



HABITATGE COOPERATIU A HAMBURG

VIATGE A HAMBURG | SOTRAC | agost 2022

ÍNDEX

PART 1: HABITATGE AUTOGESTIONAT A HAMBURG: MODELS JURÍDICS I POLÍTICA PÚBLICA

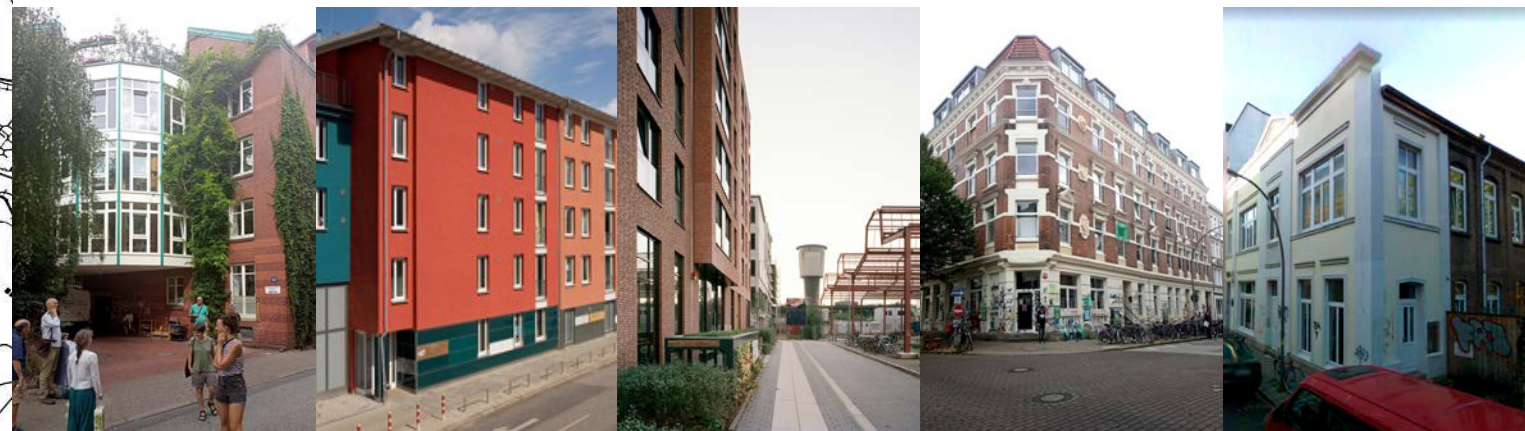
Diversitat de models jurídics d'habitatge cooperatiu autogestionat

1. Cooperatives autogestionades autònomes
2. Projectes autogestionats que formen part del Mietshäuser Syndikat
3. Projectes autogestionats que formen part d'una cooperativa (paraigües) petita
4. Projectes autogestionats que formen part d'una cooperativa (paraigües) tradicional gran

Política pública de suport al cooperativisme d'habitatge

PART 2: EXPERIÈNCIES D'HABITATGE COOPERATIU I/O AUTOGESTIONAT A HAMBURG

1. Drachenbau St Georg | La cova del drac
2. Max Brauer | Projecte Joves i Grans
3. Stadtdorf Altoja | El poble urbà
4. GoMokry i Rialto
5. Turm | La Torre



PART 1

HABITATGE COOPERATIU A HAMBURG: MODELS JURÍDICS I POLÍTICA PÚBLICA

A Alemanya el cooperativisme d'habitatge té una llarga tradició. A Hamburg, la primera cooperativa d'habitatge es va fundar el 1875, i les més grans ara existents tenen totes més de 100 anys. Des del principi, el seu objectiu era:

- garantir habitatge assequible, sota preu de mercat
- garantir habitatge estable (contracte indefinit, semblant a cessió d'ús)
- lluitar contra la privatització i l'especulació

Diversitat de models jurídics d'habitatge cooperatiu autogestionat

A Hamburg actualment hi ha diversos models jurídics per a impulsar projectes d'habitatge autogestionats i en què les usuàries no són propietàries dels habitatges:

1. Cooperatives autogestionades autònomes
2. Projectes autogestionats que formen part del Mietshäuser Syndikat
3. Projectes autogestionats que formen part d'una cooperativa (paraigües) petita
4. Projectes autogestionats que formen part d'una cooperativa (paraigües) tradicional gran

A banda, també existeixen els "Baugemeinschaften", que són projectes que creen una comunitat -no cooperativa- que opera com a promotor per abaratir costos, però els seus habitatges són de propietat. Alguns dels projectes incorporen espais comunitaris (sobretot espais exteriors) i vida en col·lectiu.

1. Cooperatives autogestionades autònomes

Es tracta de cooperatives totalment autogestionades i autònomes jurídicament, que assumeixen l'accés al sòl, el finançament, la gestió de la promoció i la gestió dels habitatges en fase de convivència.

Moltes cooperatives autònomes van salvar edificis antics destinats a l'enderroc i l'especulació, normalment comprant-los a propietaris particulars. Alguns d'aquests edificis els havia adquirit prèviament l'Ajuntament, i després els va vendre a les cooperatives autònomes, cooperatives petites o tradicionals.

Fins recentment, la cessió de sòl en dret de superfície per part de l'administració pública era poc habitual. Actualment, els grups que volen impulsar un projecte com a cooperativa autònoma poden accedir a sòl públic, ja sigui presentant-se a convocatòries de sòl de l'administració, o fent una proposta a l'Ajuntament en referència a un sòl o edifici municipal concret.

El projecte més antic es va crear fa 40 anys. Tot i la gran quantitat de cooperatives autònomes no existeix un registre propi i, per tant, no se sap amb exactitud quantes n'hi ha.

Veure projecte DRACHENBAU (Part 2).



2. Projectes autogestionats que formen part del Miethäuser Syndikat

El Miethäuser Syndikat (syndikat.org/standortkarte/) és una xarxa de projectes autogestionats, nascuda el 1993. En l'actualitat incorpora uns 180 projectes a tot Alemanya.

El Syndikat persegueix fomentar 3 objectius principals:

1. Autogestió dels projectes
2. Suport mutu entre projectes i reinversió de capital a través d'un fons de solidaritat
3. Manteniment de la propietat col·lectiva, blindant la no mercantilització dels projectes

Per saber més del Miethäuser Syndikat, consultar la publicació *Miethäuser Syndikat. Viatge a Friburg*. (ladinamofundacio.org/wp-content/uploads/2019/05/MIETSHAUSER-SYNDIKAT.pdf).

Tot i els seus valors cooperatius, el Syndikat no va optar per la forma jurídica d'una cooperativa, com a mecanisme per evitar la mercantilització de les finques. Tal com va passar en el model Andel de Dinamarca, la llei permet a les cooperatives canviar els seus estatuts amb majoria qualificada, permetent de manera relativament senzilla la privatització o mercantilització dels projectes. En aquest sentit el Syndikat té únicament el dret de veto en cas de decisió de mercantilització dels projectes, mentre que els projectes tenen tots els drets sobre la gestió, finançament, convivència,...

Tot i no tenir forma jurídica de cooperativa, pels seus valors, objectius i trajectòria històrica, actualment els ajuntaments tracten el Syndikat com si fos una cooperativa, permetent-li accés a sòl i ajuts públics en els mateixos termes que a la resta de cooperatives.

