



Przegląd zagranicznych praktyk dotyczących organizowania społeczności lokalnej, budowania kontaktów, więzi sąsiedzkich, miksu społecznego, a także cohousingu

Rozwiązania wykorzystane w Niemczech, Szwajcarii, Danii, Szwecji, Austrii oraz w Stanach Zjednoczonych i we Włoszech

24 lipca 2018 r.





Raport z Zadania 1 realizowanego w ramach projektu

„Świadczenie usług doradztwa eksperckiego w zakresie opracowania programu zasiedlenia i funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego”

przygotowany przez Fundację Laboratorium Architektury 60+ (LAB 60+)  
na zlecenie Urzędu Miasta Łodzi

LAB  
60+

Autorzy merytoryczni raportu:

Iwona Benek

Michał Chmielewski

Monika Daab

Agnieszka Labus

Agata Miśkowiec

Ewa Rogalska



## Spis treści

Wykaz stosowanych skrótów i definicji pojęć wykorzystywanych w dokumencie.....	4
Wstęp i ogólna koncepcja realizacji Zadania 1 .....	5
Nota metodyczna .....	6
1. Geneza Domów Wielopokoleniowych .....	7
2. Zasady organizowania społeczności lokalnej .....	11
Działania podejmowane w celu budowy wspólnoty sąsiedzkiej.....	12
Dostępność usług społecznych świadczonych dla i / lub przez mieszkańców .....	15
Zasady budowania miksu społecznego .....	15
Zasady zasiedlania publicznych zasobów mieszkaniowych .....	16
3. Modele komercyjne i finansowe .....	19
Źródła finansowania .....	20
Partnerstwo publiczno-prywatne.....	20
Zasady odpłatności.....	23
4. Rozwiązania architektoniczne.....	24
5. Formy prawne .....	30
Formy prawne w przypadku inwestycji publicznej .....	31
Formy prawne w przypadku inwestycji prywatnej .....	34
6. Studia przypadków.....	35
7. Rekomendacje.....	70
Bibliografia .....	75

## Wykaz stosowanych skrótów i definicji pojęć wykorzystywanych w dokumencie

<b>Cohousing</b>	sposób na realizację inwestycji, jaką jest tworzenie grupy jednostek mieszkalnych (mieszkań, domów jednorodzinnych) powiązanych ze sobą ściśle określonymi zasadami, pomagającą w sposób ciągły wzmacniać więzi sąsiedzkie, dającą poczucie wsparcia i bezpieczeństwa; nadrzędną cechą tej formy jest partycypacja przyszłych użytkowników w procesie projektowania jednostek mieszkalnych, jak również w zarządzaniu nieruchomością
<b>Dom wielopokoleniowy</b>	termin wprowadzony w ramach programu rządowego dla Dolnej Saksonii w Niemczech, tłumaczony jako wspólne miejsce pobytu lub/i zamieszkania trzech lub więcej generacji mieszkających w tym samym domu/społeczności, których członkami może być najbliższa rodzina lub grupa osób, które nie są ze sobą spokrewnione
<b>Kooperatywa (Spółdzielnia mieszkaniowa)</b>	dobrowolne i samorządne zrzeszenie mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków i ich rodzin przez dostarczenie samodzielnych jednostek mieszkaniowych lub lokali o innym przeznaczeniu, które pozostają własnością lub współwłasnością kooperatywy; w porównaniu do cohousingu charakteryzuje się dużo mniejszym zakresem ingerencji w życie mieszkańców, ograniczając się do kwestii związanych z zarządzaniem nieruchomością
<b>Miks społeczny</b>	struktura społeczna łącząca przedstawicieli różnych grup społecznych, przeciwdziałająca wykluczeniu społecznemu oraz przyczyniająca się do budowania silnych wspierających się społeczności lokalnych, tworzenia kapitału społecznego
<b>PPP</b>	Partnerstwo Publiczno-Prywatne
<b>TBS</b>	Towarzystwo Budownictwa Społecznego

## Wstęp i ogólna koncepcja realizacji Zadania 1

Idea domów wielopokoleniowych rozumianych jako miejsce, w którym wspólnie żyją osoby niespokrewnione, w różnym wieku i o różnych potrzebach społecznych, wzajemnie sobie pomagając i tworząc spójną grupę sąsiedzką, jest stosunkowo nowym konceptem.

