Prenzlauer Berg	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Zur Börse GbR: Classic Envelope with the Latest Technology. In SCHMBACH, G. & TESCHE, E. <b>Living in a Community: From the Idea to the Joint Home</b> . 1. Ed. Berlin: STATTBAU GmbH,2012. p. 22-25.	
2. Uso	
2.1.original	Edifício Multiuso
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1. Famílias
x	3.2 Multi-Generacional
x	3.3 Solteiros
x	3.4 Intercultural
x	3.5.Crianças
x	3.6 Pessoas com Necessidades Especiais
4 Ênfase	
x	4.1 Combinação entre Viver e Trabalhar
x	4.2 Construção colaborativa rentável
x	4.3 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2012 - 2013	
6. Características da Construção	
x	6.1.Espaços Comunitários
x	6.2 Plantas Baixas Individuais
x	6.3 Construção rápida
x	6.4 Construção sustentável passivo
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Organizações de proprietários GbR	
7.2 Condominium Owner's Association	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	41
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	44 - 188 m <sup>2</sup> (un)

9.Planta/Croqui de Situação	10.Planta/Croqui de Implantação
	
11. Imagens/Croquis do Corte	
	

1. Identificação	
1.1 Projeto	
Quartier Eschengraben	
1.2 Arquitetos	
Stahldenniger architekten (Berlin), Büro 1.0 (Berlin), Heinhaus architekten (Berlin), Planbar (Berlin)	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Eschengraben 20 - 13189 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Pankow	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Quartier Eschengraben: Eighty Families Can't Be Wrong. In SCHMBACH, G. & TESCHE, E. <b>Living in a Community: From the Idea to the Joint Home.</b> 1. Ed. Berlin: STATTBAU GmbH,2012. p. 26-29.	
2. Uso	
2.1.original	Edifício Multiuso
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.Famílias
x	3.2 Adultos
x	3.3.Idosos
x	3.4.Crianças
4 Enfase	
x	4.1 Construção colaborativa rentável
x	4.2 Ajuda mutua
	4.3 Arte e Cultura
x	4.1 Combinação entre Viver e Trabalhar
5. Data de Construção	
2007-2011	
6. Características da Construção	
x	6.2.Espaços Comunitários
x	6.4 Apartamentos para Visitantes
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Organizações de proprietários GbR	
7.2.Umwelt Bank	
7.3 GmbH	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	80
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	40 – 120 m <sup>2</sup> (un)

### 9.Planta/Croqui de Situação




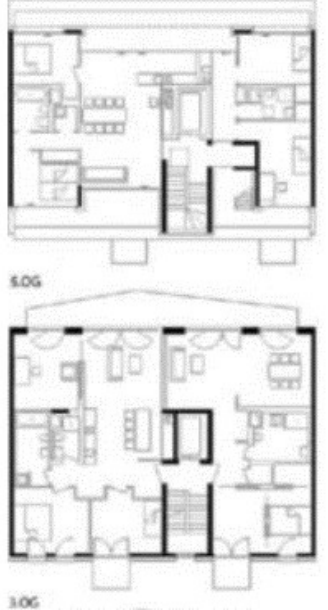

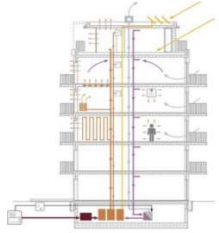
### 10.Planta/Croqui de Implantação



### 11. Imagens/Croquis do Corte

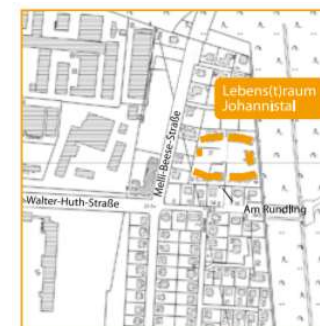



1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Baugruppe K20</b>	
1.2 Arquitetos (as)	
Roedig.schop architekten	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Kreutzigerstraße 20, 10247 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Friedrichshain	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Baugruppe K20: Living and Working in Friedrichshain. In SCHMBACH, G. & TESCHE, E. <b>Living in a Community: From the Idea to the Joint Home</b> . 1. Ed. Berlin: STATTAU GmbH,2012. p. 30-33.	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.Idosos
x	3.2. Famílias
x	3.3. Crianças
4 Enfase	
x	4.1 Combinação entre Viver e Trabalhar
x	4.2 Construção colaborativa rentável
x	4.3 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2005 - 2008	
6. Características da Construção	
x	6.1.Planejamento Participativo
x	6.2. Plantas individuais
x	6.3. Conservação de Água
x	6.4 Conservação de Energia
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Organizações de proprietários GbR	
7.2 Parceria com o direito civil	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	11
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	40 - 121 m <sup>2</sup>

