



CENTRO DA CIDADE, SHOPPING CENTER E A “SUBURBANIZAÇÃO PERIGOSA” EM LEIPZIG APÓS A REUNIFICACAO ALEMÃ

Cesar Henriques Matos e Silva

Arquiteto, doutorando pelo Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo (PPG-AU) da Universidade Federal da Bahia / estágio de doutorado na Bauhaus Universität Weimar, Alemanha.

email: cesar.m@click21.com.br

As cidades brasileiras tem apresentado, nas ultimas décadas, novas padroes espaciais que se caracterizam, entre outros, por uma expansão territorial conjugada com uma dispersão das funções urbanas. A popularização dos *shopping centers* a partir das décadas de 80 e 90 influenciou fortemente este processo, criando uma polarização acentuada na localizacao das atividades comerciais, especialmente porque a maior parte destes empreendimentos comerciais foram implantados seguindo uma lógica “anti-urbana”, se podemos assim dizer: afastando-se da cidade, negando a estrutura urbana pré-existente, com pouca ou quase nenhuma integração urbanística com ela. O centro tradicional deixa de ser o principal espaço da cidade – tanto do ponto de vista funcional e estrutural dentro do sistema intra-urbano, quanto em seu significado simbólico e cultural, sofrendo perdas em termos de diversidade e a mistura sócio-cultural. Como lugar de sociabilidade, o centro da cidade e seus espaços públicos se enfraquecem. A tese de doutorado em andamento aborda estas transformações da qual os centros das cidades brasileiras participam (sendo o elemento urbano *shopping center* apenas um dentre vários participantes no processo) e os efeitos no significado político dos seus espaços públicos.

A que concepção de cidade corresponde esta produção “real” da cidade brasileira? A principio podemos afirmar que os shopping centers periféricos fazem parte de um padrão de ocupação urbana característico de um certo modelo norte-americano de cidade, baseado na utilização “compulsória” do automóvel, o que resulta no Brasil em uma forte polarização social, em função das grandes diferenças de poder aquisitivo dentro da sociedade. A cidade européia tradicional é notadamente caracterizada, ao contrário, pela compacticidade do tecido urbano e pela sobreposição das diversas camadas históricas no corpo da cidade. A sua morfologia urbana é densa, os espaços públicos são parte fundamental da vida na cidade. Obviamente que esta categorização de modelos é insuficiente e simplista se considerarmos que estamos diante de uma concepção de cidade modernista, que



também é europeia¹. Mas, como observa Hassenpflug (2000:12), o modernismo é paradoxalmente contra a cidade. A suburbanização do comércio é aqui tratada como umas das formas de dispersão das funções urbanas, produzindo uma cidade espalhada (*urban spraw*), muitas vezes “sem centro”, talvez “anti-urbana”.

Transformações urbanas em Leipzig após 1989

O estágio de doutorado na Bauhaus Universität Weimar tem como objeto de pesquisa as políticas urbanas para os centros de cidades, em especial as cidades do território da antiga Alemanha Oriental (República Democrática Alemã – RDA), após as profundas transformações económicas, políticas e culturais advindas da reunificação alemã em 1989/1990. A cidade de Leipzig é um caso extremamente interessante de uma cidade que se “desorganizou” completamente com a entrada na economia de mercado. Ela foi o palco principal das manifestações populares de crítica ao regime político vigente na antiga RDA, ao tempo em que os espaços públicos centrais a partir da Igreja de São Nicolau se converteram finalmente em “espaços políticos”. Mas nos anos seguintes uma grave crise económica e social abateu a cidade e sua região, assim como todo o leste alemão, perceptível no aumento do desemprego, abandono dos complexos industriais obsoletos, exodo da população e falência económica das administrações municipais. Para se ter uma noção da dimensão da crise que veio com a desindustrialização, o percentual da população economicamente ativa alocada no setor secundário estava em 45,6% em Leipzig, enquanto nas cidades do oeste a taxa girava em 30% (Usbeck, 1991:79)². Nesse sentido, pode-se afirmar que o comércio foi determinante para a reestruturação económica das cidades do leste, como veremos adiante.

