

## EL PAPEL DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA SIN FINES DE LUCRO EN EL DESARROLLO URBANO. EL CASO DE KALKBREITE THE ROLE OF NON-PROFIT HOUSING COOPERATIVES IN URBAN DEVELOPMENT. THE CASE OF KALKBREITE

Esperanza M. Campaña-Barquero

**RESUMEN** El presente artículo comienza analizando la trayectoria y el funcionamiento de las cooperativas de vivienda en cesión de uso en el marco geográfico suizo. Después, particulariza en el caso de la *genossenschaft* Kalkbreite, una experiencia reciente localizada en el tradicional distrito obrero de Zúrich. Allí una renovada atención sobre la promoción inmobiliaria sin fines de lucro ha producido ejemplos de notable interés arquitectónico a la vez que novedosos en el ámbito de la participación y la gestión del cooperativismo. Mediante un análisis transversal –político, económico y socioespacial– del caso de estudio, se deducen sus procesos proyectuales y sus consecuencias en el diseño urbano y arquitectónico. Estos procesos derivan del entendimiento de la vivienda no como un producto sino como un proceso que fortalece a las comunidades urbanas emergentes en su papel de agentes de un nuevo modelo de desarrollo de ciudad.

**PALABRAS CLAVE** cooperativa; cesión de uso; Kalkbreite; Zúrich; Müller Sigrist; vivienda colectiva urbana;

**SUMMARY** The article begins by analyzing the evolution and dynamics of cession of use housing cooperatives in the Swiss context. Following this, it focuses on the case study of the *genossenschaft* Kalkbreite, a recent experience located within Zurich's traditional workers district. There, a renewed approach to non-profit real-estate development has produced examples of notable architectural interest that also offer an original take regarding the realm of participation and cooperative management. A cross-sectional –political, economical and social-spatial– analysis of the case study has revealed its design process as well as the consequences it has at an urban and architectural level. These processes derive from understanding housing not as a product but, instead, as a process that strengthens emerging urban communities in their role as agents in a new model of urban development.

**KEYWORDS** cooperative; cession of use; Kalkbreite; Zurich; Müller Sigrist; collective urban housing

Persona de contacto / Corresponding author: esperanza@architecturalmatter.es. Escuela Técnica Superior de Arquitectura. Universidad Politécnica de Madrid.

## COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN SUIZA. EL MODELO DE CESIÓN DE USO

Según datos de 2015<sup>1</sup>, Suiza es el tercer país en el *Índice de Desarrollo Humano* de Naciones Unidas y sus hogares poseen uno de los más elevados poderes adquisitivos del mundo. Pero, en contra de lo presumible, la propiedad no es la forma más extendida de tenencia de vivienda. Esto desmonta el mito que relaciona la adquisición de bienes inmuebles para residencia habitual como resultado natural de la riqueza y el desarrollo social<sup>2</sup>.

Generalmente, los suizos alquilan sus casas, lo que no excluye la existencia de formas alternativas de acceso a la propiedad que son facilitadas por el marco legislativo y fomentadas por la demanda social. Los modelos son muy variados y van desde el esquema clásico, en el que el inmueble se encuentra enteramente en manos de propietarios, hasta diferentes modos de copropiedad, cooperativismo o participación en sociedades inmobiliarias,

donde los vecinos son accionistas de la empresa que posee el edificio.

La historia de la vivienda en cooperativa en Suiza comienza a finales del XIX. Fundamenta su éxito en una fuerte tradición local de autogestión y trabajo voluntario destinados al logro de beneficios colectivos. Las cooperativas han contado tradicionalmente con el apoyo del gobierno federal y también de los diferentes gobiernos cantonales y locales por medio de subvenciones, ayudas a la financiación<sup>3</sup> y ofertas de suelo.

Su auge se produce por la escasez de vivienda resultado de los grandes conflictos armados y se mantiene hasta los años 70, cuando comienza a decaer. Se reactiva a partir de 2001, bajo la influencia del acuerdo entre las tres mayores asociaciones de cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro y la BWO (*Bundesamt für Wohnungswesen*–Oficina Federal de Vivienda). Estas organizaciones redactan un documento de acción común, la *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der*

1. *United Nations Development Programme. Human Development Report 2015* [consulta: 26-09-2016]. Disponible en: <http://hdr.undp.org/en/countries/profiles/CHE>

2. WEZEMAEL, Joris van. Managing privatised housing. The Swiss case: Causes and impacts of property rights transfers on housing management and maintenance. Working Paper presentado al ENHR Conference *Housing in an expanded Europe*, 2-7 Julio, Ljubljana, 2006. También WERCZBERGER, Elia. Home ownership and rental control in Switzerland. En: *Housing Studies*. Londres: Taylor & Francis, 1997, vol.12, nº3, pp. 337-353. ISSN 0267-3037. ISSN-e 1466-1810. DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/02673039708720900>

3. Es llamativo el ejemplo de la Siedlung Freidorf (Basilea, 1919-1921) de Hannes Meyer. Esta recibió un préstamo de siete millones y medio de francos procedentes de un fondo cuyo capital resultaba de la tasa sobre el exceso de beneficios impuesta a empresas participantes en actividades bélicas, un tributo que por ley tenía que ser destinado a proyectos para el bien público. CAMERON, Jane; THOROGOOD, James; WOOD, Dominic, eds. *Profiles of a movement: Co-operative housing around the world*. CECODHAS Housing Europe-ICA Housing, 2012, p. 73.

*Schweiz*<sup>4</sup>. En ella pactan la búsqueda de rendimientos no especulativos, la promoción de la accesibilidad, la calidad y el respeto al medio, la integración intergeneracional y de familias con desventajas económicas y el fomento de procesos participativos.

El tipo de cooperativa más habitual dentro de aquellas que operan en el marco de la *Charta* es aquel en que los residentes son miembros de derecho de la misma. Esto les otorga una posición económica más ventajosa con respecto a los alquileres comerciales. Dentro de este formato, la modalidad más fomentada por la BWO y los gobiernos locales—estos últimos comprometidos con la provisión de suelo público para la construcción—ha sido el de la cooperativa en cesión de uso<sup>5</sup>. En esa modalidad las cooperativas ostentan la propiedad del edificio y los miembros tienen participaciones que les otorgan un derecho de uso indefinido sobre una vivienda aportando una cuota-alquiler mensual y una entrada reembolsable en caso de renuncia. Este tipo de promoción inmobiliaria está exento de fines de lucro y, por tanto, el precio de la cuota-alquiler está sujeto exclusivamente a los costes operativos de construcción y mantenimiento, no a las fluctuaciones del mercado. Por ello, estas cooperativas están consiguiendo ofrecer alquileres entre un 20 y un 50% más baratos que los comerciales<sup>6</sup>.

