Para citar o enlazar este recurso, use: http://hdl.handle.net/11191/7327

Lógica del desarrollo de la *city* en Hamburgo

Toralf González
Technische Universität Hamburg-Harburg

ANUARIO DE ESPACIOS URBANOS, HISTORIA, CULTURA Y DISEÑO ISSN digital: 2448-8828. No. 8 enero-diciembre de 2001.

Introducción

En el sistema de ciudades alemanes Hamburgo ocupa un lugar importante; es la segunda ciudad más grande del país con 1.7 millones de habitantes. La región metropolitana de Hamburgo, junto con las comunidades que la rodean, tiene cerca de cuatro millones de habitantes.

Esta ciudad es conocida internacionalmente por su puerto, el segundo más grande de Europa después de Rotterdam. Aunque es una ciudad relativamente pequeña, si la ubicamos en un contexto internacional, desempeña un papel destacado en el sistema diferencial de ciudades en la estructura federal alemana. Hamburgo es un estado federal (*Bundesland*) con el nombre *Freie und Hansestadt Hamburg* (Ciudad libre y Hanseática de Hamburgo), que se refiere a la unión medieval de ciudades hanseáticas y a una relativa autonomía política como ciudad de negocios libre.

El centro de Hamburgo es, hoy en día, llamado *city*; término entendido como la *city* de Londres que define al centro comercial de la ciudad; contrario al norteamericano de "central business district", referido a espacios nuevos. El término *city* define estructuras específicas de Europa; pues la *city* se ubica en el Centro Histórico de las ciudades. El Centro Histórico de Hamburgo, como los de otras ciudades de negocios, es (era) el de una ciudad medieval rodeada por un muro. El casco histórico fue, desde siempre, el centro político y económico por sus símbolos: la plaza de mercado, ayuntamiento, iglesia, etcétera, y es también el centro simbólico. Con la industrialización, este centro se desarrolló hasta transformarse en la *city* capitalista.

El presente ensayo pretende contestar algunas cuestiones: ¿cómo la *city* de Hamburgo se desarrolló dentro de las fronteras del Hamburgo medieval?,

ANUARIO DE ESPACIOS URBANOS, HISTORIA, CULTURA Y DISEÑO ISSN digital: 2448-8828. No. 8 enero-diciembre de 2001.

¿cuáles fueron las formas de apropiación, uso y diseño del espacio?, ¿cómo se presentan hoy en día estas formas? Las respuestas, descripción y análisis no siguen el típico modelo que explica la formación de la *city* a partir de las necesidades y de la ideología de la planificación urbana (y, en este sentido, legitima además los efectos directos y externos). Aquí, más bien, se pregunta ¿quiénes son los actores que dominaban y dominan el espacio?, ¿cuáles sus intereses y cómo se imponen sobre otros actores?

El espacio de la *city* se interpreta como espacio de conflicto social, en el que se establece una forma reguladora específica, que únicamente sirve a los intereses de los propietarios de la tierra y a los empresarios capitalistas. Al efecto de esta regulación la llamamos "lógica de *city*" y nos preguntamos ¿cómo se distingue, fundamentalmente, de las formas reguladoras en otras partes de la ciudad? La "lógica de *city*" se puede generalizar, pero de todos modos aquí se trata de un caso que se expresa de forma especial.

El espacio urbano dentro de las antiguas fronteras medievales forma parte de la *city*, casi por completo; sólo quedan unas pocas viviendas aisladas y los últimos barrios de vivienda en el borde de la misma, en su mayoría, son resultado de las primeras olas de un derribo y expulsión (1900-1935). Un gran parque ocupa una parte del antiguo muro medieval.

La pregunta de por qué la "lógica de *city*" se podía desarrollar tan libremente, se debe a las fronteras administrativas y naturales de la antigua ciudad, que a diferencia de otras ciudades, en Hamburgo no se podían expandir y desarrollar nuevos centros; ya que, por un lado, los suburbios tenían usos específicos (en el siglo XIX los otros territorios alrededor de la ciudad pertenecían a daneses y prusianos) y al sur el río Elba era una frontera natural. Como consecuencia, la ciudad medieval tenía una fuerte carga de redefinición de uso. Más importante, sin embargo, fue el papel dominante de los propietarios de la tierra. Aunque desde el medioevo la ciudad era gobernada por un órgano autónomo de ciudadanos, fue hasta el siglo XV que el derecho de ciudadanía se otorgó y solamente a propietarios de tierras. Si bien a partir de entonces, los ricos también podían obtener dicho derecho, la propiedad de tierra seguía siendo una condición previa para ser miembro de uno de los dos gremios políticos de poder en la ciudad. A partir de la reforma constitucional de 1860, los adinerados podían obtener una parte de los asientos del parlamento; pero a pesar de la división de poder en la clase alta de los ciudadanos, la estructura política no era democrática: cerca del 90% de los habitantes no tenían derecho de ciudadanía. Las primeras elecciones libres y universales se realizaron un año después de la revolución de noviembre, en 1919. Hasta ese momento los intereses de los poderosos políticos y de los propietarios de tierra habían estado conectados fuertemente.

La siguiente descripción se basó en los resultados de un proyecto de investigación de la Universidad Técnica de Hamburgo-Harburgo, que investigó y comparó las formas regulativas de las estructuras espaciales urbanas en cuatro barrios de la ciudad de Hamburgo. En el primer apartado de este trabajo, se describe el proceso histórico de la formación de la *city* y el desarrollo de la "lógica de *city*". En el segundo, el efecto actual de la misma se explica por los cambios de una parte significativa de la *city* en concreto en el barrio de los *Kontorhäuser*.[1] Finalmente, en el tercero, se resumen los efectos generales de la "lógica de *city*".

1. El término alemán *Kontor*, del francés *comptoir*, define a oficina y sala de negocios de negociante. El *Kontorhaus* es un tipo de edificio desarrollado a finales del siglo XX para oficinas de empresas comerciales. La característica central del *Kontorhaus* es un plano regular normalmente de

Figura 1. Hamburgo 1835, después del derribo de los muros medievales.
Fuente. *Hamburg-Lexikon*, Hamburg 2000, p. 515

1. La *city*: el proceso de formación del centro hamburgués

El desarrollo de la *city* en Hamburgo tiene su punto de partida —como en muchas ciudades alemanas— con el derribo del muro medieval, en el año de 1814. En el territorio antes ocupado por la fortificación se desarrollaron generosos parques y una avenida de circunvalación; en los años y décadas siguientes se construyeron nuevos edificios para instituciones públicas y se planificaron paseos alrededor del lago *Binnenalster*. Con la caída de las fortificaciones comenzó el proceso de traslado de viviendas delante de las puertas de la ciudad, situación que en un primer momento sólo las capas ricas de la población pudieron aprovechar. Si bien ya no existían los muros, sí seguían existiendo puertas en las calles de acceso y hasta el año de 1860, se mantuvo una ley que ordenaba el cierre de las mismas durante la noche, pudiéndose circular mediante el pago de peaje. Esto se explica por el poder de decisión política de un grupo de propietarios de tie

cinco pisos, que se usaba libremente según el tamaño y la necesidad de la empresa, la construcción, equipamiento y diseño, siempre eran de un estandar muy alto, seguían a moda de a época. Hubo tantos *Kontorhäuser* en Hamburgo que, aunque muchos fueron destruidos durante la Segunda Guerra Mundial, existen todavía en la ciudad alrededor de 250, el término es vigente y no se puede traducir por edificios de oficinas. Los *Kontorhäuser* más importantes se mencionan por su nombre propio.

rra dentro de la ciudad, interesado en evitar un ensanche sistemático de la ciudad y, al mismo tiempo, una situación de competencia con los propietarios de tierra en los suburbios (véase Figura 1).

Desarrollo dinámico de la formación de la city *debido al gran incendio de 1842*

El crecimiento que se inició entre 1814-1842, continuó con un ritmo sostenido después del primero de los dos grandes cortes en la expansión urbana del siglo XIX: el gran incendio de 1842. Este incendio destruyó gran parte de la ciudad medieval, 51 personas murieron y 20,000 de los 160,000 habitantes perdieron sus hogares [2] Las autoridades actuaron enérgicamente, creando la infraestructura técnica para la reconstrucción de los edificios; de inmediato se encargó a un ingeniero inglés, William Lindley, la confección de un nuevo plan de urbanización y formaron una comisión técnica integrada por altos funcionarios y arquitectos privados. Los trabajos de esta comisión tuvieron graves consecuencias debido a que:

- La reconstrucción no tomaba como base la antigua estructura, caracterizada por la división en terrenos muy pequeños y calles tortuosas, luego de largos y polemicos debates, se decidió un plan que preveía numerosas uniones de terrenos y rectificaciones de calles. Lindley exigía una expropiación sistemática, pero la burguesía local se opuso y sólo aprobó el plan de urbanización con la condición de que cada expropiación se decidiera en las diputaciones de los burgueses [3]
- Vanos solares baldíos pertenecientes a la ciudad se convirtieron en barrios de vivienda y, por primera vez, la población hamburguesa tuvo la posibilidad de vivir fuera de las fronteras medievales de la ciudad; sin embargo, los trabajadores del puerto preferían vivir en el centro, porque de ello dependía la posibilidad de contar con un puesto de trabajo (muchos de estos eran jornaleros que tenían que preguntar por trabajo más de una vez al día). Debido al incendio mermaron las viviendas baratas cercanas al puerto y la densidad de población en los barrios obreros se incrementó notablemente. Estos barrios pobres, de entramado medieval, de calles angostas y tortuosas (*Gängeviertel* "barriocalleja"), se fueron densificando más y mas con el correr del tiempo, conformando un uso extremo del espacio.
- La tendencia de construir paseos y edificios representativos continuo, el espacio entre la Bolsa (que sobrevivió al incendio) y la orilla del lago *Binnenalster*, se destinó a edificios oficiales (gobierno, administración, justicia, oficina de correos); una construcción suntuosa del espacio, conforme a los cánones de la época.
- Cerca de estos nuevos paseos y edificios gubernamentales se construyeron también monumentales edificios para compras; en particular, el pasaje *Sillems Bazar*, fue uno de los primeros en Europa, que debía demostrar que Hamburgo podía medirse con lugares similares en Londres y París.

