il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ

Nel cuore di Berlino nasce Europacity

Berlino. L'8 giugno il Senato ha approvato il piano edilizio (Bebauungsplan) per la prima porzione della futura Europacity che, estesa su un'area di circa 40 ettari, si appresta a divenire uno dei più importanti poli di sviluppo urbano nei prossimi quindici anni. Centralissima, Europacity dovrebbe sorgere a breve distanza dal quartiere governativo e dal parco del Tiergarten, a ridosso della stazione centrale. Proprio sfruttando gli enormi vuoti che il Novecento le ha lasciato in eredità, ma che hanno caratterizzato anche la storia prebellica di una città cresciuta per successive addizioni, Berlino è una delle pochissime capitali mondiali che può ancora svilupparsi al proprio interno. Come rimarca la senatrice allo Sviluppo urbano Ingeborg Junge-Reyer, il sito è, «tra le periferie urbane, quella che più di tutte è rimasta fuori dalla ricostruzione postunitaria, offrendosi adesso come area pressoché libera da vincoli e restrizioni legate a una precedente edificazione». Solo nel 1996 la riapertura dell'Hamburger Bahnhof, situata all'estremità sud-orientale dell'area d'intervento e riconvertita in una delle più importanti strutture espositive d'arte contemporanea della città, ha dato nuovo impulso alla riappropriazione di questa terra di nessuno fino al 1989 ubicata a ridosso del muro e utilizzata unicamente come scalo ferroviario e deposito merci. Il museo è uno degli elementi chiave di cui tiene conto il progetto per Europacity/Heidestrasse, che colloca nei suoi immediati dintorni funzioni legate alla fruizione dell'arte contemporanea. Adottato nel maggio 2009 (secondo la versione proposta dallo studio Astoc di Colonia in collaborazione con Studio Urban Catalyst), il masterplan è l'esito di un articolato iter iniziato nel 2006 e impostato su una proficua collaborazione tra amministrazione pubblica, progettisti e i principali proprietari dei lotti: l'immobiliare Vivico e la Deutsche Bahn. Assecondando il principio della commistione tra le funzioni, esso prefigura un alto numero di uffici (il 58% dei complessivi 610.000 mq di superficie lorda prevista) disposti lungo la Heidestrasse, controbilanciato da circa 1.800 nuove abitazioni localizzate prevalentemente lungo il canale navigabile di collegamento tra il porto fluviale Humboldt e Nordhafen, i due specchi d'acqua che costituiscono i limiti naturali dell'intervento. Assieme alla riconfigurazione dell'ex aeroporto di Tempelhof, Europacity costituisce per Berlino la più grande occasione di rilancio dell'edilizia. Il momento appare propizio: l'interesse di grandi gruppi imprenditoriali (tra cui anche il colosso farmaceutico Bayer-Schering, che nel marzo scorso ha approvato un significativo piano di ampliamento della propria sede posta in continuità con il lato nordorientale di Europacity) si affianca difatti alla recente crescita della

domanda di alloggi che, come segnala uno studio pubblicato in agosto a cura dell'Unione dei costruttori (Bauindustrieverband Berlin-Brandenburg), sarebbe dovuta sia alle poche residenze realizzate ex novo negli ultimi dieci anni, sia al riacutizzarsi della speculazione sulle locazioni, fenomeno preoccupante in una città dove l'87% degli abitanti vive in affitto. Nel frattempo, il 14 luglio ha avuto inizio lo scavo di fondazione del primo edificio di Europacity: una torre di 69 metri che, a pochi passi dall'ingresso settentrionale della stazione centrale, ospiterà il quartier generale della multinazionale Total.

Autore

davide_cutolo