



**XVIII ENANPUR**  
NATAL2019  
27 a 31 maio

## **BAUGRUPPEN: AS EXPERIÊNCIAS DE COABITAÇÕES NA ALEMANHA (1994-2016)**

### **Autores:**

Anie Caroline Afonso Figueira - UnB - [anieline@gmail.com](mailto:anieline@gmail.com)

Ricardo Trevisan - UnB - [prof.trevisan@gmail.com](mailto:prof.trevisan@gmail.com)

Talita Rocha Reis - UnB - [reis.talita96@gmail.com](mailto:reis.talita96@gmail.com)

Rodrigo Beserra Figueiredo - UnB - [rodrigo.b.figueiredo@gmail.com](mailto:rodrigo.b.figueiredo@gmail.com)

### **Resumo:**

Este artigo se propõe a discutir o fenômeno dos Baugruppen (grupos de construir) na dinâmica habitacional alemã da cidade contemporânea (1994-2016). A ideia consiste em contrapor, ainda que parcialmente, o recorrente cenário, de transformação da habitação em apenas um ativo financeiro e uma mercadoria. Essa contrariedade ocorreria pelos Baugruppen, pois estes são constituídos de diversas partes interessadas, dentre eles, a comunidade que irá habitar nessa casa coletiva, as cooperativas de arquitetos, o Estado alemão, o meio jurídico e os bancos que financiam essas moradias. O intuito é excluir determinados agentes que lucram com a financeirização da moradia, como incorporadoras e construtoras, podendo, com isso, aumentar o tamanho das habitações, contratar os serviços de arquitetos para projetarem residências para se adequar ao perfil dos seus usuários, e simultaneamente diminuir o seu preço em até 25% a 35% do valor tradicional, investindo também em tecnologias ecológicas. A expectativa é a de poder avaliar as consequências positivas e negativas desse processo participativo, no qual os cidadãos se responsabilizam pelos riscos da construção da moradia e da cidade.

# **BAUGRUPPEN: AS EXPERIÊNCIAS DE COABITAÇÕES NA ALEMANHA (1994-2016)**

Estratégias habitacionais para a Cidade Contemporânea

## Resumo

Este artigo se propõe a discutir o fenômeno dos *Baugruppen* (grupos de construir) na dinâmica habitacional alemã da cidade contemporânea (1994-2016). A ideia consiste em contrapor, ainda que parcialmente, o recorrente cenário, de transformação da habitação em apenas um ativo financeiro e uma mercadoria. Essa contrariedade ocorreria pelos *Baugruppen*, pois estes são constituídos de diversas partes interessadas, dentre eles, a comunidade que irá habitar nessa casa coletiva, as cooperativas de arquitetos, o Estado alemão, o meio jurídico e os bancos que financiam essas moradias. O intuito é excluir determinados agentes que lucram com a financeirização da moradia, como incorporadoras e construtoras, podendo, com isso, aumentar o tamanho das habitações, contratar os serviços de arquitetos para projetarem residências para se adequar ao perfil dos seus usuários, e simultaneamente diminuir o seu preço em até 25% a 35% do valor tradicional, investindo também em tecnologias ecológicas. A expectativa é a de poder avaliar as consequências positivas e negativas desse processo participativo, no qual os cidadãos se responsabilizam pelos riscos da construção da moradia e da cidade.

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

## Abstract

This article proposes to discuss the phenomenon of *Baugruppen* (building groups) in the German housing dynamics of the contemporary city (1994-2016). The idea is to counterbalance, albeit partially, the recurrent scenario of transforming housing into a single financial asset and a commodity. The *Baugruppen* will have a setback, since they are made up of various stakeholders, among them the community that will live in this collective house, the cooperatives of architects, the German State, the legal environment and the banks that finance these houses. The purpose is to exclude certain agents that profit from the financialization of housing, such as real estate developers and builders, to increase the size of houses, hire the services of architects to design homes to fit the profile of their users, and simultaneously decrease their price in up to 25% to 35% of the traditional value, also investing in green technologies. The expectation is to be able to evaluate the positive and negative consequences of this participatory process, in which citizens are responsible for the risks of housing and city construction.

**Keywords:** *Baugruppen*; Housing Cooperative; Germany; Contemporary Housing.

## INTRODUÇÃO

A ausência de opções habitacionais nos centros urbanos não é uma novidade para os pesquisadores das cidades contemporâneas. Raquel Rolnik em seu livro, *a Guerra dos Lugares*, de 2015, alerta sobre os perigos da financeirização da habitação e da transformação da habitação em apenas um ativo financeiro, diz ainda o quanto esse processo não reserva em si nenhum ineditismo, mas que é fruto da desconstrução contínua da habitação como um bem social e a sua conversão incessante em apenas uma mercadoria. Tendo em vista essas críticas, o presente artigo irá demonstrar qual o impacto da experiência de coabitações habitacionais na Alemanha, intitulada *Baugruppen* – na tradução livre, grupos de construir –, como uma alternativa a maneira usual de se pensar a construção das habitações e, por conseguinte a construção da própria cidade através das habitações.



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

Fonte: Mapa elaborado pela autora com o auxílio da aluna de graduação em Arquitetura, Talita Rocha Reis. Disponível em: <<https://snazzymaps.com/style/12670/sb-greyscale-light>>. Acesso em 10/05/2018.

