

Barcelona Social Housing

Innerhalb der letzten 10 Jahre steht Barcelona bereits der 2. Immobilienkrise gegenüber: Nach dem Platzen der Immobilienblase ab 2007 mit den drastischen Auswirkungen für die Bevölkerung mit einer Arbeitslosenrate von 26% in Spanien und erzwungenen Immobilienveräußerungen von Privathaushalten wegen Unvermögen die Kredite zurückzahlen zu können, deren Wert dem der Wohnungen weit überstieg, beginnen in europäischen Ballungszentren Immobilienpreise abermals gefährlich anzusteigen. Während Städte wie Wien, mit seinem historisch angelegten Gemeindebausektor mit einem Anteil am Wohnungsmarkt von 50% oder Berlin und Paris mit 30%igem Anteil noch in der Lage sind, die Auswirkungen der gegenwärtigen Mechanismen am Immobilienmarkt einigermaßen abzufedern, sind die Einwohner von Barcelona bedingt durch einen solchen Anteil von nur 1,5% den steigenden Mieten, die einen immer größer werdenden Anteil ihres Einkommens auffressen, weitgehend ohne Schutzmechanismen oder Regulierungen ausgeliefert. Immobilienpreise sind nicht mehr unter Kontrolle und drängen junge Menschen und bestehende Nachbarschaften aus der Stadt. Ausländische Investoren werden durch die attraktiven Angebote, die Barcelona auszeichnen, angezogen ganze Gebäude als Spekulationsobjekte aufzukaufen um sie leer stehen zu lassen und damit die Preise weiter kontrollieren zu können.

Darüber hinaus ist die Stadt dem Druck durch den wachsenden Tourismus ausgesetzt. Vermietungsplattformen, die Wohnraum für kurzfristige Vermietungen anbieten, reduzieren weiter das Angebot an freizeihenden Wohnungen. Immobilienpreise haben mittlerweile den Kurswert vor dem Platzen der Immobilienblase im Jahr 2007 überschritten.

Um diesem Problem entgegenzutreten, formieren sich jüngst in Barcelona Bewegungen wie die sogenannten "Tenance Unions", eine Initiative, die versucht, das Hinausdrängen von bestehenden Bewohnerschaften aus Barcelona zu stoppen. Mit Aktionen auf Straßen und Plätzen fordern sie das "Recht auf Wohnen", das derzeit durch die Nutzung von Immobilien als Spekulationsobjekte untergraben wird. Die Organisation schlägt unter anderem vor, Mietverträge zu überarbeiten oder Regulierungsmechanismen zu erarbeiten, um Immobilienpreise zu limitieren.

Vor diesem Hintergrund stellt sich nun Barcelonas Regierung ebenso zur Aufgabe, den Sozialen Wohnbau zu fördern und dessen Anteil zu erhöhen. Der ausgelobte Wettbewerb hat daher zum Ziel, ein ehemaliges Bürogebäude, das über 18.000 m² Nutzfläche verfügt, in ein soziales Wohnbauprojekt umzufunktionieren und unter Bedachtnahme der beschriebenen Problemstellungen neue Typologien hierfür zu entwickeln.



Ansicht Via Laietana Implementierung eines Gerüsts als Infrastruktur

Der Wettbewerbsbeitrag versucht die scharfen Trennlinien zwischen dem im Eigentum einzelner Personen stehenden Wohnraum und dem kommunal finanzierten und betreuten öffentlichen Raum aufzubrechen, und diese beiden Sphären anders in Beziehung zu setzen, als in einer Weise, in der nur einzelne in Besitz dieser Immobilien stehende Personen von entsprechenden Lagezuschlägen profitieren können. In das durch zahlreiche Lichthöfe durchbrochene durchlässige Gebäude wird eine gitterartige Struktur implementiert, die einerseits ermöglicht, die hinter der Fassade befindlichen Wohnräume in Größe und Lage je nach Bedarf zusammenzusetzen; andererseits stellt dieser formbare Zwischenraum einen ausgedehnten Übergangsbereich zur Aneignung für die Bewohner zur Verfügung, der die harte Abgrenzung zwischen den öffentlich zugänglichen Orten und den besetzten Wohnungen verwischt. Der Stadtraum wird so in das Gebäude hineingetragen und findet seine Fortsetzung in den oberen Etagen durch die Möglichkeit an zusätzlichen Raumangeboten, die jedem einzelnen bereitgestellt wird und unterschiedlich bespielt werden kann, um sich am öffentlichen Leben z.B. durch Austausch, Handel, Handwerk oder Büros zu beteiligen.

Ciutat Vella

Das zentral gelegene Gebäude in unmittelbarer Nähe zum Hafen und Bahnhof befindet sich an der Via Laietana, einer Hauptgeschäftsader der Stadt, die vor etwas mehr als 100 Jahren in das vormalig historische, kleineräumige Gefüge geschnitten und mit monumental er Architektur besäumt wurde.