Se organizan en asamblea general con un comité directivo formado normalmente por voluntarios y su conformación sociopolítica suele ser variada. En Zúrich, por ejemplo, el conjunto de miembros de los comités directivos suele representar las mismas tendencias políticas que la población, donde el 45%, se inclina por partidos de centro o de derecha<sup>7</sup>. Consideradas como entidades modélicas que permiten alcanzar respetables fines

filantrópicos, las cooperativas de vivienda tienen una buena consideración en todas las capas sociales.

Otra de sus características es la autoimposición de la reducción de superficie habitable por persona<sup>8</sup>, lo que se consigue ajustando al máximo la superficie de la vivienda al número de personas de la unidad de convivencia. Para los cooperativistas esto no es algo que se aprecie como negativo, pues esta restricción de metros cuadrados queda compensada con la provisión de espacios y servicios comunes en el propio edificio. Se trata de “microequipamientos” como, por ejemplo, espacios para ocio o trabajo colectivo, guardería, lavandería, espacios para la salud, cocina común, etc. Las viviendas son reducidas pero gracias a ellos su superficie útil se ve virtualmente aumentada.

A pesar de esta limitación de recursos espaciales en las zonas urbanas y del aumento de los costes de construcción, estas cooperativas son actualmente elementos clave en la política urbana, social y económica de los ayuntamientos. Sin apenas inversión, la administración garantiza alternativas habitacionales para múltiples estratos sociales a la vez que mantiene su influencia en cada proyecto. Al mismo tiempo, se asegura el mantenimiento urbano, el compromiso ecológico y la integración social gracias a la responsabilidad cívica que caracteriza a estos colectivos.

En el caso específico de Zúrich, las cooperativas de vivienda se habían mantenido hasta los años 90 en una dinámica estable basada en la conservación y actualización de los conjuntos existentes. En los últimos 15 años, y animada por el renacer urbano global, la ciudad experimentará un redescubrimiento del sector de la promoción residencial sin fines de lucro.

La falta de vivienda económicamente accesible, la acción de los sectores jóvenes de la ciudadanía y un nuevo dinamismo en las políticas municipales sacarán de su

4. *Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz* [consulta: 26-09-2016]. Disponible en: [http://www.wbg-schweiz.ch/wohnbaugenossenschaften\\_schweiz.html](http://www.wbg-schweiz.ch/wohnbaugenossenschaften_schweiz.html)

5. Este tipo de cooperativa está basado en el modelo Ándel danés. También existen otros como el *Wohnprojekte* alemán, el *FUCVAM* uruguayo o el modelo *SostreCívica* de Cataluña.

6. CAMERON, Jane; THOROGOOD, James; WOOD, Dominic, eds, op. cit. supra, nota 3, p.74.

7. *Construction de logements: La troisième voie*. Wohnen Schweiz-Association des Coopératives, 2013, p. 17.

8. Los ocupantes de viviendas en cooperativas disponen de una superficie media de 31 m<sup>2</sup> por persona mientras que en los alquileres comerciales es de 36 m<sup>2</sup> y en las viviendas en propiedad de 44 m<sup>2</sup>. *Habiter en coopérative. Les logements des coopératives d'habitation et leurs occupants vus à travers le prisme des recensements de la population de 1970 à 2000*, p. 1. BWO Statistik-Info (ZH) n° 20/2004. Resumé en Français.

letargo a las cooperativas. El caso más distinguido del panorama reciente es el de *Mehr als wohnen—Más que vivienda*—en el Hunziker Areal, un excelente ejemplo de desarrollo urbano sostenible promovido por una plataforma de cooperativas sin ánimo de lucro en el borde norte de la ciudad.

Su apuesta tipológica es la de una agrupación de trece pequeños bloques aislados en cuyos intersticios se busca fomentar la vida cotidiana<sup>9</sup>. Con la misma intención, pero en este caso por medio de cuatro grandes piezas, se había construido en 2001 el conjunto de Heizenholz para la cooperativa Kraftwerk 1, sobre unos antiguos terrenos industriales cercanos al río Limago. Pero, quizá, uno de los casos más relevantes de la escena actual por el modo en que los condicionantes urbanos, sociales y económicos han influido en su forma urbana y arquitectónica es el de la cooperativa Kalkbreite, sobre el cual se profundiza a continuación.

#### EL CASO DE LA GENOSSENSCHAFT KALKBREITE

En 2006 un grupo de vecinos, activistas y expertos en vivienda<sup>10</sup> llevan a cabo un taller de convocatoria pública. Su objetivo era recopilar y debatir propuestas de transformación para un antiguo solar reservado desde 1975 para vivienda accesible que la empresa pública de transportes utilizaba como depósito de tranvías. El *City Laboratory* sirvió para dar visibilidad a las antiguas demandas del Kreis 4, el tradicional distrito obrero de Zúrich. Este comenzaba a configurarse como una de las piezas más prometedoras y deseadas de la ciudad, teniendo en cuenta sus expectativas de regeneración urbana. Se reunieron hasta 75 propuestas sobre cómo debería afrontarse el desarrollo de la zona, unos planteamientos que sirvieron de base para la gestación de una plataforma vecinal.

Gracias a la presión de esta plataforma, el ayuntamiento lanzó una oferta para buscar un promotor que reactivara el uso de aquel suelo mejorando con ello las condiciones

del barrio. En 2008, la *genossenschaft* Kalkbreite, surgida de la propia iniciativa vecinal, obtuvo la cesión del suelo por 95 años, el periodo legal acostumbrado en este tipo de contratos y que, además, sería suficiente para amortizar los préstamos de la promoción. Al mismo tiempo, el ayuntamiento aprobó un presupuesto de 3,25 millones de francos con los que se sufragaron los costes de viabilidad, de prepromoción y del concurso de arquitectura<sup>11</sup>.