Os *Baugruppen* surgiram a partir da idealização do bairro de Vauban, no estado de Baden-Württemberg, na região Sudoeste da Alemanha, na cidade de Freiburg, divisa entre a França e a Suíça, na fronteira com a Floresta Negra (**Fig. 1**). O bairro teve início a partir do esvaziamento de um aquartelamento militar francês, que após a queda do muro de Berlim, em 1989, não encontrou razões para permanecer ocupando essa parcela urbana equivalente a 38.000 hectares (MOURA, 2010). Os *Baugruppen* são grupos constituídos por famílias, cujo número pode variar de 3 a 43 famílias, sendo todas as decisões tomadas em conjunto, desde

a escolha do terreno, se este ainda não existir, a escolha do arquiteto, e 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 arquitetônica a baixos custos de moradia (TOSTES, 2015).

Os *Baugruppen* são definidos por ser uma mobilização inicialmente da sociedade civil organizada, mas que conseguiu ao longo do seu processo de constituição agregar diversas partes interessadas na quebra da hegemonia do mercado habitacional tradicional, como, por exemplo, as cooperativas de arquitetos, o Estado alemão – mediante representantes da prefeitura de Freiburg a princípio, mas depois na sua fase de consolidação obteve o apoio do Senado Federal –, os meios jurídicos e legais e o GLS-Bank (*Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenken*), que na tradução seria “Banco Comunitário para Empréstimos e doações”, fundado em 1974, com o lema de apoio a causas ambientais, sociais e culturais; e que foi fundamental para o alcance das metas habitacionais do bairro de Vauban (SUDIYONO, 2013).

Essa mobilização se caracteriza por excluir incorporadoras e construtoras do processo de conquista habitacional, e o faz a partir da atuação dos moradores dos *Baugruppen* como responsáveis por assumir os riscos financeiros em caso de possíveis desistências, o que raramente acontece, mas cujo motivo será melhor explicado ao longo do artigo. Por essa atitude, o que se obtém é uma maior liberdade na hora de desenvolver o projeto dessa habitação colaborativa, que passará a considerar o desejo dos seus futuros habitantes como algo prioritário, geralmente mediado por um arquiteto, por meio de reuniões comunitárias constantes. O resultado são habitações maiores, com o preço de 25% a 35% menores que aqueles ofertados pelo mercado imobiliário cotidiano. Dada a premente ausência do objetivo de lucrar e inflar ainda mais 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 até mesmo vir a 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).

A partir de então, passou-se a estabelecer um novo significado para a palavra “coabitação”, que possui não somente o significado tradicional de se viver em um mesmo lugar, mas também de que essa habitação 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, os *Baugruppen*, que podem possuir dois vieses. A princípio, o primeiro é de que os *Baugruppen* podem vir a ser definidos com apenas a intenção de se construir um lugar para viver de forma coletiva. E o segundo de que, por outro lado, podem ter um viés mais personalizado e humanizado, em que os habitantes do lugar se comprometem a viver em um contexto aprofundado de comunidade, ou, como os alemães chamam, de “*Geimeinschaft*”<sup>1</sup> (Goschel, 2010)

---

<sup>1</sup> 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,

O intuito do artigo versa sobre entender as partes interessadas, bem como, o motivo pelo qual elas se originaram no bairro de Vauban e como essas conseguiram se fortalecer e tornar os *Baugruppen* uma alternativa não apenas para Freiburg, mas para várias regiões da Alemanha, inclusive Berlim. A ideia é entender as possíveis contribuições, apontando também para possíveis lacunas que podem existir nessa mobilização, com a finalidade de compreender o que muda na cidade e na habitação quando a comunidade começa a construir. O propósito é apresentar o fenômeno habitacional *Baugruppen*, na Alemanha, como uma possível estratégia, mostrando na primeira parte, o que é, como funciona e como se originou a partir do estudo de caso do bairro de Vauban. A segunda parte perpassará pelo seu processo de consolidação pela Alemanha no decorrer dos anos, bem como da exposição das partes interessadas presentes nesse processo, e a finalização se dará com um balanceamento entre as propostas tradicionais vigentes, os *Baugruppen* enquanto uma alternativa que ousa tentar responder ainda que parcialmente às questões e demandas do direito à habitação na Alemanha, e a discussão e reflexão sobre a maneira usual com a qual a maior parte das cidades pensa os seus problemas habitacionais.

## 1. A FINANCEIRIZAÇÃO DO HABITAR E O SURGIMENTO DOS BAUGRUPPEN

A moradia enquanto um direito remonta a luta pelos direitos dos trabalhadores desde a primeira Revolução Industrial (1760-1860), uma construção longuíssima a qual se dedicaram muitos intelectuais, Charles Fourier (1772-1837), Friedrich Engels (1820-1895) e Ebenezer Howard (1850-1928). Mas é necessário mencionar que essa luta por moradia foi sendo gradualmente desvalidada. Enquanto houve um regime ideológico opositor ao capitalismo implementado, o Estado de bem-estar social se fez presente como um modo de vida ocidental que distribuía ainda que parcialmente as riquezas e diminuía as desigualdades, se contrapondo aos outros regimes totalitários pelo mundo. Contudo, após a última fronteira ter sido rompida pela queda do muro de Berlim em 1989, o que restou foi apenas o capitalismo nas suas mais variadas vertentes, algumas mais comedidas e voltadas para o social e outras mais desreguladas e voltadas para o capital. Foi isso que analisou Francis Fukuyama em 1992, no seu livro *Fim da História e o Último Homem*.