MANUAL : How to work together*

on Barcelona Social Housing, Via Laietana 8-10

1. Setting the Goals

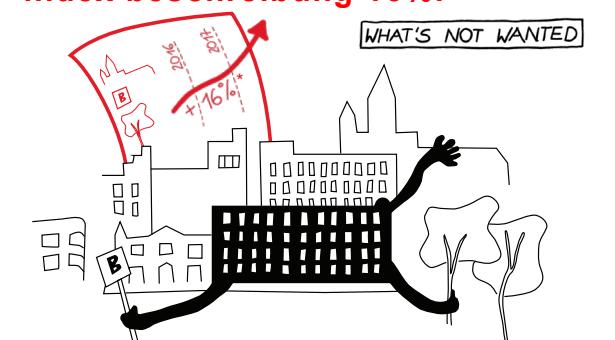
A. Providing affordable public rental housing for different people with low-income: young people, elderly, families; solitarily, as couples or in groups living persons, ...

B. Setting a structure, that gives not only room for living but also spaces for all sorts of activities that can be used by everyone as offices, workshops, playground, small shops, food stalls,... - whatever might be in need at the time

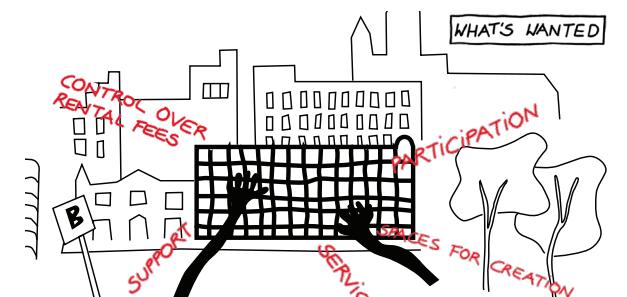
C. Spaces that are not predefined with room layouts but that are equipped with the highest standards of infrastructural facilities and professional help serving the people to define, facilitate and maintain their own living conditions according to their needs, skills and available time

D. Preserving the main structure of the building for the longest possible period of time for as many people and future generations as possible

index beschreibung 16%!



Infrastructure (paid by the people of Barcelona, Spain and the EU) and commercially used rental internet platforms for tourists used as a price pushing factor for an unregulated real estate market



Turning housing production inside out

2. Defining strategies

A. The main structure of the building remains public good, can not be sold and has to be kept in best condition

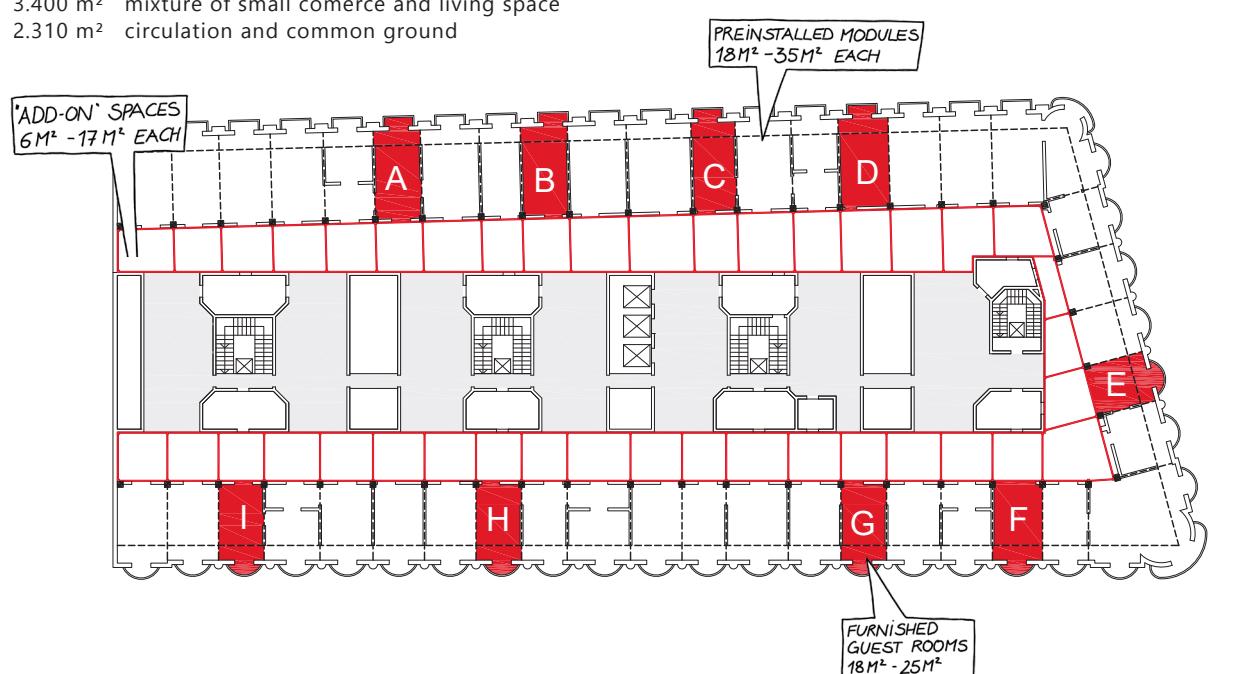
B. Spaces inside are divided into small modules that are predetermined and in a stage of a preliminary building work so they can be rented for diverse housing demands

