

LA RENOVACION CAUTELOSA DE BERLIN-KREUZBERG

Jörg Forßmann

La Exposición Internacional de Arquitectura y Habitat 1987 (IBA) en Berlín Occidental versó sobre el tema: «El Centro como Lugar de Residencia - Rescatar la Ciudad Estropeada». Una parte integrante de la IBA la constituyó la rehabilitación de los grandes bloques de apartamentos en el recinto noreste de Kreuzberg y la mejora de las condiciones de vida en aquel barrio.

La presente ponencia describe las controversias habidas entre los partidarios de la demolición de los edificios en cuestión y los defensores de la conservación de los mismos y, con ello, de la conservación del ambiente del barrio. Estas controversias que llevaron hasta la lucha entre los «Instandbesetzer» (ocupantes ilegales de las viviendas) originaron el concepto de una «behutsamen Stadherneuerung» que tuvo repercusión en el mundo entero. Este concepto se resume en las doce premisas de la «renovación cautelosa».

Se expone el modo «paso a paso» de la rehabilitación, en otras palabras, el procedimiento «desde afuera hacia adentro» en el cual la colaboración de los inquilinos jugó un papel decisivo; se expone, además, la solución de los problemas de la infraestructura social, solución a la que se ha llegado a pesar de la extrema densidad de la urbanización; y, por fin, se expone como ha sido posible, mediante la comprometida participación de arquitectos tanto nacionales como internacionales, conseguir una calidad vital y estética de un nivel extraordinario.

Quisiera, como ejemplo de renovación urbana en Alemania, exponer la renovación cautelosa de Berlín-Kreuzberg. Como parte de la «Internationale Bauausstellung (IBA)» (1984 hasta 1987), dicho caso es conocido en todo el mundo. La renovación cautelosa de Berlín-Kreuzberg se presentó en forma de una exposición itinerante en muchas ciudades, también en Sudamérica. La concepción y práctica de esta técnica de renovación intensificó la discusión sobre el propio procedimiento de renovación urbana en las ciudades donde se mostró la exposición. Así se logró extender la idea de la renovación cautelosa y la realización de la renovación urbana orientada a los intereses de los habitantes. Muchos especialistas, legos y políticos estudiaron *in situ*

The cautious re-novation of Berlin's Kreuzberg district

The International Exposition of Architecture and Habitat 1987 (IBA) is West Berlin turned on these theme «The City as Place to Live in - Rescue the Ruined City», one of the constituent aims of this IBA being the rehabilitation of the vast apartment blocks in the Kreuzberg district in the city's north east, this to the end of bettering living conditions there.

This paper describes the arguments had as between those who favoured the demolition of the buildings in question as against such as wished to conserve them and with them the «feel» of the district. These disputes gave way to the struggles of the «Instandbesetzer» (squatters in these buildings) all of which gave rise to the concept of «behutsamen Stadterneuerung» which was to have world-wide reverberations. This concept could be summed up under the twelve premises of «Cautious Renovation».

Here the step by step working technique of rehabilitation is laid out, which is to say the «from without to within» procedure by which those dwelling in the place play a decisive role with their collaboration in the project. The solving of social infra-structures problems is also gone into, this being here achieved despite the near saturation population density the district suffers from. The paper is rounded off with a recognition of the co-operation of both native and foreign architects in the reaching here of a goal of such an extraordinary and vital degree of a esthetic achievement.

los resultados y debatieron los problemas surgidos en la realización de la renovación cautelosa. Yo mismo tuve la oportunidad de informar sobre ello el año pasado en Barcelona. Especialmente a los afectados del casco antiguo de Barcelona, donde se realiza actualmente una renovación importante, les resultaban muy interesantes las experiencias de Kreuzberg.

El caso de Berlín-Kreuzberg es muy apropiado para aprender de la historia:

Para aprender que con una vivienda mala se puede asesinar a sus habitantes, como lo expresó el dibujante berlinés Zille; para ver que una planificación perfecta según ideales abstractos puede destruir un barrio más que la guerra; para oír cómo se expulsa desconsideradamente a habitantes de su barrio con la finalidad de crear un orden sin alma.



FIG. 1. Localización de la IBA en Berlín, 1987.



FIG. 2. Proyecto de Peter Joseph Lenné para la estructuración de «Luisenstadt» (1841).

Quisiera mostrar cómo se puede hacer de lo malo todavía algo bueno, si se dejan aparte todos los conocimientos profesionales de la planificación y se concentra en las necesidades del lugar y de su gente.

La particularidad del caso Kreuzberg se debe a la situación especial de Berlín Oeste, una ciudad que se siente perteneciente a la República Federal de Alemania, y al mismo tiempo una ciudad dividida dentro del territorio de un estado ajeno, la República Democrática Alemana. La distancia hasta la frontera occidental de Polonia es sólo de 60 km, mientras que la distancia hasta la frontera oriental de la República Federal de Alemania, cerca de Helmstadt, es tres veces más. Esta situación de isla como bastión capitalista en medio de un estado comunista ha formado a Berlín. Y dentro de esta situación «poco natural», el barrio, de que quiero hablar, tenía además sus particularidades.

El distrito berlinés occidental Kreuzberg tiene 150.000 habitantes dentro de una superficie de 10 kilómetros cuadrados. Es el distrito más pequeño, pero al mismo tiempo el más poblado de la parte occidental de la ciudad dividida de Berlín. La renovación cautelosa dentro del marco de la Internationale Bauausstellung 1984/87 recoge aproximadamente un tercio del distrito con 56.000 habitantes, de los cuales casi el 30 por 100 son turcos, y 310 hectáreas de superficie. Voy a referirme a esta zona, que hoy está atendida por la sociedad de planificación STERN por encargo del Land Berlín y del ayuntamiento del distrito Kreuzberg. Para entender mejor el fondo y las condiciones en que comenzó el trabajo de la renovación IBA-casco antiguo, explico muy brevemente el desarrollo histórico de esta parte del barrio.

La *Luisenstadt*, como se llamaba anteriormente la ampliación de la ciudad al sur del casco histórico de Berlín, se construyó a partir del año 1841 lentamente, basándose en una planificación muy bonita de Peter Joseph Lenne, un coetáneo de Schinkel. Lo que en primer lugar fue concebido como un barrio de clase media con edificios de dos plantas, con talleres o jardines detrás, se transformó hasta el fin del siglo en un barrio casi sólo de obreros. Se elevó y compac-

tó la edificación. Las viviendas fueron sobrepobladas, viviendo en ellas cuatro personas por habitación. Residir y trabajar quedó directamente asociado y se formó, lo que hoy llamados la «mezcla de Kreuzberg». Faltaron espacios libres y no pudieron ser ampliadas las instalaciones de infraestructura. Al comienzo del siglo xx el desarrollo de este barrio terminó. Kreuzberg era una parte del «Berlín construido», «una de las más grandes casas de vecindad del mundo» (Werner Hegemann).

Durante la segunda guerra mundial esta parte de Kreuzberg no fue muy dañada. Solamente algunas casas singulares fueron destruidas, pero las fachadas de todas las demás muestran las huellas de la historia.

La desventaja que tenía este barrio frente a otros se incrementó notablemente por la construcción del muro de Berlín en 1961. A los factores de espacio limitado, ruido, suciedad y pobreza se añadió el factor de que la zona quedó situada en el límite de la ciudad: las conexiones tradicionales al centro urbano —el centro urbano es parte de Berlín Este como capital de la República Democrática Alemana— con sus tiendas, despachos, etc., a los lugares de trabajo y zonas recreativas del este de la ciudad fueron cortadas de un día al otro.

Peor aún para el barrio que la guerra y la construcción del muro resultaron las consecuencias de la planificación general del tráfico de Berlín y la renovación urbana derivada de ello. Para abrir más el antiguo centro, localizado en la parte este de la ciudad, la ordenación urbana de Berlín Oeste, orientada por la idea de la reunificación, proyectó cuatro autopistas. Dos de ellas, la del sur y la del este, pasan por Kreuzberg y forman justo en el centro de *Luisenstadt* un cruce enorme. A la izquierda y a la derecha de estas autopistas fueron planificadas zonas industriales y el resto de *Luisenstadt* debía ser derrumbado y sustituido por una superestructura de rascacielos-viviendas.