Faktem jest, że wraz ze starzeniem się społeczeństw państw europejskich i innych krajów rozwiniętych konieczność zapewnienia właściwych warunków mieszkaniowych coraz większej liczbie osób starszych i niesamodzielnych staje się jednym z większych i szeroko dyskutowanych problemów społecznych. Jednak zarówno w dyskursie, jak i praktyce realizowanych projektów, dopiero stosunkowo niedawno dostrzeżono potrzebę zapewnienia osobom starszym warunków możliwie zbliżonych do zwykłego środowiska mieszkaniowego. Powoli owocuje to coraz większym zróżnicowaniem inwestycji senioralnych, a także pojawieniem się obiektów o charakterze wielopokoleniowym. Cały czas jednak projekty wielopokoleniowe są częściej przejawem oddolnej inicjatywy grupy mieszkańców, którzy widzą sens w zamieszkiwaniu we wspólnocie, pomagając sobie wzajemnie przezwyciężyć własne bariery lub ograniczenia, niż narzędziem celowej polityki mieszkaniowej realizowanej przez władze na szczeblu samorządowym lub centralnym.

Niniejszy raport przedstawia analizę wybranych doświadczeń międzynarodowych związanych z tworzeniem oraz funkcjonowaniem domów wielopokoleniowych, jak również kooperatyw i inicjatyw powstających zgodnie z zasadami cohousingu. Przedstawione zostały także pogłębione studia przypadków z następujących krajów: Austria, Dania, Niemcy, Stany Zjednoczone, Szwajcaria, Szwecja, Włochy. W celu zapewnienia przekrojowego przeglądu z uwzględnieniem różnych modeli operacyjnych i finansowania, na potrzeby analizy zastosowano szerokie podejście przedmiotowe – obejmuje ona także przykłady projektów mieszkaniowych, w których poszczególne rozwiązania modelowe mogłyby z łatwością być zastosowane w obiektach o charakterze wielopokoleniowym i dobrze oddawałyby ich specyfikę. Wspomniane uprzednio trzy formy mieszkalnictwa – domy wielopokoleniowe, cohousing oraz kooperatywy – pomimo istnienia pewnych różnic w sposobie organizacji i funkcjonowania (por. wykaz skrótów i definicji) – dzielą także pewne cechy wspólne, które z uwagi na cele powołania Domu Wielopokoleniowego przy ul. Wólczańskiej 168 stanowią istotny wkład do niniejszego raportu. We wszystkich trzech formach można wyodrębnić aspekt tworzenia wspólnoty oraz zaangażowania mieszkańców do określonych działań na rzecz ogółu. Ponadto w zdecydowanej większości występują one w projektach kierowanych (przynajmniej w części) do grup społecznych zagrożonych wykluczeniem. Przegląd ten, chociaż nie ma charakteru wyczerpującego, może stanowić praktyczne kompendium dobrych praktyk i sprawdzonych rozwiązań, które mogą zostać zaadaptowane także w polskich warunkach.

## Nota metodyczna

Raport składa się z dwóch części. Pierwsza jest zorganizowana w ujęciu tematycznym, w podziale na cztery rozdziały, z których każdy obejmuje w sposób przekrojowy analizę doświadczeń z różnych krajów (tam, gdzie było to zasadne, uwzględniono także doświadczenia polskie) i na podstawie szerszego przekroju projektów (niekoniecznie o charakterze wielopokoleniowym – o ile opisywany model może być z łatwością przeniesiony na grunt domu wielopokoleniowego) w poniższych obszarach:

1. Zasady organizowania społeczności lokalnej, budowania kontaktów, więzi sąsiedzkich, miksu społecznego, zasiedlania publicznych zasobów mieszkaniowych,
2. Modele komercyjnego i finansowego zamknięcia inwestycji opartych o ideę cohousingu, obejmujących wyposażenie części wspólnych,
3. Rozwiązania architektoniczne stymulujące organizowanie społeczności sąsiedzkiej, rekomendacji, co do aranżacji, wystroju części wspólnych,
4. Formy prawne podmiotów inicjujących oraz podmiotów zarządzających nieruchomościami, w których realizowane są funkcje przewidziane w modelu Domu Wielopokoleniowego.

Druga część raportu zawiera pogłębioną analizę wybranych studiów przypadku.

Dane wykorzystane na potrzeby badania zostały pozyskane przez badania własne, artykuły naukowe<sup>1</sup> oraz kwerendę źródeł internetowych, w tym materiałów opracowanych przez instytucje Unii Europejskiej (lub przedstawiające podsumowanie doświadczeń z projektów współfinansowanych ze środków unijnych), rządowe, samorządowe oraz inne podmioty zaangażowane w realizację inicjatyw w obszarze mieszkalnictwa wielopokoleniowego (w tym sektora non-profit, przedsiębiorstw, organizacji wyznaniowych oraz lokalnych społeczności) w krajach będących przedmiotem analizy. Korzystano także z dostępnych materiałów prasowych. Przed wykorzystaniem zebranych danych na potrzeby badania zostały one poddane analizie pod kątem wiarygodności, rzetelności i aktualności.

