

#3 Holzmarkt, Berlino

UN VILLAGGIO MULTIFUNZIONALE COOPERATIVO DELLA E PER LA COMUNITÀ DEI GIOVANI CREATIVI BERLINESI

Holzmarkt è un progetto bottom up di rigenerazione ambientale, economica e culturale che intende porsi come spazio di vita e di lavoro per la comunità creativa e mira ad essere un quartiere urbano dinamico, in grado di attrarre persone da Berlino e dall'estero, ispirandole, accogliendole e connettendole. Un quartiere urbano in cui trovare intrattenimento, cultura e lavoro ma anche partecipazione civica, divertimento e relax. Un villaggio in costante divenire, fondato sulla cooperazione dove imparare, vivere e fare impresa.

NUMERI DEL SUCCESSO

- 200 posti di lavoro creati per realizzare il progetto Holzmarkt
- 87% degli abitanti residenti nel quartiere hanno sostenuto il progetto durante un referendum
- circa 4.000 mq di villaggio multifunzionale
- 3 milioni raccolti da parte di 120 soci di Guk
- 75 anni di cessione dei diritti dell'area
- ripristino dell'accesso al fiume attraverso 70 metri del percorso pedonale sulla sponda del fiume
- 6.000 mq di aree verdi mantenuti dalla cittadinanza locale attiva
- Avviato e in costruzione, conclusione dei lavori prevista nel 2017

CONFRONTO

	Berlino	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	10 min.	10 min.

DESCRIZIONE

Il progetto Holzmarkt si localizza lungo le sponde del fiume Sprea, a Berlino in un'area inutilizzata, precedentemente occupata dalla Berliner Stadt Reinigung (BSR), la società di gestione dei rifiuti della città di Berlino, che ne era proprietaria. Dato l'inutilizzo dell'area da parte della proprietà e in attesa di una sua futura valorizzazione immobiliare, nel periodo 2004–2010 BSR cedette in affitto una parte delle strutture presenti nell'area a un gruppo di giovani imprenditori appartenenti al mondo dell'intrattenimento berlinese che vi insediarono il Bar 25, uno dei locali più alternativi e in seguito diventato più in voga e popolare a Berlino. Ottenuta l'approvazione da parte della Municipalità di un progetto di valorizzazione immobiliare che prevedeva la realizzazione di un grosso centro direzionale pensato per il settore dei media e della comunicazione ("Mediaspree") e concluso il contratto di affitto con gli operatori del Bar 25, BSR, impossibilitata a investire direttamente nello sviluppo del progetto immobiliare provò a mettere in vendita l'area. In vista della conclusione del contratto d'affitto, gli operatori del Bar 25 insieme alla cittadinanza attiva, organizzata sotto il nome di Morchenpark eV (associazione no profit nata da varie realtà cittadine con l'obiettivo di promuovere il recupero ambientale dell'area e delle sue sponde), organizzarono nel 2008 un referendum cittadino dal nome

"Spree riverbank for all" proponendo un progetto di sviluppo dell'area alternativo a quello approvato dall'Amministrazione Comunale di Berlino.

Per sostenere e sviluppare il proprio progetto, il gruppo di gestione del Bar 25 costituì una cooperativa denominata Holzmarkt PluKs eG, composta da Morchenpar eV e Genossenschaft fur Urbane Kreativitat (GuK), una cooperativa di investitori, professionisti del settore urbano e creativi.

Quando nel 2013 BSR, non individuando operatori immobiliari interessati a investire nello sviluppo urbanistico dell'area, bandì una gara all'asta per la vendita della stessa, Holzmarkt PluKs eG si presentò in partnership con la Fondazione Abendrot, un fondo pensioni svizzero interessato a investire in progetti immobiliari eticamente e socialmente sostenibili.

L'asta venne aggiudicata alla Fondazione Abendrot non solo per l'offerta economica più vantaggiosa presentata ma anche per l'approccio e il contenuto del progetto stesso. La Fondazione Abendrot, attraverso un contratto di enfiteusi cedette per 75 anni il terreno a Holzmarkt plus eG la quale si impegnò nei confronti della nuova proprietà a corrispondere un canone d'uso (pari a circa 500.000 euro annui) e a progettare e realizzare gli immobili del progetto stesso. Oggi il progetto risulta finanziariamente sostenuto dalla cooperativa Genossenschaft fur Urbane Kreativitat (GuK), la quale statutariamente finanzia interventi che assicurino e preservino la natura e la visione generale del futuro quartiere, sia attraverso il ricorso a prestiti bancari sia attraverso la raccolta di risorse presso i propri membri. Ad ogni membro della cooperativa è richiesto un investimento minimo di 25,000 euro attraverso il quale si entra di diritto nella "commissione degli investitori" e si ha quindi diritto di voto per le decisioni future sul progetto. GuK ha raggiunto all'incirca 120 membri e raccolto 3 milioni di euro circa (dei 4 milioni complessivamente richiesti) attraverso i quali è stato possibile avviare i primi interventi di realizzazione del progetto. Al tempo stesso, l'associazione Morchenpark eV cura l'attività di partecipazione e di coinvolgendo dei cittadini nella progettazione e mantenimento delle aree verdi e degli spazi pubblici.

L'iniziativa di sviluppo complessiva, che si prevede di completare in 10 anni, si articola in quattro progetti: un incubatore denominato Ecwerk, un hotel, un locale di intrattenimento e un villaggio multifunzionale (residenze e laboratori/atelier).

In particolare, le unità del villaggio residenziale verranno locate da Holzmarkt Betriebs GmbH, una società strumentale controllata da Holzmarkt plus eG e GuK, che agisce esclusivamente come locatore, concludendo accordi di locazione con privati e imprese, che ha la responsabilità di trovare e assegnare a differenti target di utilizzatori (sperimentatori e start-upper, giovani creativi e artisti e membri di GUK) gli spazi del villaggio secondo un mix equilibrato.

MODELLO DI INTERVENTO