En 1963 se definió una parte de *Luisenstadt* como zona de renovación y pocos años después se empezó su realización: importantes sociedades de saneamiento compraron edificios y solares, residentes y empresas fueron alojados en



FIGS. 3a y 3b. «Berlín construido», «una de las más grandes casas de vecindad del mundo».

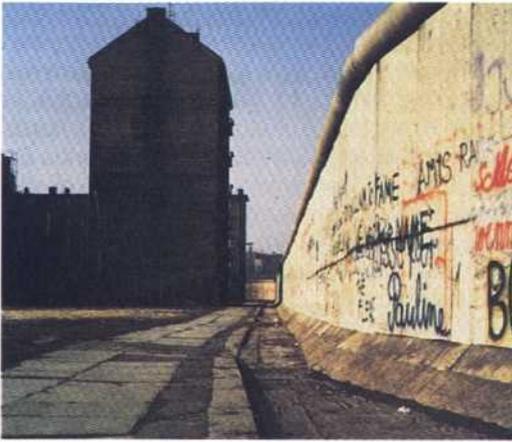


FIG. 4. El muro de Berlín en Kreuzberg.



FIG. 7. Casa destruida en Luisenstadt.



FIG. 5. Planificación general de tráfico, cruce de autopista en el centro de Luisenstadt.

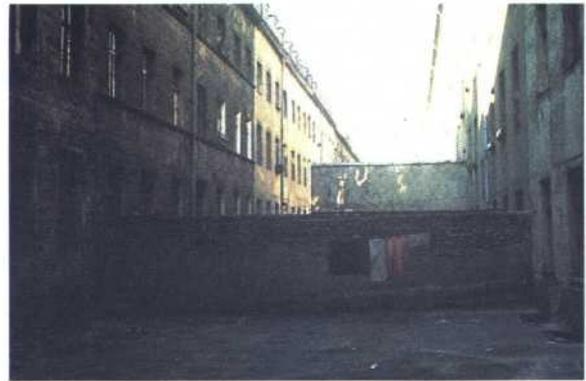


FIG. 8. Interior de un bloque en soß6, zona estratégica de Kreuzberg.

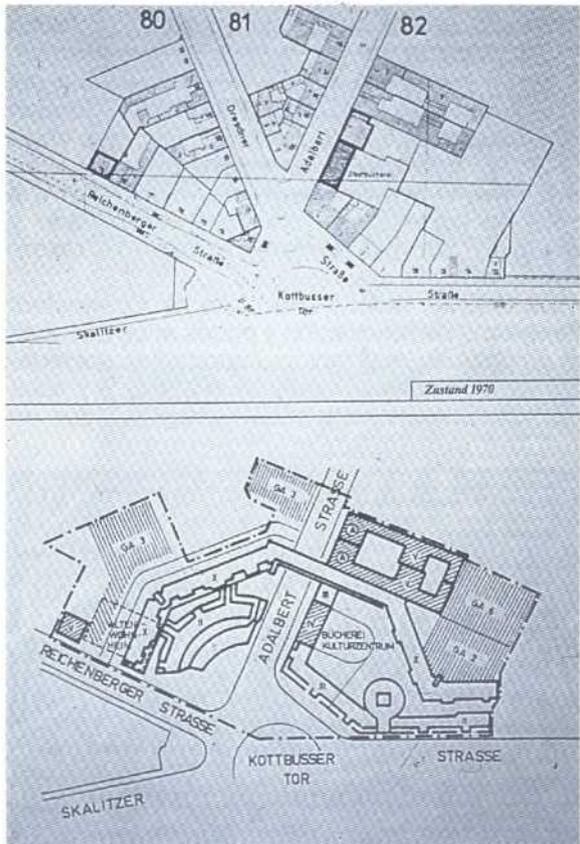


FIG. 6. Superestructura realizada de rascacielos —viviendas «Kottbusser Tor» (1963).

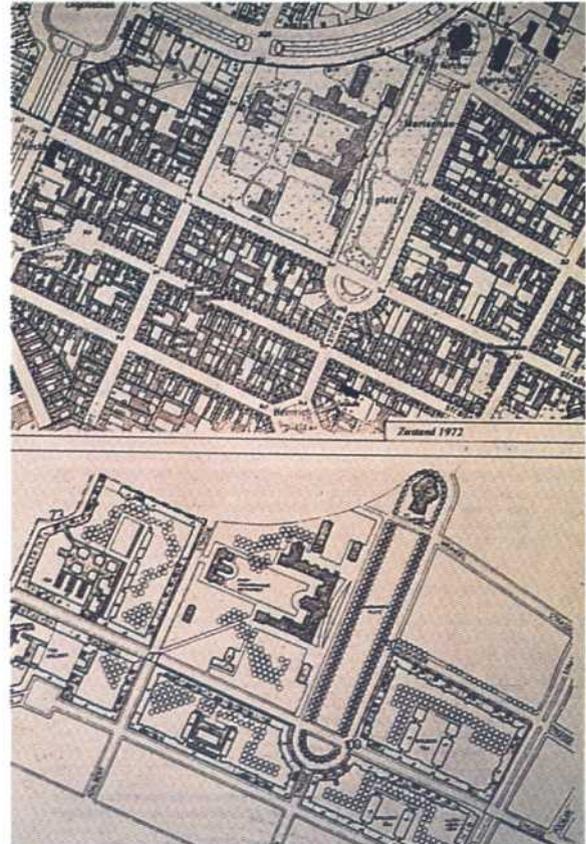


FIG. 9. Planificación del área «Mariannenplatz» (1974).

otras zonas de la ciudad. Muchas de esas empresas quebraron.

Los edificios fueron derrumbados. El barrio antiguo tenía que desaparecer, ceder ante la «ciudad nueva», como se conoce en la periferia, un sacrificio de la renovación urbana por la excavadora.

Pero este proceso se desarrollaba lentamente. Los edificios estuvieron mucho tiempo desocupados, algunos de ellos se los alquilaban a emigrantes, que solían servir como usuarios intermedios por algunos años. Los grupos sociales más móviles se mudaron, quedando solamente gente mayor, extranjeros y pobres —y además cada vez venían más «alternativos».

Como los propietarios de los edificios debían esperar a que todos los edificios estuvieran derrumbados, esto les llevó a abandonar su mantenimiento. Pronto los edificios quedaron abandonados y a menudo fueron destruidos intencionadamente para forzar su derrumbamiento y su nueva «utilización».

La degradación rápida y la marginalización del barrio tampoco cambió en la siguiente fase de renovación urbana, que empezó en el año 1975, el año europeo de conservación monumental. En esta fase se escogió la zona alrededor de la Mariannenplatz como ejemplo de arquitectura urbana del siglo IX. Esta vez se respetó la planta de la ciudad, algunos edificios antiguos fueron renovados y modernizados según los estándares de la construcción nueva, otros sustituidos por edificios nuevos respetando las alineaciones antiguas. Pero el interior de los edificios se derrum-

bó completamente, aunque la mayoría de las pequeñas empresas encontraban en ellos unas condiciones técnicas más adecuadas a sus necesidades. De la antigua estructura quedaba sólo la cáscara, la sustancia desapareció. Las consecuencias sociales fueron las mismas: el traslado de todos los habitantes y empresas fuertes a otras zonas. Cada zona afectada por un plan de saneamiento se murió por algunos años: tiendas y pequeños talleres de reparación perdieron su base de existencia.

El loco y despiadado proceso de saneamiento urbano con su ritmo de compra de edificios, desalojamiento, desocupación, destrucción y construcción nueva en las zonas afectadas cambió completamente las estructuras sociales. Dieciséis años después de la declaración de *Luisenstadt* este como zona de renovación urbana han sido 7.200 viviendas derrumbadas, lo que equivale al 45 por 100 de la superficie construida, pero de 27 manzanas en construcción, solamente 7 se efectuaron y se rehabilitaron otras 7, mientras que 13 todavía estaban a la espera de su suerte. El número de empresas dentro de la zona de la IBA —casco antiguo (hoy STERN)— se redujo entre 1970 y 1984 de 1.060 a 495, el número de empleados pasó de casi 20.000 a 11.000. Solamente en el periodo entre 1970 y 1979 se redujeron los comercios de 444 a 280.