---

<sup>1</sup> W tym artykuł naukowy autorki niniejszego Raportu: Labus A., Domy międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku, Acta Universitatis Lodzianis Oeconomica 4(315), 2015 oraz raport opracowany na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy we współpracy z Fundacją Blisko: Erbel J., Labus A., Kampka M., Pawlus M., Miks lokatorski. Modelowa kamienica dla Warszawy, Warszawa 2017.



## 1. Geneza Domów Wielopokoleniowych<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Fragmenty tej części pochodzą z artykułu naukowego autorki niniejszego Raportu: Labus A., Domy Międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku, Acta Universitatis Lodzensis Oeconomica 4(315), 2015

W 2004 roku w Niemczech opracowano rządowy program dotyczący budowy domów wielopokoleniowych o nazwie „Mehrgenerationenhaus” zainicjowany przez minister ds. Rodzin, Seniorów, Kobiet i Młodzieży – Ursulę von der Leyen.

Program działań domów wielopokoleniowych ma swój początek w Dolnej Saksonii, a celem istnienia programu w jego pierwszej fazie było powstawanie domów wielopokoleniowych na poziomie federalnym jako „otwartych miejsc spotkań” i integracji. Jednak w wielu miastach oprócz funkcji integrujących mieszkańców zaistniała potrzeba rozbudowania programu funkcjonalno-przestrzennego także o dostosowane funkcję mieszkań i inne aspekty wspierające organizację i budowanie więzi społecznych. O programie funkcjonalnym danego domu zazwyczaj decydowały uwarunkowania lokalne i regionalne.

I etap budowy domów miał miejsce w latach 2004–2006 w Niemczech. W tym czasie powstało około 200 takich budynków. W II etapie (od 2007) powstało około 250 domów tworząc w sumie około 450 domów wielopokoleniowych na obszarze całego kraju. Warto zaznaczyć, że wiele inicjatyw w celu polepszenia dialogu między różnymi pokoleniami w Niemczech wyszło i wychodzi ze strony państwa jako centrum debaty publicznej, co ma na celu pobudzenie do działania także władz miejskich. Szczególny nacisk w ramach programu domów wielopokoleniowych położono na: usługi rodzinne, możliwość opieki nad dziećmi, usługi zakupów dla osób starszych, czy rozwój wolontariatu. Domy te są nie tylko miejscami spotkań, czy zamieszkania, ale oferują ludziom w regionie usługi będące wsparciem w codziennym życiu. Obecnie infrastruktura domów jest na tyle rozwinięta, że dom wielopokoleniowy znajduje się prawie w każdym powiecie i mieście. Środki finansowe na budowę domów wielopokoleniowych pozyskiwano z Europejskiego Funduszu Społecznego (EFS), jak i wkładu własnego na poziomie federalnym. Po tym okresie finansowania, poszczególne domy, aby móc nadal funkcjonować musiały i muszą pozyskiwać sponsorów oraz rozwijać usługi we własnym zakresie. Wiele domów wielopokoleniowych w Niemczech powstaje także w ramach innych inicjatyw niż środki unijne, takich jak program NAIS fundacji Bertelsmann, inicjatywa krajowa Deutschland. Land der Ideen, a także ze środków różnych fundacji m.in. w Stuttgarcie z Fundacji Rudolfa i Hermana Schmidów, dwóch braci, którzy swój ogromny majątek przeznaczyci na cele pomocy i wsparcia mieszkańców Stuttgartu, poprzez tworzenie domów łączących pokolenia.

### Dom wielopokoleniowy kiedyś i dziś

Tradycyjny dom wielopokoleniowy składa się zazwyczaj z dziadków, rodziców i dzieci. Takie domy szczególnie charakterystyczne są dla państw Europy Południowej zorientowanych na podtrzymywanie relacji rodzinnych. Sięgając do historii form zamieszkania łączących młodych i starych ludzi, należy przywołać Granny House, który powstał w latach 50. XX wieku w systemie angielskim. Były to mieszkania samodzielne dla dziadków, połączone jednocześnie z mieszkaniem dla dzieci (na ogół przybudówka w zabudowie wielorodzinnej niskiej). W mieszkaniach tych mogły mieszkać osoby starsze, sprawne psychofizycznie.