A Hamburg hi ha 11 projectes que formen part del Syndikat: 8 a la ciutat i 3 als voltants. D'aquests, 9 són d'habitatge, i 2 són de treball.

Veure projectes GOMOKRY i TURM (Part 2).

3. Projectes autogestionats, que formen part d'una cooperativa (paraigües) petita

Les cooperatives «paraigües» petites es van fundar gairebé totes a finals dels anys 80, en el moment del declivi del fort moviment d'okupació, quan hi va haver moltes cases okupades en perill de desallotjament. La creació d'aquestes cooperatives tenia per objectiu salvar el màxim de cases okupades i plantejar una via per mantenir els projectes comunitaris. Es van crear com a alternativa progressista a les cooperatives tradicionals ja existents en aquell moment. Les cooperatives petites aposten per incorporar projectes autogestionats amb el plantejament de crear habitatge comunitari, compartint valors. Cada projecte és soci de la cooperativa i, per tant, té vot en les decisions de l'entitat.

Aquestes cooperatives integren entre 6 i 15 projectes en propietat, tant antigues cases okupes com també, cada vegada més, edificis de nova construcció. La majoria d'edificis es van adquirir al naixement de les cooperatives, i en conseqüència són projectes de compra. Tot i això, actualment també poden accedir a sòl públic per a la construcció de projectes d'obra nova.

Els projectes, constituïts en associació formada per les usuàries que viuen als habitatges, han d'aportar una aportació inicial aproximada del 20% de la construcció. La cooperativa és qui gestiona la promoció, qui fa l'acompanyament al projecte i qui sol·licita el préstec bancari. Les associacions autogestionen les entrades i sortides d'habitants, el model de convivència i presa de decisions, els espais comunitaris, etc. Les associacions també són les encarregades d'assumir el manteniment de l'edifici.

Un exemple d'aquestes cooperatives és Schanze e.G., que el 2019 incorporava un total de 353 habitatges (138 en cases antigues i 215 en obra nova), dels quals 259 autogestionats per associacions i 95 llogats de manera individual, 58 dels quals són pisos socials.

4. Projectes autogestionats, que formen part d'una cooperativa (paraiqües) tradicional gran

A Hamburg existeixen 30 cooperatives tradicionals grans, la majoria de les quals tenen més de 100 anys de trajectòria (web del conjunt de cooperatives: wohnungsbaugenossenschaften-hh.de/genossenschaften/). Al seu origen, moltes de les cooperatives es van fundar per crear habitatges per a determinats gremis (professorat, sector de la impremta, sector del ferrocarril, etc.). Fa temps que estan obertes més enllà dels gremis, tot i que en que mantinguin el seu nom inicial, per exemple "Lehrer-Baugenossenschaft" (cooperativa d'habitatge per a professorat).

Són entitats no lucratives que tenen per objectiu la promoció i gestió d'habitatge de lloguer individual, i no autogestionat. La cooperativa assumeix tot el finançament i gestió dels blocs d'habitatge, i també és qui gestiona la llista d'entrada i sortida d'usuàries. En ser entitats no lucratives inverteixen els beneficis en el manteniment dels edificis (sense pujar el lloguer) i en la construcció d'edificis d'obra nova.

Antigament accedien a sòl públic a través de dret de superfície. Els darrers 30 anys generalment han accedit a sòl públic a través d'adquisició tant de nous contractes com de drets de superfície previs, i n'han mantingut la propietat cooperativa. També tenen projectes en sòl privat, perquè hi ha propietaris que venen el sòl expressament a les cooperatives. Actualment, integren uns 130.000 habitatges, el 20% dels habitatges de lloguer existents a Hamburg (730.000 habitatges, que representen el 76% de tot el parc d'habitatge).

Els habitatges són sempre de lloguer, amb contracte indefinit. El lloguer està entre un 20 i un 30% per sota del preu de mercat (uns 7,5 €/m² en casos d'obra nova). Per accedir a un habitatge les unitats de convivència han de fer una aportació de capital retornable d'entre 3.000 i 5.000€.

En alguns casos, les cooperatives han optat a que aquesta aportació sigui remunerada, (remuneració variable de fins el 4% anual), per incentivar la inversió a la cooperativa i oferir la possibilitat de generar estalvi a les seves sòcies.

Els darrers 15 anys, diverses de les cooperatives tradicionals s'han obert a integrar projectes autogestionats constituïts en associació. Per als projectes autogestionats, l'adquisició del solar i el finançament de l'obra és un gran repte i dificultat. A través d'aquest sistema de cooperació, és la cooperativa tradicional que compra el solar i que finança l'obra. La cooperativa tradicional en manté la propietat, fent una cessió indefinida a l'associació. El finançament subvencionat obliga a mantenir uns llindars de lloguer determinats durant els primers 20-40 anys de la subvenció. Passat aquest termini, la cooperativa pot augmentar el preu total del lloguer, mantenint-lo sempre sota preu de mercat.

L'avantatge per als projectes autogestionats és que poden beneficiar-se de la musculatura financera de les cooperatives, amb els mateixos termes que la resta d'habitatges individuals que gestiona la cooperativa. En aquest sentit, l'aportació inicial és molt més reduïda, equiparable a qualsevol altra sòcia llogatera (3.000-5.000€ retornables).

L'associació té autonomia a nivell de comunitat: espais comunitaris i usos, gestió en l'entrada i sortida de persones habitants. També pot fer seguiment i participació del projecte arquitectònic, però segons els paràmetres establerts per part de la cooperativa. Veure projecte ALTOJA (Part 2).





Política pública de suport al cooperativisme d'habitatge

Hamburg és un municipi que a la vegada té rang d'estat federat, de manera que té competències municipals i estatals.

L'extensió i creixement del sistema d'habitatge assequible a Hamburg ha anat acompanyat d'una forta política pública de suport, vinculada sobretot a la promoció d'habitatge social públic (equiparable a HPO), i habitatge subvencionat promogut per cooperatives en sòl públic o privat. La política pública de suport al cooperativisme d'habitatge a Hamburg es concreta principalment a 4 nivells:

1. Política de sòl: reserva del 20% per cooperatives i sistema d'accés al sòl

La cessió o venda del sòl públic implica la incorporació de part o la totalitat d'habitatge subvencionat a la promoció, segons cada cas.

Des de fa uns 5 anys, a la ciutat d'Hamburg s'ha establert l'obligatorietat de reserva d'un 20% del sòl en transformacions urbanístiques per a cooperatives tradicionals i cooperatives autònomes. Aquestes darreres, a posteriori i una vegada adjudicat el solar, poden establir conveni amb una cooperativa tradicional gran o una cooperativa paraigua petita per a la promoció.

Històricament, el sòl públic era cedit en dret de superfície a les cooperatives. Els darrers 30 anys s'ha tendit a la seva venda, a un preu molt més baix per a les cooperatives que per als altres promotors. Les cooperatives han mantingut el caràcter no especulatiu del sòl durant més de 100 anys. Des de 2019 l'Ajuntament ha decidit no vendre més sòl, i adjudicar-lo a través de dret de superfície, a 75 o 99 anys prorrogable. La llei preveu una indemnització pel superficiari al moment de revertir l'edifici, que normalment és del 66% del valor de l'edifici en el moment del venciment, i, en aquest nou marc, del 100% en cas d'habitatges subvencionats.