Lo que la guerra, es decir los bombardeos y la lucha casa por casa y especialmente la división de la ciudad por el muro, no logró hacer, fue realizado por una planificación inhumana. Y esto en una situación, en la que por las condi-



FIG. 10. La renovación urbana cautelosa de Kreuzberg Berlín, paso a paso.

ciones políticas especiales no existió la «especulación normal», sino solamente una presión de explotación artificialmente producida. Una política «idealista» de vivienda se hundió entre los intereses de las empresas constructoras por un lado, que quisieron también bajo las condiciones especiales de Berlín Oeste especular y beneficiarse, y los sindicatos, que temían la pérdida de puestos de trabajo, por el otro.

Pero el saneamiento de grandes superficies llegó a sus límites: solamente fue financiable en pequeñas áreas. Así el derrumbamiento progresó más rápido que la renovación. Pero, sobre todo, creció la protesta de los residentes, especialmente de los habitantes más jóvenes, que residían desde hace poco en el barrio. Exigían el mantenimiento de las casas antiguas con sus alquileres bajos. Exigían la reparación de los daños, que resultaron del abandono durante años, y también de la práctica de saneamiento vigente hasta ese momento. Sobre todo, de esta resistencia resultó que el proceso de modernización y renovación se paró casi por completo en Kreuzberg. Edificios todavía en estado aceptable quedaron desalojados por mucho tiempo, destartados y destruidos. E incluso los políticos se dieron cuenta de este escándalo, cuando por razones de una fuerte escasez de viviendas se desarrolló una ola de ocupaciones ilegales de los edificios vacíos.

Con esta situación explosiva la IBA-casco antiguo empezó su trabajo en Kreuzberg. Se intentó una mediación entre los dos frentes endurecidos. Para lograr esta finalidad fue necesario cambiar completamente la práctica del saneamiento urbano. Los problemas no podían ser tratados de lejos, sino solamente de cerca. No se podía partir de principios abstractos de planificación urbana o de una población ideal, sino que se tenía que partir de la situación real, de la gente que vivía en este barrio, de sus exigencias y también de sus posibilidades. Todo esto tenía que ser la base de trabajo.

El lema de la exposición de construcción IBA era: «El Centro como lugar de Residencia-Rescatar la Ciudad Estropeada». Pero la concepción en que se basó el encargo del gobierno regional de Berlín fue muy parcial e incompleta. Apostó, sobre todo, por una construcción nueva ejemplar y por una modernización completa. Bajo esta concepción más de 15.000 personas habrían tenido que dejar la zona en menos de tres años y más de 100 pequeñas empresas habrían desaparecido. De esta manera —contra sus habitantes y usuarios— no se podía salvar el centro como lugar de residencia. Junto con los residentes la IBA desarrolló las líneas generales para proceder, basando su poder en la gente, que vivía y trabajaba en el barrio: la renovación cautelosa.

Ante una situación de disgusto y oposición de la opinión pública frente a la destrucción de la ciudad, los principios de la renovación cautelosa de la ciudad fueron aprobados formalmente por las instituciones políticas correspondientes

del distrito Kreuzberg en la primavera 1982, y por el parlamento regional de Berlín en marzo de 1983.

Los doce principios de la renovación cautelosa son:

1. La renovación debe ser planificada y —manteniendo la sustancia— realizada conjuntamente con los habitantes actuales y empresarios de la zona.

2. Planificadores, residentes y empresarios deben coincidir en las finalidades y en la realización de la renovación. La planificación técnica debe coincidir con la planificación social.

3. La singularidad de Kreuzberg debe ser conservada. Confianza y esperanza tienen que despertarse de nuevo en los barrios afectados. Los daños importantes de los edificios deben ser reparados inmediatamente.

4. Los cambios cautelosos de la planta deben facilitar también nuevas formas de vivir.

5. La renovación de viviendas y edificios debe proceder de forma escalonada y ampliarse lentamente.

6. La situación arquitectónica debe ser mejorada por la reducción de demoliciones, ajardinamiento del interior de manzanas y la mejora de las fachadas.

7. Los servicios públicos, calles, plazas y zonas verdes deben ser modernizados y completados de acuerdo con las necesidades de la zona.

8. Los derechos de participación y los derechos materiales de los afectados por la planificación social tienen que ser reglamentados.

9. Se debe debatir y tomar las decisiones de la renovación urbana públicamente y a ser posible dentro del mismo barrio. La representación de los afectados debe ser reforzada.

10. La renovación urbana, que produce confianza, necesita aprobaciones financieras seguras. Debe existir la posibilidad de gastar el dinero rápida y adecuadamente según cada caso específico.

11. Hay que desarrollar nuevas formas de titularidad. Las tareas de saneamiento fiduciario (servicios) deben ser separados de las medidas de construcción.

12. La renovación urbana bajo este concepto debe ser asegurada por encima de la exposición de arquitectura IBA.

Estos principios se distinguen de la práctica del saneamiento urbano tradicional en los puntos claves. Especialmente no definen el estado final de las medidas de renovación dentro de una planificación general, si no estabilizan solamente las formas del procedimiento y comportamiento, por los cuales serán tratados los problemas y cuestiones distintas, como por ejemplo las de realización, participación de afectados y la planificación social. Por ello, estos principios no son aplicables solamente a un lugar o durante una temporada determinada. No se trata en el caso de la renovación urbana de un problema a corto plazo, sino que su importancia aumenta a largo

plazo y junto con ello su influencia en la vida de las ciudades y en el desarrollo urbano general. El problema es un problema internacional, pero en Berlín tiene una dimensión especial y conflictiva. Es típico de los problemas de la renovación urbana, que sean diferentes en cada ciudad, en cada zona y exijan, al final, medidas específicas para cada edificio. Por ello tuvimos que tomar en cuenta durante nuestro trabajo en Kreuzberg las situaciones muy distintas. Los doce principios constituían la directriz. Basándonos en ella tuvimos que desarrollar el amplio espectro de las realizaciones y medidas concretas.

Al contrario de las planificaciones tradicionales, de lejos la experiencia de los afectados es la base más importante de las decisiones.

Como elementos básicos de la renovación cautelosa se mantienen los siguientes principios:

1. Sociabilidad

Las medidas de la renovación tienen que estar basadas en las posibilidades, necesidades y experiencias de los afectados y definidas conjuntamente con ellos.

2. Conservación

Es decir, demoliciones las menos posibles y protección del uso mixto de las edificaciones.

3. Ahorro

Es decir, soluciones las menos caras para el aumento del valor deseado de las viviendas y edificios.

4. Protección del medio ambiente

Es decir, minimalización del desgaste de recursos, mejora del medio ambiente y aplicación de técnicas y materiales biológicos.

5. Planificación pública y procedimiento paso a paso

Es decir, ningún plan que defina con antelación un estado ideal final ficticio, sino medidas de planificación, que muestren las etapas del proceso de realización.

Los principios son evidentes y corresponden a un estado internacional de discusión entre estrategias de renovación urbana, logrado desde hace tiempo, aunque todavía no realizado del todo en la práctica. También en Kreuzberg la realización fue difícil. Después de largos e intensos debates se ha logrado finalmente crear las condiciones políticas y financieras para la aplicación práctica del procedimiento —como, por ejemplo, la posibilidad de subvencionar incluso meras reparaciones—. En general se puede decir que los enemigos del concepto, que siempre han argumentado que la participación de los