En el año de 1845 la comisión técnica fue disuelta sin ser substituida. En los siguientes 20 años la expansión de la ciudad fue "lenta y desordenada" [4] y

2. *Hamburg Lexikon* Ed.), Kopitsch Franklin/Fischer Daniel. Hamburg 2000 p 188
3. Jung-Kaiser Ev *Verlust und Chance Hamburg 1842* Hamburg. 1991
4. Flagemann Volker *Industriekultur in Hamburg* Hamburg. 1984 p 16

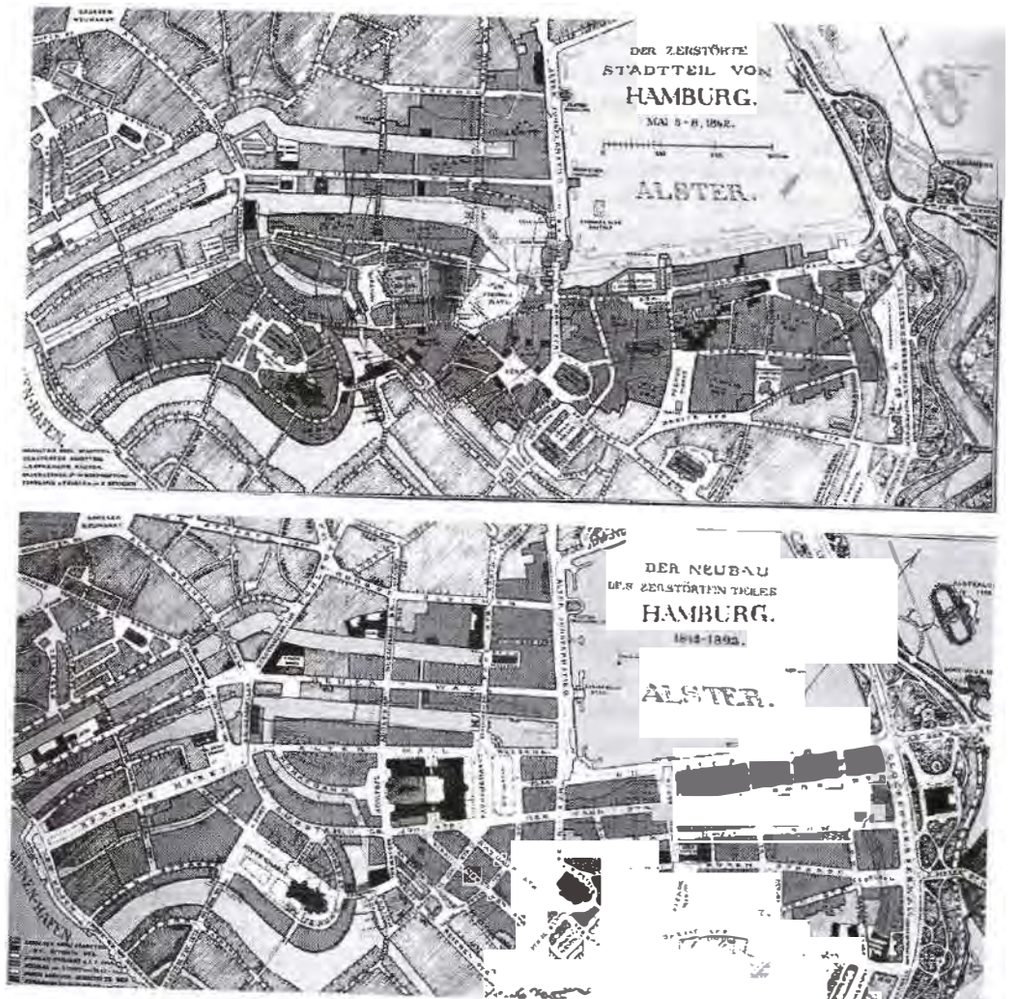

Figura 2. Arriba, el sector de la ciudad destruido por el gran incendio de 1842. Abajo, la nueva construcción hasta 1892. *Fuente* Verein zur Erhaltung und Förderung der Alsterarkaden. Die Alsterarkaden Hamburg 1991, pp 32-33

la estructura del centro no se modificó considerablemente "Lentamente" progresaba la planificación oficial y, por eso, fuera del espacio destruido por el incendio, tampoco avanzaba la modernización necesaria de la estructura tradicional del centro de la ciudad. Por otra parte, dentro de la nueva zona parcelada, el desarrollo era dinamico, pero en gran medida "desordenado"; "Dentro de la ciu-

dad estructurada irregularmente, la zona reorganizada presentaba condiciones ideales para la ampliación de un centro comercial puro. Cuán rápido fue el desarrollo, lo demuestra el hecho de que la edificación, después del incendio y antes de cambio del siglo, ya tenía que ceder lugar a otros grandes edificios de comercio y *Kontorhäuser*".[5] La nueva parcelación y la nueva red de calles ponían en marcha una dinámica propia, que las autoridades podían dirigir cada vez menos (véase Figura 2). En consecuencia, los primeros grandes cortes en la antigua estructura se deben a la iniciativa de especuladores privados. En 1865 se realizó la primera ruptura en medio de un "barrio callejo" para la construcción de una calle y algunos años después fue creada otra calle comercial; las calles y edificios nuevos indicarían el desarrollo de los próximos años: la disolución creciente de la conexión espacial entre trabajo y vivienda y la significación más fuerte de lo representativo, lo estético, el comercio y el consumo en el centro de la ciudad. Comenzando con los primeros edificios de los años 40 para bancos y comercio —que aún permanecían viviendas— luego se construyeron otros, *Kontorhäuser* puros, en los que existían tiendas o restaurantes y arriba pisos de despachos. Los depósitos para mercancías, los *Kontorhäuser* y las casas de vivienda se separaron espacalmente. Con la ampliación gradual de las calles crecían también las distancias entre los puestos de trabajo y los lugares de vivienda de los comerciantes y parte de su personal. En este tiempo (más o menos 1880) se comenzaron a desarrollar los grandes almacenes, también un tipo de edificio sin habitantes permanentes (véase Figura 3).

Un paso muy importante en el proceso de formación de la *city* fue la creación del puerto franco. En relación con el enclave aduanero de Hamburgo al imperio alemán, la ciudad obtuvo el derecho a una zona de libre-cambio en el puerto. Entre los años

Figura 3. Vista del nuevo Hamburgo.
Fuente: Jung-Kohler, Evi. *Verlust und Chance. Hamburg 1842*, Hamburg, 1991

1883-1888 se construyó una zona de almacenes (*Speicherstadt*) al sur del centro, compuesta únicamente de grandes edificios destinados a almacenar y administrar las mercancías y canales de navegación para transportarlas. Hasta 1883 vivían en este sitio 24,000 habitantes, la mayoría cerca de sus puestos de trabajo. El terreno, construido densamente con casas de comerciantes y burgueses del siglo XVII y XVIII, fue expropiado y destruido por completo; los habitantes expulsados se vieron entregados al mercado especulativo de viviendas. No obstante, el jefe del proyecto *Speicherstadt*, Andreas Meyer, se expresó orgulloso de que la formación de la *city* con la separación de barrios de vivienda, comercio y almacenes progresaba: "Así, el viejo núcleo de la ciudad, abierto por la creación de calles y por la salida de habitantes y almacenes de mercancías, adopta poco a poco el carácter de comercios y despachos como la *city* en Londres".[6]

Una mirada distinta a la de Meyer destaca que en este tiempo se pueden observar dos tendencias contradictorias: por un lado, en relación con la formación de la *city*, se ejecuta el vaciamiento del centro; los burgueses que podían permitirse los gastos de transporte entre los puestos de trabajo y las viviendas, vivían fuera de las fronteras medievales; por otra parte, los barrios de los trabajadores del puerto se densificaban y las condiciones sanitarias e higiénicas empeoraban considerablemente. Esta situación era, sobre todo, resultado de la reorganización de la ciudad, que reducía el número de viviendas pequeñas y baratas o expulsaba completamente a los habitantes de sus barrios anteriores.

5. Jung-Kohler, Evi. *op. cit.*, p. 147.
6. Cita de Meyer según Schubert, Dirk. *Stadterneuerung in London und Hamburg*, Hamburg, 1997, p. 85f.