Les cooperatives tradicionals s'oposen a la proposta, ja que dificulta poder garantir un lloguer assequible a llarg termini, tant pel cost del cànon com per una durada limitada de la cessió. Des de 2019 s'han negat a construir més habitatge subvencionat.

2. Accés al finançament a través de banca pública

A Hamburg existeix una banca pública, la Hamburgische Investitions- und Förderbank, que permet accedir a un finançament subvencionat amb bones condicions (ifbhh.de/programme/immobilienwirtschaft/mietwohnungen-bauen/mietwohnungen-bauen/baugemeinschaften-mit-genossenschaftlichem-eigentum)

En cas de projectes cooperatius que inclouen habitatge subvencioant amb un llindar d'ingressos determinat, el finançament es concerta en préstecs a 30 o 40 anys amb un 2% d'interès. També financen l'adquisició de finques existents per part de cooperatives.

3. Diversitat social i ajuts al pagament del lloguer segons ingressos de la unitat de convivència

A Hamburg es diferencia l'habitatge que entenem per "protecció oficial", que és competència de l'administració, de "l'habitatge subvencionat" segons ingressos, que és promogut i gestionat per les cooperatives, i que està per sota de preu de mercat.

En aquest sistema és la banca pública qui aplica una subvenció a la quota mensual. La subvenció total aplicada per part de la banca es defineix a través de múltiples variables (zona on s'ubica el projecte, superfície total, anys de compromís de mantenir unitats de convivència que compleixin uns determinats ingressos,...). Es determina, també, un màxim de superfície subvencionable per persona, que està entre els 45 i 50m². A banda, per persones de més de 65 anys o persones amb mobilitat reduïda s'aplica un 10% suplementari de superfície (acumulable).



A banda, la subvenció s'aplica en funció dels ingressos de la unitat de convivència. Aquests ajuts són cobrats directament per part de les cooperatives, que apliquen la reducció a la quota de les usuàries. Els ajuts s'estructuren a través de 3 categories segons els ingressos de les unitats de convivència, oferint un major ajut com més baixos són els ingressos de la unitat de convivència. Per exemple, en el projecte d'Altoja, respecte una quota unitària mensual de 12 €/m², les quotes finals són les següents, segons trams d'ingressos:

GRUP	INGRESSOS MÀX.	QUOTA FINAL	SUBVENCIO
1	18.000 €/pers.	6,80 €/m ²	5,20 €/m ²
2	28.000 €/pers.	7,80 €/m ²	4,20 €/m ²
3	42.000 €/pers.	8,80 €/m ²	3,20 €/m ²
4	superior	12,00 €/m ²	-

Són uns ajuts que es revisen periòdicament, i s'ajusten d'acord amb els canvis d'ingressos per part de les unitats de convivència.

A l'hora de dissenyar polítiques públiques, per garantir una barreja social, s'evita que els projectes tinguin un 100% d'habitatges de la categoria d'ingressos més baixos, per evitar guetos i risc de manca de viabilitat dels projectes.

Des de 2019 en transformacions urbanístiques s'aplica el model "Drittelmix" (barreja de 3 terços):

- 1 terç d'habitatge social, per a les 3 categories d'ingressos, lloguer o cessió d'ús, amb subvenció.
- 1 terç d'habitatge per a ingressos que superen les 3 categories d'ingressos, de lloguer o cessió d'ús, sense subvenció.
- 1 terç d'habitatge en propietat individual.

Els projectes cooperatius en sòl públic són per a persones que pertanyen als primers 2 terços. El 33% del total dels habitatges construïts a sòl municipal han de ser habitatge social de la categoria més baixa. Es permet que fins a un màxim del 20% dels

habitatges hi visquin persones amb ingressos per sobre dels topalls subvencionats, amb l'objectiu que des del projecte, una comunitat intencionada, es pugui incorporar persones per afinitat, no només pel criteri d'ingressos baixos.

Cada projecte pot definir la composició i nombre d'habitatges de cada categoria, complint aquests criteris generals.

4. Acompanyament i suport a l'impuls de projectes autogestionats

A banda del suport a l'accés al sòl i el suport financer i econòmic, des del 2003 existeix a Hamburg l'"Agentur für Baugemeinschaften" («Agència per a comunitats autopromogudes»), entitat pública que dona suport als grups autoorganitzats que volen impulsar un projecte d'habitatge cooperatiu autogestionat (hamburg.de/baugemeinschaften/).

L'agència organitza trobades temàtiques mensuals i facilita el co-neixement entre persones interessades a través d'una "borsa de contactes".

Per poder accedir a sòl públic, és obligatori acreditar la solvència tècnica de la cooperativa a través d'una entitat d'acompanyament tècnic professionalitzat, especialitzat en gestió de promoció. A Hamburg existeixen bàsicament dues entitats que ofereixen aquest servei: la fundació privada Lawaetz Stiftung (lawaetz.de/) i l'entitat Stattbau Hamburg (stattbau-hamburg.de/).

PART 2

EXPERIÈNCIES D'HABITATGE COOPERATIU AUTOGESTIONAT A HAMBURG

Drachenbau St Georg | La cova del drac

web: stattbau-hamburg.de/projekte/drachenbau/

Ens expliquen el projecte Thomas i Hartwig

- Barri: Sankt Georg
- Any inici convivència: 1986
- Tipologia: 2 edificis rehabilitats i 2 edificis obra nova
- Nombre habitatges: 30

Model jurídic i accés al sòl

- És el primer projecte comunitari en forma de cooperativa autònoma d'Hamburg.
- El grup inicial estava format per dos grups d'amics, incorporant 51 adults i 18 menors. Van arribar a ser, al cap de 17 anys, fins a 25 menors. Actualment són 54 adults i 6 menors. Des de l'entrada a viure han nascut 22 criatures i han mort 7 persones.
- Els interessava un edifici per rehabilitar. La recerca de l'edifici va durar entre 3 i 5 anys. Finalment van trobar un conjunt edificat municipal, que tenia una antiga fàbrica i un edifici. L'Ajuntament els va cedir el conjunt edificat per un període de 50 anys, i els va posar la condició de consolidar el conjunt, construint 2 edificis nous.
- Els edificis de nova construcció són d'habitatge subvencionat, i les persones que hi habiten han de complir uns criteris concrets, validats per part de l'Ajuntament, que han anat canviant al llarg del temps. Els edificis antics no han de complir cap tipus de criteri.

Funcionament econòmic

- Cost total: 2,8 milions €
- Subvencions municipals: 800.000 €
- Finançament: 915.000 €
- Capital de la cooperativa: 457.000 €. Cadascú posava el que podia, des de 0 fins a 30.000€, que es va anar anivellant al llarg dels anys. Actualment l'aportació inicial és de 7.000€/persona. En cas de baixa es retorna el capital en 2 anys.
- Valor del treball propi per rehabilitar la fàbrica el 1986-87 en hores de treball (400-600h/persona): 130.000 €
- Noves inversions a partir de l'entrada a viure (ascensors, balcons, cobertes, etc.): 1,2 milions € aprox.

- Quotes mensuals no igualitàries: en tractar-se d'un grup amb capacitats econòmiques força diverses, molt cohesionat des de l'inici, i que venien de pisos compartits, des de l'inici van establir un sistema per definir les quotes de manera equitativa. Actualment segueixen tenint una situació no homogènia: des de jubilats ben situats fins a persones amb ingressos precaris.