C. Configuring the modules by the inhabitants together with planners and craftspeople. Rental agreements allow every kind of working on the structure - any kind of work that subtracts substance from the main structure is forbidden

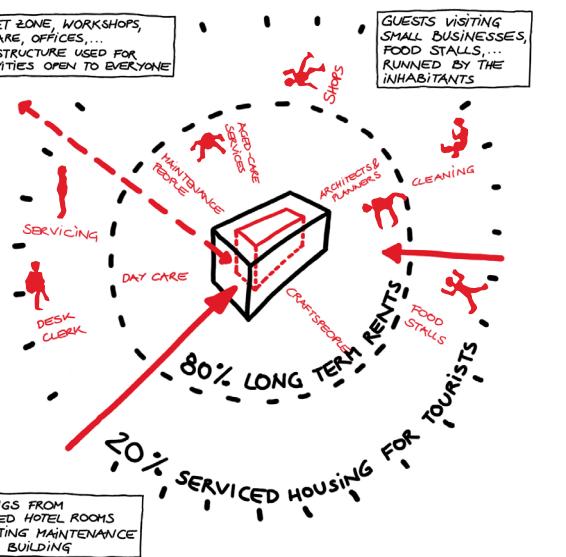
*

4. Dividing long term structure and "work-on elements"

Calculated area on all 7 stories:
6.020 m² mixture of different sizes and typologies of housing and guest rooms
3.400 m² mixture of small commerce and living space
2.310 m² circulation and common ground

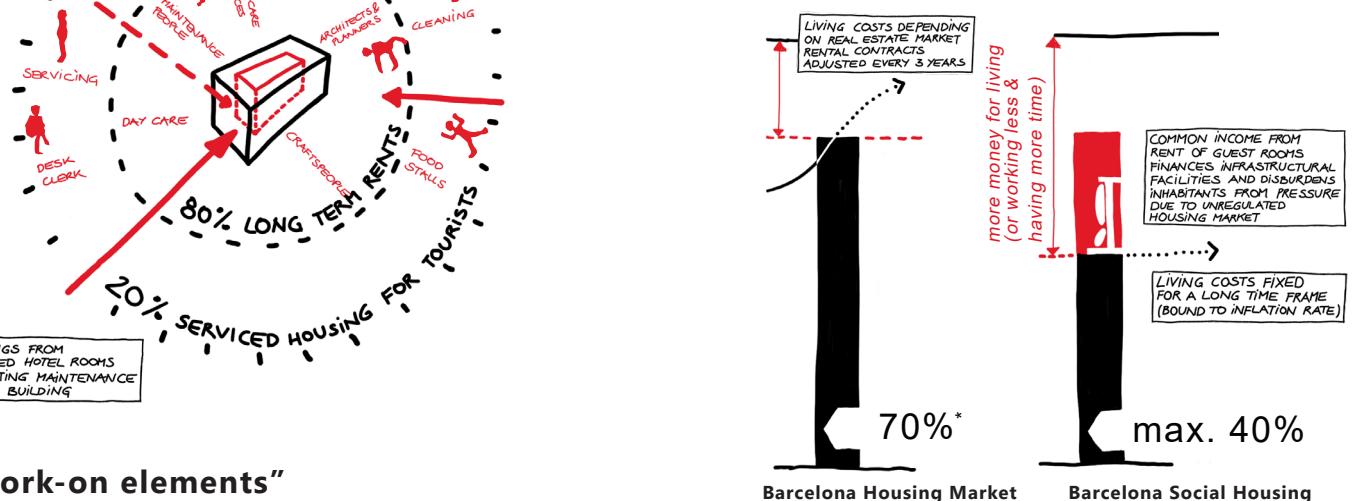


3. Establishing an Organisation



5. Implementing "hard-, soft & commonly used"-infrastructural Facilities (and how they are financed)

Comparison of the percentage of the income spent for housing:



