

#1 Westergasfabriek, Amsterdam








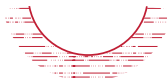
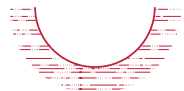


UN'AREA ATTEZZATA PER LA PRODUZIONE E IL CONSUMO LUDICO-CULTURALI

Da ex impianto per la produzione del gas a parco pubblico attrezzato per la produzione e il consumo culturale. Westergasfabriek, nasce per iniziativa del Distretto Urbano Occidentale di Amsterdam e si realizza attivando una collaborazione pubblico-privata risultata vincente. Oggi costituisce un ambito urbano divenuto punto di riferimento nel panorama culturale cittadino e Olandese, sede di varie gallerie d'arte, negozi e ristoranti, un cinema e un teatro e ospita al suo interno studi televisivi e numerose imprese creative. Il parco offre molteplici spazi e occasioni per l'organizzazione e lo svolgimento di eventi culturali di grande richiamo.

NUMERI DEL SUCCESSO

- 18 Aziende/Atelier ospitate, 14 Bar/Ristoranti, 1 Palestra, 1 Cinema, 2 Discoteche;
- 20.000 mq a parco attrezzato (campi sportivi, aree gioco, piscine, aree per eventi, fattoria didattica),
- 10.000 mq destinati a inquilini permanenti, 5.000 mq destinati ad usi temporanei;
- + di 100 locatari e 400 contratti stipulati durante la fase di interim use.
- Contributo a crescita numero imprese creative della città (22% collocate nel Distretto Amsterdam West, di queste il 34% sono nell'area dell'ex Distretto Westerpark)
- Partecipazione delle imprese locatarie alla Associazione per la Promozione del Westergasfabriek che supporta attività culturali pubbliche (3% degli affitti pagati dagli inquilini permanenti e 3% dei ricavi della Westergasfabriek BV).
- Progetto concluso, in attività dal 2003

CONFRONTO

	Amsterdam	Ferrara
Abitanti		
Proprietà area all'origine		
Proprietà area alla fine del processo		—
Superficie territoriale		
Affaccio sull'acqua		
Localizzazione rispetto al centro		
Distanza a piedi dalla stazione	30 min.	10 min.

DESCRIZIONE

A partire dal 1967, terminata l'attività di produzione di gas, l'area Westergasfabriek venne prevalentemente impiegata come area per il ricovero di mezzi e attrezzature della società elettrica municipale, proprietaria dell'area.

L'avvio del processo di rigenerazione urbana di Westergasfabriek può essere collocato intorno agli inizi degli anni '90, quando l'area venne ceduta dalla società elettrica municipale al Distretto Urbano di Westpark (oggi confluito per fusione con altri quartieri nel Distretto Occidentale di Amsterdam) il quale, in risposta alle richieste avanzate dalla comunità residente anche per mezzo dell'Associazione Amici del Westpark, la destinò alla realizzazione di un parco pubblico attrezzato.

E' nel 1992 che, per lo sviluppo e l'attuazione del progetto venne costituito un team di progetto dedicato e indipendente (rispetto al distretto urbano) a capo del quale venne incaricato Evert Verhagen, direttore del settore lavori pubblici del consiglio distrettuale.

La rigenerazione dell'area Westergasfabriek ha interessato 4 differenti dimensioni progettuali: quella della bonifica ambientale, quella del disegno del parco, quella della ristrutturazione e successiva gestione degli edifici e quella

della creazione dell'identità culturale del sito (brand).

Rispetto a quest'ultima dimensione, il Distretto Westpark lanciò già nel 1991 una "call for ideas" attraverso la quale si propose di identificare un soggetto culturale al quale concedere in via preminente e stabilmente l'uso degli immobili presenti all'interno del sito. La "call for ideas" si realizzò prevedendo un coinvolgimento attivo delle organizzazioni locali e dei residenti che presentarono proprie proposte di sviluppo e di utilizzo del parco e contribuirono a definire la vision strategica per lo sviluppo del sito. Furono organizzati eventi, visite al sito con i politici, i responsabili del progetto, giornalisti e direttori di strutture culturali. La call for ideas permise al Distretto Westpark di ricevere più di 300 proposte tra le quali selezionò quella presentata dal centro internazionale di musica moderna. In attesa della conclusione dei lavori di bonifica e della formale assegnazione degli spazi al soggetto culturale selezionato, nel 1993 il Distretto Westpark avviò un periodo di c.d. "Interim Use", ovvero una fase transitoria di locazione degli immobili a favore di piccole realtà culturali locali (più di 100 locatari), pensata anche allo scopo di impedire eventuali forme di occupazione abusiva degli edifici lasciati vuoti dalla società elettrica municipale. L'interim use venne inizialmente programmato per durare al massimo un anno ma, anche in ragione dell'abbandono del progetto da parte del centro internazionale di musica moderna, si protrasse invece per sette anni. L'interim use si rivelò una fase determinante per la costruzione della visione e della definizione e consolidamento del brand culturale del sito.

Non essendo in grado di curare dal punto di vista finanziario la bonifica dell'area e anche il restauro e la gestione degli edifici, il Distretto Occidentale decise di coinvolgere un business partner privato: l'azienda di sviluppo immobiliare MAB. Nel 1997 venne siglata una dichiarazione di intenti attraverso la quale il Distretto assunse l'impegno alla costruzione e manutenzione del parco e degli spazi aperti pubblici mentre MAB quello della ristrutturazione e gestione degli edifici. L'accordo obbligava MAB a rispettare l'uso culturale degli edifici, valori di affitto calmierati e regole per gli usi temporanei e permanenti. La consegna degli edifici venne formalizzata nel 2000, anno in cui MAB creò una propria società sussidiaria, denominata Westergasfabriek BV, alla quale affidò il management e l'organizzazione degli edifici e che, ancora oggi, è responsabile della manutenzione degli edifici e della stipula dei contratti con gli inquilini. Westergasfabriek BV non riceve sussidi diretti né da parte della proprietà né da parte del pubblico e si sostiene economicamente attraverso la gestione immobiliare (ricavi dall'affitto degli spazi); attraverso il profitto generato da progetti commerciali è in grado di concedere gli spazi in affitto ad attività culturali e di quartiere a valori ridotti. I costi di bonifica del sito furono sostenuti dal governo centrale e dalla Città di Amsterdam. MAB sostenne i costi di ristrutturazione degli edifici anche grazie al sostegno del Fondo Nazionale di Ristrutturazione (National Restoration Fund) e alla garanzia prestata dal Distretto Westpark sul prestito concesso dal Fondo a MAB (26,5 milioni). In totale l'accordo finanziario tra Amsterdam e il Fondo di Ristrutturazione ammontò a 31 milioni, il più grande contributo nella storia del Fondo.

MODELLO DI INTERVENTO