- Procés anual per definir les quotes mensuals:

1. Pressupost anual (aproximadament 7,5€/m2). Es pregunta col·lectivament "quant pot pagar cadascú?"
2. Cadascú respon anònimament quant està disposat a pagar
3. Se sumen les propostes i es mostra el resultat. Si no s'arriba al pressupost requerit, es fa 2a ronda no anònima.

Hi ha una comissió que en fa seguiment, i parla amb les persones al llarg del procés. Tenen l'acord que, en cas que no s'arribés al pressupost requerit, el pagament de les quotes es dividiria igualitàriament (mai ha passat).

- Al principi aquest sistema generava molts conflictes, però al cap de 10 anys ja funcionava força bé. Les diferències acaben estant entre els 5 i 12 €/m2. Cada cert temps surt la reflexió en el col·lectiu de si caldria revisar els ingressos individuals, però mai ho han arribat a fer, ja que no volen reproduir dinàmiques d'hisenda o l'administració. Per garantir el benestar de la comunitat, consid-



eren que cal tenir molta tolerància amb els diferents plans de vida. Per altra banda, les persones que només poden fer ofertes baixes per a la quota solen oferir compensacions (treballs de manteniment, etc).

- No compten amb una caixa de resistència per dificultat de pagament de quotes, ja que es revisen anualment. Tot i això, sí que tenen algunes reserves. Al llarg de la història han tingut molts pocs casos, i s'han tractat de manera puntual a l'assemblea. Cal tenir en compte que a Alemanya l'ajuda social que reben les persones sense ingressos inclou el pagament íntegre del lloguer i dels consums energètics, pel que no s'hauria de donar cap de dificultat per al pagament del lloguer.

Arquitectura i sostenibilitat

- Superfície dels habitatges aprox. 2.700 m² (habitatges des de 40m² fins a 150 m²).
- 3 edificis es van adaptar a través de la instal·lació d'un primer ascensor (fa 15 anys) i un segon ascensor (fa 2 anys).
- Reciclatge d'aigües grises de banys i dutxes i d'aigües pluvials per a les cisternes dels WC a dos dels edificis.
- Coberta verda no accessible i panells fotovoltaics.
- Sistema de calefacció urbana (sistema de generació a nivell urbà, que abasteix edificis sencers).
- Taller de bicicletes aprox. 155 m².

Governança i presa de decisions

- Les decisions es prenen en assemblees mensuals (fins al 2004 eren quinzenals), preparades per comissions. Actualment hi participen unes 20 persones (40% aprox).
- No tenen quòrum mínim per poder prendre decisions, ja que es coneixen molt. Les decisions que es prenen per consens, podent vetar si una decisió té una afectació molt important per algun habitant. En cas de decisions importants, tenen diverses sessions de debat previ.
- Comissions: manteniment, economia i finances administració, cohesió de grup o gestió de conflictes. Grups de treball per preparar





assemblees de temes puntuals (instal·lació d'ascensors, festes,...)

- Actualment estan començant a abordar la finalització del dret de superfície, ja que queden 14 anys. Estratègies que estan valorant:
 - intentar renovar amb un augment de preu acceptable
 - retorn dels edificis a l'Ajuntament. Per llei tenen dret a una indemnització obligatòria del 60% del valor, i del 100% en els edificis d'habitatge subvencionat.

Model de convivència i vida comunitària

- **Habitatges:** inicialment hi havia molts habitatges grans, de famílies amb fills, i habitatges compartits.
- Els primers anys del projecte van incorporar dinàmiques de criança compartida. Formaven grups de criatures segons franges d'edat, que tenien una dinàmica pròpia:
 - Grups de fins a 6 anys, previ a l'escolarització: les criatures vivien a la planta de sota, i els pares i mares a la planta de dalt, connectats per una escala. Feien gestió rotativa entre adults, i en algun moment vam arribar a contractar una pedagoga. També incorporaven altres criatures del barri.
 - Grups en franja d'escolarització: mantenien el grup de criatures d'edat similar, fins als 16 anys. Com que l'escola és només fins al migdia, s'autogestionaven les tardes, anant rotativament a casa de cada un.
- Quan els fills van anar marxant, van anar dividint els habitatges, deixant de ser pisos compartits. Actualment s'estan plantejant la idea de clúster, com un model intermig, per fer front a l'envelliment. A nivell arquitectònic no és senzill, però ho estan estudiant.
- **Espais comunitaris:** tenen un jardí, un espai comunitari i 2 petits tallers.

- Fan un esforç de cohesió de grup i treball per enfortir el col·lectiu (festes col·lectives al pati,...). Fan sortides conjuntes de cap de setmana cada dos anys, que serveixen per aprofundir en debats polítics o temes complexos.
- Compten amb suport extern o de grup, no tant per resolució de conflictes, sinó més aviat com a prevenció.

Protocol d'entrada i sortida de sòcies

- Hi ha molt poca rotació. Quan els fills es van fer grans i van marxar, van crear una comissió per avaluar com poder incorporar noves persones. No tenen res per escrit ni cap protocol concret.
- Tenen un grup de treball rotatori que es crea de nou cada vegada que s'ha d'iniciar un procés d'incorporació d'una unitat de convivència. El grup de treball no pot integrar persones interessades en que entri algú. Recullen els interessos de tothom per poder prendre un acord en consens. Es tracta d'un procés llarg i complex.
- No tenen llista d'espera, decideixen la unitat de convivència a sumar segons la composició del col·lectiu, les característiques de l'habitatge que queda lliure... tenint en compte el projecte sencer.
- Un dels objectius actuals és incorporar més persones joves amb criatures, ja que el grup inicial es va envellint.
- Des de la comissió es fa seguiment de l'ocupació dels habitatges i es fan propostes de reajust:
 - canviar de pis.
 - dividir pisos (a l'edifici de la fàbrica, de 5 habitatges inicials han passat a 10).
 - incorporar famílies a pisos amb una sola persona. Per exemple, un d'ells va entrar amb la seva família compartint pis amb una dona que vivia sola en un pis de 120m².
- Les noves persones han manifestat dificultat d'integració al projecte. Si una persona sòcia porta la seva parella, no és fins al cap d'uns anys (3 o 4), que esdevé sòcia.

Enxarxament i relació amb l'entorn

- L'espai comunitari s'obre per a activitats de barri, i molts projectes del barri en fan ús gratuïtament (a canvi "d'un regal").
- Abans de la pandèmia van intentar obrir un "repair café", espai per autoarreglar-se electrodomèstics o altres aparells.
- El projecte també incorpora la botiga i taller de bicicletes "St. Georg", que forma part del conjunt com a llogaters.
- Alguns habitants canten al cor de barri, participen al teatre del barri i a la vida associativa i política de barri. Alguns habitants van iniciar un sepulcre comunitari al cementiri municipal.