Los miembros de la cooperativa comenzaron entonces a concretar sus deseos sobre lo que debería ser el proyecto arquitectónico. Estos quedarían plasmados en las bases de un concurso abierto celebrado en 2009. Entre sus premisas estaba la voluntad de construir al menos 2000 m<sup>2</sup> de espacio para uso del barrio, gran variedad de tipos de vivienda, el compromiso con los más exigentes estándares ecológicos, la prohibición del uso del vehículo privado entre los miembros, el fomento de la cultura y de la idea de comunidad o la posibilidad de vivir y trabajar en el complejo. Pero, fundamentalmente, el mayor de los empeños era conseguir un alquiler accesible a largo plazo para todos los miembros. Por este motivo fue escogido el modelo de cooperativa en cesión de uso.

Kalkbreite perseguía, además, ideales relacionados con la mejora de la inclusión social. En su afán por producir un entorno tolerante y respetuoso con la diversidad, la asociación fue especialmente cuidadosa a la hora de dar forma al grupo humano. Se impuso el objetivo de favorecer la heterogeneidad generacional y racial y el de fomentar la multiplicidad de opciones residenciales para dar cobertura al mayor número de situaciones económicas posibles. Mientras que la mayoría de los apartamentos están destinados a familias de nivel adquisitivo medio, los estatutos permiten que un 20% de las viviendas se alquilen a residentes de mayor poder adquisitivo. Por otro lado, 11 de las 97 unidades habitacionales están siempre reservadas para ocupantes de rentas bajas.

9. El plan director fue adjudicado por concurso a Futurafrosch y Duplex. Junto con ellos, Miroslav Sik, Müller Sigrist y Pool—todos de Zúrich—proyectaron y construyeron, cada uno, entre tres y dos de los trece edificios que conforman el conjunto. Ver HUGENTOBLE, Margrit; HOFER, Andreas; SIMMENDINGER, Pia, eds. *More than housing. Cooperative planning—A case study in Zurich*. Basilea: Birkhäuser, 2016.

10. En esta iniciativa de carácter vecinal también estaban involucrados miembros de cooperativas de vivienda de la zona como *Wogeno*, *Dreieck* y *Karthaago*. Así lo explica Pascal Müller en la entrevista personal mantenida el 20 de Abril de 2015.

11. Ídem.



1

1. El edificio-manzana en la intersección de la Badenerstrasse, Kalkbreitestrasse y el paso rehundido de la infraestructura ferroviaria por la Seebahnstrasse.
2. Axonometría de trabajo con el despiece de equipamientos y comercios.
3. Sección transversal donde se aprecia la organización del edificio-manzana en relación con el depósito de tranvías y la diferencia de alturas entre el interior y el exterior del edificio.
4. Plaza elevada sobre el depósito de vagones de tranvía. Las viviendas de planta baja abren directamente a este espacio compartido. Al fondo, aparece la llegada de la escalera pública que conecta la plaza elevada con el exterior.
5. Hall de recepción y estar-biblioteca colectivos con el arranque de la escalera que conduce a la "calle interior".
6. La "calle interior" vincula la recepción, los núcleos de escalera y la terraza sobre cubierta.
7. Escalera de acceso público que conduce desde el encuentro entre la Badenerstrasse y la Kalkbreitestrasse hasta la plaza elevada en el interior del edificio-manzana.

Tal engranaje socioeconómico se concreta en la propuesta arquitectónica vencedora del concurso, firmada por el estudio zuriqués Müller Sigrist. Como explica Müller, su forma urbana se adapta al contexto "punto por punto", con el mayor condicionante de albergar en el nivel de planta baja el depósito de vagones (figura 1). Sobre la base hueca del edificio-manzana se disponen las viviendas, elevadas para evitar el ruido y las vibraciones.

También sobre el depósito se encuentra el espacio libre colectivo, abrazado por el perímetro edificado que contiene el programa residencial, comunitario y de equipamientos (figura 2). La infraestructura tranviaria queda "envuelta" hasta el nivel de planta tercera con un programa equipamental mixto-oficinas, espacios comerciales y culturales, restaurantes, bares, aparcamientos de bicicletas...-con huecos a las calles circundantes, lo que otorga una gran vitalidad a las amplias aceras que rodean el edificio<sup>12</sup>.

Explica Müller que con esta estrategia se busca que el edificio-manzana trabaje en dos escalas, una hacia fuera y otra hacia adentro (figura 3). Hacia la ciudad, recoge las ocho alturas de los edificios del entorno. Hacia el espacio abrazado la altura máxima es de cinco plantas, que combinada con el fondo de la plaza elevada, da lugar a una agradable proporción. A su vez, el perímetro edificado varía su altura según el tramo para asegurar la

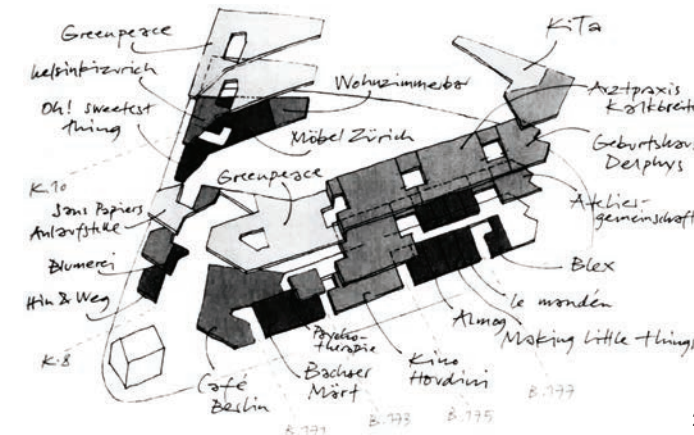
buena iluminación y ventilación así como la protección al ruido ambiente, por lo que desciende a tres plantas en el lado suroeste (figura 4).

Así, se configura una especie de anfiteatro desde el que se producen vistas cruzadas entre vecinos y hacia el espacio central. A este abren la guardería, la cafetería, una cocina colectiva y el hall de entrada. Este último contiene la recepción, donde se centralizan los servicios, y también da paso a un estar-biblioteca colectivo, a la lavandería, al hostel y, mediante una escalera abierta, a la llamada "calle interior" (figuras 5 y 6). Se trata de una arteria de acceso público que recorre el edificio y conecta los núcleos de escalera y los boxes<sup>13</sup> de uso comunitario. Al llegar a la parte baja del perímetro, emerge y se desarrolla sobre la cubierta escalonada.