Osoby starsze często mieszkaly w dużych i niedostosowanych do swoich potrzeb mieszkaniach, które były bardzo kosztowne w utrzymaniu. Dlatego w niektórych krajach europejskich zaczęto realizować



małe mieszkania dla osób starszych w pewnych zgrupowaniach, gdzie właściciele zbyt dużych lokali mogli się przeprowadzić zamieniając bądź sprzedając dotychczasową nieruchomość. Okazywało się, że brak opieki na pewnym etapie był przyczyną niezauważalnych śmierci osób starszych<sup>3</sup>. W związku z tym zaczęto realizować zgrupowania mieszkań samodzielnych, lokalizowanych w sąsiedztwie różnych usług i systemu opieki. Formy zgrupowań przekształciły się w Anglii w tzw. *Sheltered Houses*, czyli zgrupowania od 3 do 50 samodzielnych mieszkań, jedno- i dwuosobowych połączonych systemem alarmowym z mieszkaniem opiekuna<sup>4</sup>.

W latach 60. XX wieku w rozwiązaniach niemieckich i holenderskich proponowano duże zgrupowania mieszkań samodzielnych, które miały wbudowany bogaty program funkcjonalny (np. pomieszczenia do wspólnego użytkowania), często otwarty także dla mieszkańców z okolicy. Jest to forma tzw. cohousingu, polegającego na tworzeniu wspólnot mieszkaniowych, które funkcjonują zgodnie z zasadami dobrego sąsiedztwa, są ekonomiczne<sup>5</sup> i ekologiczne. Ale nadrzędną cechą tej formy zamieszkania jest partycypacja przyszłych użytkowników w projektowaniu takiego zespołu mieszkaniowego. Celem jest przede wszystkim stworzenie takiego środowiska życia, aby ułatwić kontakty sąsiedzkie, dać poczucie wsparcia i bezpieczeństwa<sup>6</sup>. Niemieckie i holenderskie rozwiązania obrazują, że dobrze zorganizowana wspólnota potrafi lepiej rozwiązywać problemy niż pojedyncze osoby i małe grupy. Jak pisze Zrałek<sup>7</sup>: „zamieszkiwanie w osiedlu typu cohousing pozwala osobom starszym na zachowanie niezależności, z równoczesnym zapewnieniem wzajemnej pomocy. [Takie formy zamieszkania] w znacznym stopniu opóźniają przejście osób starszych do całodobowej instytucjonalnej opieki z uwagi na świadczoną przez innych mieszkańców pomoc”. Podsumowując: od wielu lat można zaobserwować zmiany w koncepcjach form zamieszkania, szczególnie uwzględniające potrzeby osób starszych.

W XXI wieku w wielu krajach europejskich (m.in. Niemcy, Szwajcaria, Szwecja, Hiszpania) powstała szeroka oferta różnych form zamieszkania dla osób starszych, kilka obiektów powstało także w Polsce m.in.: mieszkania bez barier, nowe mieszkania w formie Rezydencji Seniora (mieszkanie wspomagane np. osiedle dla seniorów w Stargardzie Szczecińskim), nowe domy opieki prowadzone przez zewnętrznego operatora, z myślą o osobach, które nie mogą mieszkać same, często z odrębnym oddziałem dla osób z demencją (osiedle Bazaltowo, Katowice).

Termin „domy wielopokoleniowe“ został wprowadzony w ramach programu rządowego dla Dolnej Saksonii w Niemczech i jest tłumaczony jako wspólne miejsce pobytu lub/i zamieszkania trzech lub więcej generacji mieszkających w tym samym domu/społeczności, których członkami może być

<sup>3</sup> W Holandii proszono osoby starsze, aby wywieszały w oknach flagi, gdy czuły, że zbliża się koniec ich życia a zaangażowani do tej akcji harcerze czuwali nad pojawieniem się flag.

<sup>4</sup> Zaniewska H. (red.), *Mieszkania starszych ludzi w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian*, Warszawa: Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, 2011.

<sup>5</sup> Wspólnota sama zarządza swoim osiedlem, co znacznie redukuje koszty.

<sup>6</sup> Osoby zainteresowane stworzeniem takiego miejsca wspólnie ustalają jego projekt, kupują grunt i realizują „dom swoich marzeń”. Każda z rodzin należąca do wspólnoty cohousingowej ma samodzielne mieszkanie z łazienką i kuchnią. Punktem centralnym takiego osiedla jest przestrzeń wspólna, w której zazwyczaj znajduje się duża jadalnia i kącik do zabaw dla dzieci. Budynek otoczony są placami zabaw, boiskami, grządkami warzywnymi i ogrodami. Wspólne są również pralnie, suszarnie, spiżarnie oraz miejsca dla rowerów. Mieszkańcy sami zarządzają osiedlem, tytuł własności jest we wspólnym posiadaniu i każdy ma wpływ na decyzję dotyczącą wspólnoty.