Max Brauer | Projecte Joves i Grans

web: -

Ens explica el projecte Mela

- Barri: Altona / Schanze
- Any inici convivència: 2006
- Tipologia: obra nova
- Nombre habitatges: 17

Model jurídic i accés al sòl

- Projecte que s'integra en una promoció més gran, que inclou unes 200 persones, formada per 9 projectes en un mateix recinte. El conjunt edificat, que inclou 5 projectes de propietat privada i 4 projectes autogestionats, va ser promogut conjuntament amb suport de gestió per part de Stattbau Hamburg i amb un projecte arquitectònic conjunt. Els 4 projectes autogestionats es van promoure per part de la cooperativa paraigües Schanze e.G, fundada el 1987, i que actualment té 353 habitatges en propietat al barri.

- La cooperativa cedeix l'edifici a l'associació, que és l'entitat que autogestiona la comunitat, per un període indefinit. El preu de la cessió és acotat durant 30 anys, que és la durada de la subvenció garantida. Posteriorment les quotes poden pujar, i ja no hi ha obligatorietat de mantenir el repartiment segons categories d'ingressos. L'associació s'encarrega d'assumir el manteniment i gestionar la comunitat.

- Els 4 projectes, que s'autogestionen a través d'una associació cada un d'ells, són:
 - Projecte residencial Strand9 (9 habitatges)
 - Projecte per a persones amb discapacitat intel·lectual (10 habitatges)
 - Projecte per a persones amb diversitat funcional (14 habitatges)
 - Projecte Joves i Grans (17 habitatges)

- Les persones habitants tenen un contracte amb l'Associació.
- Les associacions formen part de la cooperativa, però en general hi ha molt poca participació. La cooperativa funciona principalment amb voluntariat.
- Al projecte Joves i Grans hi viuen 23 adults i 16 adolescents. Inclou 5 habitatges per famílies i 7 habitatges unipersonals per gent gran (en aquesta tipologia la subvenció preveu, per a persones de més de 65 anys, un 10% més de superfície subvencionable).

Funcionament econòmic

- La cooperativa paraigües és la que va promoure els edificis, i és qui va sol·licitar el crèdit.
- Per formar-ne part cal fer una aportació inicial de 230€/m2.
- Tots els habitatges són subvencionats, amb les 3 categories d'ajuts, segons els ingressos de la unitat de convivència que hi habita. Al moment d'entrar a viure a l'edifici, el 40% dels habitatges havien de ser de la categoria de menys ingressos. A partir de l'entrada a viure es revisen anualment els ingressos de les unitats de convivència i s'ajusta la subvenció. No s'ha de marxar de la cooperativa si els ingressos sobrepassen el llindar màxim.
- Les quotes mensuals són de 14€/m2, que inclouen les despeses comunitàries però no les despeses energètiques. El preu final subvencionat varia en funció de cada categoria de llindar d'ingressos. La quota augmenta anualment 0,15€/m2.

Arquitectura i sostenibilitat

- El conjunt d'edificis comparteixen el pati interior d'illa.
- El projecte compta amb habitatges de 50 a 98m2.
- Els habitatges tenen rentadora pròpia. Cada unitat de convivència disposa de traster i aparcament de bicicletes.
- Els habitatges estaven força definits al projecte conjunt, i des de l'associació no s'hi va poder participar. Sí que podien escollir entre 3 graus d'adaptació dels habitatges per persones grans: totalment adaptats, mig adaptats (la dutxa no) o sense adaptació específica (com un pis normal).



- La cooperativa propietària fa una revisió anual de l'estat de l'edifici a través d'un informe arquitectònic per fer seguiment del manteniment assumit per part de l'associació.
- Com a espai comunitari tenen una sala a la planta baixa que dona al pati interior d'illa.

Governança i presa de decisions

- En general és un projecte on la comunitat està poc cohesionada.
- Les persones estan poc implicades, i la major part de les tasques les fan poques persones, tot i requerir un compromís de participar per poder formar part del projecte.
- Hi ha una assemblea mensual, on es tracten sobretot temes de manteniment. Hi ha la possibilitat de delegar el vot. Prenen decisions majoritàriament per consens, dedicant fins a un màxim de 3 assemblees per tema. Si al final no arriben a un acord per consens, es fa una votació per majoria simple.
- Actualment, al projecte hi ha el cas d'una persona que no participa mai. Per llei no tenen cap mecanisme per poder actuar, en tant que paga la quota mensual.

Model de convivència i vida comunitària

- A nivell de dinàmiques de convivència comparteixen un cafè col·lectiu els diumenges. A banda, dins el mateix projecte hi ha grups més petits amb major afinitat.
- Antigament, feien dos cops l'any una festa per part del conjunt de tota la comunitat (els 9 edificis), on participava un 25% de les habitants. Des de fa un temps s'ha deixat de fer per falta d'iniciativa.
- La relació entre el conjunt de projectes ha anat disminuint, també a mesura que les criatures inicials han anat creixent i han marxat de casa, la relació entre els nuclis familiars s'ha anat dissolent.

Protocol d'entrada i sortida de sòcies

- Es tracta d'una comunitat petita. Com que s'estan fent grans, estan buscant un cert relleu generacional.
- Quan queda un habitatge buit l'oferten pel següent ordre: (1) a

- persones conegudes de les sòcies de la cooperativa, (2) a la llista de contactes de la cooperativa, (3) publiquen un anunci al diari.
- Quan tenen les unitats de convivència candidates, un grup de treball format especialment per aquest motiu fa entrevistes d'una hora i decideixen qui entrarà per un criteri d'afinitat, és a dir, no fan servir criteris objectius

Enxarxament i relació amb l'entorn

No hi ha relació amb el barri.



Stadtdorf Altoja | El poble urbà

web: -

Ens expliquen el projecte Renata i Gabi

- Barri: Neue Mitte Altona
- Any inici convivència: finals del 2020
- Tipologia: obra nova
- Nombre habitatges: 38

Model jurídic i accés al sòl

- Projecte ubicat a “Neue Mitte Altona”, que és un barri de construcció recent dins un pla urbanístic de l’ajuntament. Hi ha un total de 1.600 habitatges repartits segons el model “Drittmix” (barreja de 3 terços) que l’ajuntament aplica des de fa uns quants anys.
- Arran de la reserva obligatòria d’un 20% dels solars a cooperatives, a aquest barri hi ha 9 projectes comunitaris. A la mateixa illa de cases del projecte Stadtdorf Altoja també es poden trobar els següents projectes, que sumen un total de 103 habitatges:
 - Projecte MadSet format per famílies i persones joves
 - Projecte Bliss per persones cegues, persones amb dificultat de visió, i persones sense dificultat ocular (wohnprojekt-bliss.de/)
 - Projecte sènior “Gemeinsam älter werden” (envellir junts/es), format majoritàriament per persones soles
 - Projecte sènior “Mekan” que en la seva majoria són persones emigrades de Turquia, actualment jubilades
- Web del barri: mitte-altona.info/nachbarschaft/

- El projecte Stadtdorf Altoja, constituït en associació, s’impulsa en el paraigua de la cooperativa tradicional Hamburger Wohnen e.G. El grup inicia el projecte el 2010. Inicialment van intentar impulsar el projecte en el marc del Mietshäuser Syndikat, però l’Ajuntament

en aquell moment encara no el reconeixia jurídicament, per tractar-se d’una SL. Finalment van decidir entrar a formar part d’una cooperativa tradicional. El grup és qui escull la cooperativa, encara que és aquesta qui accedeix al sòl, a través de concurs.

