



conceptul strategic bucurești 2035

Universitatea
de Arhitectură
și Urbanism
"Ion Mincu"
-C.C.P.E.C.-

bucurești 2035



Alte orașe și strategiile lor

BERLIN

Primăria Municipiului București - mai 2011

BERLIN

1. Date generale

Prezentare generală

“ Berlinul este situat în estul Germaniei, la aproximativ 70 km de granița cu Polonia într-o zonă cu terenuri mlăștinoase. Urstromtal Berlin-Varsovia, între platoul inferior Barnim la nord și podisul Teltow la sud, a fost format din apa ce curge din topirea straturilor de gheață de la sfârșitul ultimei ere glaciare. Spre urmează această vale acum. În Spandau, cartierul vestic al Berlinului, Spree întâlnește râul Havel, care curge de la nord la sud prin vestul Berlinului. Cursul râului Havel este mai mult o salba de lacuri, cel mai mare fiind Tegeler See și Großer Wannsee. O serie de lacuri, de asemenea, se alimentează în Spree superior, care curge prin Müggelsee Großer din estul Berlinului.

Berlin este un important centru cultural, politic, massmedia, și știință din Europa. Economie sa, se bazează în principal pe **sectorul serviciilor**, cuprinzând o gamă diversă de industrii creative, corporații mass-media, congrese și convenții. Berlin, servește ca un **hub continental** pentru transportul aerian și cel feroviar, și este una dintre cele mai vizitate destinații turistice din UE. Datorită locației sale geografice, conexiunilor și opțiunilor de transport convenabile, precum și educației de specialitate disponibilă la universitățile sale, Berlin, joacă un rol important în extinderea legăturilor economice către Europa de Est și Centrală. Orașul desfășoară campanii de publicitate care vizează atragerea de noi afaceri din aceste țări. Berlin este, de asemenea, o locație atractivă pentru târguri și congrese la nivel internațional, cu evenimente majore, cum ar fi Internationale Funkausstellung (IFA), Săptămâna Verde la nivel internațional, Internaționala Baufachmesse Berlin (bautec)

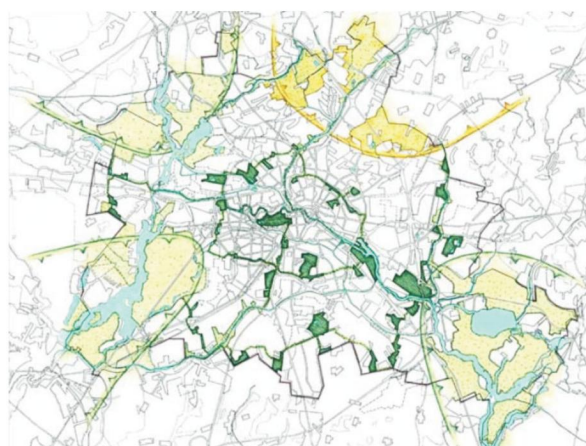
pentru industria de construcții, și International Tourism Exchange (ITB). Numărul de expozații din Europa de Est la târgurile din Berlin s-a triplat din 1991.

Din decembrie 2008, orașul-stat Berlin are o populație de 3,431,700 (o creștere de 15400 din decembrie 2007) pe o suprafață de 891.82 km pătrăți. Densitatea populației este de 3848 de locuitori / km². Zona urbană a Berlinului se întinde dincolo de limitele orașului și cuprinde aproximativ 3,7 milioane de persoane, în timp ce zona metropolitană din regiunea Berlin-Brandenburg este cuprinde aproximativ 4.3 milioane într-o zonă de 5370 km².

Berlinul se evidențiază totodată ca un **oraș verde**. Circa **45% din teritoriul său urban este neconstruit**. 16.000 ha de păduri, 4.600 ha de terenuri agricole, 3.500 ha de grădini, 5.700 ha de parcuri și 6.000 ha suprafață acoperită cu apă.¹ (zone de recreere la marginea orașului,

Inelul interior de parcuri, Großer Tiergarten și coridoarele verzi, grădinile private din spațiul semi-public în zonele rezidențiale...etc)

BERLIN- SIISTEM SPATII VERZI



Structura economica

Centrul Berlinului, are un puternic caracter urban, funcțional și social foarte variat și o importanță particulară pentru întregul oraș. Centrul oferă majoritatea locurilor de muncă și adăpostește principalele instituții din sectorul terțiar.