Formación de la city *por el saneamiento del área*

La epidemia de cólera en el año 1892 fue el segundo corte significativo en el crecimiento urbano del siglo XIX; en diez semanas murieron 8,605 habitantes.[7] La aparición del cólera se debió al uso de agua no filtrada y afectó, en una proporción superior al promedio, a los habitantes que vivían en los "barrios callejas", en condiciones sanitarias e higiénicas completamente deficientes. Un impulso para el cambio, todavía más influyente, fue la huelga de los obreros del puerto; como respuesta al deterioro sustancial de la economía de la mayoría de los obreros hacia finales de los años 80. La misma, comenzada por obreros no organizados en noviembre de 1896, se transformó en una huelga general (en el puerto) en la que participaron cerca de 16,690 huelguistas; los empresarios la trataron como una "lucha de poder" y no mostraron ninguna disposición a comprometerse. En febrero de 1897, la huelga terminó con una derrota total para los obreros.[8]

En este conflicto el gobierno de Hamburgo (*Senat*) apoyó a los empresarios, pero después de la huelga comprendió que era necesario tomar medidas oportunas de inmediato; la aglomeración de los obreros en casuchas estrechas y poco saludables se consideraría ahora como una grave amenaza, no sólo por el estado de salud de los obreros, sino, sobre todo, por la conservación de la fuerza laboral; ahora se tratarían las condiciones de vida en los barrios como un riesgo para la seguridad pública. Al contrario de la reserva mostrada hasta ese momento, era claro que una intervención enérgica del Estado en el sistema de viviendas era necesaria. Se formó una comisión y poco después se decidió que tres barrios serían saneados; las viviendas se declararon inservibles y se derribaron por completo. Debido a la epidemia de cólera y a la huelga de los obreros del puerto se planeó un saneamiento sistemático del área (véase Figura 4).

En los años siguientes se desató una fuerte discusión sobre la futura utilización de los terrenos; los representantes del capital del comercio y la industria intercedieron en favor de la reconstrucción de viviendas para obreros, ya que la expulsión de los trabajadores del centro restringía su flexibilidad y subiría la presión sobre los salarios. En contraposición, estaban los intereses de los propietarios de la tierra, que aspiraban a una nueva edificación lo más beneficiosa posible. Estos últimos, representados por las 3/4 partes del parlamento (*Bürgerschaft*), recibieron un masivo apoyo político.[9]

En la primera de las tres áreas a sanear los propietarios de la tierra no pudieron imponer sus inte-

7. *Hamburg Lexikon*, *op. cit.*, p. 106.
8. Bieber, Hans Joachim. *Der Hamburger Hafenarbeiterstreik 1896/97*. Hamburg, 1987.
9. Grüttner, Michael. *Soziale Hygiene und soziale Kontrolle. Die Sanierung der Hamburger Gängeviertel 1892-1936*, Hamburg, 1983, p. 364.

Figura 4. Vista de casas de un "barrio calleja" con sus habitantes.
Fuente Hamburg Lexikon Hamburg 2000, p. 172.

reses. Se construyeron nuevas viviendas para trabajadores, no sólo en el terreno propio, sino también en terrenos vecinos (1900-1904), pero la mayoría de los antiguos habitantes no podían pagar los nuevos alquileres. Por otro lado, el saneamiento fue un mal negocio para el gobierno, ya que la ciudad había comprado (exoropiado) los terrenos y luego de realizar una nueva parcelación los vendió a valores inferiores a los pagados.

En la segunda área a sanear, se tuvo en cuenta la insatisfactoria experiencia anterior; como paso número uno (1907-1914) —respondiendo al deseo de una edificación que expresara la potencia económica de Hamburgo y también como reacción a los grandes problemas de tránsito—, se construyó al norte de este terreno, una amplia calle que conectaba el nuevo ayuntamiento (terminado en 1897) con la estación de ferrocarril (inaugurada en 1906). Aquí se planeó una concentración de grandes almacenes y edificios con despachos. La seguridad de que en esta nueva calle (*Mönckebergstraße*) no se construirían viviendas devino en una ganancia excepcional en la venta de los nuevos terrenos. La medida completa, incluido el reciente metro, no costó casi nada para el gobierno. Además, la transformación de muchos terrenos pequeños a pocos terrenos grandes, produjo una considerable concentración de la propiedad.

Debido a la concepción de la *Mönckebergstraße*, los propietarios de tierras pudieron ahora conseguir sus intereses, al igual que los grupos de usuarios que dominaron el centro (solamente entre los años 1885 y 1900 se construyeron cerca de 100 *Kontorhäuser* en el mismo).

De nuevo se derribaron viviendas cerca del puerto, después de la experiencia del primer saneamiento, la construcción de nuevas viviendas se dejó en manos del mercado. La siguiente intervención realizada en el año de 1914, muestra la indiferencia característica de la discusión sobre viviendas para los obreros del puerto: "La inauguración del metro urbanizó nuevos barrios en los distritos externos, por eso se pudo relegar la preocupación del realojamiento de los habitantes expulsados por la obligación de eliminar el foco de peligro dentro la ciudad tan rápido como fuera posible".[10] El hecho de que el metro fuera caro en ese tiempo para los

10. Hamburgo y sus edificios, cita, según Plagemann, Volker *Industriekultur in Hamburg* Hamburg, 1984, p. 19

obreros y que, por lo tanto, éstos no lo aprovecharan,[11] está omitido en esta explicación.

La planificación al sur de la nueva calle (*Mönckebergstraße*) comenzó en 1911; dos años más tarde se llevó a cabo el derribo de los "barrios callejas". Los urbanistas suponían que la demanda de edificios con despachos se había terminado con la *Mönckebergstraße* por eso apuntaron a un amplio abanico de usos con pocos *Kontorhäuser* y ningún edificio público. El plan de urbanización del año de 1912 determinó que, en caso de no ser posible sustituir las viviendas derribadas con nuevos edificios en otras partes del centro, se destinase un tercio del terreno a la construcción de apartamentos pequeños.

La Primera Guerra Mundial y después la situación crítica de la economía, paralizaron de pronto el desarrollo. Al inicio de los años 20, en particular debido a la inflación, ni el Estado ni el capital privado pudieron reunir el dinero para la construcción de nuevos edificios; sin embargo, la planificación no varió; Fritz Schumacher, jefe de obras de Hamburgo (*Oberbaudirektor*) en ese tiempo, dijo:

> *Es el terreno apto para el ensanche del centro comercial actualmente no hay un mercado para Kontorhäuser, eso no significa nada. Con el crecimiento de la ciudad este deseo tiene que volver y cuando encuentre ese terreno ocupado con barrios de pequeñas viviendas todos se darán cuenta del desacierto.*[12]

Schumacher recibió, finalmente, apoyo de empresarios que ganaban "divisas fuertes" en el mercado mundial, como el comerciante Sloman quien importaba guano de Chile. A pesar de que el plan de urbanización no lo permitía, Sloman encargó la construcción de un enorme *Kontorhaus* al arquitecto Höger. La "casa de Chile" (*Chilehaus*) que se construyó entre 1922 y 1924, ocupa dos manzanas; al mismo tiempo un consorcio de finanzas construyó otro gran edificio con despachos (*BallinHaus*). Las construcciones de estos edificios —especialmente el *Chilehaus*— fueron hechos consumados, que posteriormente se adoptaron al plan de urbanización. De nuevo Schumacher (1925) señaló:

> *En vista del Chilehaus es imposible mantener el actual plan de urbanización para el terreno de saneamiento... El viejo plan de urbanización, que en gran parte planeaba viviendas, se tiene que adaptar al carácter de los enormes edificios comerciales.*[13]

También la comisión para la mejora de las condiciones de vivienda estuvo, en 1925, en contra de la edificación de viviendas en el centro. Las decisiones del capital privado y de los urbanistas produjeron una situación paradójica, ya que en el año de 1925 todavía existían partes de los "barrios callejas" (con 1,081 viviendas, 139 tiendas y 113 talleres —en total 3,845 habitantes—) en vecindad directa con los nuevos edificios; a falta de viviendas alternativas para los obreros, su demolición fue imposible. Esta situación de los nuevos *Kontorhäuser* al lado de restos de "barrios callejas" y terrenos demolidos, persistió en los años siguientes (véase Figura 5).

La Figura 5 muestra el desarrollo hacia 1930: a la izquierda se ven partes de los dos primeros "rascacielos" de Hamburgo, el *Chilehaus* (la esquina aguda se

11. Tintzsch, Ulrich, *Die Technik: Von den Anfängen bis zur Gegenwart* Braunschweig, 1982, p. 301
12. Cita de Schumacher según Schubert Dirk, *Stadterneuerung in London und Hamburg*, Hamburg, 1997, p. 314
13. *Ibid.*, p. 316.