9.Planta/Croqui de Situação	10.Planta/Croqui de Implantação
	
11. Imagens/Croquis do Corte	
	

1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Lebens (t)raum Johannisthal</b>	
1.2. Arquitetos (as)	
Planbar3, ehemals, Planungsbüro BHZ	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Am Rundling 1-20, 12487 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Johannisthal	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Lebens (t)raum Johannisthal: We Built Our Dream at Round Log (Am Rundling). In SCHMBACH, G. & TESCHE, E. <b>Living in a Community: From the Idea to the Joint Home</b> . 1. Ed. Berlin: STATTAU GmbH,2012. p. 38-40.	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1. Famílias
x	3.2 Multi-Generacional
x	3.3. Crianças
x	3.4.Idosos
4 Enfase	
x	4.1 Atividades de Vizinhança
x	4.2 Apoio mútuo
x	4.3 Ênfase ecológica
x	4.4 Arte e Cultura
5. Data de Construção	
2003 - 2006	
6. Características da Construção	
6.1 Sem barreiras	
6.2 Jardins Comunitários	
6.3. Conservação de Água	
6.4 Conservação de Energia	
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Organizações de proprietários GbR	
7.2 Parceria com o direito civil	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	22
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	40 - 121 m <sup>2</sup>

## 9.Planta/Croqui de Situação



## 10. Imagens/Croquis do Corte

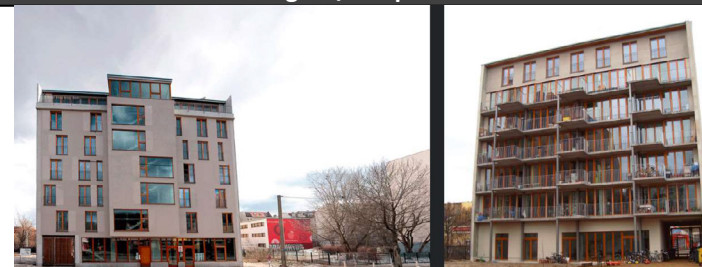


1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Leuchtturm Pappelalee 43 Genossenschaft</b>	
1.2 Arquitetos (as)	
Mohr und Winterer Architektinnen	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Pappelallee 43, 10437 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Prenzlauer Berg	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Leuchtturm Genossenschaft: Models for Life and Mutual Solidarity . In SCHMBACH, G. & TESCHE, E. <b>Living in a Community: From the Idea to the Joint Home</b> . 1. Ed. Berlin: STATTAU GmbH,2012. p. 42 - 45.	
2. Uso	
2.1.original	Edifício Multiuso
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1. Famílias
x	3.2 Multi-Generacional
x	3.3 Solteiros
x	3.4 Intercultural
x	3.5.Crianças
x	3.6 Pessoas com Necessidades Especiais
4 Ênfase	
x	4.1 Atividades de Vizinhança
x	4.2 Construção colaborativa rentável
x	4.3 Ênfase ecológica
x	4.4 Ajuda Mútua
5. Data de Construção	
2008-2009	
6. Características da Construção	
6.1.Espaços Comunitários	
6.2 Apartamentos para Visitantes	
6.3 Jardins Comunitários	
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Organizações de proprietários GbR e Genossenschaft e.G	
7.2 GLS Bank	
7.3 Stiftung Trias	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	17
8.2.apartamentos disponíveis	2
8.3 Área construída para moradia	1 500 m <sup>2</sup>

## 9.Planta/Croqui de Situação



## 10. Imagens/Croquis do Corte





1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Lichte Weiten Living in Urban Units</b>	
1.2 Arquitetos	
Irmina Körholz, Ferdinand Beetstra	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Wönnichstraße 104, 10317 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
<b>Rummelsburg</b>	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Lichte Wieten: Our Neighbourhood Garden is the Most Beautiful in Berlin . In SCHMBACH, G. & TESCHE, E. <b>Living in a Community: From the Idea to the Joint Home</b> . 1. Ed. Berlin: STATTAU GmbH,2012. p. 46 - 49.	
2. Uso	
2.1.original	Edifício Multiuso
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.Famílias
x	3.2 Intercultural
x	3.3.Artistas
4 Enfase	
x	4.1 Atividades de Vizinhança
x	4.2 Combinação entre Viver e Trabalhar
x	4.3 Arte e Cultura
x	4.4 Construção colaborativa rentável
x	4.5 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2006 - 2008	
6. Características da Construção	
x	6.1 Jardins Comunitários
x	6.2. Conservação de Água
x	6.3 Conservação de Energia
x	6.4 Sem Carros (Car-free)
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Organizações de proprietários GbR	
7.2.GSL Bank	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	11
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	800 m <sup>2</sup>