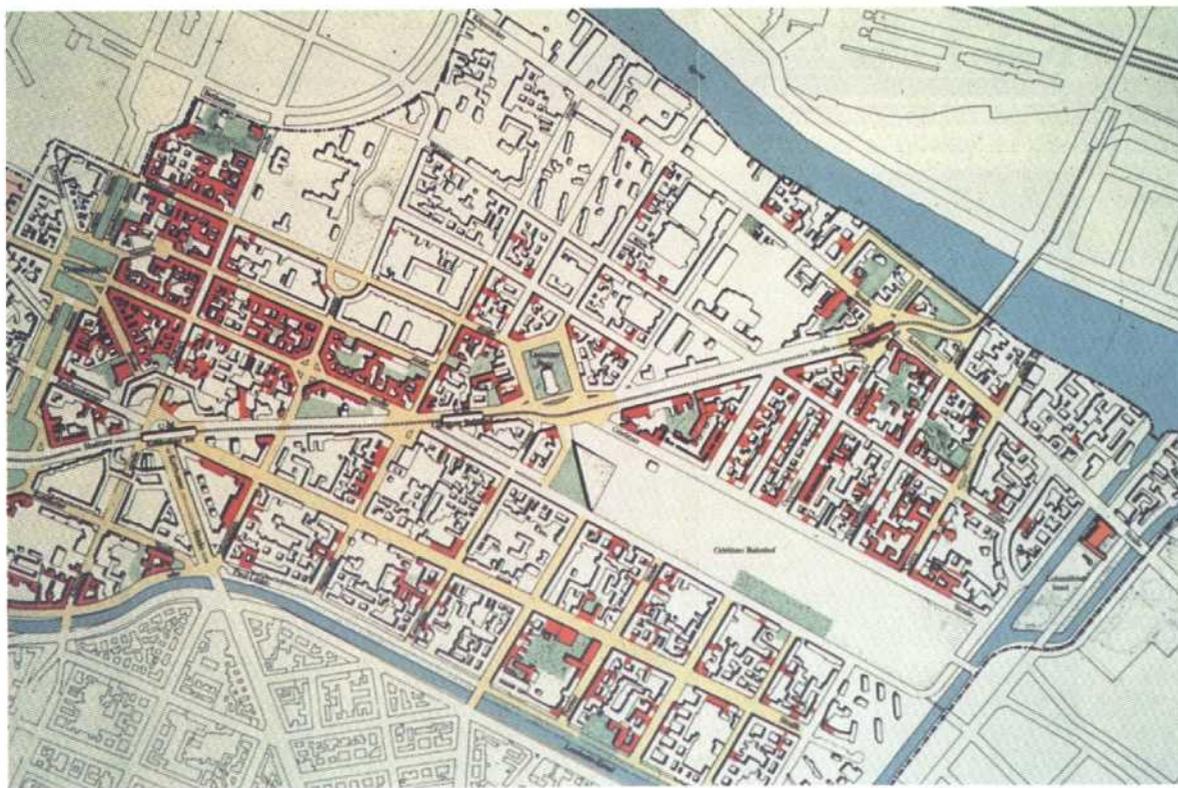


FIG. 11. Renovación y modernización de edificios de vivienda en Luisenstadt y zona estratégica so86 de Kreuzberg.

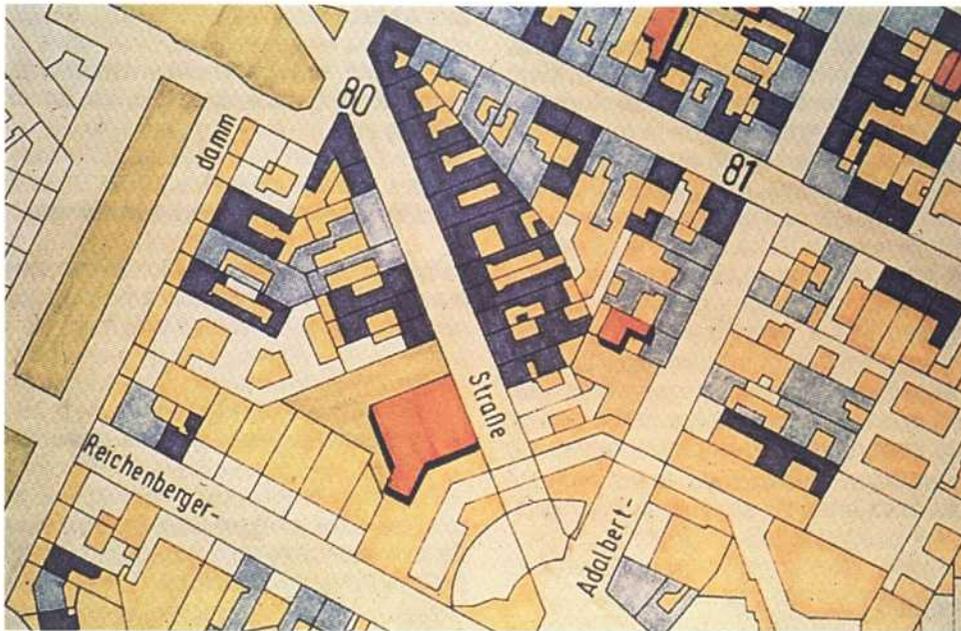


FIG. 12. Renovación de la IBA en Luisenstadt «Dresdener Straße».

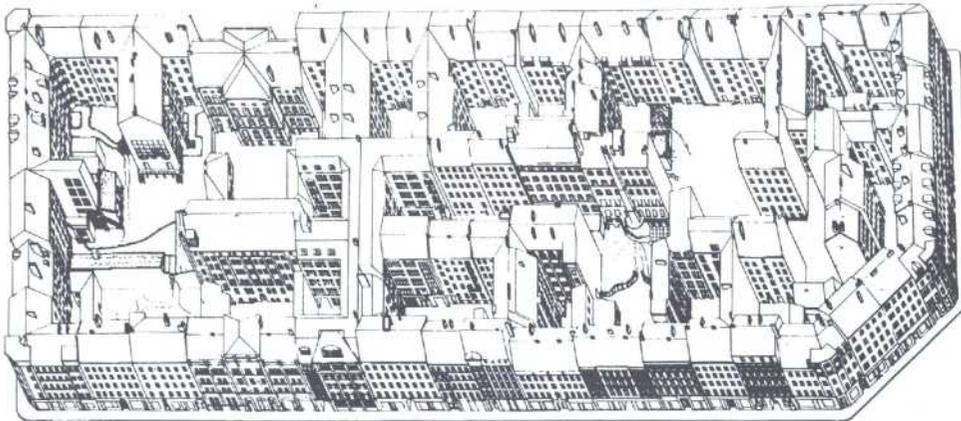


FIG. 13. Un bloque de IBA en Luisenstadt.

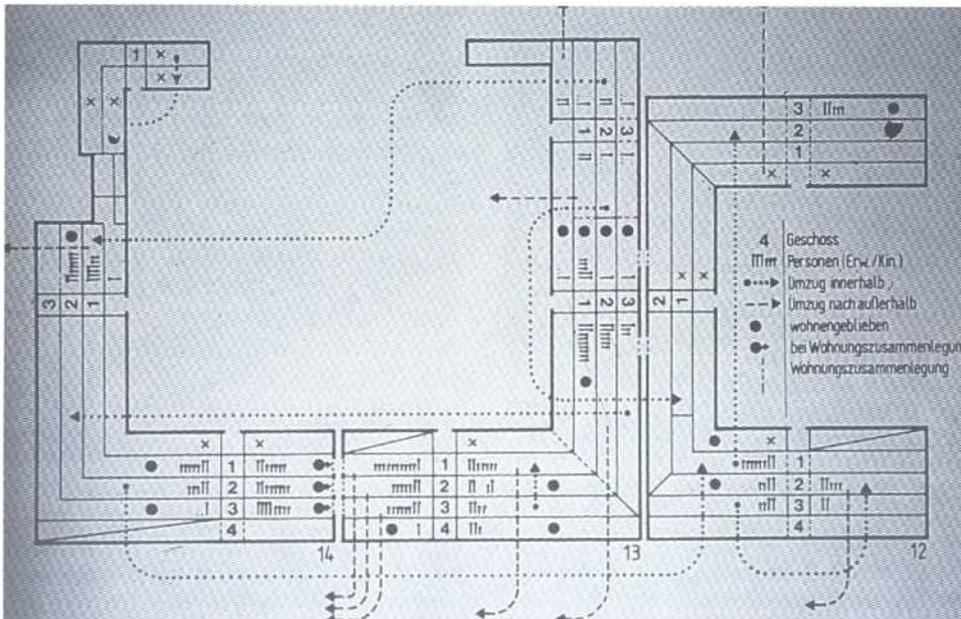


FIG. 14. Diagrama de procedimiento en un piso.