<sup>7</sup> Zrałek M. (red.), *Przestrzenie starości*, Sosnowiec: Oficyna Wydawnicza Humanitas, 2012.

najbliższa rodzina lub grupa osób, które nie mają ze sobą pokrewieństwa. Szlendak<sup>8</sup> relacje osób niespokrewnionych spędzających razem wolny czas lub/i zajmujących wspólne mieszkanie nazywa: gronami przyjacielskimi – grupy przyjaciół zamieszkujących i prowadzących wspólnie jedno gospodarstwo domowe (np. studenci, młodzi posiadający pierwszą pracę itp.), wolontarystycznymi układami sieciowymi osób starszych – rozbudowany społeczny świat przyjaciół, sąsiadów, krewnych i powinowatych oraz członków stowarzyszeń, którzy pomagają w zagospodarowaniu czasu wolnego.

Istnieje wiele różnych konfiguracji modelowych domów wielopokoleniowych np.:

- miejsce zamieszkania jako sposób życia dla dobrowolnego współistnienia kilku grup społecznych (różnych pod względem wieku, rasy, statusu społecznego itp.), których członkowie chcą zachować swoją niezależność i żyć w jednym domu. Przestrzeń ta składa się zazwyczaj z przestrzeni prywatnej (mieszkania) i wspólnej (łazienki, sauna, wspólna kuchnia, pokój hobby, pokój pracy, pokój dzienny i ogród). Zasady użytkowania są z góry ustalone w taki sposób, aby nie naruszać niezależności i prywatności mieszkańców. Osoby, które żyją w domu wielopokoleniowym nie muszą być spokrewnione, tak jak to było wedle tradycji.
- miejsce spotkań, w których członkowie różnych pokoleń spotykają się, dzielą się doświadczeniami i wzajemnie wspierają. W Niemczech ta forma jest bardzo rozwinięta i w ramach domów rozwijają się funkcje w zakresie samopomocy i wolontariatu w oparciu o zakres działalności i usług takich jak: centrum matki i dziecka, centra rodziny, miejsca spotkań, dom opieki dziennego pobytu dla seniorów.
- miejsce udzielania pomocy, w którym wykonywane są serwisowe czynności usługowe lub udzielanie pomocy (zaopatrzenia posiłkowe, pielęgnacja, pomoc w wykonywaniu prac domowych, itp.). Usługi są wykonywane w kategoriach: młodzi dla starszych, starsi dla młodszych, młodzi i starsi dla społeczeństwa.

<sup>8</sup> Szlendak T., Socjologia rodziny. Ewolucja, historia, zróżnicowanie, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa, 2012.



## 2. Zasady organizowania społeczności lokalnej

Wybrane przykłady dobrych praktyk:

### Projektowanie uczestniczące angażujące przyszłych mieszkańców

jako naturalny sposób budowania społeczności sąsiedzkiej.

### Elementy samostanowienia wspólnoty sąsiedzkiej o sobie

np. poprzez zebrania rady wspólnoty lub możliwość decydowania o przeznaczeniu środków finansowych pozyskanych wspólnie.

### Większy nacisk na dobrowolną współpracę i samoorganizację wspólnoty

(np. przygotowanie posiłków, pomoc w codziennych obowiązkach, opieka nad dziećmi) ponad odgórnie organizowane działania animacyjne.

## Działania podejmowane w celu budowy wspólnoty sąsiedzkiej

Poniższa tabela przedstawia zbiorcze zestawienie działalności i aktywności, które są podejmowane w celu zbudowania kontaktów i więzi sąsiedzkich między mieszkańcami domów wielopokoleniowych.

Ważne jest, żeby działania te rozpocząć możliwie jak najwcześniej (najlepiej jeszcze w fazie koncepcyjnej projektu) – uczestnictwo przyszłych mieszkańców na wczesnym etapie podejmowania decyzji o obiekcie i życiu we wspólnocie pozwala na nawiązanie bliższych relacji



Zobacz studium przypadku:  
**[RO\*SA]** – str. 49 jako przykład  
partycypacyjnego projektowania Domu  
Wielopokoleniowego

w sposób naturalny, a także na samoeliminację osób, które nie będą chętne zaakceptować obowiązujących we wspólnocie zasad zanim wprowadzą się do obiektu. W wielu przypadkach proces planowania obiektu (np. pod kątem infrastruktury, udogodnień, wyposażenia) jest wstrzymywany, dopóki nie ukonstytuuje się pełna grupa przyszłych mieszkańców. Dzięki temu zapewnia się, że powstały obiekt jest dopasowany do ich potrzeb. Zwiększa się także spójność grupy sąsiedzkiej poprzez wyeliminowanie przypadków, w których (przynajmniej w pierwszej fazie zasiedlania) nowe osoby dołączają do już istniejącej i zgranej grupy.

Tabela 1. Opis przykładowych działań mających na celu budowę więzi społecznych na różnych etapach realizacji lub funkcjonowania domów wielopokoleniowych.