- L’associació té un contracte indefinit amb la cooperativa, tot i haver de mantenir durant 20 anys les categories d’ingressos. La cooperativa paraigües és qui impulsa la promoció i qui té el préstec. Des de l’associació es va poder escollir entre dos equips d’arquitectura.
- Es tracta d’un projecte intergeneracional que compta amb 38 habitatges de superfícies diverses, i format per unes 70 persones, 20 de les quals són menors.
- Com a condició de l’ajuntament, al moment d’accedir als habitatges tothom havia de complir amb els criteris d’habitatge subvencionat, pel que algunes persones van quedar fora del projecte. El 40% dels habitatges havien de formar part del grup més baix d’habitatge subvencionat.

Funcionament econòmic

- Aportacions inicials entre 3.500€ i 7.000€ retornables per formar part de la cooperativa. La cooperativa els remunera un 4% d’interessos anuals sobre aquest capital.
- El préstec està subvencionat per part de la banca pública, i aquesta subvenció té una durada de 20 anys, que coincideix amb la durada de les quotes subvencionades garantitzades. Després dels 20 anys, la cooperativa molt possiblement augmentarà el lloguer, tot i quedant-se per sota el preu de mercat.
- Aquesta subvenció va associada a la capacitat econòmica de les unitats de convivència, i és la banca pública qui les certifica i comprova. La subvenció de les quotes mensuals s’estructura en funció dels 3 trams d’habitatge subvencionat. Cada 5 anys es revisa la situació econòmica de les unitats de convivència i els ajuts s’actualitzen segons el nou tram. Si algú sobrepasa els ingressos, deixa de tenir subvenció, però no cal que marxi del projecte.
- Les quotes, subvencionades segons el tram d’ingressos de cada



unitat de convivència augmenten 0,20€/m2 cada dos anys.

Arquitectura i sostenibilitat

- Edifici quasi passiu a nivell energètic.
- Edifici amb dues escales diferenciades, comunicades a la coberta, que és un espai comunitari.
- A la planta baixa s'ubica una guardaria i 2 espais comercials.
- Hi ha un soterrani compartit amb els altres projectes de l'illa, amb pàrquing per a bicicletes i alguns cotxes, i trasters individuals.
- Consta d'habitatges petits (50m2) i habitatges grans (90-105m2) per famílies o pis compartit. També hi ha 6 habitatges per a persones 65+ (en què se subvenciona més superfície per a la gent gran).

Model de convivència i vida comunitària

- Entren a viure a l'edifici durant la pandèmia, fet que ha dificultat molt cohesionar la comunitat. Des de l'entrada les assemblees han estat virtuals, tot i que feien trobades en grups petits. Properament hi haurà la primera trobada amb la resta de projectes de l'illa.
- L'espai comunitari va estar cedit a una família ucraïana refugiada durant 3 mesos. Posteriorment es van traslladar a un habitatge que va quedar buit.
- Tenen 3 pisos per persones amb discapacitat intel·lectual. Cooperen amb una entitat que ha proposat persones amb suficient autonomia com per viure soles. També tenen 2 pisos per refugiats. En aquests casos, tant l'aportació inicial com la quota mensual és assumida per part de l'Ajuntament.

Protocol d'entrada i sortida de sòcies

- Abans tenien una llista d'espera, però van canviar el procés. Actualment, quan un pis queda buit, fan difusió als entorns de les persones sòcies i es crea un grup de treball de 5 persones, que és qui fa les entrevistes a les unitats de convivència aspirants (on també hi participa la conegut/da del candidat). Aquest grup de treball és qui decideix qui entrarà a la cooperativa. No tenen uns criteris fixats, però tenen en compte la composició del grup per tal que

hi hagi un equilibri a l'edifici (edats, origen, gènere, tipus d'unitat de convivència, etc.). Actualment, estan elaborant un catàleg de criteris per simplificar el protocol.

- A l'entrevista hi han de ser totes les persones de la UEC interessada a entrar. Se'ls pregunta per què volen viure a una cooperativa.
- El grup de 5 persones avalua sobretot a partir de la simpatia, així com la necessitat d'habitatge prèvia, tot i que al final ho acaben decidint per sorteig.
- Els preguntem com pot sumar-se al projecte una persona que no coneix ningú al projecte. Expliquen que l'Ajuntament té una llista de totes les cooperatives existents, per facilitar el contacte directe per part de persones interessades. A banda, l'Ajuntament ha creat l'Agència per a comunitats autopromogudes.

Enxarxament i relació amb l'entorn

- Tenen un sistema de car-sharing compartit amb el projecte del costat, que és de propietat individual. Aquesta qüestió va ser una imposició en el marc de la cessió del sòl. A nivell de mobilitat no hi ha impediment en tenir vehicle propi, però com que no hi ha aparcament propi per cada habitatge, i és car mantenir un vehicle, acaben no tenint-ne.
- Al local de planta baixa hi ha una KITA (llar d'infants) especialitzada en criatures que han patit dinàmiques racistes. També tenen el pati interior d'illa adaptat per criatures, que va ser un dels compromisos que van presentar al concurs. El contracte el té la KITA amb la cooperativa paraigües. A banda, el barri té molta infraestructura vinculada a la criança, amb 5 espais públics específics.



GoMokry i Rialto

web: gomokry.blackblogs.org/

Ens explica el projecte Lasse (Gomokry)

- Barri: Wilhelmsdorf
- Any inici convivència: 2017 (Gomokry), 2019 (Rialto)
- Tipologia: rehabilitació (Gomokry), obra nova (Rialto)
- Nombre habitatges: 5 compartits (Gomokry) i 8 (Rialto)

Model jurídic i accés al sòl

- Formen part del Mietshäuser Syndikat, a través del qual tenen contacte amb altres projectes d'Hamburg i d'Alemanya.
- L'any 2016, Gomokry acorda l'adquisició d'un edifici del 1910 i un solar per valor d'1,1 milions d'euros. En estar ubicats a un barri tradicionalment marginal, allunyat del centre, el preu era força assequible (actualment el preu seria el triple). El propietari del sòl era constructor, i la condició va ser que ell fes l'obra nova.
- L'immoble és copropietat del Mietshäuser Syndikat i una societat limitada, que cedeixen la finca a les associacions gestores de la comunitat (Gomokry i Rialto). Aquest sistema, propi del Syndikat, impedeix la mercantilització del patrimoni al llarg del temps.
- Gomokry fan la rehabilitació de l'edifici durant 1,5 anys i entren a viure el 2017, mantenint-se en lloguer fins el 2019, moment en què es formalitza l'adquisició. Les habitants de Rialto, l'associació que gestiona l'edifici d'obra nova, entren a viure el 2019.
- Tot i compartir el pati, els dos projectes s'autogestionen a través d'associacions independents. En total el projecte incorpora unes 60 persones (40 a Gomokry i 20 a Rialto).

Funcionament econòmic

- Cost total de Gomokry: 3 milions d'euros, finançat amb el suport del Mietshäuser Syndikat a través de:
 - 700.000€ de 90 crèdits solidaris
 - Préstecs personals, acordant individualment la durada, import (mínim de 500€) i interès, amb un màxim de l'1,5%.