No livro é dito também que o neoliberalismo traria evolução econômica à sociedade contemporânea e que traria simultaneamente democracia, igualdade de direitos, liberdade e a capacidade de tentar alcançar objetivos, porém isso aconteceria apenas com os países com o processo de industrialização já consolidado; os outros países estariam sujeitos a serem vulneráveis a regimes totalitários, socialistas de fachada ou democracias subordinadas a países mais desenvolvidos economicamente. Ou seja, o liberalismo ou o neoliberalismo seriam tão utópicos quanto o socialismo, com o advento de trazer cada vez menos vantagens para as camadas mais pobres da população – independentemente de qual país essa política

---

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. Ver mais em: CHAN, WINNIE YUEN-PIK. *The Phenomenon of Building Group (Baugruppen) in Berlin: What changes when a community starts building*. Diss. Master Thesis. Dessau Institute of Architecture (DIA) Graduate School at Anhalt University of Applied Sciences, Germany, Dessau. Germany, 2010.

se localize –, e cada vez um número maior de vantagens para a população mais rica e para o empresariado interessado em capitalizar recursos financeiros em diversas esferas da vida cotidiana. E foi exatamente isso que começou a acontecer alguns anos antes dessa análise, agravando-se nos anos seguintes, principalmente dentro do viés da habitação.

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 àqueles 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).

Um dos pontos importantes dessa financeirização é o do encarecimento da terra e diz respeito ao efeito cascata de articulação da compra e venda dessa terra pelo incorporador imobiliário, que diversas vezes precisa recorrer às Agências Financeiras para negociar concessões de crédito para divulgar e/ou construir. Esse *sobrevalor* será absorvido juntamente com a margem de lucro do incorporador e repassado ao comprador final que pagará pelos lucros simultâneos do dono da terra e do incorporador imobiliário. Todavia existe um problema relacionado à região urbana na qual o incorporador quer investir, pois o preço da região vai determinar o valor do terreno e esse preço não pode estar acima da renda final da terra com o projeto construído, sob pena do incorporador sair no prejuízo financeiro, e este não é o seu intuito (AZEVEDO, 1982).

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 empresariado sedento que pouco se importaria com as exigências desses novos moradores, que como será explanado, possui um perfil muito heterogêneo.

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>2</sup>; nos anos oitenta, com o IBA (Exibição de Exposição Internacional)<sup>3</sup>; e nos anos noventa 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 na Alemanha: a

---

<sup>2</sup> 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 sessenta e setenta do século 20, 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).

<sup>3</sup> 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 pela a 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 construções 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).

*Deutscher Werkbund*<sup>4</sup>; a Bauhaus<sup>5</sup>; os *Siedlungs*<sup>6</sup>, defendidos por Ernst May (1886-1970); e os IBA<sup>7</sup> - Exibição de Exposição Internacional (1901-1957, 1979-1999, 2000-2013, 2010-2023).

Para que se possa, então, entender a necessidade da construção do bairro de Vauban no ano de 1992, local aonde os *Baugruppen* nasceram e se articularam a partir da criação do “Fórum Vauban”. Será explicado o que foi o “Fórum Vauban”, que 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 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 do trabalho consiste, sim, em se ater à 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.

A cidade de Freiburg faz divisa com a Floresta Negra<sup>8</sup> e com as montanhas Kaiserstuhl. Freiburg possui parte da sua economia estabelecida no fato de ser uma cidade universitária (ARAÚJO, 2013), mas esse viés não é recente, pois possui uma das mais ancestrais academias da Alemanha, por onde já passaram nomes como Desidério Erasmus<sup>9</sup> (1466-1536) (MOURA, 2010). Quanto à vocação ecológica, esta surge em meados dos anos de 1970, quando o governo local, em busca de uma forma de fornecer energia à população, cogita a instalação de uma usina nuclear em Wyhl, uma região suburbana a cerca de 20 km do centro de

---

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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 à redistribuição do acesso à arte e à arquitetura (ARGAN, 1951).

<sup>6</sup> *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).

<sup>7</sup> 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 façam a sua própria cidade (SUDIYONO, 2013).

<sup>8</sup> A Floresta Negra é uma cordilheira às margens do Vale do Rio Reno, responsável por muito da economia dessa parte da Alemanha, pois concentra a cultura de cereais, a criação de gado e a exploração de madeira (MOURA, 2010).

<sup>9</sup> Desidério Erasmus ou Erasmus de Rotterdã foi um humanista, teólogo e acadêmico. Muito embora trabalhasse para o Vaticano, teceu ao longo de sua vida duras críticas ao catolicismo tradicional e como esse se dava. Foi amigo pessoal de Matinho Lutero, que usou suas obras para embasar parte da crítica protestante, mas da qual ele próprio nunca fez parte.

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, e sim os vicultores que, por medo das consequências que as usinas pudessem trazer para a produção de vinhos, se manifestaram em oposição 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).



Figura 2- Mapa da cidade de Freiburg com a marcação dos bairros de Riesel Feld e Vauban.

Fonte: Mapa elaborado pela autora com o auxílio da aluna de graduação em Arquitetura, Talita Rocha Reis. Disponível em: <<https://snazzymaps.com/style/12670/sb-greyscale-light>>. Acesso em 10/05/2018.

No ano de 1992, foi lançado um concurso de ideias para um novo bairro em Freiburg, Riesel Feld. A ideia era projetar um bairro ecológico com capacidade para 10 mil a 11 mil novos moradores, em uma área de aproximadamente 70.000 hectares (Fig. 2). 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 atual e a 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 dos espaços de vida e de trabalho por meio da integração de espaços mistos e áreas de construção industriais, com a geração de mais de mil empregos, criando um equilíbrio de estruturas e formas de habitação. Para isso seria feita, por exemplo, a mistura dos financiamentos privados e das construções de moradias subsidiadas, ou ainda a mistura de imóveis para ocupação e aluguel do proprietário da habitação, entre outras ações (SIEGL, 2009).

