

150 NOVOS NEGÓCIOS EM 2 ANOS

ESTUDO DE CASO DE NEUKÖLLN BERLIN

Berlim, Alemanha

ENTREVISTA COM

Stefanie Raab, arquiteta e dona da Coopolis



“Nos nossos projetos de lojas vazias, estamos empenhados em propor novas formas de cooperação entre proprietários e interessados por espaço, para desenvolver o lugar como é preciso para um futuro estável e sustentável.”

FATO 1

aproximadamente 40% dos habitantes em Neukölln do Norte são imigrantes, 37% vive de subsídios sociais

FATO 2

30-50% das lojas nos *plinths* em Neukölln do Norte estiveram vazios

FATO 3

300 novos espaços interinos em 5 anos



LINHA DO TEMPO

- 1920 Neukölln, no sudeste de Berlim, incorporado na cidade
- 1945 Neukölln faz parte do setor Americano em Berlim Ocidental
- 1961 Início da construção do Muro de Berlim pela Alemanha Oriental (DDR)
- 1989 A queda do Muro de Berlim em 9 de Novembro 1989
- 1999 Parlamento Alemão, o Bundestag, reinstalado em Berlim
- 2003 O tribunal superior da Alemanha remove as restrições de zoneamento em Berlim
- 2005 Stefanie Raab e Maria Richarz começam o projeto Zwischennutzungsagentur em Neukölln
- 2010 Zwischennutzungsagentur vira Coopolis e concretiza 150 novas lojas no andar térreo
- 2012 A associação de Proprietários Imobiliários de Neukölln homenageia Stefanie Raab com uma Distinção Honorífica

CONTEXTO

Durante a Guerra Fria, Berlim Ocidental era desolada e desprezada como local para morar. O governo ofereceu aos homens a possibilidade de deslocar-se, se eles quisessem evitar servir no exército. Essa promoção atraiu uma certa população e criou um polo para estilos de vida alternativos. Quando o muro de Berlim caiu em 1989 e Ocidente e Oriente se reuniram no ano seguinte, foi antecipado um crescimento populacional enorme. Foram construídos muitos novos prédios habitacionais, escritórios e lojas em Berlim. Nos anos seguintes, o número de habitantes não cresceu ao nível que havia sido previsto, causando um excesso de espaço vazio que foi rapidamente ocupado pelo setor criativo. Havia a criatividade, porém infelizmente a economia não a seguia. Dessa cidade - onde não há salários mínimos - se fala muito; em Berlim ninguém tem trabalho, mas todos têm um projeto.

PROBLEMA

Neukölln, um distrito de Berlim Ocidental, com 250.000 habitantes, é cortado pela S-bahn (linha elétrica) em duas partes distintas: a parte Sul é rica e a parte Norte é pobre. Stefanie Raab, antiga moradora de Neukölln-Norte, reconheceu as lojas vazias nos andares térreos como potencial para o desenvolvimento de empresas de pequena escala com um risco calculável de investimento para os empreendedores locais. Ela convenceu os proprietários imobiliários locais de uma nova maneira de cooperação com empreendedores locais, dando-lhes chance de começar os seus negócios sem alugueis altos.

SOLUÇÃO

Inspirada pela ideia de usos cooperativos para as lojas vazias, Stefanie Raab iniciou o projeto Zwischennutzungsagentur (agência para uso temporário), junto com Maria Richarz em 2005. Em pouco tempo, tornou-se o escritório de planejamento Coopolis, para coordenação de uso temporário e sustentável, *networking* e participação, com foco específico em Neukölln. Em três anos, o Coopolis coordenou o uso temporário de 150 novas lojas de moda, ateliês de costura, galerias, cafés, serviços para jovens, clubes de música e outros locais, em quatro bairros diferentes de Neukölln-Norte. O tecido urbano do distrito foi redefinido de uma zona comercial clássica, por desocupação, para uma zona pública colorida e atraente, para indústrias criativas e iniciativas locais, em prédios de diferentes tamanhos e estilos. O conteúdo do espaço mudou de lojas tradicionais para uma zona colorida de uso misto. O elo que faltava era alguém que pudesse conectar o empreendedor com o espaço de que ele precisava. Como conector, o Coopolis conseguiu subsídios públicos para organizar o processo de mudança, ao invés de para os alugueis ou investimentos nos próprios espaços. O objetivo era, já desde do início, moderar os acordos entre os proprietários imobiliários e os ocupantes, para fazer com que eles não dependessem de subsídios.