A estrutura de planeamento urbano municipal encontrava-se totalmente desaparelhada para lidar com as novas demandas, numa sociedade que tinha agora que enfrentar novos atores urbanos e novas regras na produção da cidade: mercado no lugar de planeamento centralizado, propriedade privada no lugar de “propriedade coletiva”, democracia no lugar de ditadura (Häußermann, 1996:5). Se fazia necessário aprender a lidar com interesses diferentes e conflitantes, contradições, fazer compromissos. No caso de Leipzig, o início da década de 90 foi um período de descontrole e mal planeamento (Daltrup, 1999). O quadro desolador também era perceptível na estrutura urbana material: edifícios residenciais em estado de degradação física, fábricas, escolas e hospitais em condições precárias, infraestrutura urbana insuficiente, taxas altas de poluição atmosférica, da água

¹ A própria suburbanização residencial é um fenómeno bastante comum nas cidades europeias do pós-Guerra, tanto no bloco capitalista como no socialista, apesar do centro ainda ter se mantido forte, diferentemente do que ocorre com as cidades de um modelo norte-americano.

² A partir de dados oficiais de 1987 (RDA) e 1989 (RFA).



e do solo. Segundo Dohler-Behzadi (2004:6), ainda em meados da década havia aproximadamente 800.000 m² de área ociosa para atividades industriais e comerciais e cerca de 60.000 unidades residenciais desocupadas.

Uma das principais cidades da antiga RDA com 511.079 habitantes em 1990, Leipzig também passou a compartilhar com as demais cidades o fenômeno da redução de população, o “encolhimento urbano”, devido à crescente migração para a lado oeste da Alemanha em busca de emprego e o descompasso entre as taxas de natalidade e mortalidade. Em 1992 a população da cidade já estava reduzida para 496.647 habitantes (Doehler & Rink, 1996:265).

Apesar de tudo, a cidade se viu também diante de diversos projetos urbanos “espetaculares” e de grandes investimentos imobiliários privados. Uma grande euforia inicial tomou conta da região nos primeiros anos. Leipzig foi tida como a “pequena Manhattan do leste”, segundo um jornal local³ em 1991, e a expectativa era de que o seu desenvolvimento seria um dos mais importantes dentre as cidades do leste (Doehler & Rink, 1996:264). O poder público municipal inicia uma grande campanha de marketing baseada principalmente na famosa Feira de Exposições (*Messe*). Entretanto, para que estes grandes empreendimentos tivessem êxito, segundo os autores, a reestruturação da cidade nesses primeiros anos esteve fundada, basicamente, apenas na melhoria da paisagem urbana, preservação de monumentos pontuais do patrimônio histórico, assim como na reutilização de antigos complexos industriais mais atraentes, deixando em segundo plano a recuperação urbana de bairros residenciais considerados menos atrativos e menos espetaculares.

Shopping centers periféricos e o centro da cidade

É nesse quadro constituído por diversos problemas de infraestrutura urbana concomitante com o grande interesse do capital imobiliário que a suburbanização terciária se instalou. Novos empreendimentos comerciais de grande porte, como *shopping centers* e grandes supermercados, foram implantados rapidamente na periferia da cidade. Entre outros empreendimentos, é inaugurado em 1991 o “Saalepark”, localizado entre as cidades de Leipzig e Halle, como o maior centro de compras da Alemanha naquele momento em termos de área locável, com 130.000 m². Também na região periférica é construído em 1994 o *shopping center* “Plaunsdorf-Center”, com 70.000 m² da área locável. Em comparação, o centro da cidade apresentava, até então, 80.000 m² de área locável (Daldrup, 1999:7).