- No es requereix aportació inicial per entrar al projecte.
- En tractar-se d'habitatges compartits, les subvencions a les quotes mensuals s'estructuren a través de la situació de cada persona, sumant tots els membres de l'habitatge. En aquest cas no es tracta de les mateixes subvencions d'altres projectes, sinó que algunes persones del projecte viuen del subsidi social, que estableix unes superfícies màximes, però també unes mínimes (al voltant de 30m²), que no s'assoleixen als pisos compartits. Amb el temps a Alemanya s'ha aconseguit que el subsidi es pagui encara que l'habitatge no sigui un habitatge individual, sinó que es reconeix com a habitatge l'espai en un pis compartit, encara que no arribi al mínim de 30 m².
- A la 5a planta, en l'únic habitatge no qualificat com a social, inscriuen les persones que no compleixen els requisits.
- De mitjana paguen uns 320€ al més per persona. Les quotes són més baixes que l'entorn, tot i ser un barri popular amb preus baixos.
- El repartiment de la quota el fan segons la voluntat o capacitat de cada persona. Revisen els imports cada 6 mesos, fent fins a 3 o 4 rondes per arribar a un encaix que funcioni econòmicament. Segons aquest mecanisme, també col·lectivitzen part de les subvencions individuals que reben. Es tracta d'un procés dialogat, que genera força conflictes, però que pensen que respon als seus ideals, i que consideren que és el més just possible.

Arquitectura i sostenibilitat

- Els edificis estan ubicats a una zona pantanosa. És per això que va ser necessari el reforç de la fonamentació de l'edifici existent.
- També era necessari fer la coberta nova, i per això es va aprofitar per fer una remunta d'una planta.
- Els dos projectes comparteixen un generador elèctric i d'aigua calenta a través de gas (Gomokry ven l'electricitat a Rialto).
- A Gomokry hi ha 4 habitatges compartits (un per planta) d'unes 8 persones cada un, i un habitatge individual que està llogat a una entitat social. Tenen els següents espais comunitaris en planta baixa: habitacions de convidats, cuina-rebost col·lectiu (tipus econ-



omat), gimnàs, bany gran amb banyera, despatx, sala polivalent. I els següents en planta soterrani: sala de rentadores i generador elèctric, tallers, sala “sound system”.

- A Rialto hi ha 8 habitatges (dos per planta) de diverses mides, i es combinen pisos individuals i pisos compartits. El local de la planta baixa de Rialto està llogat a un grup feminista, que organitza la programació, i també cedeix l'espai a altres entitats.

Governança i presa de decisions

- El conjunt de la comunitat fan una assemblea cada 15 dies. Abans d'entrar en fase de convivència feien una assemblea setmanal. La participació ha anat disminuint al llarg del temps. Actualment participen unes 5 persones a l'assemblea. És per això que estan valorant com replantejar aquesta qüestió.

- Els habitatges compartits s'organitzen de manera orgànica. En algun moment van plantejar-se que hi pogués haver representació a l'assemblea per part dels pisos compartits, però no va funcionar.

- Prenen decisions per “consens menys un”, de manera que en casos d'afectacions personals, pot passar que la persona afectada no estigui d'acord en la decisió, però això no és motiu de bloqueig.

- En haver-hi poca participació, tenen un període de veto sobre les decisions preses, per part de les persones que no han pogut assistir a l'assemblea.

- Incorporen les següents comissions: comptabilitat, gestió dels crèdits directes, contacte amb els bancs, quotes i contractes, comissió antiracista, comissió de manteniment.

Model de convivència i vida comunitària

- Les 40 persones que formen part del projecte són de menys de 40 anys. Hi ha 5 criatures que viuen de manera fixa al projecte, i altres que hi viuen en custòdia compartida.

- El conjunt de la comunitat s'estructura a través dels habitatges compartits, que funcionen amb molta autonomia. Un dels habitatges compartits està estructurat sense habitacions individuals privatives: hi ha dues habitacions col·lectives, i una tercera hab-

itació doble, que es pot sol·licitar en cas de voler dormir sol/a o en parella.

- La neteja i gestió de les escombraries col·lectives es fa rotativament per part de cada un dels habitatges compartits.

- A nivell de gestió de conflictes, inicialment van col·laborar amb una medidora externa, no només per la gestió de conflictes, sinó també per treballar aspectes de prevenció de conflictes.

Protocol d'entrada i sortida de sòcies

- En tractar-se d'un grup de persones joves, de menys de 40 anys, hi ha hagut força rotació des que van entrar a viure. Actualment, queden unes 10-15 persones de les inicials.

- No tenen llista d'espera. Al municipi hi ha una llista de cases okupades, on s'ofereixen quan queden habitacions lliures. Quan queda una habitació lliure busquen algú per part de les persones del pis, per mantenir els valors de la comunitat. Cada habitatge compartit s'autogestiona les seves necessitats segons la composició de cada moment (per exemple hi ha un pis compartit on no hi viu cap home cis). El conjunt de l'assemblea té possibilitat de veto.

- En general volen que s'incorporin persones amb valors i alineades políticament amb el projecte, però no vol ser un projecte endogàmic. Al principi era un grup bastant homogeni, i actualment és més divers.

Enxarxament i relació amb l'entorn

- Entre els dos projectes (Gomokry i Rialto) hi ha relacions personals, però poca relació conjunta a nivell de col·lectiu.

- L'associació de Gomokry, a part de les persones que conviuen a l'edifici també incorpora persones del barri. És un projecte amb una forta vinculació amb el barri, principalment a través dels diversos espais de la planta baixa que són oberts al barri:

- L'espai polivalent d'ús d'espai social obert al barri havia estat un bar. És un espai on s'hi fan tot tipus d'activitats. La cessió de l'espai és gratuïta, tot i que accepten “donacions”.

- El despatx que fan servir algunes entitats del barri.

- El bany, al qual permeten l'accés a persones sense sostre.

Turm | La Torre

web: www.syndikat.org/turm/

Ens explica el projecte Lucas. Ell va néixer al projecte fa 29 anys, i, després de viure uns anys fora, actualment és soci habitant.

- Barri: Ottensen
- Any inici convivència: 1988
- Tipologia: rehabilitació
- Nombre habitatges: 3 compartits

Model jurídic i accés al sòl

- Turm, s'ubica en una antiga fàbrica de paper construïda el 1858, que va ser comprada l'any 1988 per 17 rockers del barri d'Ottensen, encara poc cèntric en aquell moment. El grup inicial era un grup de moters, més algunes persones de cases okupades, i a poc a poc s'hi van anar sumant dones i criatures.
- Actualment, el projecte incorpora 15 persones habitants, d'entre 19 i 66 anys. No hi ha criatures al projecte.

- Van anar rehabilitant l'edifici durant 6 anys, un cop ja hi vivien, a través d'autoconstrucció.
- L'adquisició inicial de la finca va costar 40.000, i actualment l'edifici es podria vendre per 2 milions d'euros. En tractar-se d'un projecte amb molts anys de recorregut, i havent-hi una renovació important de les sòcies fundadores, s'adonen que les noves incorporacions no tenen uns valors tan clars com a l'inici a nivell d'evitar la privatització de la finca. És per blindar el projecte a llarg termini, i evitar-ne la possible mercantilització, que el 2019 decideixen entrar a formar part del Mietshäuser Syndikat.
- L'entrada al Syndikat implica molta feina de gestió interna (finances, crèdits solidaris...), que fins aquell moment no s'havia portat amb gaire rigor.