Faza koncepcyjna	Faza projektowania i realizacji inwestycji	Faza zasiedlania i funkcjonowania
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Zawiązanie „grupy inicjującej”, która w oddolny sposób dąży do powołania do życia domu wielopokoleniowego</li> <li>▪ Formalizacja „grupy inicjującej”, np. w formie stowarzyszenia.</li> <li>▪ Wspólne opracowanie regulaminu i statutu podsumowującego zasady współżycia społecznego.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Warsztaty projektowania uczestniczącego z przyszłymi mieszkańcami.</li> <li>▪ Wspólne imprezy (festyn, piknik) dla przyszłych mieszkańców na terenie przyszłego obiektu przed oddaniem go do użytkowania (na ile pozwalają na to przepisy BHP) oraz wycieczki na plac budowy.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Organizowanie usług, które mieszkańcy mogą świadczyć innym członkom wspólnoty (np. opieka nad dziećmi, opieka nad starszymi):               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ dobrowolnie / obowiązkowo (zgodnie z wymogami regulaminu),</li> <li>○ na zasadzie wolontariatu / w zamian za dodatkowe benefity (np. obniżka czynszu w zamian za konkretną liczbę godzin poświęconych na rzecz wspólnoty).</li> </ul> </li> <li>▪ Wspólne utrzymywanie porządku, prace w ogrodzie, gotowanie (codziennie lub od święta) jako możliwość lub obowiązek (np. w ramach rotacyjnych grup odpowiedzialnych za określone zadania).</li> <li>▪ Wspólne uroczystości i wydarzenia (np. zabawy sąsiedzkie, warsztaty).</li> <li>▪ Wspólne działania podejmowane w celu pozyskania dodatkowych środków finansowych dla wspólnoty (np. kiermasze, prowadzenie punktów usługowych / kawiarni).</li> <li>▪ Ukonstytuowanie rady wspólnoty i oddanie jej możliwości podejmowania istotnych decyzji.</li> </ul>

Źródło: Opracowanie własne.

## Przykład

### Aktywności sąsiedzkie w domu wielopokoleniowym *Condominio Sociale* w Turynie

W domu organizowane są liczne aktywności dla mieszkańców, a uczestnictwo w nich jest dobrowolne:

#### Grupa czwartkowa

Regularne spotkania, warsztaty, rozmowy np. dotyczące praktycznych porad finansowych, podatkowych, związanych ze zdrowiem, pomocą społeczną.

#### Dzień Barteru

Kiermasz o charakterze bezgotówkowym, podczas którego mieszkańcy mogą się wymieniać swoimi rzeczami (ubraniami, obuwaniem, sprzętami domowymi). Wydarzenie szczególnie popularne wśród matek, które wymieniają się ubrankami i zabawkami dla dzieci. W akcji uczestniczą także okoliczni mieszkańcy zapraszani poprzez kampanię plakatową (przykład plakatu wykonanego przez mieszkańców po prawej stronie) oraz poprzez media społecznościowe.



**Festyn sąsiedzki** z poczęstunkiem i grą w bingo.

**Wspólne obchody Bożego Narodzenia** na kilka dni przed świętami.

Wydarzenia są opisane przez animatorów na blogu poświęconym lokalnej społeczności.

Źródło: Strona internetowa Condominio Sociale, <http://www.condominiosolidale.org/2013/prove-tecniche-di-baratto/> [dostęp 21 czerwca 2018]

W niektórych projektach w celu poprawy spójności tkanki społecznej w obiekcie, a także zapewnienia lepszego wsparcia najemcom, przewiduje się, iż przedstawiciele zarządzającego mieszkają na stałe w obiekcie, czasem z własnymi rodzinami (mogą to być zarówno pracownicy, jak i wolontariusze) i są odpowiedzialni za codzienną pomoc, reakcję na potrzeby mieszkańców oraz zarządzanie obiektem. System „rdzennych jednostek rodzinnych” (z włoskiego *nuclei familiari*, gdzie *nuclei* oznacza dosłownie jądro, trzon, zarodek) sprawdza się zwłaszcza w obiektach, gdzie najemcy mają bardziej skomplikowane potrzeby, a także w projektach, które nie powstały w wyniku oddolnej inicjatywy mieszkańców, tylko poprzez zasiedlenie budynków publicznych, w których stopień zaangażowania mieszkańców na rzecz wspólnoty może być mniejszy.

Ważnym elementem, który ma zasadniczy wpływ na kształt codziennego życia mieszkańców w domu wielopokoleniowym, jest stopień dobrowolności uczestniczenia w życiu wspólnoty, a także dopuszczalny stopień ingerencji podmiotu zarządzającego obiektem w życie najemców. Stosowane są tu różne rozwiązania i dobór odpowiedniego modelu będzie zależał od wielu czynników, także grupy docelowej beneficjentów, do której projekt jest dedykowany.