FIGS. 15a y 15b. Ejemplo de un edificio de vivienda antes y después de la renovación.

afectados sólo conduce a retrasos, problemas, aumento de gastos, etc., finalmente no han tenido la razón: las medidas de renovación fueron más baratas —los costes están por debajo de la nueva construcción comparativa—. Y el procedimiento es más rápido, aunque no más fácil, porque se elimina la posible resistencia de los habitantes antes de empezar con las obras, dejando participar y cooperar a la gente y generando en ellos la sensación, de que merece la pena quedarse en el barrio.

La renovación y modernización de los edificios de vivienda constituyó el punto esencial de las obras para crear, de nuevo, viviendas adecuadas e intervenir el proceso de ruina. Al principio, en 1979, se repararon los daños más importantes, se arreglaron los techos y prepararon los edificios para el invierno. Esta fue la primera petición de los vecinos. E incluso, los colegas tuvieron que echar una mano hasta que comenzó el proceso de renovación conjuntamente con los vecinos.

Después fue modificado el concepto de bloques vivienda de tal manera que las edificaciones existentes podían ser mantenidas. Se convenció a los propietarios de encargar estudios previos y planificaciones de los edificios. Con todos los inquilinos se estableció contacto para averiguar las exigencias, deseos y posibilidades financieras de los propietarios. Se formó una coordinadora de afectados, apoyados por el IBA, que pronto se convirtió en el centro de la resistencia contra el derrumbamiento de los edificios.

A partir de 1981 se realizaron las primeras reuniones de vecinos que informaron sobre las molestias previstas por las obras y las posibilidades técnicas y financieras de la renovación y modernización. Se demostró que casi todos los vecinos querían quedarse con sus viviendas, pero reclamaban uno o dos habitantes más, ducha, baño y retrete interior y, sobre todo, ventanas bien aisladas.

Los daños y desperfectos fueron averiguados en inspecciones, registrados en expedientes y documentados por croquis y fotografía. Basándose en esta documentación se desarrolló el plan para las reparaciones y las renovaciones estrictamente necesarias, ofreciendo a los veci-

nos y propietarios diferentes alternativas. De este modo la subida de los alquileres había de mantenerse a un nivel moderado dentro del plan de fomento local, a cuyo programa las viviendas estaban acogidas.

El próximo paso consistió en la coordinación de todas las informaciones obtenidas y la definición del procedimiento de las diferentes etapas de construcción. Y sólo después de haber realizado todos estos trabajos preparatorios y de haberlos fijado en un diagrama de procedimiento muy exacto y al mismo tiempo flexible, empezó la realización de las obras que duró cerca de un año y fue acompañada de varias reuniones de vecinos.

Al contrario de lo habitual en la construcción nueva, se procedió de fuera hacia dentro para proteger los edificios de los efectos del tiempo. En la parte exterior de los edificios se encontraron muchos daños importantes: techos permeables y como consecuencia paredes y techos interiores húmedos, chimeneas defectuosas o en ruina, falta de enfoscado en las fachadas y falta de chapas de cubierta, grietas en las paredes, maderas podridas y vigas de madera defectuosas, ventanas que juntaban mal serían en lo posible reparadas en vez de repuestas.

En el interior, las escaleras estaban en mal estado; la madera, afectada por hongos; los retretes, en el pasillo la mayoría, inutilizables; los suelos, húmedos y podridos. Los herrajes de latón de las puertas estaban arrancados y robados, igual que los ornamentos tallados, pasamanos, vidrieras y baldosas. También estaban los buzones de los edificios destruidos, las puertas de entrada derribadas y sin posibilidad de cerrarlas. Los sótanos estaban completamente sucios, los tubos de agua y desagüe permeables, y con frecuencia llenos de sabandijas y hongos.

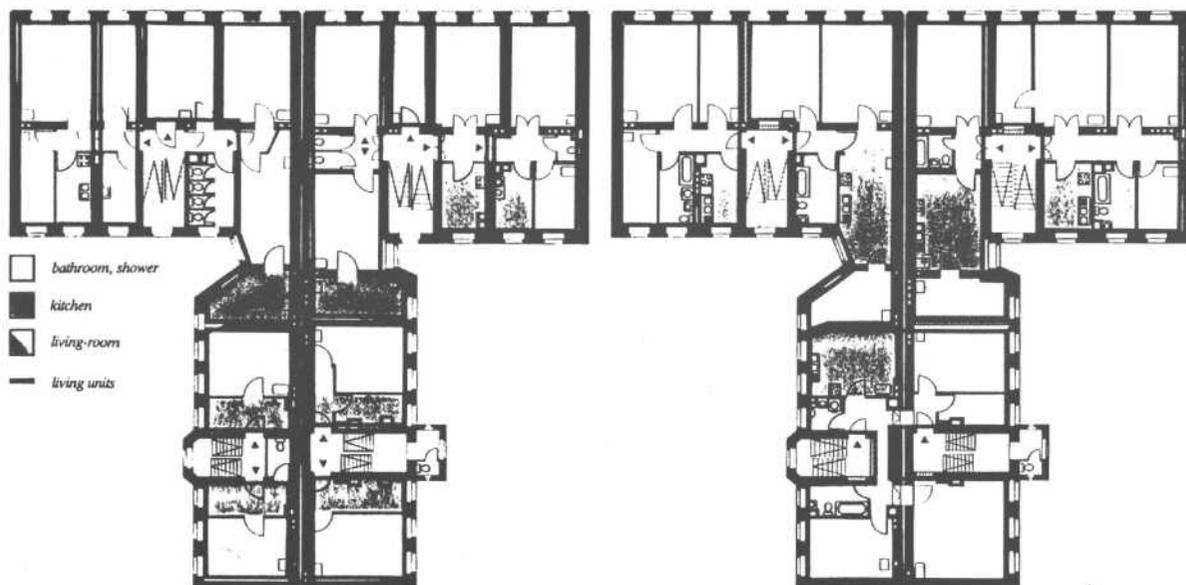
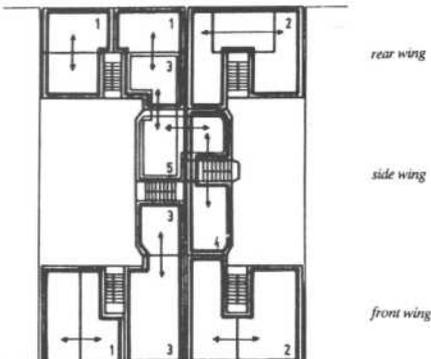
Las viviendas vacías se renovaron primero, porque en ellas los daños eran peores y además se necesitaba el espacio para la mudanza temporal de los inquilinos de los demás edificios. Estas viviendas vacías estaban en mal estado: puertas derribadas, ventanas destruidas, suelos arrancados, las instalaciones de agua y luz robadas y las calefacciones robadas; humedades, basura y huellas de incendio. Sobre todo las vi-

Installing kitchen and bathroom

- 1 Bathroom at the end of the hallway
- 2 Bathroom at the end of the hallway and alterations to the adjacent room
- 3 Bathroom in former kitchen
- 4 Shower unit installed in kitchen
- 5 New kitchen fittings in existing kitchen
- 6 "Berliner Zanner" turned into living-room-cum-kitchen

**Joining up flats**

- 1 In one part of a floor in the front or rear wing
- 2 Over the whole floor in the front or rear wing
- 3 In two parts of the building - front and side wing or rear and side wing
- 4 Within the side wing
- 5 In two side wings which back onto each other
- 6 In two floors of one part of a building

**A typical example:**

In the two houses 61 and 62 Naunynstrasse, there were formerly 40 flats including the five communal kitchens. During the last few years, flats which had previously been separate were merged on the initiative of the tenants. In the course of the planning work for the renewal schemes this process was consciously taken up and the floor plans were systematically re-organized. The houses were connected. Tenants' wishes were respected and no-one was forced to move out.

Size of flat	Before renovation	After renovation
1 room flats	10	2
1½ room flats	2	0
2 room flats	15	8
2½ room flats	3	0
3 room flats	3	7
3½ room flats	0	3
4 room flats	2	1
4½ room flats	0	1
Communal kitchens	5	0
Number of flats	40	22

FIG. 16. Ejemplos de modernización de los edificios de vivienda.