¹ idem 62

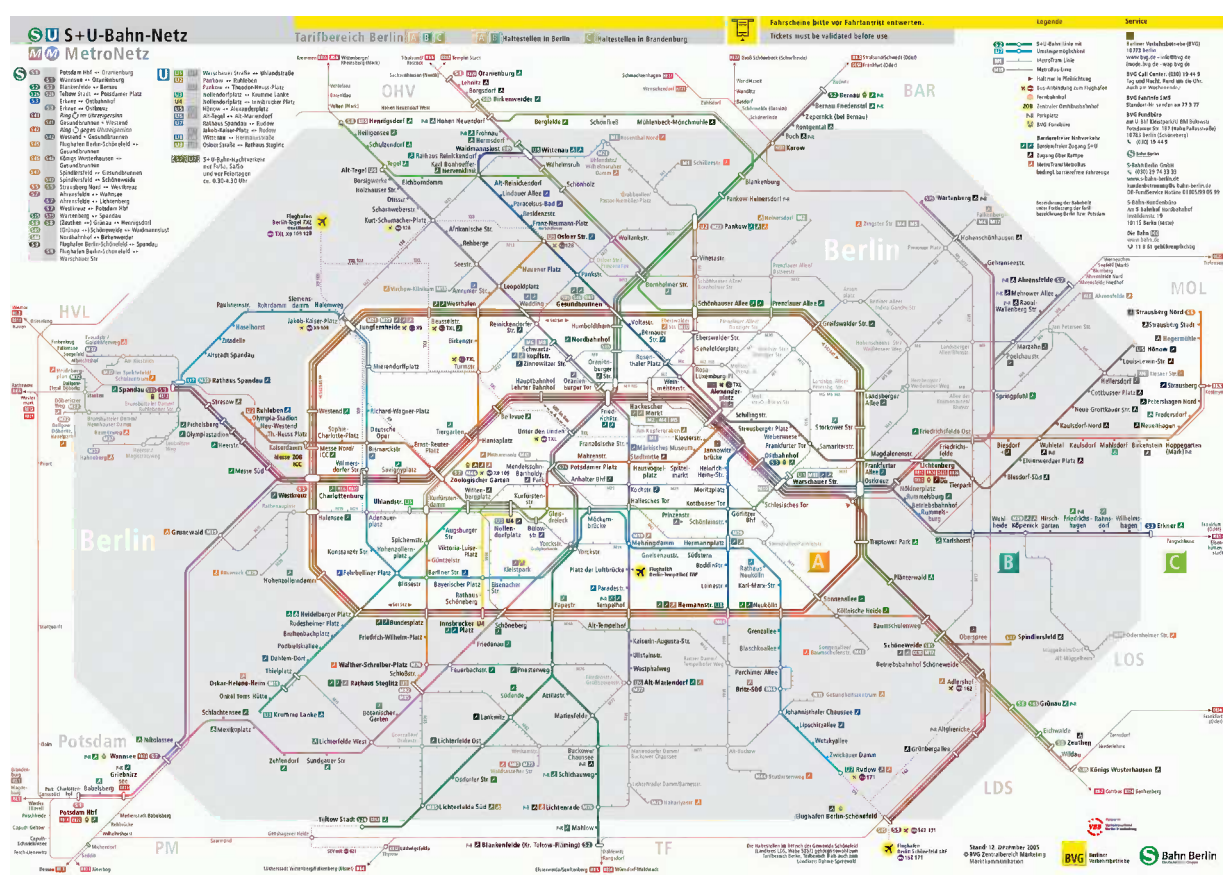
Întreprinderile mici și mijlocii sunt esențiale pentru economia din Berlin. Exporturile, care au crescut cu aproximativ 38 % între 2000 și 2006, subliniază productivitatea industriei din Berlin. Împreună cu ingineria electrică, produsele alimentare, produsele chimice, ingineria mecanică, și autovehiculele sunt unele dintre sectoarele puternice prin tradiție. În plus față de construcții și meseriile calificate, care de obicei sunt organizate în întreprinderi mici, comerțul și serviciile, de asemenea, joacă un rol major.

Diferența în numărul de întreprinderi înregistrate și cele anulate arată că numărul de înființări de afaceri a continuat să crească în 2007, cu un total net de 11.000 de noi afaceri. Sectorul privat de servicii a generat mai mult de 100.000 noi locuri de muncă în ultimii zece ani. Inclusiv în zonele comerciale, bancare, precum și de asigurare, de transport și comunicații, mai mult de 50% din persoanele angajate în Berlin lucrează în sectorul privat al serviciilor. În acest sector totalul general este de aproximativ 890 de mii (83%) angajați.