## 9.Planta/Croqui de Situação



## 10. Imagens/Croquis do Corte



1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Müggelhof Friedrichshain</b>	
1.2. Arquitetos (as)	
Stefanie Ruhe	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Müggelstraße 21, 10247 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Friedrichshain	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Müggelhof Friedrichshain : Women Living Together. Free – But Not Alone. In SCHMBACH,	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1.Mulheres
x	3.2 Mães-Solo
x	3.3. Crianças
x	3.4.Idosas
4 Enfase	
	4.1 Atividades de Vizinhança
	4.2 Apoio mútuo
	4.3 Arte e Cultura
5. Data de Construção	
2008 - 2011	
6. Características da Construção	
	6.1.Espaços Comunitários
	6.2 Apartamentos para Visitantes
	6.3 Jardins Comunitários
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Organizações de proprietários GbR	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	25
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	1800 m <sup>2</sup>

## 9.Planta/Croqui de Situação



## 10. Imagens/Croquis do Corte

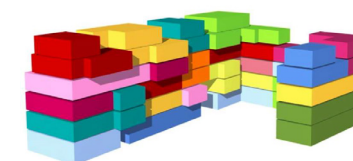


1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Wohntagen Steinstrasse</b>	
1.2 Arquitetos (as)	
Carpaneto.schöningh.architekten	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Steinstraße 26-28 -10119 Berlin	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Mitte	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Wohntagen Steinstraße: Our Advantages Are Not For Sale . In SCHMBACH, G. & TESCHE, E. <b>Living in a Community: From the Idea to the Joint Home</b> . 1. Ed. Berlin: STATTAU GmbH,2012. p.	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1. Famílias
x	3.2. Crianças
4 Ênfase	
x	4.1 Construção colaborativa rentável
x	4.2 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
1996 - 2003	
6. Características da Construção	
x	6.1.Espaços Comunitários
x	6.2 Apartamentos para Visitantes
x	6.3 Jardins Comunitários
x	6.3.Consumo de energia 40 kWh
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Organizações de proprietários GbR	
7.2 Umwelt Bank	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	26
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	2.580 m <sup>2</sup>

## 9.Planta/Croqui de Situação



## 10. Imagens/Croquis do Corte



1. Identificação	
1.1 Projeto	
<b>Vor der Stadt und Mittensrin</b>	
1.2 Arquitetos	
Arge Keinert / Büsching	
1.3. Recorte Territorial (identificação da área estudada)	
Martin-Hoffmann-Str. 2-6, 12435 Berlin,	
1.4. Recortes Temáticos (Identificação do estudo)	
Alt-Treptow	
1.5. Identificação (Habitações feitas em prédios antigos/Habitações Tecno-Sustentavel/Habitações Novas)	
Habitação Nova	
1.6.Fonte: Vor der Stadt und Mittensrin: In No Man's Land Between Kreuzberg and Treptow . In SCHMBACH, G. & TESCHE, E. <b>Living in a Community: From the Idea to the Joint Home</b> . 1. Ed. Berlin: STATTBAU GmbH,2012. p. 66 - 69.	
2. Uso	
2.1.original	Edifício compartilhado
2.2.atual	Em uso
3. Grupos Alvos	
x	3.1. Famílias
x	3.2 Multi-Generacional
x	3.3. Crianças
x	3.4.Idosos
4 Enfase	
x	4.1 Atividades de Vizinhança
x	4.2 Construção colaborativa rentável
x	4.3 Ênfase ecológica
5. Data de Construção	
2008 - 2011	
6. Características da Construção	
x	6.1 Jardins Comunitários
x	6.2. Plantas individuais
x	6.3 Sem barreiras
7.Aspectos Jurídicos e financeiros	
7.1 Parceria com o direito civil	
8. Unidades dos Apartamentos	
8.1. Apartamentos	18
8.2.apartamentos disponíveis	0
8.3 Área construída para moradia	4500 m <sup>2</sup>

9.Planta/Croqui de Situação	10.Planta/Croqui de Implantação
	
11. Imagens/Croquis do Corte	
	

**Projeto gráfico por Edna Marques**

[edna.marquesm@gmail.com](mailto:edna.marquesm@gmail.com)