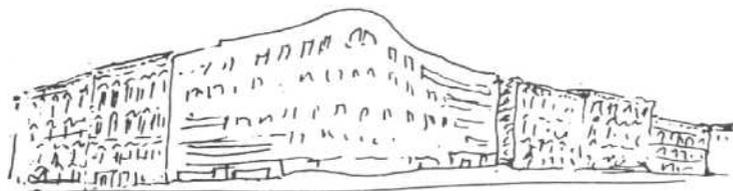
gas de madera debajo de los baños necesitaban un arreglo urgente. En todas las casas tuvieron que poner de nuevo las instalaciones eléctricas, las instalaciones de agua/desagüe y las calefacciones. Se tuvieron que arreglar los daños del enfoscado y construir baños y retretes adicionales.

El estándar se mantenía sencillo y se dejaba mucho para los inquilinos. Esta medida ahorró mucho dinero —también para los inquilinos que solían realizar arreglos—. Por ello pudieron mantenerse en la fase inicial los costes por debajo del 60 por 100 de lo que hubiera supuesto la construcción nueva.

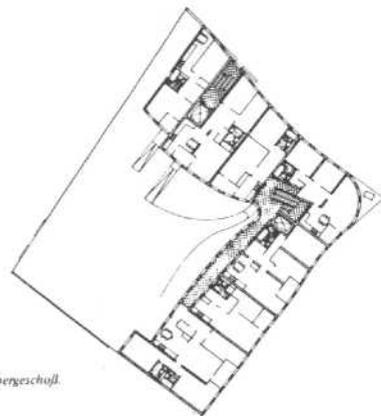
Durante esta renovación cautelosa y ahorrativa surgieron muchos problemas: los obreros ya

no estaban acostumbrados a trabajar en edificios antiguos y los costes de las reparaciones aumentaron por la aplicación de técnicas inadecuadas. Los inquilinos, por su parte, no tenían mucha paciencia con los obreros cuando coincidían con ellos en los edificios. Los arquitectos tenían que enfrentarse con retos nuevos: tuvieron que desarrollar nuevos métodos de planificación, aprender a tratar a los inquilinos, estar permanentemente en las obras y preocuparse de todo. Con las instituciones oficiales, encargadas de la renovación, hubo permanentes discusiones al imponer nuevas metas en la renovación.

En esta primera fase de renovación de los edificios se pudo aprender mucho. A pesar de al-



Das Grundstück, 1980
Skizze, 1981



Grundriß 1. bis 6. Obergeschoß.

FIG. 17. Edificio nuevo de vivienda (arquitecto Alvaro Siza Vieira, Porto).

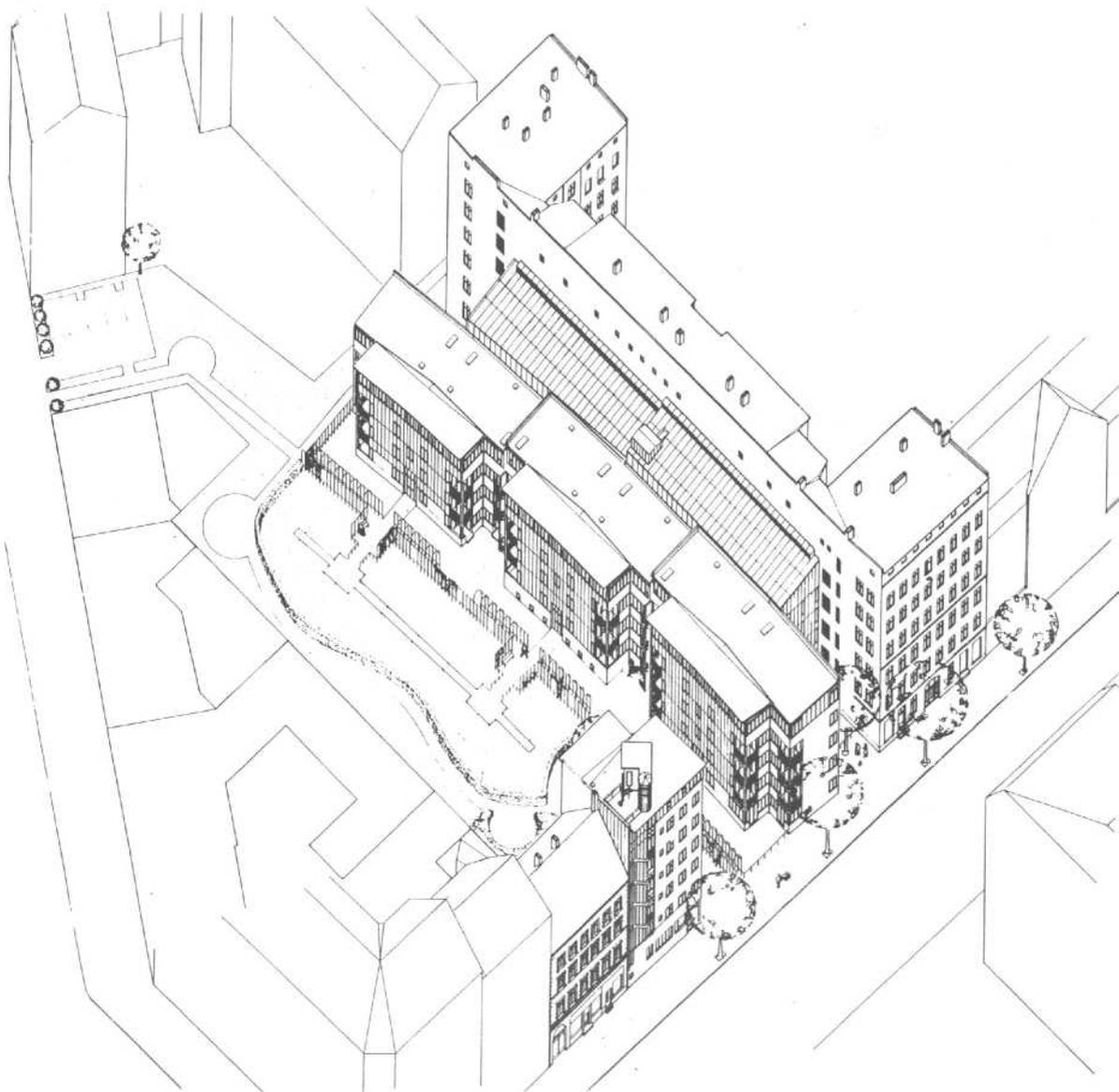


FIG. 18. Residencia para ancianos Köpenicker Straße (arquitecto Otto Steidle, Berlín/Munich).

gunas ventajas que la construcción en casas habitadas trajo, hoy se traslada a todos los inquilinos y demás usuarios (por ejemplo tiendas) a otras viviendas por el tiempo de duración de las obras de renovación. Se demostró que así el procedimiento era mucho más fácil.

Sobre todo debieron darse cuenta que las molestias, el polvo, el ruido y los peligros que suponen unas obras eran demasiadas exigencias para todos. Pero una fuerte carencia de vivienda en Berlín y la reducción de viviendas vacías en el barrio hizo que faltaran muchas viviendas para mudar temporalmente a los inquilinos de los edificios en obras. El retraso en el comienzo de las obras fue inevitable en muchos casos. Y otra vez se pensó en métodos de renovación y construcción más racionales para reducir la duración de las obras.