Zasadniczo można zauważyć, iż projekty, które powstają jako oddolne inicjatywy przyszłych mieszkańców, charakteryzują się większym rygiorem co do uczestnictwa w codziennym życiu wspólnoty i wspólnych obowiązkach – wspólnoty te często precyzują w regulaminie, iż wszyscy mieszkańcy mają obowiązek uczestniczenia w zdefiniowanych aktywnościach i akceptują styl życia we wspólnocie. W przypadku projektów realizowanych przez podmioty publiczne uczestnictwo we wspólnych aktywnościach i życiu wspólnoty jest dobrowolne (ale może być premiowane na przykład zniżką w czynszu).



Zobacz studium przypadku:

**Färdknäppen – str. 36**

Cohousing zainicjowany przez grupę zaprzyjaźnionych seniorów. Regulamin wspólnoty zobowiązuje wszystkich mieszkańców do prac na rzecz wspólnoty stosownie do wieku i możliwości.

## Przykład

### **Ewolucja zasad dotyczących spotkań animatorów z najemcami w domu wielopokoleniowym *Condominio Sociale* w Turynie**

W funkcjonującym już ponad 10 lat domu wielopokoleniowym we Włoszech zasady kontaktów animatorów (wolontariuszy lub pracowników stowarzyszenia, które zarządza obiektem na zlecenie władz miasta Turynu) podlegały kilkakrotnym zmianom. Początkowo wprowadzony wymóg regularnych wizyt animatorów w lokalach najemców został z czasem zamieniony na zasadę, zgodnie z którą interakcje między animatorami a mieszkańcami powinny skupiać się w części wspólnej obiektu, natomiast wizyty w lokalach powinny odbywać się tylko w razie potrzeby i na zaproszenie mieszkańca (np. awaria, potrzeba rozmowy, prośba o pomoc w obowiązkach domowych, choroba). W praktyce zaobserwowano jednak, że prowadzi to do nierównomiernych kontaktów z najemcami – animatorzy bywali u niektórych najemców regularnie, a u innych wcale. Po kilku latach postanowiono przywrócić „wizyty domowe” we wszystkich lokalach minimum raz na miesiąc. Celem wizyt nie jest kontrola najemców, tylko chęć nawiązania bliższego kontaktu w warunkach domowych (na znanym najemcom terytorium, gdzie łatwiej jest się im otworzyć), dotarcie do osób mniej zaangażowanych w życie wspólnoty, zrozumienie potrzeb i ewentualna pomoc w zarządzaniu gospodarstwem domowym (które część najemców prowadzi samodzielnie po raz pierwszy w życiu).

Źródło: Strona internetowa *Condominio Sociale*, <http://www.condominiosolidale.org/2013/prove-tecniche-di-baratto/> [dostęp 21 czerwca 2018]

## Dostępność usług społecznych świadczonych dla i / lub przez mieszkańców

Ważnym elementem, który bezpośrednio lub pośrednio wpływa na organizację lokalnej społeczności, jest dostępność usług społecznych na terenie obiektu. Można wyróżnić następujące rodzaje usług:

- Usługi zorganizowane dla mieszkańców przez zarządzającego / podmioty zewnętrzne (także w ramach dostępnej pomocy społecznej), np. pomoc socjalna, pomoc zawodowa / związana ze znalezieniem pracy, pomoc mediatora specjalizującego się w kwestiach mieszkaniowych, pomoc podatkowa – organizowane podczas regularnych lub okazjonalnych spotkań / dyżurów pracowników w obiekcie;
- Usługi zorganizowane przez mieszkańców na rzecz społeczności sąsiedzkiej, np. pomoc sąsiedzka w codziennych czynnościach (sprząatanie, gotowanie, zakupy), opieka nad mieszkańcami (np. osób młodszych nad seniorami oraz seniorów nad dziećmi w ramach domowych przedszkoli);
- Usługi zorganizowane przez mieszkańców na rzecz ogółu społeczeństwa, często mające także charakter zarobkowy, umożliwiające pozyskanie dodatkowych funduszy na pokrycie potrzeb wspólnoty, np. prowadzenie kawiarni.



Zobacz studium przypadku:  
**GenerationenWohnen – str. 46**

Szwajcarski przykład domu  
wielopokoleniowego.

## Zasady budowania miksu społecznego

Miks społeczny jest budowany w oparciu o dwa zasadnicze kryteria: potrzeby społeczne beneficjentów oraz ich sytuację finansową.