As primeiras casas em Riesel Feld 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 Entwicklungsmaßnahme*), 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). 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 e chamou muita atenção, exatamente por ter sido, ao mesmo tempo, desenhada exclusivamente para as necessidades dos seus habitantes (LITTLE, 2007). Porém, boa parte das habitações nesse bairro são habitações comuns, o que nos leva ao bairro de Vauban, onde a maioria das habitações é de *Baugruppen*.

## 2. CRIAÇÃO DO BAIRRO DE VAUBAN E O CRESCIMENTO DOS BAUGRUPPEN

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>10</sup>, comprometendo-se a conseguir aliar, em seus territórios, proteção ambiental, desenvolvimento econômico e coesão social (MOURA, 2010).

A área destinada ao bairro de Vauban havia sido ocupada, primeiramente, como um aquartelamento militar nazista até 1945 e, posteriormente, como um aquartelamento militar francês durante a Guerra Fria (1945-1991). Após a queda do muro de Berlim, a França se viu sem motivação para continuar essa ocupação, esvaziando cerca de 38.000 hectares e abrindo o espaço necessário para a criação de um novo bairro no ano de 1992 (**Fig. 3**) (ARAÚJO, 2013).

O bairro de Vauban (**Fig. 4**) originou-se, então, a partir do “Fórum Vauban”, em 1994, que teve início com a iniciativa de dois amigos, Jörg Lange, biólogo, e Mathias-Martin Lübke, ecologista (LITTLE, 2007), cujas experiências remontam às frustrações vividas no bairro de Rieselfeld. A partir dessa vivência, ambos decidiram não esperar que a administração local lhes atribuísse algo, e passaram a organizar grupos de opinião e trabalho que tomariam a frente dos futuros eventos do lugar. Em 1995, o “Fórum Vauban”, reconhecido pela municipalidade de Freiburg, levou a decisão de que todos os planos, concursos e decisões previstos deveriam passar, obrigatoriamente, pelo crivo populacional, com autonomia para vetar ou não tais propostas (ARAÚJO, 2013).

---

<sup>10</sup> A “Agenda 21” foi um programa de ação, realizado 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” (ONU, 1992).



Figura 3- Imagem aérea de Vauban, em 1992.

Fonte: [https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents\\_E-1979688599/freiburg/daten/bauen/vauban/Luftbilder\\_Download/Luftbild\\_1992.jpg](https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents_E-1979688599/freiburg/daten/bauen/vauban/Luftbilder_Download/Luftbild_1992.jpg)



Figura 4- Imagem aérea de Vauban em 2012.

Fonte: [https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents\\_E-1834738871/freiburg/daten/bauen/vauban/Luftbilder\\_Download/Luftbild\\_2012.jpg](https://www.freiburg.de/pb/site/Freiburg/get/documents_E-1834738871/freiburg/daten/bauen/vauban/Luftbilder_Download/Luftbild_2012.jpg)

O “Fórum Vauban” começou, inicialmente, com cerca de 30 a 40 pessoas, e conseguiu, através 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 (**Fig. 5**). 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>11</sup> e pelo programa LIFE<sup>12</sup> (ARAÚJO, 2013). Além disso, o governo de Freiburg criou uma equipe intitulada Grupo Municipal de Trabalho sobre Vauban ou GRAG<sup>13</sup>, cujos integrantes eram os próprios funcionários da prefeitura que, juntamente com todos os subgrupos do “Fórum Vauban”, 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).

<sup>11</sup> 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).

<sup>12</sup> 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).

<sup>13</sup> *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 (KUNZE & PHILIPP, 2016).

### Distrito Urbano Sustentável de Freiburg- Vauban: Estrutura de Projeto e Principais Atores

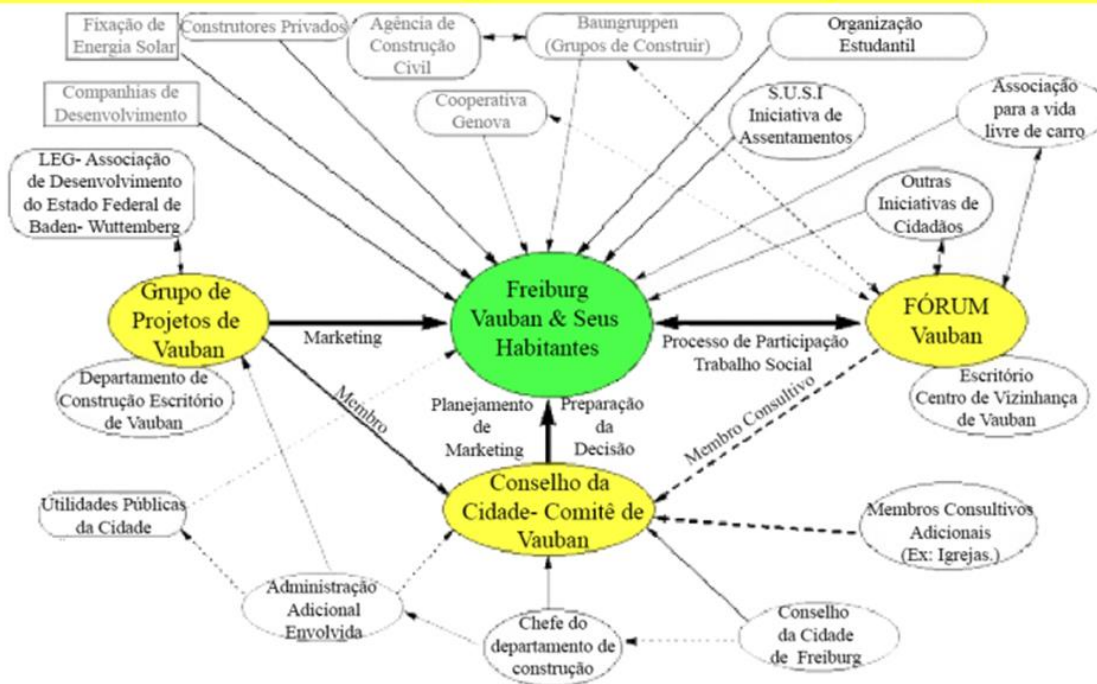


Figura 5 - Diagrama esquemático do funcionamento e articulação interna de Vauban.