El balance después de nueve años de renovación cautelosa es de 5.000 viviendas renovadas en edificios antiguos, más 700 viviendas que fueron renovadas en proyectos de autoayuda por los mismos inquilinos. Además se construyeron

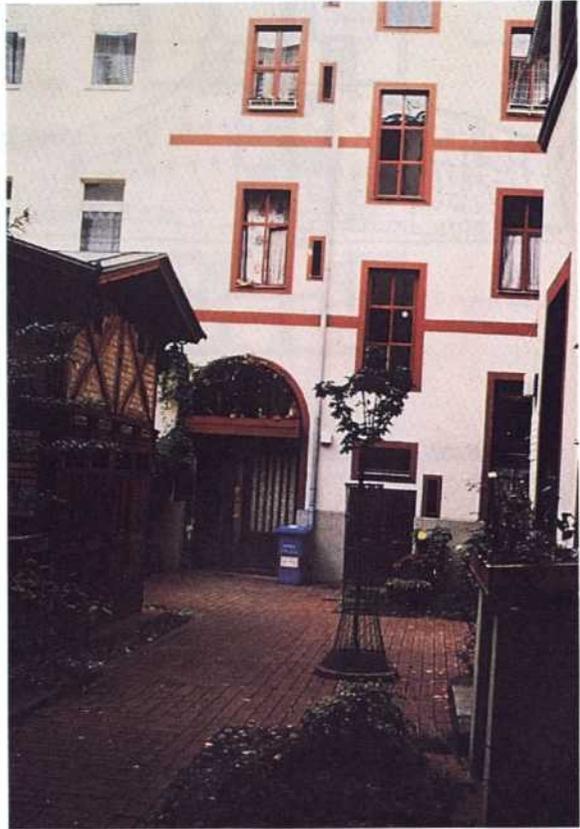
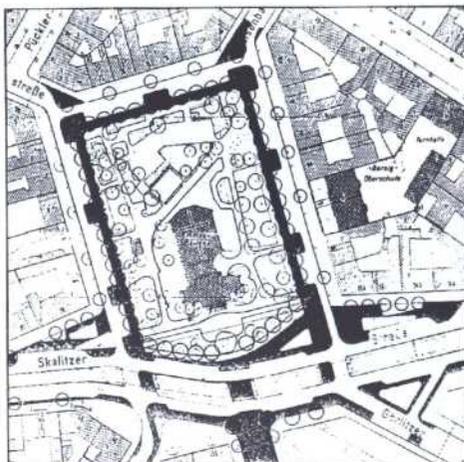


FIG. 20. *Modificación de un patio Dresdener Straße.*



FIG. 19. *Guardería infantil pública Dresdener Straße (en una cochera antigua).*



More space for pedestrians, less space for motor traffic.

Architects: Planwerk.
Financing: the city of Berlin
(2,5 million DM).
Construction period: 1982-1985

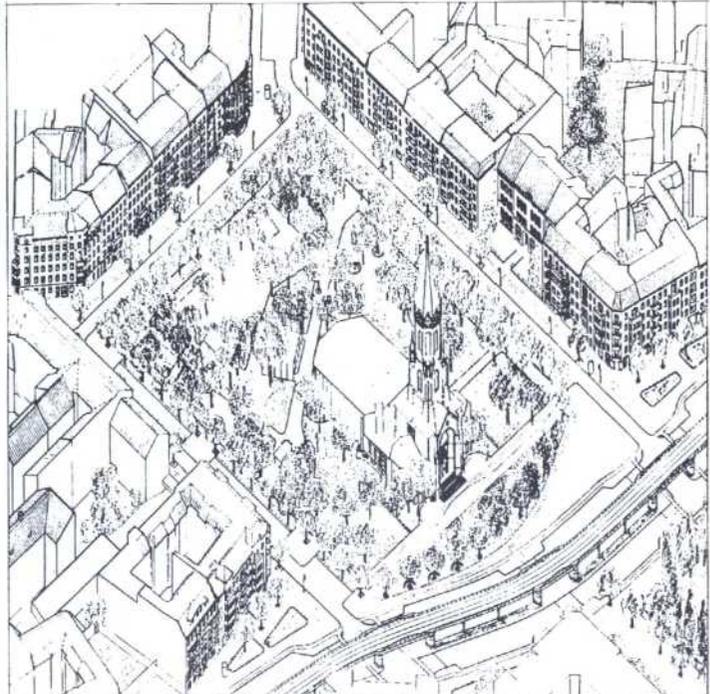
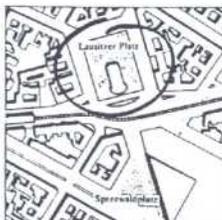


FIG. 21. *Remodelación de la Lausitzer Platz (arquitecto Gruppe Planwerk).*



FIG. 22. Modernización de un patio industrial.

360 viviendas nuevas. Los alquileres de las viviendas en edificios antiguos se pudieron mantener en un nivel socialmente adecuado mediante contratos para los próximos diez o quince años. Pero quedan todavía otras 6.000 viviendas que necesitan urgentemente renovación y modernización.

Pero no basta con la renovación de viviendas y edificios. La gente necesita guarderías, escuelas, instituciones sociales y culturales, tiendas y posibilidades de trabajo.

La construcción de edificios públicos, que tenían una demanda muy fuerte, fue casi imposible de resolver dentro del barrio por su edificación muy densa. Solamente la gran fantasía de los muchos arquitectos nacionales e internacio-

nales que participaron en el proyecto hizo posible, en colaboración con los residentes, muchas soluciones ejemplares. Para poder realizar muchas ideas, tuvieron que olvidarse de las normas. Así se pudieron construir 14 guarderías para niños, otras cuatro todavía están en construcción y seis más planificadas. Dos escuelas están en construcción de un total de 10 que serán ampliadas y modificadas. Las escuelas y guarderías están integradas en la estructura socioeconómica del barrio: pequeños edificios nuevos, cambio de uso de edificaciones ya existentes —también nueva construcción—. Se tuvieron que desarrollar nuevos conceptos pedagógicos para respetar la situación social y el medio multicultural de Kreuzberg.

Más de 300 patios interiores fueron modificados y ajardinados, creados espacios verdes nuevos, más de 30 calles y plazas reestructuradas, 160 tiendas, fábricas y talleres modernizados y se fomentaron 180 proyectos de autoayuda, de juventud y de formación profesional.

La renovación cautelosa también ha estabilizado el comercio del barrio: talleres y salas de producción antiguas y baratas se mantuvieron y modernizaron y pudieron ser alquiladas a largo plazo. Esta medida protegía a las empresas y los puestos de trabajo; la «mezcla de Kreuzberg» de viviendas y empresas pudo desarrollarse de nuevo. Parte de ellas eran antiguas empresas de mecánica, artesanía de lujo, imprentas y empresas del sector textil, pero también había empresas nuevas —desde la panadería alternativa hasta la empresa ultramoderna de alta tecnología,

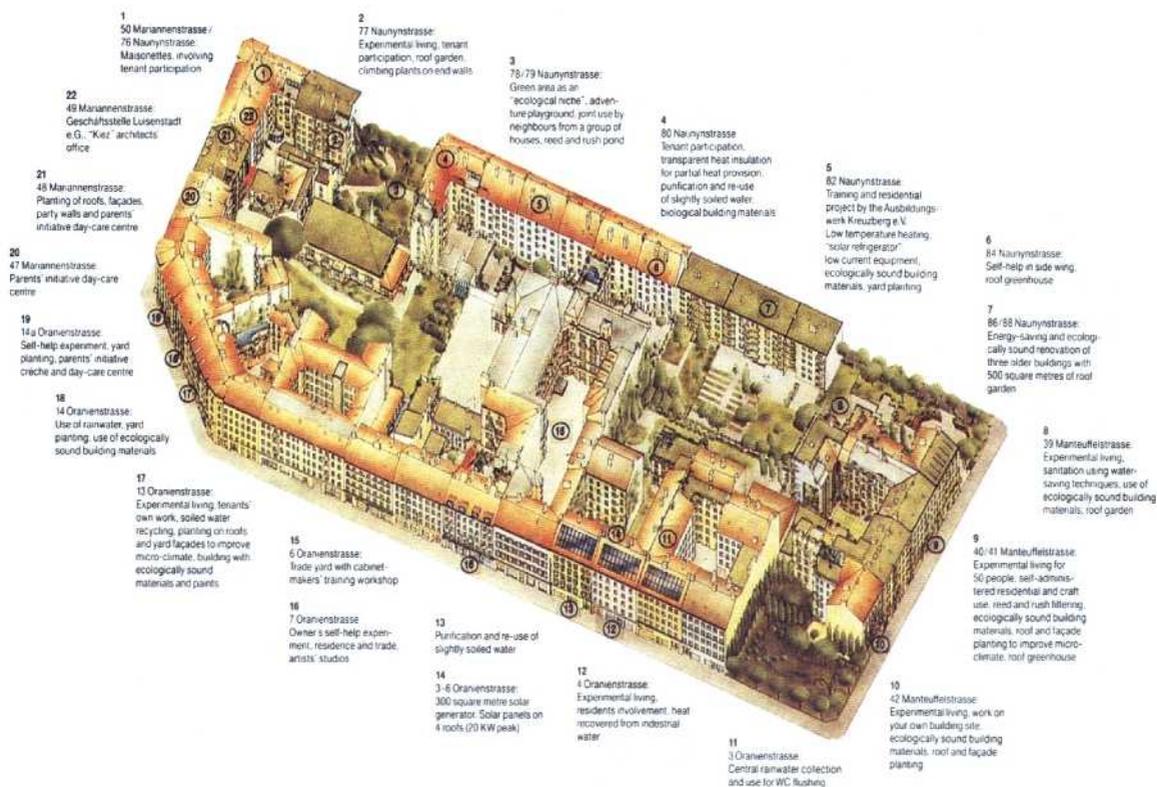


FIG. 23. Planificación y construcción ecológica.