SEGREDO

Investimento. O Coopolis mantém relações excelentes entre os proprietários e os locatários, através do seu próprio investimento – e o locatário devolve também através dos seus investimentos. Muitas vezes as lojas estavam em más condições, sem chance de ser renovadas pelos proprietários, porque eles não podiam se permitir a renovação. O Coopolis apoiava as negociações contratuais, ouvia os proprietários e as suas necessidades, e apoiava os locatários na primeira fase das suas empresas ou projetos. Os resultados foram contratos para ambas as partes: os próprios locatários investiram através de renovação das lojas, e os proprietários ganharam novos usuários para as lojas vazias, que não pagavam muito, mas faziam com que o lugar ficasse mais atraente e habitável. Em pouco tempo, os prédios residenciais vazios foram também ocupados, seguindo o novo uso do andar térreo.

Abordagem prática. Como habitantes de Neukölln, o Coopolis tem toda a possibilidade de ver e encontrar os seus clientes *face-to-face*. O seu conhecimento especializado do bairro lhe permite a capacidade de pensar e fazer.

LIÇÕES

Papeis. Stefanie é a intermediária entre famílias/proprietários imobiliários e os empreendedores, enquanto Maria é a *coach* de novos empreendedores. Com seus papéis bem definidos, Stefanie e Maria são especialistas no que fazem.

Planejamento de conjuntos. O Coopolis trabalha com conjuntos de lojas e intermedia a colaboração com um coletivo dos residentes que co-criam os espaços de uma maneira orgânica. Uma vez que os locatários/empreendedores investiram nos seus espaços, o Coopolis ajuda os participantes em conjunto a se conhecerem e colaborarem no futuro.

IMPACTO

O subsídio do bairro para aluguel faz com que os locatários fiquem mais tempo e continuem a investir nos seus espaços. Todos os 150 empreendedores originais mantiveram os seus negócios. Os andares térreos das ruas de Neukölln são ativos de dia e à noite. Será um aspecto crucial nos próximos anos que os proprietários valorizem os engajamentos dos seus novos empreendedores. Se eles aumentarem os aluguéis demasiado rápido, os empreendedores partirão e a atratividade atual será destruída. Para prevenir isso, o Coopolis começou com um novo passo, que envolve uma rede de colaboração local entre os proprietários locais.

FAZER

- Usar conhecimento local
- Estabelecer fórmulas híbridas
- Promover segurança de longo prazo para os locatários

CONCLUSÃO

O projeto social do Coopolis promove planejamento de longo prazo e um ganho de alta qualidade para os *plinth*s em Neukölln. Usando o esquema de subsídio do bairro, os empreendedores se aproveitam de alugueis inferiores e ao mesmo tempo são estimulados a investir nos seus espaços. Essa fórmula híbrida revitalizou a área e garantiu um andar térreo para muito tempo. Nos últimos anos, Neukölln se posicionou como um lugar único na cidade para experimentar e promover uma cultura de empreendedorismo. Projetos como De Klunkerkranich, Ritas Häkelclub e Rita in Palma são apenas alguns exemplos da energia tremenda na área. Klunkerkranich é um projeto comunitário, realizado por um grupo de aproximadamente 500 pessoas e custou em torno de €100.000. É uma fazenda urbana, local de música, e café/bar, em um estacionamento subutilizado no centro de Neukölln.