Disponível em: <[http://www.josephlittlearchitects.com/sites/josephlittlearchitects.com/files/baugruppe\\_0.pdf](http://www.josephlittlearchitects.com/sites/josephlittlearchitects.com/files/baugruppe_0.pdf)>. Acesso em 07/05/2017.

O GRAG não trabalhou sozinho na construção dos interesses do governo da cidade, mas contou com a ajuda do LEG<sup>14</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 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 e até mesmo vetavam os projetos que não se adaptavam àquilo que era pedido. 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 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. As demandas que o Fórum supria foram divididas em duas partes: o Conselho do Bairro e a

<sup>14</sup> *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 (KUNZE & PHILIPP, 2016).

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).

Como foi dito anteriormente, o primeiro *Baugruppen* não ocorreu em Vauban, e sim em Rieselfeld, em 1996. Mas foi em Vauban que essa forma 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 para a habitação e de que a predileção sobre essas habitações seria dada a grupos de cidadãos acima de desenvolvedores comerciais privados, principalmente aqueles de cunho especulativo. Pode parecer uma medida simples, mas faz uma grande diferença na hora de balizar os interesses urbanos (LITTLE, 2007).

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, *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 (Fig. 6) (MOURA, 2010).

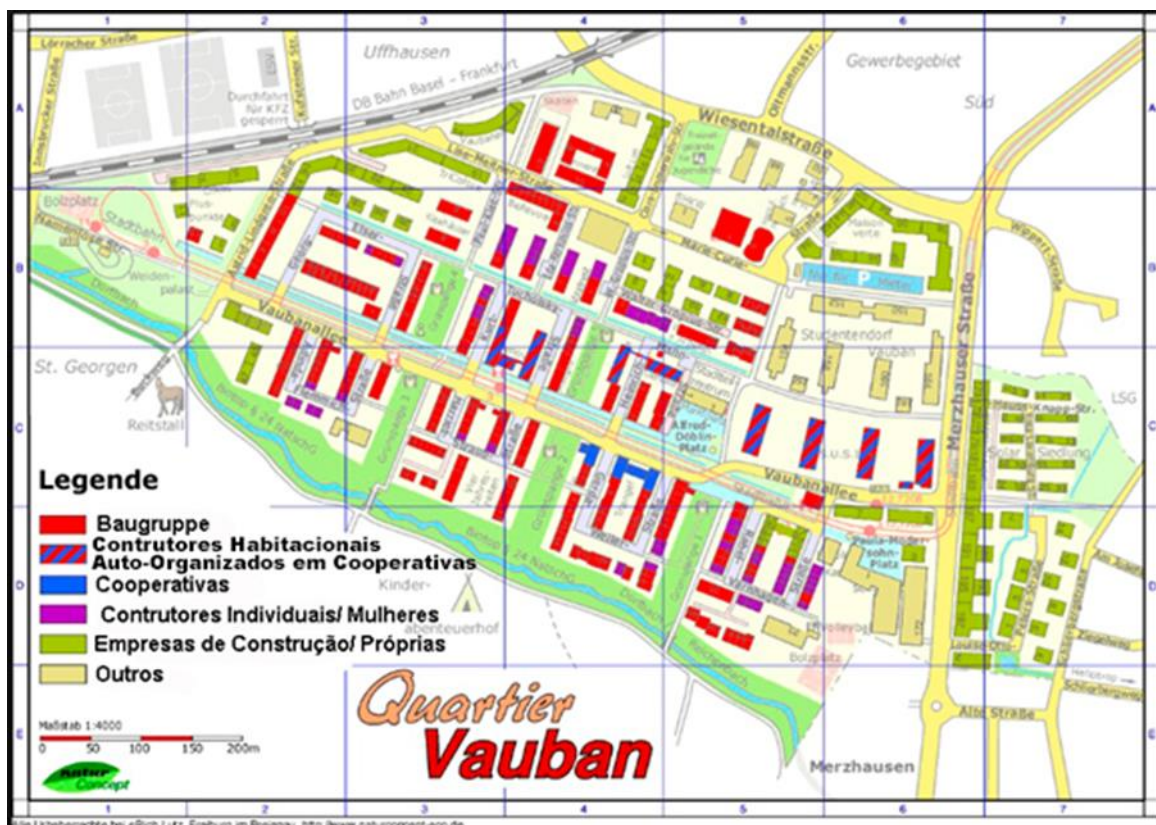


Figura 6 - Mapa do Bairro de Vauban.

Fonte: KUNZE & PHILIPP, 2016, p. 12 (modificado pelos autores).

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 mais ou menos €400 milhões, a maioria fruto de capital privado proveniente dos habitantes, e não por parte do Estado, ainda que este preste auxílio. 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.

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 entanto, 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.

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 – necessidade de um *Baugruppe* que lhes conceda a variedade necessária para que o lugar adquira a qualidade de usos mistos. Segundo Little (2007), 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.

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 a demanda de todos. Por conseguinte, somente após a conclusão da sintonia e concordância de todo o grupo é que um arquiteto é chamado para transformar em projeto algo em torno de 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.

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 térmico, 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, uma 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 a de conceber uma comunidade que fosse vibrante, heterogênea e estável. Muito similar à população identificada 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 ele não se tornasse um lugar transitório, onde as pessoas ficariam durante um tempo, para logo depois irem embora.