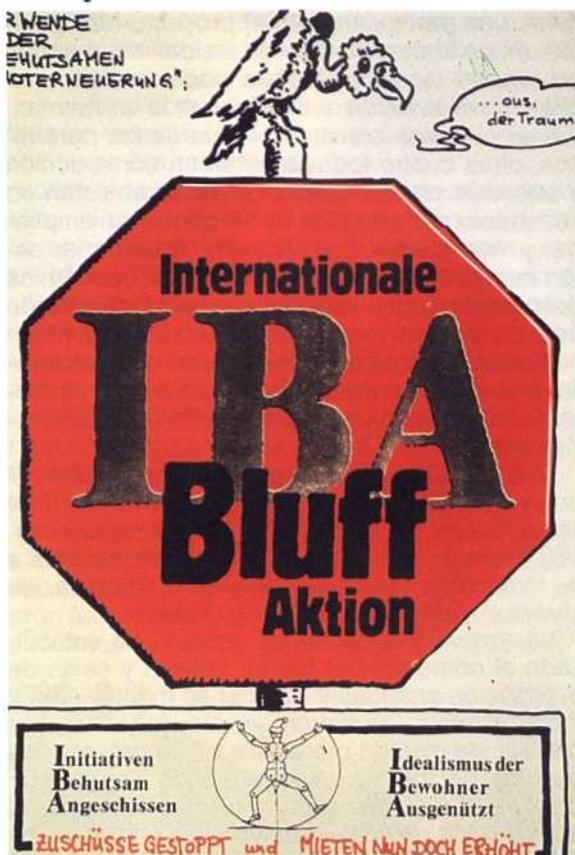


FIG. 24. IBA Bluff Aktion.



FIG. 25. Una calle en Luisenstadt después de la renovación.

organizada en régimen cooperativo—. Todas se aprovechaban de las condiciones favorables de la «mezcla de Kreuzberg», un modelo de gran porvenir para la estructura urbana compleja. Parte de la superficie comercial se usó para oficinas —STERN mismo trabaja en un edificio industrial— para instituciones oficiales, viviendas especiales y para estudios de artistas. Por ello, Kreuzberg es famoso en casi todo el mundo, no siempre para el contento de sus habitantes y trabajadores.

La eliminación o reducción de daños graves al medio ambiente tiene cada vez más importancia. Aunque la renovación cautelosa en sí misma es ecológica por su protección de los recursos existentes, se tienen que tomar medidas nuevas. Solamente así se puede reducir la contaminación, el clima insano, el desgaste de energía y agua y las montañas de basura. Se intentó introducir conocimientos de la biología de la construcción y de la ecología humana en el uso de los materiales y en la aplicación de técnicas de construcción. En dos proyectos modelo fueron aplicados en la práctica y experimentalmente experiencias y conocimientos de la planificación y construcción ecológica en construcción nueva y antigua conceptos integrados y relativos al barrio. Con ello se quería demostrar y difundir en todas las grandes ciudades las medidas ecológicas necesarias.

Se ha realizado lo que hace pocos años ninguno de los expertos hubiera creído posible: el barrio se estabilizó y se revitalizó. Gracias a los alquileres bajos los antiguos inquilinos podían permanecer en sus casas, otros nuevos se han mudado al barrio. La renovación cautelosa y con ella la concentración en las condiciones sociales, económicas y arquitectónicas, el aprovechamiento de los recursos existentes, la estrecha unión entre planificación técnica y social, todo ello ha resultado el camino más adecuado para la revitalización y el rescate de un barrio amenazado. De una situación sin salida se ha desarrollado, otra vez, la esperanza y confianza en el futuro del barrio.

Pero la calma es engañosa y las fachadas renovadas disimulan la miseria que todavía existe: los ingresos por persona solamente llegan a la mitad de la media de Berlín, la cuota de paro es el doble; entre los jóvenes alcanzó más del 50 por 100 en algunas zonas. Una parte muy importante del programa inicial de la renovación cautelosa no ha podido ser realizado hasta hoy: las muchas iniciativas de formación profesional y del fomento de trabajo son muy importantes, pero solamente están en el comienzo. Los programas generales de formación profesional y de trabajo fueron siempre reclamados, pero nunca financiados de una manera adecuada. Parecía que se podía prescindir de ellos, puesto que el barrio daba más una impresión cada vez más ordenada y tranquila. Reinaba la calma, los inquilinos parecían satisfechos, no había enfrentamientos en la calle, ni ocupaciones de edificios, ni manifestaciones a favor de otra política de renovación urbana diferente.

Al estallar los actos de violencia en el primero de mayo de 1987, hecho que se repitió en los años siguientes, se vio que se pueden mejorar las condiciones de vida por las medidas de renovación, pero no resolver los graves problemas sociales. El primero de mayo 1987 fue una explosión de desesperación y de violencia descontrolada, que entonces estuvo dirigida al propio barrio, a los propios vecinos —una fiesta destructiva de los perdedores en medio de las acti-

vidades festivas de la celebración del aniversario de setecientos cincuenta años de Berlín—. La respuesta desamparada del ayuntamiento: más policía y el bloqueo total del barrio peligroso de Kreuzberg por cuatro horas durante la visita del presidente Reagan. Se forzó de nuevo la ghettización del barrio.

En su lugar se debería asegurar lo logrado y mejorarlo paso a paso durante los próximos años. Pero esto sigue siendo difícil: algunos edificios muestran ya otra vez huellas de abandono: fachadas y escaleras están embadurnadas, los daños de menor importancia no se arreglan.

Pero todavía más importante es que no se puede arruinar un barrio durante diez años sin responsabilizarse de las consecuencias. Aquí crecieron niños y jóvenes que igual que los adultos sólo vieron que los edificios antiguos eran demolidos. Romper ventanas o emborronar paredes y escaleras era una cosa totalmente común. Hoy en día nadie se puede asombrar, que esta gente no tendrá ningún sentimiento para esto, que una ciudad, una calle, un edificio o un jardín pue-

dan ser cosas bonitas que hay que cuidar y responsabilizarse de ellas.

¿Y dónde pueden expresarse las agresiones de los jóvenes que están sin trabajo y a quienes se les demuestra directa o indirectamente que sobran? Va a pasar mucho tiempo hasta que cambien estos comportamientos y no es seguro que lleguen a modificarse.

He intentado mostrarles la historia de la renovación cautelosa y sus motivos, sus principios y métodos. He mencionado algunos problemas sociales y puntos de discusión especiales, lo poco que era posible dentro de esta información global.

No quiero referirme a la nueva situación de Kreuzberg como consecuencia de los cambios de las condiciones generales de la situación política. Es evidente que van a surgir nuevos (o antiguos) problemas en un barrio que, de una situación marginal y aislada, de repente se encuentra de nuevo en su tradicional posición como barrio céntrico dentro de un Berlín reunificado y una región con carácter metropolitano.

REFERENCIAS

IBA: Internationale Bauausstellung Berlin 1987-Projektübersicht Stadtneubau und Stadterneuerung.
Idee, Prozeß, Ergebnis—die Reparatur und Rekonstruktion der Stadt, Berlin (West), 1984.
Step by Step, Careful urban renewal in Kreuzberg.
Berlin, Internationale Bauausstellung Berlin 1987 (Berlin, 1990).

Esta ponencia ha utilizado el informe «Internationale Bauausstellung Berlin und behutsame Stadterneuerung in Kreuzberg» de Michael Kraus, así como el informe oficial de la «Internationale Bauausstellung Berlin 1987». Por estos estudios anteriores, quiero dar las gracias a mis colegas del IBA/STERN.