Figura 5 Vista de la construcción del barrio de *Kontorhäuser* hacia 1930.
Fuente: Weinke, Wilfried, *Hamburg. Luftbilder von gestern und heute-eine Gegenüberstellung*, Hamburg 1998, p. 22

encuentra en cada guía de viajes de Hamburgo) y debajo el *Ballin-Haus*. Arriba del *Chilehaus* se nota otro de los grandes edificios construidos al final de los años 20. En el centro de la foto destacan las dos primeras partes de *Sprinkenhof*. En la parte derecha del *Sprinkenhof* se integraban 122 viviendas, que fue la única concesión a las necesidades de los obreros del puerto[14] (la concepción hizo posible la transformación de las viviendas en oficinas, cuando el mercado o demandase). La construcción de la tercera parte (a la derecha) duró hasta el año 1943. Arriba de este terreno, todavía vacío, se ven los últimos restos de un "barrio callejas". El terreno arriba de las partes terminadas del *Sprinkenhof* se conservó también vacío hasta el año de 1936, a causa de la crisis económica mundial. Los entonces dirigentes —los nacional socialistas— construyeron un gran edificio con viviendas, pocos talleres y tiendas en la planta baja.[15]

14. Brandenburger, Dietmar, Kahles, Gert, *Architektur Bauen in Hamburg seit 1900*. Braunschweig/Wiesbaden, 1988.

15. El saneamiento de la tercera área, decidido al comienzo del siglo XX, después del cólera y la huelga de los obreros de puerto, fue ejecutado de manera sistemática por los nacional socialistas. Los "barrios callejas" en este área eran un centro de los obreros comunistas a fines de la República de Weimar 1919-1933. La remoción de los mismos fue una medida más en la lucha contra el partido comunista, aunque se justificó —como en gobiernos anteriores— por las condiciones sanitarias e higiénicas. Las nuevas viviendas que los nacional socialistas construyeron en los años 30 debían demostrar la mejora de las condiciones de vida para los obreros.

Balance provisional: características del proceso de formación de la city en Hamburgo

Para cerrar esta parte puntualizaremos las cuatro características principales del proceso de formación de la *city*.

1. ¿Qué significa formación de la *city*? "Se entiende la transformación, dentro de una ciudad grande, de barrios de viviendas en zonas comerciales. Nosotros no obtenemos solamente ciudades grandes, sino grandes ciudades... No se trata sólo de grandes aglomeraciones sino también de una fina diferenciación de funciones, inherentes a una ciudad moderna".[16] Esta definición de 1918 explica como eje central en la formación de la *city*, la diferenciación y separación de las distintas funciones urbanas. Se desarrollaron grandes almacenes, edificios comerciales puros y *Kontorhäuser* que desplazaron y expulsaron a las anteriores edificaciones —que integraban viviendas y comercios en un mismo nivel dentro del espacio urbano—, a lugares alejados del centro. Desde el principio fue claro que las fuerzas económico-financieras debían estar instaladas directamente en conexión con el centro simbólico y político de la ciudad. Muy tempranamente se formó una combinación de calles comerciales representativas (y edificios acordes), *Kontorhäuser* y una amplia oferta de casas comerciales. Debido a que el sentido de la cercanía espacial entre vivienda y trabajo para las obreros del puerto perdió importancia, la función de las viviendas dentro de la *city* se redujo a un uso residual y a soluciones de emergencia.

2. A partir de 1842 se implantaron, de manera sistemática, procedimientos que se pueden catalogar como "planificaciones a tabula rasa", es decir, destrucción sistemática de aquellas estructuras de la ciudad que no respondían al modelo actual, mediante una nueva parcelación y la consecuente negación de todo lo que representaba anteriormente al lugar.

3. El desarrollo del centro no es dirigido activamente por las autoridades; tampoco se presentó de una manera continua, sino en saltos, producidos por causas externas (especialmente el gran incendio de 1842; zona de libre-cambio en el puerto en 1888; la epidemia de cólera y la huelga de los obreros del puerto en 1896). Sólo estas causas externas producen la legitimación para intervenciones decididas por parte de las autoridades. Las actividades del Estado en el centro de la ciudad se limitan, en gran parte, a la creación de las condiciones básicas para el libre desarrollo de las fuerzas del mercado. La superposición de intereses (por ejemplo, políticos que muchas veces son al mismo tiempo propietarios de tierras) refuerzan esta situación. En todo el periodo de tiempo que hemos tratado, las preguntas esenciales del desarrollo de la ciudad nunca se volcaron a los aspectos de: tráfico, política de vivienda, aspectos sociales o estéticos, sino que respondieron, casi siempre, a los intereses de los propietarios de las tierras.

4. El proceso de formación de la *city* tiene una dinámica propia muy fuerte que las autoridades no pueden dirigir cuando se crean determinadas condiciones estructurales —especialmente la parcelación en grandes superficies—.

2. Proceso de transformación actual de la *city*. El ejemplo del barrio *Kontorhäuser*

El concepto de formación de la *city* sería muy pobre, si significara exclusivamente la transformación *histórica* de un barrio central —que contuvo varios usos— en un centro comercial puro. Más bien, es necesario extenderlo e integrarlo en una idea de reestructuración permanente, como resultado de su propia dinámica, así como también de su constitu-

16. Cita según Schubert, Dirk, *op. cit.*, p. 244.

ción histórica. En el espacio que ocupa la *city* hay una enorme presión de expansión que produce una transformación permanente, de tal manera que la formación de la *city* es un proceso nunca terminado.

El barrio de *Kontorhäuser*, cuyo origen ya describimos, muestra claramente la eficacia inquebrantable de las fuerzas de desarrollo en la *city*. A pesar de las nuevas formas que la transformación permanente produce, puede verse una continuidad en todas las modificaciones (véase Figura 6).

El barrio de *Kontorhäuser* está al sur de la *Mönckebergstraße* —la calle de compras más importante de Hamburgo—, cerca del ayuntamiento y de la estación central (véase Figura 6 y 7). A pesar de la conexión espacial con los lugares centrales del resto de la *city*, este barrio tiene una posición insular; las calles en el norte, este y sur son muy transitadas y la vecindad al oeste está caracterizada por edificios sin personalidad. La posición insular se ve reforzada por la uniformidad y el ímpetu de los edificios de los años 20, construidos de ladrillo rojo oscuro, los edificios tienen una altura de hasta diez pisos y un tamaño que supera el de una manzana. Todavía hoy el espectador experimenta una impresión imponente y amenazadora.

El entusiasmo que los primeros rascacielos, especialmente el *Chilehaus*, provocaron después de su construcción, son comprensibles. "El *Chilehaus* no sólo es el edificio más grande de Hamburgo sino, también, el más bonito; ¡es más!, significa un hito en la historia de la arquitectura. Como monumento cultural de primer rango es digno del fuerte entusiasmo que produce"[17] (véase Figura 7).

17. Cita de Sörgel (1924) según Brandenburger, Dietmar y Kähler, Gert, *Architektour. Bauen in Hamburg seit 1900*. Braunschweig/Wiesbaden 1988

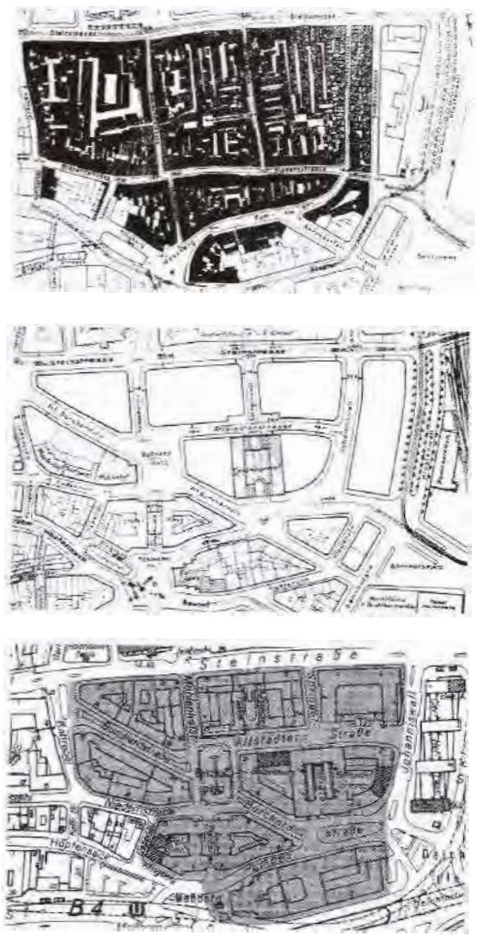

Figura 6. Arriba, los "barrios callejas" destruidos a partir de 1913. Al centro, el nuevo plan de 1930. Abajo el barrio de *Kontorhäuser* hoy.
Fuente: Denkmalpflege Hamburg, *Ballin Haus Meßberghof*. Editor: Kulturbehörde Hamburg, 1997, No. 14, p. 8.

Figura 7. Vista del barrio de *Kontorhäuser*.
Fuente: Weinke, Wilfried, *op. cit.*, p. 25.

Sin embargo, los arquitectónicamente homogéneos *Kontorhäuser*, que se complementaron con otros grandes edificios en la posguerra, no lograron conformar una unidad urbanística. Una visita al barrio de *Kontorhäuser* aclara esta situación. Paseando, el peatón puede percibir y experimentar la presencia arquitectónica, pero no hay otros motivos para permanecer en el espacio público; la plaza, en el centro, es un aparcamiento usado por los visitantes de la *city*; en los edificios alrededor de la plaza hay algunas tiendas de comercio, bancos y locales desocupados. Los peatones que atraviesan la plaza van a buen paso hacia sus coches o a el metro, sin observar el entorno.