Funcionament econòmic

- Recentment, un cop s'incorporen al Syndikat, realitzen una intervenció per valor de 250.000€, que s'ha pogut finançar a través de crèdits solidaris.
- El projecte està en l'actualitat en una situació econòmica complicada, ja que mai van crear un fons de manteniment, i en tractar-se d'un edifici antic, és necessari estar fent manteniment i rehabilitació constantment.
- No es requereix aportació inicial per entrar al projecte.
- Actualment, tots paguen 500€ mensuals amb despeses incloses (valor sota preu de mercat), independentment de la superfície privativa de què disposin.
- Tot i això, tenen situacions molt diverses dins el projecte: estudiants amb pocs ingressos perquè no treballen i persones amb més ingressos perquè treballen.
- Hi ha dues persones que no poden assumir la quota mensual. És per això que en l'actualitat estan en procés d'avaluar la possibilitat de pagar en funció dels ingressos, o través d'un sistema en què cadascú aporti el que consideri.

Arquitectura i sostenibilitat

- L'edifici incorpora 3 habitatges compartits a planta primera, cada un d'ells amb cuina-menjador i bany/s compartits.
- A planta baixa inclou bugaderia, taller, un rocòdrom, un gran espai comunitari amb cuina i barra i 2 locals comercials.

Governança i presa de decisions

- Setmanalment fan un sopar-assemblea de tota la comunitat, on hi ha una participació força elevada (entre 10 i 13 persones). El fet de ser una trobada setmanal fa que no s'acumulin molts temes a parlar, contribuint a que sigui un espai més distès. Cuinen rotativament amb torns de 2-3 persones.

- Pel que fa a la gestió de conflictes en el passat van tenir suport extern per resoldre un conflicte concret, que no va funcionar.





Actualment, funciona molt bé el debat, comunicació i confiança mútua que han anat construint, precisament per ser un projecte amb persones força diverses.

Model de convivència i vida comunitària

- Composició dels 3 habitatges:

3 persones: 1 sènior + 2 joves

4 persones: totes sènior

8 persones: 1 sènior + 7 joves, bastants són estudiants

- En general no fan activitats conjuntes, més enllà del sopar-assemblea. No tenen un projecte comunitari conjunt, però la convivència funciona bé.

Protocol d'entrada i sortida de sòcies

- Actualment, només queda una persona del grup inicial de fundadors.

- Si s'allibera una habitació, primerament es fa una proposta per part de les persones integrants del pis compartit, i la decisió es corrobora per part de l'assemblea.

- No tenen uns criteris definits, sinó que depèn de la situació de cada moment. Sí que cal que les persones interessades tinguin interès en el projecte i han de tenir clar el grau d'implicació requerit.

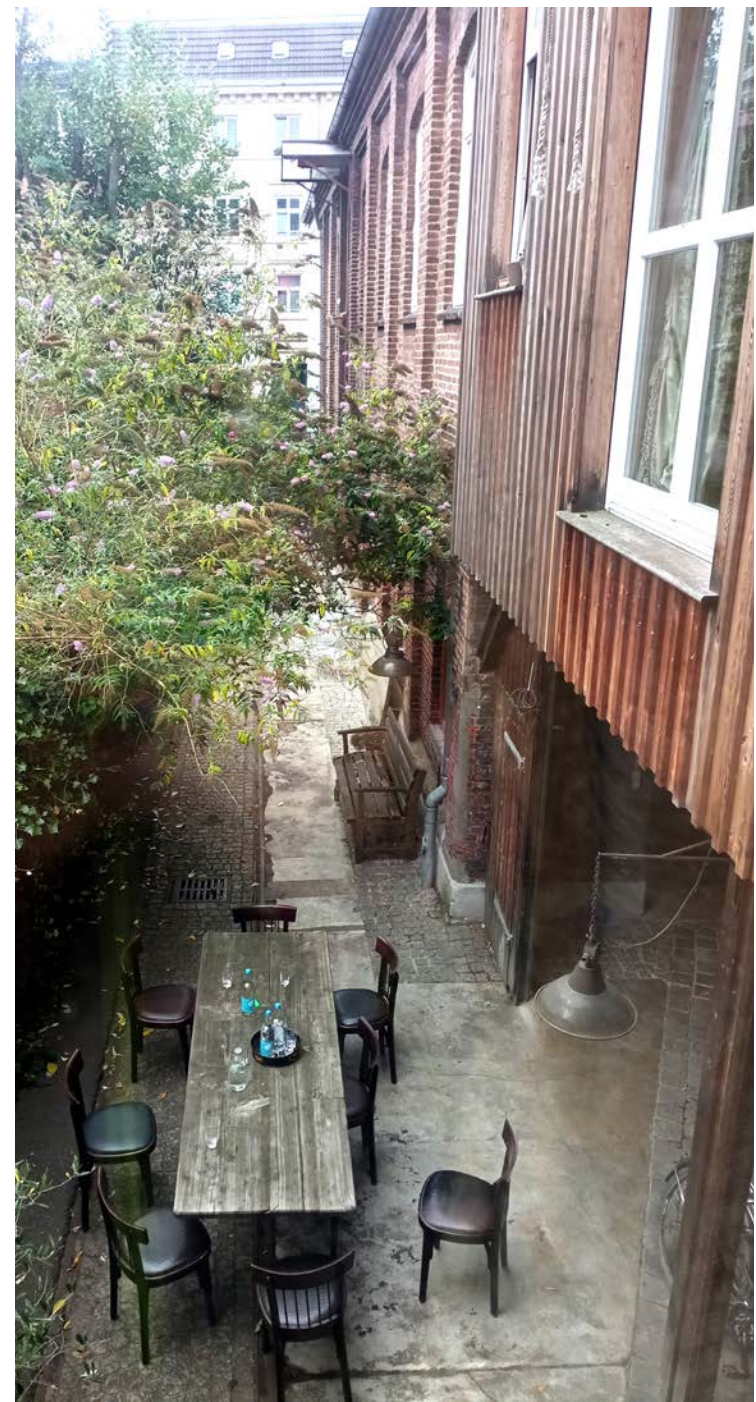
- Fins ara no tenen període de prova, però estan valorant d'incorporar-ne.

Enxarxament i relació amb l'entorn

- Des de l'inici del projecte, cada divendres organitzen un sopar popular per a unes 50 persones obert al barri. No només cuinen ells, sinó que també obren l'organització d'aquesta activitat a altres entitats del barri. Aquesta activitat ha fomentat que el projecte estigui arrelat al barri, i que moltes persones en facin servir l'espai.

- A la vegada, també cedeixen l'espai polivalent a entitats del barri per a organitzar-hi esdeveniments, cobrant un petit import.

- Tenen 2 locals comercials de 333m2 llogats a entitats.





Aquest document és fruit d'un viatge a Hamburg l'agost de 2022 per part de les persones que formem el clúster de Sotrac. Per a la selecció d'experiències hem escollit una barreja de projectes nous, projectes de diversos anys de trajectòria i altres de més antics amb experiència acumulada. També hi ha una barreja pel que fa a la forma jurídica: dos projectes del Mietshäuser Syndikat, una cooperativa autònoma i dos projectes que formen part de cooperatives paraigües, una de les tradicionals, i una de les més recents.

Els projectes que hem visitat són:

- Drachenbau St George
- Max Brauer
- Stadtdorf Altoja
- GoMokry i Rialto
- Turm