Infrastructura

Împreună cu U-Bahn (Untergrund Bahn), **S-Bahn-ul constituie coloana vertebrală a transportului de călători** în Berlin. El asigură o bună accesibilitate la nivelul centrului orașului și îl leagă pe acesta cu regiunile periferice. Sistemul unui tren urban rapid oferă capacități mari de transport la o viteză de deplasare relativ crescută, transportând mari fluxuri de pasageri pe distanțe lungi. În asocierea transporturilor Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg (VBB) S-Bahn-ul berlinez completează un loc esențial între transportul regional asigurat de Deutsche Bahn (DB), care oferă acces înainte de toate periferiei și mijloacele de transport urban ale Berliner Verkehrsbetriebe (BVG), care preiau distribuția fluxurilor de călători în interiorul orașului.

Concept Strategic București 2035



Piața imobiliară

Comparativ cu alte orase mari, Berlinul a fost și continuă să fie un **oras de chiriasi**. Apartamentele detin 87% din piața rezidențială. Cota apartamentelor cu proprietari este sub medie fata de alte orase germane și europene. Cu toate acestea, este evidenta o tendință pozitivă în favoarea dreptului de proprietate privată. Atât investitorii straiți cat și naționali investesc într-un număr din ce în ce mai mare în proprietati datorita preturilor relative moderate ale acestora. Cu toate acestea, principala cerere va fi pentru apartamentele cu o chirie accesibila, aceasta tendinta avand o crestere continua. În iulie 2007, Senatul de la Berlin a votat pentru o conservare a acestor apartamente deținute de cele șase societăți municipale de locuințe. Piața din Berlin pentru apartamente închiriate a fost supusa unei schimbări structurale între 2002 și 2007. Ca o consecință a unui declin de aproape 30% din fondul locativ de locuințe municipale companii, acest tip de apartament a sustinut o scădere 23 - 16 la sută din cauza cererii slabe de pe piață. În 2008, ponderea nu doar a companiilor municipale locative, dar și cea din partea societăților cooperative va rămâne stabila. In prezent, peste 50% din locuitorii Berlinului trăiesc într-o singură locuinta. Deși populația nu

Alte orase și strategiile lor - BERLIN

este în creștere, creșterea numărului de gospodării este mai mare cu 7%. Cererile de locuințe viitoare vor fi afectate de un declin continuu în dimensiunea medie a unei gospodării. Acest lucru este atribuit în special de numărul tot mai mare de gospodării de persoana, care, între timp, au ajuns la un nivel mai ridicat decât în Berlin în majoritatea orașelor mari comparabile. În comparație cu alte orașe, Berlinul oferă în continuare o mare varietate de locuințe. În plus, prin comparație, chirile sunt încă mai scăzute decât în alte orașe germane. În München, locuitorii trebuie să plătească 31% din venitul mediu lunar pentru costurile de chirie, pe când în Berlin doar 20% din Berlin

2. Sinteza

Berlin, capital Germaniei, deține caracteristicile unui puternic centru European la mai mult niveluri: economic, cultural, comercial, politic..etc. Berlinul este un oraș cu o dinamică puternică, în special în ultimii ani, prin care își asumă rolul de oraș-hub între Europa de Est și de Vest.

Dezvoltarea sa se supune unui proces complex de planificare care provine în principal din influența sistemului de planificare german, destul de fragmentat dar cu o ierarhizare precis stabilită.

Astfel, principalele obiective ale planificării se bazează pe : **asigurarea aprovizionării cu resurse de baza, păstrarea și consolidarea centrelor, integrarea noilor unitati la scara mare de comert si loisir.**

- Din strategia metropolitană putem extrage ca ținte principale : **un puternic accent pe reamenajarea zonei centrale a orașului, zone speciale de dezvoltare pentru locuințe, zone cu funcțiuni mixte și știință, ținte pe care orașul plănuiește să le atingă prin trei tipuri de abordare : re-activă, pro-activă și mixtă.**

De la reunificare Berlin urmează o strategie dubla de dezvoltare – **revitalizarea zonei centrale si consolidarea structurii policentrice orașului** și completarea acesteia. Printre proiectele majore care susțin acest dublu demers se numără: **plan vest, nord-est și sud-est berlin, gara centrală , adlershof, potsdamer platz și alexanderplatz, proiect de-a lungul râului spree, remodelarea zonelor spittelmarkt și molkenmarkt / klosterviertel,**



aeroportul berlin brandenburg, berlin waterfront , noile zone de restructurare, zona schöneweide, gura raului spree și peninsula sophienwerder

Surse documentare :

Documentare: Preda Gabriela

Corectură și sinteză : asistent urbanist Mihai Alexandru