La actual estructura de usos en el barrio de *Kontorhäuser* produce una situación heterogénea. Sólo algunos *Kontorhäuser* como *Chilehaus* o *Ballin Haus* han sido modernizados lujosamente y los nuevos inquilinos, empresas internacionales de servicios, no son perceptibles en el barrio y no parecen influir en su entorno. Las plantas bajas de los edificios saneados están desocupadas u ocupadas con usos que no son atractivos para los visitantes del centro. La mayoría de los despachos del edificio más grande —el *Sprinkenhof*— están siendo saneados ahora, después de haber estado desocupados por algunos años.

Además de las señales de crisis, cambio y desarrollo, se encuentran todavía en el barrio de *Kontorhäuser* vestigios del pasado representados en viejas tiendas tradicionales —un fabricante de sombreros, un anticuario, una tienda de arte, una tienda de sellos—, causan la impresión de que el tiempo se detuvo. A diferencia de los grandes *Kontorhäuser*, las plantas bajas son variadas, con el encanto de los años 60 y 70. Pero también se muestran claramente los problemas del comercio minorista, debido a la posición insular y a los despachos vacíos, falta de clientes y muchos locales desocupados o con usos que cambian permanentemente.

En suma, el barrio de *Kontorhäuser* es hoy un espacio transitorio; un espacio de paso que no invita a permanecer y que además constituye un espacio en proceso de cambio, pleno de rupturas en relación con el estado de los edificios, los usos y la estructura, de los clientes y los empleados.

Sin embargo, por un largo periodo pareció que el barrio desarrollaría, al fin, un carácter propio, sobre todo después de la Segunda Guerra Mundial cuando los despachos estaban alquilados y en las plantas bajas de los edificios se había desarrollado una oferta de comercio minorista adaptado a las necesidades de los empleados y también por la posición central y la buena comunicación de calles, el barrio era una localidad atractiva.

Pero en la segunda parte de los años 80 los propietarios de los tres grandes *Kontorhäuser* que habían obtenido la protección de sus edificios como monumentos históricos, decidieron venderlos. Los nuevos propietarios planearon un costoso saneamiento, modernización y la creación de despachos exclusivos. Este concepto, que significó un recambio casi completo de los inquilinos, se está realizando parcialmente: sólo la modernización del *Chilehaus* (30,000 m^2 de superficie) se llevó a cabo en el tiem-

po propuesto, pero en los años siguientes el famoso edificio quedó en gran medida desocupado. La modernización del *Ballin-Haus* (16,000 m^2 de superficie) comenzó algunos años más tarde de la fecha propuesta; la parte de despachos desocupados es todavía grande. Once años después de la venta del *Sprinkenhof* (40,000 m^2 de superficie) y de algunos años con despachos desocupados y un futuro inseguro, se comenzó ahora su saneamiento y modernización. Las ya aludidas consecuencias negativas para el barrio son hoy evidentes: la mayoría de los puestos de trabajo han sido trasladados o eliminados, por lo que faltan los clientes para el comercio minorista.

El cambio radical de la estructura de los propietarios de esta parte de la *city*, que comenzó al final de los 80, muestra claramente la imposición de un uso capitalista moderno de las propiedades como inversión financiera. Los terrenos y edificios están ahora a merced del libre flujo de capitales y pueden ser comprados y vendidos como acciones o valores, sin ninguna conexión con la localización concreta de los objetos. La capitalización de la propiedad es, según Stefan Krätke, en un primer plano, el producto de la expansión del mercado de crédito y dinero, a través del cual existe más y más capital a la búsqueda de oportunidades de inversión. La integración de los terrenos y edificios al proceso de la circulación de capitales esta más allá del resultado de las estrategias cambiantes de la acumulación de capital; las necesidades del capital fuerzan una adaptación de las estructuras espaciales.[18] La meta de las siguientes descripciones es demostrar —tomando como ejemplo los tres *Kontorhäuser*—, quiénes son los sujetos de la lógica de capital y cómo, finalmente, ésta se impone. El temporal naufragio de esta estrategia, indica que no se trata de una ley incontenible, sino de un nesgoso proceso de reorganización de la ciudad.

La pre-historia de las ventas

Para explicar el cambio de estructura de la propiedad, aludiremos, en primer lugar a cómo el barrio de *Kontorhäuser* se desarrolló en las viejas condiciones de propiedad. Estas estructuras estaban dominadas por personas privadas, familias y autoridades de la ciudad. El *Chilehaus* fue propiedad de una comunidad de herederos del comerciante Sloman, el primer propietario; el *Sprinkenhof* y el *Ballin-Haus* pasaron a manos de la ciudad después que los contratos de arrendamiento de los terrenos tocaron a su fin en los años 70. El esquema de usos que establecieron a partir de la posguerra continuó hasta la venta de los *Kontorhäuser*. Los inquilinos eran empresas de importación y exportación y otros servicios (abogados, asesores fiscales, seguros) orientados al puerto; varias empresas de medios de comunicación (editoriales, agencias de publicidad) y pequeños proveedores (gráficos, caligráficos), un organismo oficial y empresas municipales. Los servicios orientados al puerto eran pequeñas empresas que buscaron despachos en sus cercanías; en el ramo de los medios de comunicación las empresas pequeñas querían estar cerca de la editorial y de la agencia de publicidad, ambas empresas grandes dieron importancia a la centralidad; el organismo oficial y las empresas municipales dependían de enormes despachos municipales. Este esquema se muestra especialmente en el *Chilehaus* pues en el año de 1987 trabajaban allí 1,439 empleados en 185 empresas, un promedio de 8 empleados por empresa. En todo el barrio trabajaban 8,000 empleados (véase Figura 8).[19]

18. Krätke, Stefan. *Strukturwandel der Städte* Frankfurt/Main, New York, 1991, p. 157

Los edificios envejecieron sin grandes cambios, dado que su estructura y equipamiento apenas se modificaron a lo largo del tiempo. Los propietarios tampoco daban importancia a la conservación de los edificios ya que hasta los años 80 la protección de monumentos históricos no era relevante. En relación con la propiedad municipal se puede agregar falta de responsabilidad hacia los edificios: la empresa encargada del *Ballin-Haus* y el *Sprinkenhof* era una sociedad anónima de la ciudad y ésta tenía el poder de retirarla de la administración cuando quisiera. Para la ciudad, la propiedad era disponible según las necesidades políticas. Por ejemplo, cuando la editorial quiso agrandarse al inicio de los años 80, las autoridades de planeamiento urbano y economía votaron por el derribo del *Ballin-Haus*, aunque el edificio, en ese momento, ya era un monumento histórico. Una carta del hijo del arquitecto Gerson al jefe de gobierno de Hamburgo cambió la situación, ya que más tarde el jefe de gobierno abogó por la conservación del edificio.[20] En 1987 cuando el gobierno decidió —por la difícil situación de presupuesto— la venta del *Ballin Haus* (y el *Sprinkenhof*), la negligencia en la conservación del edificio había producido un enorme perjuicio al mismo y su saneamiento era una tarea para el nuevo propietario.

La situación de la propiedad privada fue similar ya que, por ejemplo, la comunidad de propietarios (herederos) del *Chilehaus* decidió su venta al final de los años 80, probablemente porque no podía financiar y organizar el saneamiento del mismo. La venta de los tres *Kontorhäuser* indica, así, la pérdida de importancia para este tipo de propietarios, privados y municipales, a quienes faltan las condiciones económicas para la conservación y el mantenimiento adecuados de sus propiedades.

Figura 8. El *Chilehaus* y una parte del *Sprinkenhof*. *Fuente: Architektur in Hamburg seit 1900*, Hamburg, 1993, p. 79.

El desarrollo en el barrio de *Kontorhäuser* se caracterizó por la pasividad relativa de los propietarios. La estructura de usos continuaba, la comunidad de los herederos y la ciudad recibían la renta de los edificios, amortizados desde hacia mucho tiempo, sin realizar inversiones en los mismos. Durante décadas el entorno local no creció por el proceder activo de los propietarios tradicionales, sino por la relativamente pequeña presión de cambio.

La construcción de un nuevo perfil de terreno

En contraposición a la propiedad de tierra tradicional, la inversión financiera produce *activamente* terrenos "privilegiados" y prestigiosos, con una gran carga simbólica para los ricos y exclusivos usuarios. La categoría de alquileres que se quiere imponer con esta estrategia rigurosa, no se justifica por ventajas económicas de un terreno central en relación con otros terrenos ("la renta diferencial"), sino que se basa únicamente en la disposición de los inquili-

19. Censo de 1987

20. Denkmalpflege Hamburg, *Ballin-Haus-Meßberghof*. Editor Kulturbehörde Hamburg, 1987. No. 14, p. 29

nos a pagar por terrenos privilegiados ("la renta monopólica").[21]

Los actores centrales en la construcción de este barrio exclusivo fueron, al principio, los agentes inmobiliarios. Las autoridades de la ciudad y los entonces propietarios del *Chilehaus*, les encomendaron encontrar compradores para los *Kontorhäuser*. La estructura histórica de los edificios convenía a los agentes inmobiliarios para el desarrollo de la imagen del sitio ya que, a diferencia de los muchos edificios nuevos sin personalidad en la *city*, los viejos *Kontorhäuser* encarnan un estilo de arquitectura independiente y conocido en toda Alemania.