O Conselho Municipal, ou GRAG, trabalhou então com um perfil heterogêneo já consolidado desde o começo, que eles chamaram 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 a autenticidade dos mesmos, 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 possibilitou 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 como gerenciadores; 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% compostas 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 uma certa prática arquitetônica melhor aceita, possibilitando que os processos empreendidos pelos *Baugruppen* ocorressem de forma o 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, em coletivo, a agir e responder como pessoa jurídica, ao invés de responder individualmente cada morador como uma pessoa física isolada. Desse modo, seria escolhido um profissional que os representasse coletivamente perante o GRAG e um nome que os representasse, podendo então, serem reconhecidos através desse nome, como é o caso dos *Baugruppen*: “*Vis-à-vis*”, “*Amöbe*” e “*Wohnen + Arbeiten*” (na tradução: “Cara-à-cara”, “Ameba” e “Vivendo + Trabalhando”).

Além do nome, era costumeiro que se criasse também uma logomarca que pudesse refletir os ideais de cada *Baugruppe*. Esses processos pertenciam aos membros dos *Baugruppen* e eram eles que decidiam qual seria a identidade do grupo, a visão de mundo

compartilhada pelos seus membros e quem faria parte do time de arquitetos que trabalharia para 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 artigos (normativa) que definissem como funcionaria a associação entre eles. Isso garantiria o compartilhamento total de custos e riscos sobre esse *Baugruppen*; 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.

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



Figura 7- Bloco do *Baugruppe*: “Wohnen + Arbeiten”.

Fonte: Foto. Acervo pessoal da autora.

Com base nesses dados, um apartamento em Vauban com aproximadamente 80m<sup>2</sup> custou, na época, algo em torno de €144.000. O edifício do *Baugruppe*, “Wohnen + Arbeiten” (Fig. 7), cuja conclusão aconteceu no ano de 1999, custou €1.229/m<sup>2</sup>. Como essa informação não esclarece se esse valor inclui ou não o valor do terreno, parte-se do pressuposto de que o valor do terreno não está incluso e, baseando-se na venda das terras naquele ano, que custava €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). Considerando as exigências e necessidades de cada

família, atendidas nas mais variadas tipologias, juntamente com as especificidades energéticas do bairro e as exigidas pelos moradores do prédio, o custo final é notável.

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 tornam 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.

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 grupos de construir” 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 conjunto edificado, uma vez que é preciso fazer diferentes acordos, desde a escolha do terreno, até a maneira como o grupo 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 (LITTLE, 2007).

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 a auxiliar os arquitetos, urbanistas e os membros 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*.

O caráter participativo e experimental dos *Baugruppen* juntamente com os prêmios de gestão acumulados pelo governo alemão deu à mobilização um aspecto de processo já finalizado e consolidado, o que não é de todo verídico visto que para melhor se adequar às

exigências de cada novo lugar no qual ele se inseria, ele admitia novas formas de se fazer *Baugruppen* e de se entender *Baugruppen*. A única coisa que não mudou ao longo do processo dos *Baugruppen* foi a população que demandava por um processo mais participativo e inclusivo e foi exatamente esses múltiplos perfis que fez com que a mobilização se popularizasse e se espalhasse por toda a Alemanha. Os personagens que reivindicavam a luta por moradias se repetiam, o nome que se deu a essa luta se repetiu, o que é verossímil admitir que não tenha se repetido foi a maneira com a qual essa demanda foi atendida.

### 3. FATORES QUE PROPICIARAM A MIGRAÇÃO DOS BAUGRUPPEN PARA OUTRAS CIDADES

A crise de moradias na Alemanha, como já foi dito não se restringe apenas à região do Sudoeste do país, uma vez que o conceito de que se podia fazer moradia para as classes médias e baixas sem um intermediário que lucrasse além do aceitável foi absorvido pela população, os exemplos de *Baugruppen* pelo Alemanha se alastraram, passando por Tübingen, Hamburgo, Stuttgart e a própria capital Berlim. E isso acontece porque a Alemanha é uma terra de inquilinos, cerca de 43% da população vivem em casas próprias, o qual cai para 37% quando é relativo à fatia da população que pertence a Alemanha Oriental. Embora não existam dados que comprovem necessariamente um aumento da qualidade de vida atrelado à posse da casa própria, o que se tem são dados que afirmam a melhora na qualidade de vida de pessoas idosas, que não precisam mais do auxílio do Estado para ajudar a subsidiar essas casas e se sentem assim mais seguras e protegidas, ou seja, possuir uma casa própria na velhice seria eficaz para a política de previdência. As políticas públicas habitacionais levam muito a sério a adequação dos usuários ao espaço urbano no qual ele será inserido, bem como a adaptação destes em habitações flexíveis, o que dificulta muito a concessão de crédito para moradores isolados pela cidade (RING, 2016).

O que leva a outro fator, não somente na Alemanha, mas em muitas sociedades industrializadas, há uma mudança real nos quadros demográficos e essa tendência possui um viés esmagador que afeta simultaneamente os sistemas de saúde e de segurança social. Sendo causado por duas tendências diferentes: taxas de natalidade cada vez menores e expectativas de vida cada vez maiores. Na Alemanha, há quase quarenta 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 realmente ficando mais velhas, ou seja, a sua saúde física e mental perdura para além dos sessenta anos (GOSCHEL, 2010). Se por um lado isso é bom, por outro lado resulta numa população idosa maior e numa população mais jovem menor, que não consegue ser compensada nem mesmo mediante processos de imigração.