El volumen se perfora en el vértice de las dos calles principales con una majestuosa escalera que conecta la cota cero con el patio (figura 7). Esta se encuentra completamente abierta, sin puertas ni vigilancia, lo que permite el paso libre de residentes y visitantes. Recoge la altura de un coqueto edificio exento del siglo XIX situado a escasos doce metros de ella. Juntos delimitan un vestíbulo al abierto que actúa como antesala de la plaza elevada y al que los bares y restaurantes de la planta baja sacan sus terrazas. La monumental manzana cumple así uno

12. En total, el edificio cuenta con una superficie útil de 13.226 m<sup>2</sup>, de los cuales 7.811 m<sup>2</sup> están dedicados a vivienda, 631 m<sup>2</sup> a espacios para la comunidad y 4.784 m<sup>2</sup> a espacio de equipamiento. *Genossenschaft Kalkbreite. Projektdokumentation 2014*, p. 16 [consulta: 30-03-2017]. Disponible en: [https://www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt/20140923\\_Kalkbreite-Projektdokumentation\\_2014\\_web.pdf](https://www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt/20140923_Kalkbreite-Projektdokumentation_2014_web.pdf)

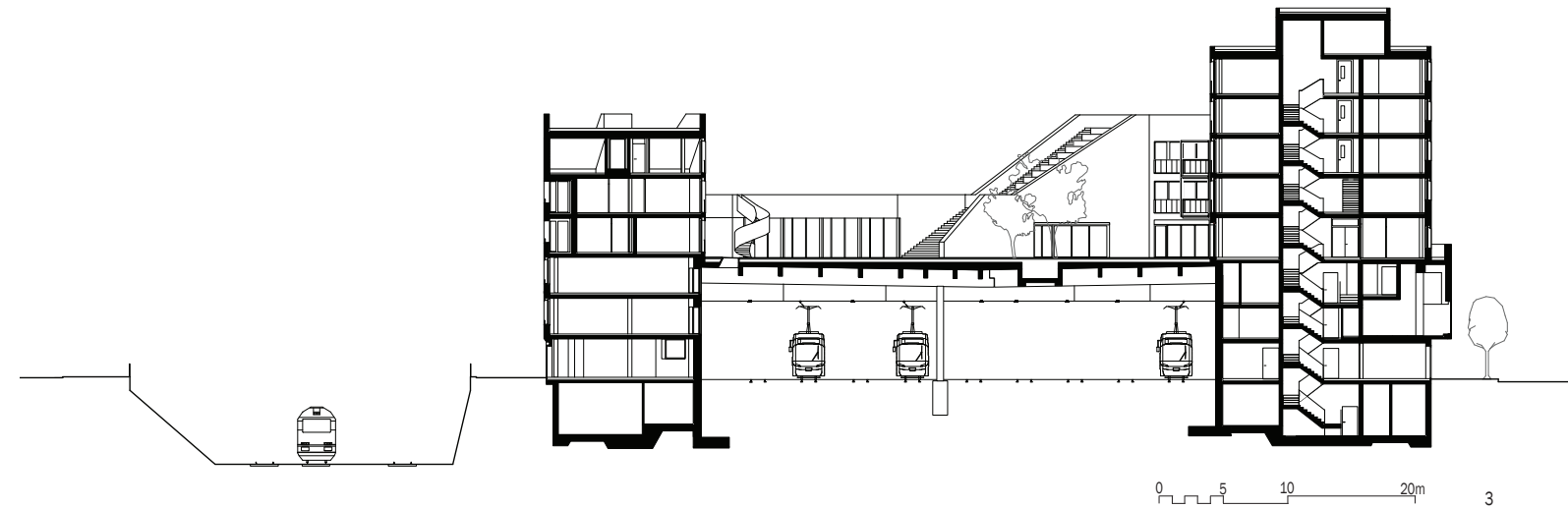
13. Se trata de una serie de espacios diseminados por el edificio y de uso indeterminado que la comunidad suele ocupar para realizar actividades cotidianas como manualidades, meditación, gimnasia, etc. Mensualmente, la cooperativa se reúne para decidir las actividades que se llevarán a cabo en los diferentes boxes.



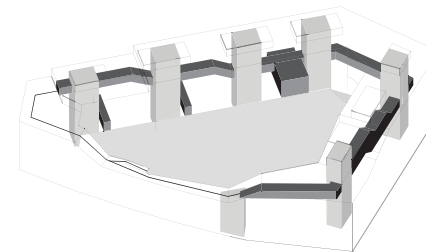
2



4



3



6



5



7



8. El contacto con el suelo de la *gran forma* urbana. En la parte baja se modifica su programa, volúmenes y materiales para producir la transición.

9. De las ocho plantas sobre rasante que posee el edificio-manzana se muestran las más representativas. Arriba, planta 0. (1) Depósito de tranvías, (2) espacio comercial, (3) aparcamiento de bicicletas, (4) equipamiento cultural. Abajo, planta 1. (1) Oficinas, (2) nido, (3) equipamiento cultural y (4) trasteros + acceso a dúplex.

10. Arriba, planta 2. (1) Plaza elevada, espacios comunitarios; (2) hall-recepción, (3) estar-biblioteca, (4) hostel, (5) lavandería, (6) cafetería, (7) guardería, (8) matrona, (9) cocina colectiva *Wohnungen Grosshaushalt*. Abajo, planta 4. Viviendas y (1) boxes.

de los mayores deseos de la cooperativa, la producción de un lugar en el que no existiera el anonimato, donde el control social se ejerciera de modo natural e ininterrumpido gracias al constante movimiento de sus residentes, con el barrio y la ciudad como "invitados" en su plaza elevada y sus equipamientos.

Müller lo define como un edificio híbrido. Recuerda que cuando comenzaron el proyecto no recurrieron a referencias de edificios residenciales paradigmáticos. Empezaron estudiando casos de vivienda sobre infraestructuras, al mismo tiempo que trabajaban en esquemas en los que los diferentes fragmentos programáticos pudieran funcionar de modo unitario. En el híbrido, como explica el conocido texto de Fenton<sup>14</sup>, ante la falta de espacio, la presión del alto valor del suelo y la concentración de necesidades, el *tipo arquitectónico puro* se distiende y se deforma.

Simultáneamente, la heterogeneidad programática provoca la existencia mutua de piezas en una, a veces, *incómoda alianza* que enfatiza la fragmentación a la vez que repercute en la viabilidad económica del conjunto. En Kalkbreite esta *incómoda alianza* se ve suavizada por un elemento que amalgama las partes entre sí: el sistema de recorridos y espacios libres exteriores e interiores. Lejos de ser el simple negativo de las viviendas y el equipamiento, esta unidad proyectual es una pieza programática en sí misma y se trata con códigos formales o materiales que ponen de manifiesto su significado en el conjunto. Tal es el caso de la calle interior o los núcleos de escalera conectados por ella, cada uno con un color diferente.