Al efectuarse las ventas, se produjo un cambio radical respecto a la protección de los monumentos históricos. La negligencia en el mantenimiento de las fachadas durante décadas fomentó la pérdida de la imagen de los *Kontorhäuser* para el público y se vieron degradados a edificios mediocres, señaló la oficina de protección de monumentos históricos. Pocos años más tarde el derribo del *Ballin-Haus* había sido desechado y la estructura de edificios históricos se llevó a cabo como un componente central de la estrategia comercial; en consecuencia, las exigencias de los proteccionistas de monumentos históricos fueron escuchadas. No obstante, el compromiso entre la protección de monumentos y el aprovechamiento del capital consistió en reducir los monumentos a sus fachadas y escaleras. En estas carcazas deberían crecer despachos exclusivos para una clientela que actuaría a nivel internacional y que aspirase a un alto nivel de representatividad, todo bajo del lema: "Entre lo tradicional y lo moderno".

21. Kräike, Stefan, op. cit. 1991

La "visión" que se tenía de los nuevos edificios tiene importancia directa por sus precios de venta: los ofrecimientos de los compradores potenciales orientan, solamente en parte, el valor de los edificios; más importante es la renta monopólica futura. Debido a que la evaluación de los futuros alquileres depende de numerosos factores —los agentes confían con mucho gusto en su "feeling"— la creación de precios tiene un carácter muy especulativo. Pero sería una falta definir todo el negocio como una especulación, porque éste es justamente un rasgo característico de la inversión financiera en terrenos; los edificios comprados actúan también como "capital ficticio", que obtendrá beneficios futuros. Un resultado de esta creación de precios es la fuerte presión de ganar la (máxima) renta posible, siendo ésta la base de la compra.

Se tiene caso hacer hincapié de nuevo en esta relación en la que la ciudad actuó como una parte de la lógica financiera de uso; trató sus propios edificios como capital que se puede apostar en el mercado para reducir sus agujeros de presupuesto. La ciudad vendió el *Ballin Haus* y el *Sprinkenhof* por la más alta postura, sin otras condiciones para la futura estructura de usos.

Las empresas que tuvieron la capacidad de ganar el concurso de precios fueron una oficina de proyectos sueca que compró, en el año 1989, el *Chilehaus* y el *Sprinkenhof*, y otra oficina holandesa que compró, en 1991, el *Ballin-Haus*. Las ventas muestran que la integración del mercado de terrenos y edificios en la inversión financiera se ve acompañada de la internacionalización del mercado. Cuando en Escandinavia cambiaron las condiciones financieras en los años 80, el capital a la búsqueda de oportunidades de inversión atosigó Alemania. Este capital fue, probablemente, el que invirtió en la oficina de proyectos sueca. La oficina

que carece de capital propio es responsable de transformar el "capital ficticio" (el crédito para la compra y la modernización) en capital real que produce un beneficio. A partir de este momento, se puede vender el objeto; ya que por la venta se realiza la ganancia.

Sobre las oficinas de proyectos existe una enorme presión: por un lado, la obligación de ganar a máxima renta posible en la venta, porque el precio de compra está orientado por las rentas monopólicas. Por otro parte los intereses crediticios crean una presión para la realización del proyecto en el más breve tiempo posible; en consecuencia, las oficinas de proyectos no tienen tiempo de modernizar un edificio alquilado paso a paso, sino que prueban vaciarlo y reformarlo tan rápido como sea posible.

Las consecuencias para el barrio de Kontorhäuser

La venta de los *Kontorhäuser* marcó el destino de los viejos inquilinos; ya que solamente una pequeña parte de las antiguas empresas estuvo en condiciones de pagar los nuevos alquileres solicitados. Las oficinas de proyectos tuvieron a su cargo el trabajoso cambio del entorno de los despachos en los edificios, pues lo que estaba fue calificado de anticuado y, por ello, no valioso de conservar.

Desde el punto de vista de los planificadores y agentes inmobiliarios, sus actividades sólo aceleraron la transformación de las estructuras económicas tendientes a globalizar los servicios; en cambio la política del gobierno de Hamburgo en los años 80, fue la de mejorar el atractivo de la ciudad para capitales y empresas internacionales y descuidó el apoyo a las pequeñas empresas existentes.

El potencial de funciones económicas diversas —que estuvo en peligro pero en gran parte intacto—, no fue percibido por los actores sociales; y aquí se encuentra la dificultad decisiva de la reformulación de la *city* controlada por agentes inmobiliarios y planificadores; a singularidad no puede, a la larga, limitarse sólo a los edificios y los despachos, sino que necesita, al menos, una oferta de consumo, probablemente, incluso, una afición urbana, porque sin estos elementos el terreno sería intercambiable (y por eso un lugar que no produce rentas monopólicas). La condición económica debe ser, también, la de una oferta de áreas con precios diferenciales, que permita la existencia de pequeñas y no necesariamente ricas empresas. Igualmente, la vida urbana necesita actores sociales, personas y grupos que vivifican el lugar y desplieguen actividades más allá de metas económicas.

El saneamiento completo de los edificios y a consiguiente recolocación de los inquilinos como meta fundamental, elimina casi completamente la estructura de actores y tiende a una clientela a la que, no sólo le falta una obligación con el barrio, sino que tampoco puede desarrollarla. Por ello, la negligencia hacia el entorno existente y su "capital social", exige una escenificación de singularidad —con mucho dinero—, sin producir un nuevo entorno durable. Además, la concentración de inquilinos muy ricos sube la propensión del mercado a la crisis. ¿Qué ocurre cuando las empresas no vienen o se van después de poco tiempo?

La propensión de la estrategia a la crisis

La transformación del *Chilehaus* se realizó según lo planificado. El *Kontorhaus* fue vaciado casi completamente a partir de 1990 y saneado durante tres años con una inversión de más de 40 millones de dólares y de acuerdo a las leyes de protección de monumentos históricos. Después de la costosa modernización, el *Chilehaus* fue equipado con el nivel técnico más moderno. Pero en el año de 1993,

se presenta una probable crisis del mercado, que puede convertirse en realidad. Por el derrumbamiento de la coyuntura y la oferta excesiva de despachos en y alrededor de la *city*, la expectativa de alquileres por más de 17 dólares/m^2 resultó poco realista.

A pesar de la gran cantidad de despachos desocupados, las oficinas de proyectos intentaron mantener los altos precios, ya que los alquileres concertados influyen en la expectación de la renta y en la oferta de los futuros compradores del edificio. Los planificadores admiten la desocupación cuando ésta se puede justificar por el ciclo de la coyuntura. Por otra parte, tienen un límite de tiempo para esperar una nueva expansión, porque los costos fijos pueden devorar sus ganancias. Esta dificultad principal se intensificó, todavía más, cuando los inversores suecos se retiraron por causas ajenas al mercado hamburgués. Por ello, se tuvo que buscar un nuevo propietario en un momento inoportuno, que confrontó a los planificadores con otro problema. Para proyectos tan grandes hay pocos compradores: como oficinas de seguros, bancos y sociedades de bienes inmuebles; cuando éstos no se avienen a invertir, entonces bajan los precios. En el caso de *Chilehaus* el planificador hizo un contrato en el año 1993, que lo obligaba a pagar todas las suspensiones de alquileres por desocupamiento por los siguientes cuatro años.

Con el retiro del capital sueco, el planificador se encontró sin el dinero necesario para el saneamiento del *Kontorhaus* más grande: el *Sprinkenhof*. Los inquilinos no sabían que ocurriría, en que momento y a que velocidad se realizaría el saneamiento. Las empresas que no tenían un futuro en este lugar empezaron a mudarse. Cuando fue claro que el vaciamiento no sería posible, las mudanzas no se pudieron detener; tampoco la de los inquilinos que al principio querían quedarse, porque el planificador no pudo cumplir sus promesas. Para el año de 1997 todos los inquilinos grandes y pequeños se habían mudado y, en 1996, el *Sprinkenhof* pasó por una etapa de administración forzosa (por medio de un abogado).

La empresa holandesa que compró el *Ballin-Haus* en 1991 se había comprometido a terminar el saneamiento dentro de los próximos tres años, pero después del vaciamiento y demolición de interiores del edificio faltó el dinero para terminarlo. Tanto el *Ballin-Haus* como el *Chilehaus* fueron comprados por fondos abiertos de bienes inmuebles; el lujoso saneamiento del primero se realizó en cooperación con la ciudad, de acuerdo a las leyes de protección de monumentos históricos.

Fondos abiertos de bienes inmuebles como propietarios finales

Los resultados de la primera fase de transformación del barrio de *Kontorhäuser* fueron desilusionantes, incluso cuando algunos actores obtuvieron beneficios con las transacciones. La segunda fase de transformación fue determinada por los fondos abiertos de bienes inmuebles. Para entender por qué los fondos compraron dos de los tres grandes *Kontorhäuser*, es necesario comprender la lógica económica que se impone en las acciones de estos actores.