Diante disso, qual seria o futuro do centro da cidade, considerando a precariedade de sua estrutura

³ Leipziger Volkszeitung, 28 e 29/09/1991, citado por Doehler & Rink (1996:263).



urbana herdada dos anos “socialistas”? Analisando a primeira fase pós-reunificação, Friedrichs (1995:137-8) detecta na carencia de recursos próprios do poder público municipal um dos principais aspectos que, até então, impediam a recuperação e modernização do centro, pois dependiam de investimentos privados (apesar da ajuda financeira do governo federal). O capital privado, no entanto, direciona seus investimentos isoladamente apenas para as edificações históricas mais atrativas. O resultado, no entender do autor, é um processo de desenvolvimento urbano muito pouco controlado pelo poder público, atendendo apenas aos interesses do capital. Além disso, as deficiências estruturais dos bairros centrais e os graves problemas jurídicos ainda por resolver referentes à propriedade de imóveis (que haviam sido estatizados no período socialista) bloqueavam o investimento privado em terrenos ou edificações centrais; ao mesmo tempo, extensos terrenos estavam disponíveis nas áreas suburbanas com uma situação fundiária bastante clara e sem conflitos, sendo portanto mais fáceis de serem ocupadas e a um custo muito mais baixo (Friedrichs, 1995:137). Enfim, estes *shopping malls* periféricos surgem por se apresentarem como uma alternativa à deficiente oferta de comércio e serviços no centro da cidade, em que pese o desenvolvimento ter sido “rápido demais, sem controle e nas localizações erradas” (Daldrup, 1999:10).

Este processo de suburbanização das atividades terciárias provocou em Leipzig um retardamento na recuperação física e econômica de seus bairros centrais, em especial o centro comercial. Embora o poder municipal tenha elaborado em 1993 um plano de desenvolvimento do centro como reação à esta suburbanização do comércio (Daldrup, 1999:7), foi apenas ao longo da segunda metade da década de 90 que esta tendência se reverteu. O centro da cidade então se revigora, não apenas em sua dimensão econômica como espaço de comércio e serviços, mas (também como consequência disso) como espaço público de sociabilidade. Buscou-se atrair a instalação de empreendimentos terciários no centro (além de uma diversidade de outros usos, como a universidade e atividades culturais), não deixando-os resumidos a espaços desintegrados à estrutura urbana, como os *shopping centers* fora da cidade.

Importante ressaltar a existência de uma relação fundamental entre, por um lado, as atividades urbanas de comércio e serviço e, por outro, uma forma de esfera pública e sociabilidade importantes para a cidade, pois aquelas produzem aglomeração e reunião de pessoas (associadas também a outras atividades do cotidiano) que são imprescindíveis para esta última. No entanto, é a **integração com o espaço público** que faz do comércio um elemento importante, embora não único, para o surgimento de uma esfera pública com um **conteúdo político** mais forte.



Bibliografia

DOEHLER, M. & RINK, D. *Stadtentwicklung in Leipzig: zwischen Verfall und Deindustrialisierung, Sanierung und tertiären Großprojekten*. In: Häußermann, H & Neef, R. (org.). *Stadtentwicklung in "Ostdeutschland"*. Opladen: Westdeutscher Verlag, 1996.

DOHLER-BEHZADI, M. *Plus Minus Leipzig*. In: *Revista Polis*, caderno 1, 2004: 6-7.

FRIEDRICHS, J. *Stadtsoziologie*. Opladen: Leske + Budrich, 1995

HASSENPFUG, D. (org.). *Die europäische Stad – Mythos und Wirklichkeit*. Münster. LIT; 2000.

HÄUSSERMANN, H. *Von der Stadt im Sozialismus zur Stadt im Kapitalismus*. In: Häußermann, H & Neef, R. (org.). *Stadtentwicklung in "Ostdeutschland"*. Opladen: Westdeutscher Verlag, 1996.

LÜTKE DALDRUP, E. (org.). *Pläne, Projekte, Bauten – Leipzig 2000 bis 2005*.

LÜTKE DALDRUP, E. *Stadtplanerische Entwicklung in Leipzig*. In: Sächsische Akademie der Künste. *Leipzig – Probleme der Stadtentwicklung unter der besonderer Berücksichtigung des EXPO-Standortes Leipzig-Plagwitz*, Dresden, 1999.

USBECK, H. *Leipzig und seine Region – Prozesse, Probleme und Perspektiven*. In: Deutsches Institut für Urbanistik (Hg.), *Urbanität in Deutschland*. Stuttgart, Berlin, Köln: Deutscher Gemeinerverlag, 1991.

O presente trabalho foi realizado com o apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – Ministério da Educação (CAPES – MEC), através do Programa de Doutorado no País com Estágio no Exterior (PDEE).