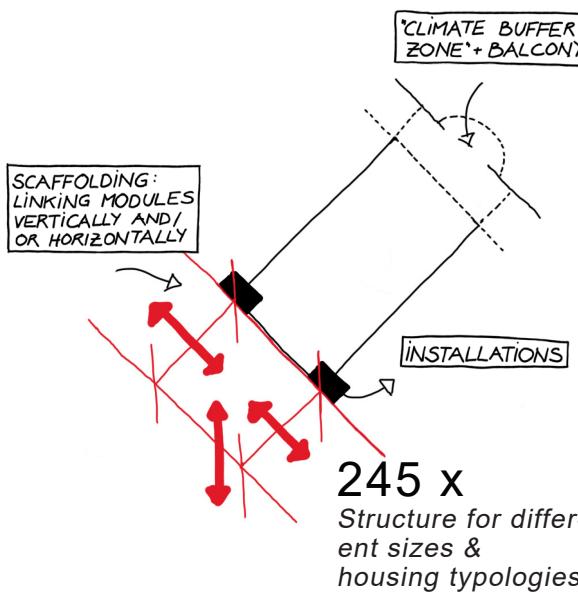
"Hard infrastructure":

- Craftspeople
- Maintenance people
- Small shops, food stalls
- Technicians
- Architects

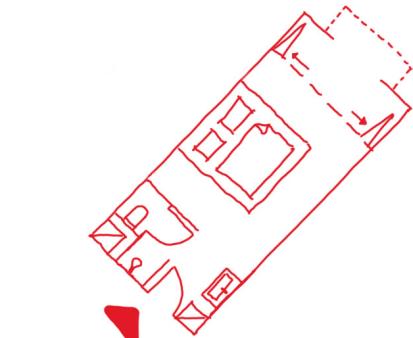
"Commonly used infrastructure":

- Desk clerk
- Day care, workshops, ...
- Infrastructure for festivities, discussions, ...

6. Defining rules for rental, living & working conditions



245 x
Structure for different sizes & housing typologies

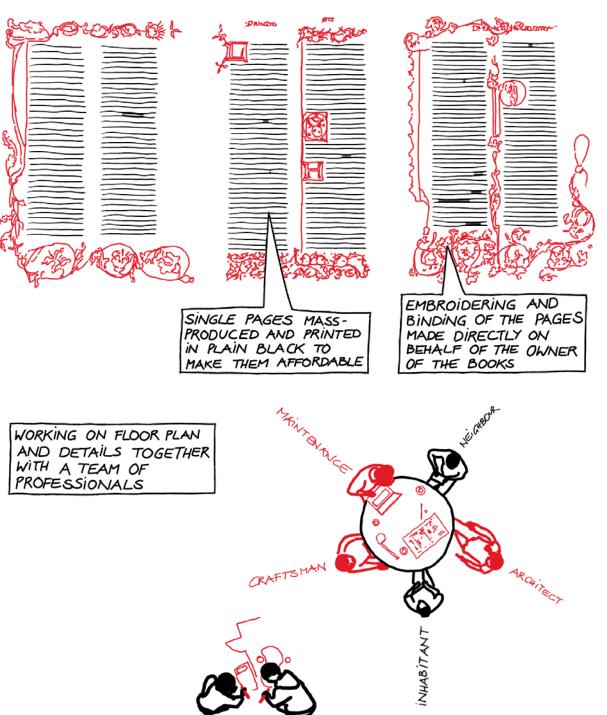


63 x

Furnished and serviced guest rooms

7. Adopting and beautifying the space within and inbetween

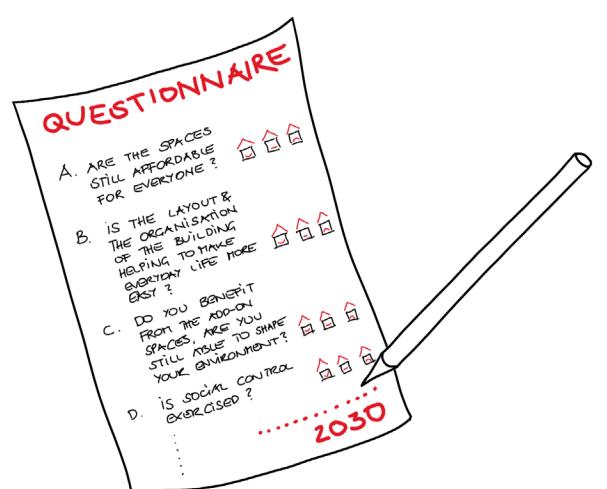
Separating and combining industrial production (to guarantee affordable housing) and craftsmanship (to ensure the qualities of the details): Production processes in early book printing as a role model for making something affordable for the general public without sacrificing quality due to mass production. The books were made affordable and valuable at the same time.



8. Making everyday experiences

9. Readopting & reshaping living and working zones

10. Evaluation processes - reworking strategies & rules



* rather than a design proposal that marks the building in a stage right after the renovation, the competition entry is set up as a manual on how to establish guidelines and structures to work together on the building for a long time - over and over again.