En el contundente sólido urbano el programa cerrado se relega a un estatus inadvertido. A esto contribuye

la regularidad de los huecos y el tratamiento exterior e interior de las fachadas de estuco con un degradado de colores cálidos. El contacto con el suelo se matiza con un zócalo oscuro que articula la transición y facilita los cambios de escala de los espacios comerciales y los huecos para el depósito de tranvías (figura 8).

En relación a esta propuesta tipológica, Frank<sup>15</sup> ha referido el renacimiento de la *gran forma* urbana en la producción residencial de la última década en Zúrich. Los desarrollos de vivienda de escala monumental alcanzaron un gran éxito durante la segunda posguerra en Suiza y en los años 70 comenzaron a abandonarse tras las críticas al modelo de ciudad del que eran causa y consecuencia. Sin embargo, este formato encuentra hoy un nuevo sentido pues materializa los buenos valores de la alta densidad como, entre otros, el de la posibilidad de dejar libre la mayor cantidad de espacio de calidad para la interacción social.

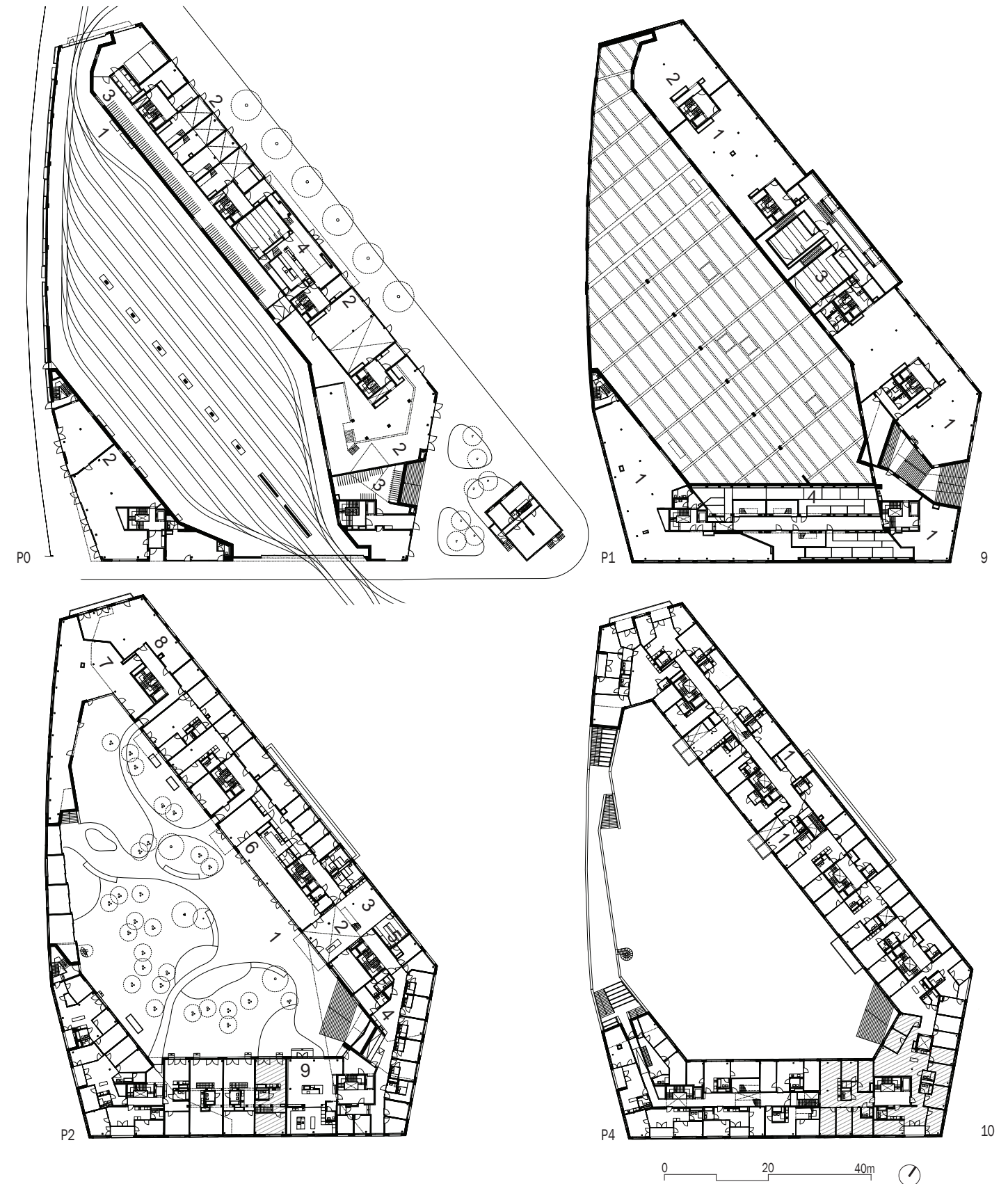
El edificio alberga 250 residentes en 97 unidades habitacionales que conforman un auténtico rompecabezas tipológico. El corredor central ordena las viviendas a un lado y a otro del mismo. En su mayoría se abren a una sola orientación, a excepción de las viviendas más grandes que sí ocupan todo el ancho de la banda construida y tienen huecos a ambas fachadas. La propuesta de organización a nivel de célula reproduce la tradicional distribución de habitaciones yuxtapuestas. En efecto, no se trata de un esquema novedoso, pero esta situación se ve compensada con la diversidad de tipos y la original estructura de organización y gestión de los espacios comunes que aparecen salpicados por todas las plantas<sup>16</sup> (figuras 9 y 10).