Los fondos abiertos de bienes inmuebles son sociedades para la inversión de capital; inversores privados "equipan" los fondos con dinero destinado a la compra de inmuebles (para grandes inversores institucionales hay fondos especiales). Los fondos abiertos son de los más grandes inversores en el mercado de inmuebles en Alemania. La dimensión de sus inversiones, en años pasados, fue más grande que la de seguros y sólo superada por los modelos para ahorrar impuestos, como los fondos cerrados de bienes inmuebles (que financian objetos singulares y fueron un modelo de amortización muy atractivo en el Este de Alemania). Los mayores socios de los fondos abiertos son los grandes bancos y la asociación de las cajas de ahorro y así como en el mercado de finanzas, en el mercado de fondos abiertos de inmuebles la concentración es muy alta. Los grandes fondos poseen entre 50 y 100 edificios repartidos en Alemania y las capitales europeas. La mayoría de los objetos son edificios de despachos y comercio en sitios prominentes y algunos "parques industriales"; edificios de viviendas y con usos mezclados no desempeñan un papel preponderante, porque los fondos se espantan de los costos de administración. Los bienes de los fondos —aproximadamente mil millones de Euros— son invertidos 2/3 en inmuebles, los bienes restantes son invertidos en los mercados de dinero y capital por la disponibilidad a corto plazo para financiar nuevos objetos y la movilidad de las acciones.[22]

Los fondos abiertos de bienes inmuebles hacen publicidad para inversores sobre la comodidad y la estabilidad de la inversión de dinero; las ventajas de la propiedad de inmuebles —como la seguridad de la renta—, se combinan con las ventajas de las acciones, porque el "propietario" recibe su renta anual sin ningún esfuerzo de administración y puede vender su "propiedad" cuando quiera. Las desventajas son la falta de transparencia en torno a las compras y ventas de los fondos y que las ganancias son más bajas que las de los fondos de acciones y rentas.

22. *Jahrbuch aller offenen Immobilienfonds in Deutschland*. Nurnberg 1997

Resumiendo, se pueden caracterizar los fondos abiertos de bienes inmuebles como un tipo de propiedad de tierra extremadamente anónima; los objetos son reducidos a su valor de dinero e integrados en un cálculo que resulta opaco a los inversores; los directores no ponen al descubierto en que lugar invierten. Debido a que los fondos reciben anualmente considerables medios financieros, se ven "forzados" a invertirlos en nuevos inmuebles. Las exigencias que resultan de la lógica financiera de los fondos son claras: edificios lujosos con despachos y tiendas en sitios prominentes que prometen un crecimiento de valor a largo plazo; edificios con un tamaño considerable, porque si no la administración y la evaluación no valen la pena; edificios con viviendas no son deseados. Este tipo de demanda produce una presión de cambio, sobre todo en el centro de las ciudades, que crea, tarde o temprano, una oferta correspondiente. Por eso es demasiado simple construir una oposición entre las oficinas de proyectos que buscan el dinero rápido y los fondos serios que tienen una estrategia a largo plazo. Los dos son parte del uso moderno de las propiedades como inversión financiera y de una transformación de la ciudad que sirve solamente al aprovechamiento del capital.

La pregunta de qué objetos convienen al inventario, se contesta por el cálculo de los directores. Entre los numerosos criterios económicos, el espacio concreto no tiene importancia, tampoco se toma en cuenta el valor de uso del edificio, los efectos del objeto por el entorno y los actores locales que dependen de la calidad y del potencial del lugar. Esta diferencia se representa por una perspectiva de tiempo completamente diferente entre los fondos y los actores locales. El desocupamiento temporal tiene, por supuesto, consecuencias financieras negativas para los fondos, pero no es un problema

ANUARIO DE ESPACIOS URBANOS, HISTORIA, CULTURA Y DISEÑO ISSN digital: 2448-8828. No. 8 enero-diciembre de 2001.

cuando el mercado se recrea a largo plazo. Los directores tienen que actuar únicamente cuando el valor del capital invertido está amenazado y como esto sucede rara vez y los fondos pueden compensar los ciclos del mercado por el financiamiento con capital propio, no se puede suponer que los fondos modificarán sus estrategias de aprovechamiento.

Las perspectivas futuras según los actores participantes

En las entrevistas realizadas para nuestra investigación, los distintos actores inmobiliarios señalaron que se produce un *boom* después de cada crisis; por ello, insistían, sin turbarse, que seguirían con su estrategia de transformar más inmuebles en objetos puros de inversión. No les causó ningún conflicto que el alquiler de oficinas para negocios en Hamburgo tocara fondo en los años 1994-95; pues continuaron remodelando despachos aunque tuvieran una gran cantidad de los mismos desocupados. A partir del año de 1999 el mercado comenzó a moverse de golpe y se produjo un nuevo incremento en el volumen de negocios —principalmente debido a la llegada de empresas de *mass media*—, según informaron los agentes de inmuebles. Por este motivo, también los alquileres empezaron a moverse y se redujo el porcentual de oficinas desocupadas en Hamburgo. A partir de este punto, existe nuevamente una escasez evidente de grandes despachos en la *city*; no es posible satisfacer la demanda con edificios nuevos y por este motivo los edificios viejos renovados ganan atractividad. Incluso el *Sprinkenhof* encontró, en agosto de 1999, un nuevo comprador —10 años después de su venta por parte de la ciudad y poco antes de su subasta—. Las superficies de despachos en este edificio estarán listas para su uso en el 2001. El *boom* del año 2000 subirá todavía más la presión sobre los últimos *Kontorhäuser* "polvorientos". Llegamos entonces a la conclusión de que se cumplió el optimismo de los entrevistados: la lógica del capital ganó.

Los ciclos cortos del mercado de inmuebles dan la posibilidad de ganancias especulativas (que también pueden terminar en fracasos tan espectaculares como las ganancias). Los fondos inmuebles son muy atractivos para los inversores pequeños por el hecho de que se hacen independientes de las oscilaciones del mercado a corto plazo, ya que tienen como meta la subida del valor de sus objetos a largo plazo.

Al contrario, los actores locales del barrio de *Kontorhäuser* (especialmente los minoristas tradicionales en y alrededor del mismo) se ven confrontados con una situación de peligro existencial. Sin reserva financiera, sus posibilidades de actuar se limitan rápidamente: muchas veces tampoco les queda la posibilidad de mudarse. Pueden solicitar a sus arrendadores que bajen los alquileres —algo que pasó en pocos casos—, pero con un movimiento de caja más y más bajo esta pequeña ventaja se nivela velozmente. Algunas personas activas de barrio dirigieron llamamientos al poder político con mucha atención de la prensa, pero finalmente no obtuvieron resultados. En el momento de nuestra investigación, los pocos minoristas remanentes estaban resignados; según ellos, su barrio se administra muy mal, al mismo tiempo que la calle principal de compras (*Mönckebergstraße*) obtenía más y más importancia, el otrora famoso barrio de *Kontorhäuser* se quedaba sin valor; su barrio se volvía un sitio de segunda categoría.

Según el punto de vista de los urbanistas del distrito, la situación del barrio de *Kontorhäuser* se puede llamar "desastrosa", porque existe una falta de propuestas. El distrito intentó, durante mucho tiempo, cuidar el entorno económico local, pero también continuó con el proceso de venta de los *Kontorhäuser*, en el que las ideas del distrito no fueron integradas. La poca influencia administrativa en la planificación urbana se debe a la falta de instrumentos dirigidos a cambiar a estructura económica local. Por este motivo, la integración activa de la administración necesitaría una legitimación, que pudiera resultar, por ejemplo de una asociación de los actores de la economía local o de llamamientos públicos de las corporaciones implicadas.

Las autoridades de planeamiento urbano de Hamburgo nunca intervinieron en el proceso de venta organizado por las autoridades de hacienda, ni formularon una crítica en contra de las ventas; tampoco esa situación fue objeto de discusión. Es posible explicar este desinterés por la actitud de resignación que se tiene frente a los actores con mayor poder económico, pero las autoridades de planeamiento urbano tienen, aparentemente, una definición de lo social dentro de la ciudad bastante reducida. Ya que si no se vive dentro de la *city*, se deduce que la misma tampoco es interesante para la autoridad bajo la perspectiva de formación social de la ciudad. Además carece de presión especial para actuar en el barrio de *Kontorhäuser*; pues la autoridad de planeamiento urbano se concentra en asuntos más urgentes.

La integración de barrio de *Kontorhäuser* en una esfera de inversión de capital, se valora como una política de instalación de empresas con éxito. Así, el proceso de formación de la *city* continúa con la estrategia que la ciudad siempre marcó evitando conflictos de interés con propietarios de tierra/inmuebles y renunciando a una búsqueda activa de espacios de acción más allá de la lógica de aprovechamiento.

3. Lógica de city: la city como espacio extraterritorial de la ciudad

Las explicaciones dadas anteriormente y el ejemplo del barrio de *Kontorhäuser* muestran que con la formación de la *city* se desarrolló un espacio muy particular, a partir de diversos aspectos, que no es comparable con otros espacios urbanos dentro de la ciudad de Hamburgo. Los procesos de expansión de la *city* tienen una dinámica distinta y siguen en gran parte otras reglas, por eso pensamos que se puede justificar hablar de una "lógica de *city*" específica.

Reducida a su esencia, entendemos por esta expresión el hecho de que el aprovechamiento óptimo de los terrenos de la *city* —casi exclusivamente visto por intereses económicos particulares y por ello orientado al criterio de la renta— se impone como lógica dominante de los actores, esto debido al significado simbólico, político e infraestructural de la *city* para la región. La variedad de actores que influyen en el diseño de la *city* se diferencia mucho de otras partes de la ciudad. En este proceso destaca la débil posición de los actores estatales, que tienen pocas posibilidades de imponer sus metas y de influir en el desarrollo de la *city*. Así, finalmente, sus actividades se orientan casi exclusivamente a la primacía del valor de la tierra.