Que aliás, é um tópico de discussão polêmico na Alemanha, pois demanda um processo de integração das famílias imigrantes dentro do contexto alemão que custa muito caro para os cofres públicos, pois esse processo de integração não é somente imposto para a família em questão, mas para toda a população na qual essa família vai ser inserida, que passa a ser acompanhada por instituições de assistência social até que a sua integração seja concluída. Outro problema alemão diz respeito ao sistema de previdência social deles, pois da forma como este é concebido estabelece certo apoio a ausência de filhos. Visto que não há uma

indicação de uma mudança futura no padrão reprodutivo e que a população acima dos sessenta anos irá representar 40% da população até 2030 e que cerca de 15% da população serão aqueles acima dos 80 anos até 2050, entende-se que há um movimento natural de cooperação entre jovens e idosos. Idosos estes que 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 quanto for possível. Tendo em conta que o número de idosos é superior ao número de membros que uma família pode comportar, os idosos precisarão ser uma responsabilidade social inclusive para aqueles que não configuram como seus parentes consanguíneos (GOSCHEL, 2010).

Os *Baugruppen* na Alemanha podem ser vistos como uma maneira alternativa de prover serviços pessoais que presumivelmente já se encontram em crise. Assim, muitas pessoas estão vivendo juntas para prestar uns aos outros serviços que poderiam ser esperados por parte das suas respectivas famílias, mas que por diversas razões, não ocorre, e que também não consegue ser suprido pelas suas instituições públicas de assistência social e nem pelo seu mercado de serviços, pois a renda individual diminuiu e o preço dos serviços subiu. Para parte da população tais serviços são considerados artigos de luxo, que não podem ser comprados corriqueiramente no mercado de serviços, e essa seria apenas uma descrição aproximada e básica de um problema estrutural que é muito maior.

Esses serviços em questão haviam sido tradicionalmente providos pelo sistema familiar privado de cada um dos indivíduos ou pelo sistema público através das entidades do Estado de bem-estar social ou até mesmo pelo mercado de serviços. Ao se produzir dentro dos *Baugruppen* uma alternativa a esses serviços pessoais cria-se um tipo de opção que não se enquadra em nenhuma dessas outras categorias. Não pode ser considerado de cunho completamente privado, como seria no caso de uma família; nem público, como seria se dependesse de uma instituição do governo; e nem parte do mercado tradicional de serviços. Os *Baugruppen* se estabelecem como algo inovador que se localiza entre o público e o privado, mas que não abarca inteiramente nenhum dos dois âmbitos – nesse sentido, uma coabitação no seu sentido mais amplo.

Acima de contratos públicos racionais e estáveis, ou de associações baseadas em laços que geralmente forma uma família, os *Baugruppen* se constituem acima de tudo em confiança, ao mesmo tempo que procuram estabelecer um nível de estabilidade e confiabilidade semelhante ao que se encontra numa família ou que é possível encontrar também em uma instituição pública (uma comunidade). O que não significa dizer que haja de fato um vácuo social que eles estejam preenchendo, pois, esses moradores ainda possuem as suas famílias e ainda são assistidos pelas instituições públicas. O que os *Baugruppen* criam na prática é uma conexão entre os domínios públicos e privados, unindo polos que se separaram ao longo da vida moderna e industrial.

Até o ano de 2007, o Senado alemão possuía evidências de que mais de 200.000 berlinenses com idade acima dos 50 anos preferia ter uma vida independente direcionada ao convívio comunitário do que viver em 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 organizada pela *Stadtbau*, uma agência privada de planejamento e consultoria (DROSTE, 2015).

Depois de muitos anos idealizando uma vida para a além dos grandes centros urbanos, os jovens alemães começam também a desejar o seu espaço novamente nas regiões centralizadas da cidade, jovens estes que não se restringem unicamente aos perfis de “jovens profissionais urbanos”, “novos boêmios” ou os hedonistas sem filhos, conhecidos na Alemanha como “*Dinks*” (*Double-Income-No-Kids*) – na tradução, seriam pessoas com renda dupla que não desejam filhos; há também muitas famílias jovens com filhos que ao se depararem com ofertas adequadas e apartamentos espaçosos, que sejam financeiramente acessíveis preferem muito mais se estabelecerem nos centros das cidades. Ainda que o ideário permaneça sendo o da casa no campo, para os jovens os atributos vislumbrados na vida urbana se mostraram cada vez mais atrativos visto as pequenas distâncias a serem percorridas, as infraestruturas culturais referentes aos grandes centros urbanos e a variedade de oportunidades e opções sentidas dentro da urbanidade.

Mas há fatores pontuais que impelem a essas pessoas por optarem pelos modelos de coabitação, entre eles os *Baugruppen*. 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, que aliada a parca oferta habitacional urbana, começou a afetar seriamente grupos sociais que até determinado ponto haviam sido poupados. Ao mesmo tempo, esses grupos eram profundamente engajados na proteção ambiental e na preservação dos recursos naturais (BRESSON & DENËFLE, 2015). É dessa classe média de uma maneira geral que os *Baugruppen* se referem, abarcam, cujo nível educacional é relativamente alto, mas que em contrapartida, a renda é relativamente baixa devida a situação empregatícia geral do país.