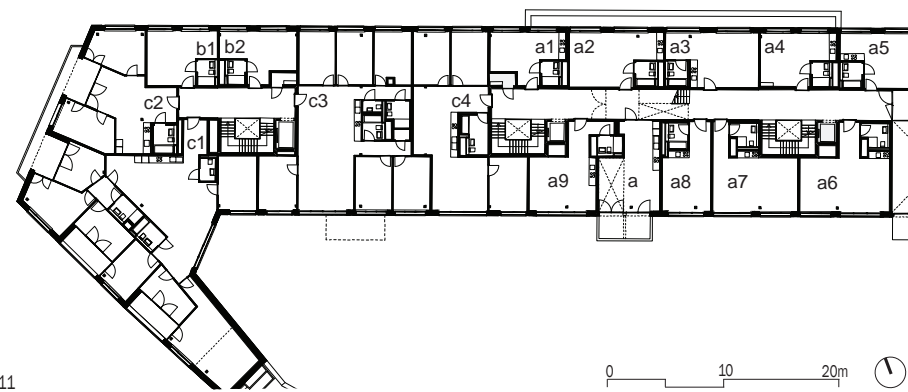
Se distinguen tres propuestas habitacionales básicas:

14. FENTON, Joseph. *Hybrid Buildings. Pamphlet Architecture*. Nueva York, Princeton Architectural Press, 1985, n°11, pp. 3-7.

15. FRANK, Frédéric. *The resurgence of the large form*. En: RUIZ CABRERO, Gabriel; MARTÍN, Sergio; PAJARES, Iván, eds. *Casas en Suiza*. Madrid: Mairca, 2012, pp. 21-26.

16. En experiencias similares recientes como en alguno de los citados edificios del Hunziker Areal, sí se observa cierta exploración a nivel tipológico sobre la célula habitacional. En el proyecto de Duplex Architekten para el edificio A, por ejemplo, se reproduce lo que a nivel urbano se da en el conjunto: varias células independientes puntúan una planta cuyos intersticios son espacios para la comunidad.





11. Detalle del ángulo noroeste de la planta 3 que muestra los tipos habitacionales más representativos.

12. Espacio de estar colectivo del cluster 1 en planta 3.  
13. El edificio-manzana en el Kreis 4. En el chaflán que se produce entre la Badenerstrasse y las vías rehundidas del tren se encuentra el acceso para los convoyes de tranvía.

11

- los *clusters*, que son agrupaciones de apartamentos de entre 26 y 56 m<sup>2</sup> con baño y pequeña cocina vinculados a un espacio de estar colectivo con cocina completa (figura 11, *cluster* 1-planta 3, a1-a9: viviendas, a: estar colectivo) (figura 12),

- las viviendas *joker*<sup>17</sup>, con baño pero sin cocina, de entre 27 y 29 m<sup>2</sup> y que se encuentran dispersas en el edificio para ser utilizadas por usuarios que necesiten un extra de espacio como familias con padres separados, visitas, abuelos, hijos emancipados, etc. (figura 11, b1 y b2),

- y, finalmente, todo un abanico de opciones que responden a un esquema de organización más convencional, desde las 2.5<sup>18</sup> hasta las 17 habitaciones. Esta última está pensada para estudiantes o familias ampliadas (figura 11, c1 [8.5 habs.], c2 [3 habs.], c3 [7.5 habs.] y c4 [4.5 habs.]).

Existen, además, algunas viviendas taller con espacio de trabajo y lo que llaman las *Wohnungen Grosshaushalt*. Esto último consiste en una asociación de 21 apartamentos de distinto tamaño organizados en torno a la escalera sur que comparten una cocina colectiva abierta a la plaza elevada. En ella, a cambio de una renta mensual algo más elevada, los usuarios disfrutan de un servicio de comidas externalizado.

Las decisiones sobre cómo debían articularse todas estas necesidades se tomaron durante el proceso de diseño colaborativo abierto después del concurso de arquitectura. Tras la exposición pública del proyecto y hasta la

concesión de la licencia de obras, Müller Sigrist coordinó una serie de talleres consultivos sobre asuntos específicos del programa y el aspecto del edificio tales como las unidades habitacionales, las fachadas y los espacios exteriores (figura 13).

En el primero, por ejemplo, se tomaron decisiones acerca del tamaño de las viviendas, su número de habitaciones y el porcentaje de cada uno de los tipos. Todos los miembros de la cooperativa fueron invitados a participar en diferentes mesas de trabajo. En ellas se produjeron unos resultados que se sometieron a debate conjunto y las conclusiones fueron adaptadas por Müller Sigrist a la propuesta de concurso. En estos *workshops* la cooperativa dispone la sistemática. Existe un moderador que ordena el proceso, los participantes hacen propuestas y los arquitectos aportan planimetría, imágenes y maquetas para apoyar la toma de decisiones<sup>19</sup>. Como explica Müller, el programa es entendido en estos talleres como parte de un proceso dinámico. En él lo más importante es que los participantes se encuentren involucrados en la evolución del proyecto y perciban su capacidad de influir en los cambios. Al mismo tiempo, los arquitectos se comprometen más con el proceso social y desarrollan una gran capacidad de comunicación con el cliente.

Finalizada la construcción y con los usuarios ocupando sus viviendas desde 2014, Kalkbreite se presenta en Zúrich como una nueva conquista de la determinación

17. Existe una clara correspondencia entre la idea del tipo *joker*—“comodín”—y los argumentos que subyacen en el concepto de discontinuidad en la vivienda que ha tratado Monteyts. Ver MONTEYS, Xavier et al. “¿Y si las piezas de una vivienda están situadas en un local discontinuo?” En: *Quaderns d'arquitectura i urbanisme*. Barcelona, COAC, 2007, n°253, pp. 62-73.

18. Según el artículo 4 del Reglamento de Vivienda Subvencionada del Cantón de Zúrich (*Wohnbauförderungsreglement*, Junio 2011), se considera “media habitación” (*halbe zimmer*) una cocina con una superficie útil de al menos 12 m<sup>2</sup> o una ampliación de la sala de estar o el comedor de al menos 6 m<sup>2</sup> dotada de ventana y espacio de paso.

19. Aceptar este tipo arquitectónico y urbano, así como la estructura socioespacial asociada, no fue fácil para los cooperativistas. Tuvieron que despojarse de prejuicios acerca de la apariencia y el funcionamiento de los edificios residenciales así como de sus estereotipos sobre el espacio doméstico. Gracias a la experiencia de diseño colaborativo pudieron entender que existen opciones diferentes y replantearse sus preferencias, lo que ha contribuido a la alta aceptación del edificio.



12



13

colectiva. Con frecuencia, los llamados procesos ciudadanos *bottom-up*, por estar más centrados en la dimensión social o ideológica, son criticados por dejar de lado aspectos fundamentales del diseño arquitectónico o la integración urbana. Kalkbreite, sin embargo, se ha demostrado como un acuerdo coherente entre la participación ciudadana y las competencias de los arquitectos facilitado por el apropiado marco político.