Es así como la *city* tiene un carácter de espacio "extraterritorial" con reglas y lógicas propias que hay que analizar profundamente para entender y criticar los procesos y dinámicas de desarrollo. Este fenómeno no es nuevo, y se mostró con la formación histórica de la *city* y con el ejemplo del barrio de *Kontorhäuser*. Más bien, se puede decir que la "lógica de *city*" tiene una continuidad histórica, cuya potencia de efectos se evidencian, tanto en nuevos procesos de transformación, como en un desarrollo discontinuo del espacio *city*.

Se mostró que la historia de la formación de la *city* es una historia de expulsiones rigurosas y de planificaciones de tabula-rasa. Una y otra vez se quitaron usos considerados "fuera de la época", molestos o subóptimos para el emplazamiento; estructuras densas y multifuncionales con viviendas y comercios pequeños y baratos o edificios de despachos anticuados, todos víctimas de la reestructuración. En el caso de las viviendas pequeñas, se puede calificar de injusticia y como una falla de los actores estatales, pues su función de regulación y protección estuvo ausente. Hay que criticar la ceguera ante el gran potencial de las estructuras de crecimiento lento y del juego combinado de usos diversos. Así, la posibilidad de perfilarse con un ambiente local y específico, se pierde.

En el desarrollo histórico y actual de la *city*, la primacía por el uso óptimo de los terrenos para intereses económicos singulares domina tanto, que, una concepción integral del espacio sería posible, cuando ésta no interfiriera demasiado en los espacios de movimiento de los propietarios. La falta de un concepto consistente del espacio y el cálculo de optimización tan variable de los propietarios, significan demasiada inseguridad de planificación para actores de menor influencia. Debido a que los intereses de estos últimos —por ejemplo, los comercios minoristas pequeños—, no están integrados en los procesos de decisión de los actores dominantes de la *city*, ni son protegidos por los actores estatales; por ello sus inversiones conllevan un riesgo bastante grande. Los efectos de intimidación para estos actores, tienen como consecuencia que la *city* pierde una de sus condiciones elementales de urbanidad y vivacidad.

Por la valorización de los terrenos casi exclusivamente a través de su valor de cambio, pierde significación el valor de uso de los edificios y su importancia para el espacio concreto, en el que se muestran las calidades de una ciudad. La continuidad de esta lógica estrecha de pensar y de actuar, se refleja, también, en las formas de uso poco variadas; cada periodo de desarrollo de la *city* instituye usos que se piensan como los de mayor rentabilidad y así se absolutizan. La dominación unilateral de la lógica de la *city*, que se muestra aquí como un déficit de variación, puede conllevar a una debilidad estructural y propiciar, así, un problema esencial para el lugar. Las intenciones actuales de elevar la atracción y hacer la *city* más vivaz, lo muestran abiertamente.

Al aumentar el tamaño de los terrenos, se redujo el círculo de posibles inversores, incrementando la dependencia de la ciudad en pocas empresas, pero además muchas de estas empresas actúan a nivel internacional y las crisis de los mercados financieros globales, también repercuten en la ciudad. Con lo anterior es evidente que los espacios de acción de las estructuras estatales se reducen al mínimo, conformándose un entorno en el que dominan las grandes empresas que deciden independientemente de su contexto local. Las empresas más pequeñas pueden permanecer sólo en el caso en que se desarrollen medidas que apunten claramente a estimular espacios en los que éstas puedan apoyarse recíprocamente. Pero la formación de tales ambientes necesita condiciones especiales: tiempo, un cuadro de circunstancias seguras, el reconocimiento y la consideración de intereses con menor fuerza y el desarrollo de una perspectiva común para su emplazamiento.

El interés por la *city* se focaliza en unos "highlights" urbanos, puestos en escena con mucho cuidado: en una calle adyacente, se encuentra uno detrás del escenario. Ésta es otra consecuencia negativa de la "lógica de *city*", basada en la optimización de unos pocos emplazamientos. El resultado es que, al lado de los primeros emplazamientos de primera categoría, se desarrollan otros de segunda, siendo estos últimos espacios marcados en una sola dirección, con abandono o descuido de diseño y una baja frecuencia de transeúntes. En suma, encontramos una devaluación importante de éstos comparados con los primeros. No se llega a percibir un conjunto espacial; la *city* se vuelve un "patchwork".

La revalorización de la *city* se hizo bajo el desgaste de los espacios vecinos; por ello, se construyeron "trochas" anchas para el tráfico, zonas de descarga y estacionamientos. Las medidas se imponen sin importar los habitantes y los negociantes de los espacios vecinos. Se trata de efectos externos, que son producidos siguiendo la lógica de la *city*, pero no hay una compensación que signifique una re-internalización de los costos causados. Esto se debe a que la ciudad, como intermediaria, no entra en consideración, porque ella misma está demasiado integrada en la producción de efectos externos.

Se mostró que los actores dominantes en la *city* se referían a un espacio concreto, pero sus cálculos y estrategias de aprovechamiento están definidos por metas superiores y no-espaciales. Sin embargo, sus actividades tienen consecuencias muy significativas para el espacio concreto, así como para los actores locales políticos y administrativos. Según esta lógica, no sorprende que la responsabilidad de la *city* esté en manos de la autoridad económica y no en manos del distrito; por lo cual, el estandard de participación local que se desarrolló en las otras partes de la ciudad, tampoco es imaginable. Todo esto refuerza la tesis del carácter extraterritorial de la *city*.

El dilema básico de la actuación de la ciudad dentro de la "*city* extraterritorial", se basa en que los actores políticos y administrativos crean un marco de condiciones que deja fuera sus propias posibilidades de regulación frente a las decisiones de los inversionistas y sus consecuentes saltos de desarrollo. No es viable imponer metas de crecimiento urbano, como la conservación de urbanidad *versus* la lógica de aprovechamiento financiero capitalista, cuando se depende más y más de esta última. La actuación de las autoridades de la ciudad necesitarían aliados en el sitio, cuyas reivindicaciones para la regulación del espacio local coincidiesen con las metas del desarrollo urbano. El regreso del "capital social" local —en el caso del barrio de *Kontorhäuser*: pequeños negociantes, empleados y los pocos habitantes—, necesita del apoyo de la política y la administración, porque no tiene el dominio suficiente para defenderse del poder del dinero. Finalmente, se trata de una dependencia de ambas partes, que hasta ahora no se percibe y por ello no llega a tener una relevancia para la acción. Entonces, sería necesario un cambio básico en la política de la ciudad cuando, en el futuro, la *city* tenga que desarrollarse desde un espacio de la urbanidad escenográfica, hacia un lugar que corresponde a su particularidad como centro de la región metropolitana de Hamburgo y que, al mismo tiempo, se vuelva una parte viva e integral de la ciudad.

Bibliografía

ARCHITEKTUR in Hamburg seit 1900. Hamburg (Junius), 1993.

BRANDENBURGER, Dietmar/Kähler, Gert (1988) *Architektour Bauen in Hamburg seit 1900*. Braunschweig/Wiesbaden (Vieweg).

DENKMALPFLEGE Hamburg (1997) *Ballin-Haus/Meßberghof*. Editor: Kulturbehörde Hamburg, No. 14.

VEREIN zur Erhaltung und Förderung der Alsterarkaden. Die Alsterarkaden. Hamburg, 1991.

GRÜTTNER, Michael (1983). "Sozialhygiene und soziale Kontrolle. Die Sanierung der Hamburger Gängeviertel 1892-1936". En *Arbeiter in Hamburg. Unterschichten, Arbeiter und*

ANUARIO DE ESPACIOS URBANOS, HISTORIA, CULTURA Y DISEÑO ISSN digital: 2448-8828. No. 8 enero-diciembre de 2001.

Arbeiterbewegung seit dem ausgehenden 18. Jahrhundert Editor Herzog, A./Langewiesche, D./Sywottek, A.. Hamburg (Verlag für Erziehung und Wissenschaft).

HAMBURG-LEXIKON, Editor: Kopitsch, Franklin/Brigner, Daniel Hamburg (Zeiseverlag), 2000.

JAHRBUCH aller offenen Immobilienfonds in Deutschland, Nürnberg (F&V Finanzverlag), 1997

JUNG-KÖHLER, Eva (1991). *Verlust und Chance: Hamburg 1842* Stadtmodernisierung beim Wiederaufbau nach dem Großen Brand Hamburg (Verlag für Hamburgische Geschichte), 1991.

KRÄTKE, Stefan (1991) *Strukturwandel der Städte* Frankfurt/Main New York (Campus)

PLAGEMANN, Volker (1984) *Industriekultur in Hamburg Des Deutschen Reiches Tor zur Welt* München (Beck).

SCHUBERT, Dirk (1997). *Stadterneuerung in London und Hamburg Eine Stadtbaugeschichte zwischen Modernisierung und Disziplinierung*. Braunschweig/Wiesbaden (Vieweg).

TROITZSCH, Ulrich (1982) *Die Technik. Von den Anfängen bis zur Gegenwart* Braunschweig (Westermann)

WEINKE, Wilfried (1998). *Hamburg: Luftbilder von gestern und heute-Eine Gegenüberstellung* Editor. Landesmedienzentrum Hamburg. Hamburg (Wartberg)