O que começou de maneira espontânea, com um intuito de inclusão, pode estar gradualmente se transformando num movimento articulado impulsionado pelo capital, que no futuro será responsável por gerar comunidades muito bem educadas com um falso aspecto de integração, que pode inclusive dar vazão à retirada de subsídio por parte do Estado para as comunidades menos bem educadas e que não conseguem se adequar ao sistema dos *Baugruppen*.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS: MÚLTIPLOS ATORES E CONSEQUÊNCIAS PROVÁVEIS, PORÉM NÃO DEFINITIVAS

A ideia concebida a partir dos *Baugruppen* é a de não se render à financeirização da cidade e da terra. O que habita no discurso dos maiores interessados em fazer com que os *Baugruppen* funcionem e fiquem cada vez mais legitimados é o de que apenas os usuários da cidade e da habitação é que deveriam ter o poder de decidir como, quando, onde quer morar e de que maneira poderá pagar por isso. Inicialmente os *Baugruppen* se mostram como um ato de resistência ao sistema de empreendedores privados que visam apenas o lucro, com o intuito de preservar a qualidade de vida de diversas partes interessadas, como idosos, jovens, crianças, famílias monoparentais, famílias de uma pessoa só, casais homoafetivos, casais sem filhos e toda a sorte de heterogeneidade quanto fossem possíveis de se agregar dentro de

uma coabitação com interesses que variam entre apenas a construção coletiva e a construção coletiva aliada a formação de uma comunidade atuante e prestativa para consigo, para o meio urbano e para o meio ambiente.

Os *Baugruppen* para melhor se adequar às diferentes regiões da Alemanha foi criando uma certa autonomia na sua maneira de se constituir e relacionar. Desde a época de Vauban, existe um principal banco que financia os projetos dos *Baugruppen*: o GLS-Bank, cujo significado é: “*Für Gemeinschaftsbank Leihen und Scheiken*” (na tradução seria algo como “Banco Comunitário para empréstimos e doações”). Esse banco surgiu no ano de 1974, e até 2010 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, crédito a desempregados, além de projetos e lojas comunitárias. Bem como crédito concedido a empresas ligadas a questões de sustentabilidade ambiental (MOURA, 2010).

Hoje em dia o que acontece é a proliferação dos 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. O que se tinha há alguns poucos anos atrás era uma conexão direta com as origens dos *Baugruppen* com o intuito de barrar os agentes que lucrassem indiscriminadamente com a habitação e que desse simultaneamente 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, as empresas interessadas em habitações ecologicamente corretas, o Senado Federal, o Parlamento alemão, os meios de comunicação virtuais etc. Os *Baugruppen* passaram ao longo dos anos a não ser produto de um principal ator – 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 maneira de se construir, os mais bem-educados e imbuídos de um senso de coletividade muito grande.

Por fim, sugere-se pensar qual será o futuro dos *Baugruppen*, tendo em vista todas as possibilidades latentes de segregação, gentrificação e exclusão daqueles que não conseguirão se adequar a um sistema tão permeado por diversos filtros. Enquanto a população que deu origem a essa mobilização se manter atenta e vinculada aos seus valores iniciais, as possibilidades de redesenho das cidades são promissoras e difundem uma ideia de democracia participativa de extrema importância e exemplo para outras nações, inclusive para as nações vizinhas que aderiram aos *Baugruppen* como uma maneira de fazer política pública, como a Áustria e a República Tcheca. Do contrário, o lucro exacerbado terá apenas mudado de mãos, das mãos das incorporadoras e construtoras, para grandes bancos e fundações com viés intervencionista na especulação e privatização do espaço público e privado.

## REFERÊNCIAS

- ACHE, Peter; FEDROWITZ, Micha. The development of co-housing initiatives in Germany. *Built Environment*, v. 38, n. 3, p. 395–412, 2012.
- 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*, Lisboa, 2013.
- ARGAN, Giulio Carlo. *Walter Gropius e a Bauhaus*. Lisboa: 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. XVI, n. 1, 239-255, jan./jun. 2011.
- DROSTE, Christiane. German co-housing: An opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development? *Urban Research and Practice*, v. VIII, n. 1, 79-92, mar. 2015.
- FOLZ, Rosana Rita. Industrialização da habitação mínima : discussão das primeiras experiências de arquitetos modernos de 1920-1930. *Cadernos de Arquitetura e Urbanismo*, v. XII, n. 13, 95-112, dez. 2005.
- FRAMPTON, Kenneth. *História crítica da arquitetura moderna: Kenneth Frampton*. São Paulo: Martins Fontes, 2000.
- GHIRARDO, Diane. *Architecture after modernism*. New York: Thames and Hudson, 1996.
- GOSCHEL, Albrecht. Living Together: cohousing ideas and realities around the world. *Proceedings from international collaborative Housing in Germany Conference in Stockholm*, 70-87, may. 2010.
- KUNZE, Iris; PHILIPP, Andrea. WP 4 | CASE STUDY Report : cohousing : the eco-district of Vauban and the co- housing project. *Transit – Grant agreement*, n. 613169, Jul. 2016.
- LITTLE, Joseph. Lessons from Freiburg on Creating a Sustainable Urban Community Contents. *Unit A4*, 1-21, jan. 2006.
- 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.
- RING, Kristen. *Auf einander bauen: Baugruppen in der Stadt*. Berlim: Jovis Berlin, 2016.
- 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-USP, 2013.
- SABOYA, Renato. *Ebenezer Howard e a Cidade-Jardim*. 13/10/2008. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2008/10/ebenezer-howard-e-a-cidade-jardim/>. Acesso em: 25/10/2018.
- SIEGL, Klaus. The new district of Freiburg-Rieselfeld : a case study of successful , sustainable urban development Town planning guidelines The urban building concept - Rieselfeld Projekt Group. *Department I*, 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. Berlim: TU-Berlin, 2013.

TOSTES, Lia. *Junto e Separado: O novo jeito de morar em Berlim*. 21/07/2015. Disponível em:  
<<http://www.laberlina.com/2015/06/junto-e-separado-o-novo-jeito-de-morar-em-berlin/>>.

Acessado em: 25/06/2016.