#### CONCLUSIONES. SOBRE LA PRESERVACIÓN DE LO COMÚN EN LA VIVIENDA-PROCESO

El edificio-manzana de Kalkbreite actúa como vehículo para reivindicar el derecho a la ciudad de un grupo humano implicado y sensible con las nuevas dinámicas urbanas. Como Lefebvre y luego Harvey defendieron<sup>20</sup>, ese derecho consiste en algo más que en un privilegio de acceso a los recursos que la ciudad almacena o protege. Es el ejercicio de un poder colectivo sobre el proceso de urbanización<sup>21</sup>, la posibilidad de reinventar el medio urbano según los deseos de una determinada comunidad, diferente de las élites políticas o económicas que tradicionalmente operan este.

Las cooperativas sin fines de lucro defienden un tipo de tenencia y de habitación del medio construido

enfocado en la idea de este como servicio y no como bien transmisible<sup>22</sup>. Por otra parte, la alternativa habitacional que proponen toma forma de apropiación colectiva del lugar<sup>23</sup> lo que permite devolver los bienes inmuebles, tradicionalmente en circulación en el mercado, a la esfera política y del interés social.

La asignación de un suelo residual y con servidumbres no es sino un motivo más para intensificar su compromiso con la ciudad. El edificio sacrifica metros cuadrados construidos para liberar superficie que ofrecer al barrio. Como entes privados, realizan contribuciones de espacio y de equipamiento encaminadas a la preservación del medio para la interacción colectiva. En este sentido, podría vincularse esta capacidad para preservar el lugar del llamado *civic engagement* con lo que Ostrom<sup>24</sup> observó acerca de los fundamentos de la permanencia en el tiempo de los llamados bienes comunes.

Estas condiciones son análogas a las que surgen de los procesos participativos puestos en marcha por las cooperativas de vivienda sin ánimo de lucro, desde la formación de su estructura social hasta la construcción, mantenimiento y gestión de sus edificios. Consecuentemente, estas cooperativas podrían también considerarse como *instituciones de acción colectiva*. Su búsqueda de

20. LEFEBVRE, Henri. *Le droit à la ville*. París: Anthropos, 1968. HARVEY, David. *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal, 2013.

21. HARVEY, David. *Ibid.* p.20.

22. Rifkin ya anticipó que lo que marcaría el fin de la era de la propiedad sería que la vida económica se consideraría cada vez más en términos de acceso a los servicios y a las experiencias, y menos en términos de propiedad de las cosas, incluida la propiedad inmobiliaria. RIFKIN, Jeremy. *La era del acceso. La revolución de la nueva economía*. Barcelona: Paidós, 2000.

23. LAESSLÉ, Melaine. *Les coopératives d'habitation comme alternative au marché immobilier? Valeur d'usage et valeur d'échange du logement*. Chavannes-Lausanne: IDHEAP, 2012.

24. OSTROM, Elinor. *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*. México: Fondo de Cultura Económica, 2011. (2ª Ed.) Tras estudiar casos de tenencia comunal como los de las asociaciones de riego de la huerta levantina o las zanjas filipinas, la politóloga advirtió que la conservación de los recursos colectivos—incluidos los de creación social—dependía de unas condiciones de diseño específicas de las instituciones que de ellos se beneficiaban. Mecanismos como los arreglos de elección colectiva o la clara definición de los bordes espaciales y funcionales, favorecían la protección y el mantenimiento de los llamados *commons* así como de las *instituciones de acción colectiva* que obtenían provecho de ellos.

un hábitat urbano equitativo y económicamente equilibrado lleva implícita la producción y el mantenimiento de lugares a modo de bien común donde ensayar la convivencia urbana, la civilidad<sup>25</sup>.

Lo más importante en estos procesos participativos es lo que la comunidad implicada aprende y la forma en que su evolución transforma su percepción sobre el proyecto y las expectativas sobre el espacio que va a compartir. La solución de consenso o el modo en el que este influye en la arquitectura queda en un segundo plano. Se trata de un *bricolaje colectivo*<sup>26</sup>: los implicados toman conciencia de su posición y la modifican para descubrir un proyecto común.

Como consecuencia, el poder transformador de esta arquitectura producida socialmente genera comunidades en las que la participación estimula el bienestar personal y colectivo así como el afecto por su edificio y el deseo de conservar este resultado construido de sus negociaciones. Para los miembros de Kalkbreite, tal y como observó Turner<sup>27</sup>, la palabra *vivienda* deja, por tanto, de entenderse como un producto para ser asimilada en su acepción de *proceso*.

Llegado este punto cabría preguntarse, a pesar de las profundas diferencias en lo que se refiere a políticas de vivienda, tradición en el cooperativismo, marco legal, cultural y económico, etc., ¿es posible un modelo semejante en España? Todo apunta a que sí. Tras un largo proceso que comenzó con la ocupación de la antigua fábrica de Can Batlló en el barrio barcelonés de Sants, la cooperativa La Borda está comenzando a construir sus 28 viviendas no especulativas bajo los criterios de igualdad, accesibilidad y sostenibilidad<sup>28</sup>. Junto con Entrepatis en Madrid, aún en formación, son las primeras experiencias visibles de cooperativa en cesión de uso en nuestro país, las líneas inaugurales de una esperada historia de cambio en el desarrollo urbano y de la vivienda que ya se comienza a escribir.

Este artículo es resultado de una estancia de investigación en el ETH Wohnforum/ ETH CASE de la Escuela Politécnica Federal de Zúrich bajo la supervisión de la profesora Marie A. Glaser. Para dicha estancia la autora contó con una beca de movilidad otorgada por el Consejo Social de la Universidad Politécnica de Madrid. ■

25. " (...) [L]a actividad que protege a la gente entre sí y sin embargo le permite disfrutar de la compañía de los demás". SENNETT, Richard. *El declive del hombre público*. Barcelona: Anagrama, 2011 (1ª Ed. 1977), p. 325.

26. "(...) [T]o collage their own collage onto other collages". En los proyectos participativos, como en el bricolaje, el proceso es más importante que el resultado, el ensamblaje más importante que el propio objeto. PETRESCU, Doina. Losing control, keeping desire. En: Peter BLUNDELL JONES; Doina PETRESCU; Jeremy TILL eds. *Architecture and participation*. Londres-Nueva York: Spon Press, 2005, p. 45. La autora se refiere al bricolaje en el sentido descrito por Lévi-Strauss en *El pensamiento salvaje* (1962). Según el antropólogo, los materiales preferidos del *bricoleur* no son los conceptos—que son los materiales de la teoría científica—sino los significados. Frente al científico, el *bricoleur* trata alternativamente un bloque de madera como material, soporte, extensión, tabla de cortar, martillo, etc. Cada uso potencial representa un significado distinto.

27. TURNER, John F. C. *Vivienda, todo el poder para los usuarios*. Madrid: Blume, 1977, p. 79.

28. Desde hace más de diez años se viene estudiando la viabilidad del modelo en nuestro país. Ver TURMO, Raül. Andel: El model escandinau d'accés a l'habitatge. En *Finestra Oberta* n°39. Barcelona: Fundació Jaume Bofill, 2004. También ALBORS, Miguel Ángel. *Estudio del modelo Andel de cooperativas en cesión de uso y la posibilidad de su introducción en España*. Tutora: Francisca Ramón Fernández. Tesis Fin de Máster, ETSIE, UPV, 2011.

29. Como se ha corroborado con Cristina Gamboa, el comienzo de las obras está previsto para Febrero de 2017. Gamboa es socia de La Col, la cooperativa de arquitectos encargada del diseño del edificio.

#### Bibliografía citada:

- BLUNDELL JONES, Peter; PETRESCU, Doina; TILL, Jeremy, eds. *Architecture and participation*. Londres-Nueva York: Spon Press, 2005.
- CAMERON, Jane; THOROGOOD, James; WOOD, Dominic, eds. *Profiles of a movement: Co-operative housing around the world*. CECODHAS Housing Europe-ICA Housing, 2012.
- Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz* [consulta: 26-09-2016]. Disponible en: [http://www.wbg-schweiz.ch/wohnbaugenossenschaften\\_schweiz.html](http://www.wbg-schweiz.ch/wohnbaugenossenschaften_schweiz.html)
- Construction de logements: La troisième voie*. Wohnen Schweiz-Association des Coopératives, 2013.
- FENTON, Joseph. "Hybrid Buildings". En: *Pamphlet Architecture*. Nueva York, Princeton Architectural Press, 1985, n°11.
- FRANK, Frédéric. "The resurgence of the large form". En: RUIZ, CABRERO, Gabriel; MARTÍN, Sergio; PAJARES, Iván, eds. *Casas en Suiza*. Madrid: Mairera, 2012.
- Genossenschaft Kalkbreite. Projektdokumentation 2014* [consulta: 30-03-2017]. Disponible en: [https://www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt/20140923\\_Kalkbreite-Projektdokumentation\\_2014\\_web.pdf](https://www.kalkbreite.net/projekt/bauprojekt/20140923_Kalkbreite-Projektdokumentation_2014_web.pdf)
- Habiter en coopérative. Les logements des coopératives d'habitation et leurs occupants vus à travers le prisme des recensements de la population de 1970 à 2000*. BWO Statistik-Info (ZH) n° 20/2004. Resumé en Français.
- HARVEY, David. *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Madrid: Akal, 2013.
- HUGENTOBLE, Margrit; HOFER, Andreas; SIMMENDINGER, Pia, eds. *More than housing. Cooperative planning—A case study in Zürich*. Basilea: Birkhäuser, 2016.
- LAESSLÉ, Melaine. *Les coopératives d'habitation comme alternative au marché immobilier? Valeur d'usage et valeur d'échange du logement*. Chavannes-Lausanne: IDHEAP, 2012.
- LEFEBVRE, Henri. *Le droit à la ville*. París: Anthropos, 1968.
- MONTEYS, Xavier et al. ¿Y si las piezas de una vivienda están situadas en un local discontinuo? En: *Quaderns d'arquitectura i urbanisme*. Barcelona, COAC, 2007, n° 253, pp. 62-73. ISSN 1886-1989
- OSTROM, Elinor. *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*. México: Fondo de Cultura Económica, 2011. (2ª Ed.)
- REGUSCI, Nicola; BUSTOS, Xavier, eds. *Import Zurich: Cooperative housing, new ways of inhabiting*. Catálogo de la exposición. Barcelona: DPR-Barcelona, 2015.
- SCHINDLER, Susanne. Housing and the Cooperative Commonwealth. En *Places Journal* [en línea]. Octubre 2014 [consulta: 26-09-2016]. Disponible en: <https://placesjournal.org/article/housing-and-the-cooperative-commonwealth/>
- SENNETT, Richard. *El declive del hombre público*. Barcelona: Anagrama, 2011. (Edición original de 1977)
- "Spielräume für Vielfalt. Jorg Himmelreich im Gespräch mit Pascal Müller von Müller Sigrist Architekten". En: *Architese. International thematic review for architecture*. Zúrich, Febrero 2014, pp.48-53.
- TURNER, John F. C. *Vivienda, todo el poder para los usuarios*. Madrid: Blume, 1977.
- United Nations Development Programme. Human Development Report 2015* [consulta: 26-09-2016]. Disponible en: <http://hdr.undp.org/en/countries/profiles/CHE>.
- Wohnbauförderungsreglement*, Junio 2011. Reglamento de Vivienda Subvencionada del Cantón de Zúrich.
- WERCZBERGER, Elia. Home ownership and rental control in Switzerland. En: *Housing Studies*. Londres: Taylor & Francis, 1997, vol.12, n°3, pp. 337-353. ISSN 0267-3037. ISSN-e 1466-1810. DOI: <http://dx.doi.org/10.1080/02673039708720900>
- WEZEMAEL, Joris van. Managing privatised housing. The Swiss case: Causes and impacts of property rights transfers on housing management and maintenance. Working Paper presentado al ENHR Conference *Housing in an expanded Europe*, 2-7 Julio, Ljubljana, 2006.

**Esperanza M. Campaña Barquero** (Granada, 1980). Arquitecta por la Universidad de Granada. Cofundadora y socia de *Architectural Matter. Master in Collective Housing* por la Universidad Politécnica de Madrid. Profesora contratada (L.D. Ayudante 2010-2016) en el Departamento de Proyectos Arquitectónicos de la UPM-ETSAM. Doctoranda en el Grupo de Investigación en Vivienda Colectiva UPM-ETSAM, con participación en dos proyectos competitivos de Plan Nacional de I+D+i (*Atlas de Vivienda Colectiva Española S.XX* y *Atlas de Vivienda Colectiva Contemporánea Europea*) y un convenio de investigación con el Área de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid (*Tipos existentes en el área central de Madrid M-30 y su potencial de adaptación en vivienda contemporánea*).