Grupa docelowa mieszkańców domu wielopokoleniowego jest zwykle ściśle określona przez kryterium związane z wiekiem i/lub określoną sytuacją życiową lub potrzebami. W praktyce spotyka się bardzo zróżnicowane zasady doboru mieszkańców. Stałym elementem we wszystkich obiektach jest występowanie grupy osób starszych (jednak różnie definiowany jest minimalny wiek – np. 50 lat, 60 lat, rok / cztery lata przed uzyskaniem uprawnień emerytalnych), do których dobierani są przedstawiciele innych grup społecznych tak, by zmaksymalizować potencjalną synergię między mieszkańcami oraz zapewnić grupom tego potrzebującym możliwości (re)adaptacji do życia w społeczeństwie, np.:

- osoby z niepełnosprawnością (fizyczną i / lub intelektualną),
- młode rodziny (zwykle samotne matki),
- rodziny zastępcze,
- młode osoby opuszczające system pieczy lub placówki opieki całodobowej,
- imigranci, uchodźcy, osoby ubiegające się o azyl,
- osoby opuszczające ośrodki penitencjarne lub placówki resocjalizacyjne.

Grupa docelowa mieszkańców domu wielopokoleniowego może być także dobierana pod kątem zapewnienia zróżnicowania sytuacji ekonomicznej mieszkańców (choć nie jest to praktykowane)

we wszystkich obiektach) – zwykle jako minimum konieczne jest potwierdzenie, iż najemca dysponuje wystarczającymi środkami finansowymi do utrzymania się i pokrycia kosztów zamieszkania w obiekcie.

Czasem sprawdzane jest także, czy najemca nie ma zaległości czynszowych w obecnym miejscu zamieszkania).

W projektach, gdzie dąży się do zapewnienia miksu społecznego pod kątem sytuacji finansowej mieszkańców (zwykle są to większe inicjatywy – np. osiedle wielopokoleniowe lub kompleks kilku budynków), najczęściej wprowadza się zróżnicowane formy prawne regulujące zasady dostępu do lokalu: np. zakup na własność / spółdzielcze prawo do mieszkania po cenach rynkowych, sprzedaż subsydiowana, wynajem po cenach rynkowych, wynajem subsydiowany. W umowie między stroną publiczną a deweloperem / operatorem może być sprecyzowana liczba lokali, która będzie oferowana na określonych zasadach.



Zobacz studium przypadku:

#### **Ogród Mnicha – str. 41**

Osiedle mieszkaniowe podzielone na pięć klastrow o różnych formach własności i zasadach dostępu do lokalu, u podstaw którego leży idea różnorodności i włączenia, niezależnie od możliwości finansowych lokatorów.



Zobacz studium przypadku:

#### **Cohousing Chiaravalle – str. 52**

Innowacyjny sposób wpływania władz miasta na obniżenie kosztów inwestycji mieszkaniowej i zwiększenie jej dostępności finansowej dla mieszkańców.

## Zasady zasiedlania publicznych zasobów mieszkaniowych

W znacznej części analizowanych projektów obowiązek koordynacji zasiedlania obiektu spoczywa na podmiocie zarządzającym nim na zlecenie strony publicznej. Obowiązek ten może ograniczać się do kwestii organizacyjno-administracyjnych – w tym przypadku najemcy wskazywani są przez stronę publiczną. Operator obiektu – jako najbardziej zaznajomiony z zasadami życia społecznego w obiekcie oraz świadomy, jakie osoby będą pasowały do profilu pozostałych mieszkańców – ma często możliwość podjęcia ostatecznej decyzji czy dana osoba otrzyma przydział do lokalu (decyzja jest poprzedzona wywiadem środowiskowym i swobodną rozmową z aplikantem).

Jednak w niektórych przypadkach zadanie obejmuje także proaktywne działanie mające na celu znalezienie lokatorów – w szczególności, gdy zwalnia się mieszkanie – tak żeby zapewnić pełne obłożenie obiektu. Zadanie to wymaga współpracy z organami publicznymi, które mogą sugerować najemców, ale operatorzy mogą też posiadać prawo pozyskiwania lokatorów własnymi kanałami, pod warunkiem, że spełniają oni ustalone kryteria naboru. W niektórych przypadkach pewne grupy społeczne lub osoby związane z daną organizacją mogą mieć pierwszeństwo przydziału.

## Przykład

### Zasady przydziału mieszkań w Środowiskowym Domu Emerytów w Poznaniu

Pierwszeństwo przydziału lokalu mieszkalnego przysługuje osobom wskazanym przez Fundację Korab Wielkopolski, od której TBS w Poznaniu odkupił nieruchomości z jednoczesnym zobowiązaniem do udostępniania mieszkań senioralnych. W tym przypadku preferowane są także osoby spełniające konkretne warunki:



- przynależą do poznańskich środowisk akademickich (pracownik naukowy),
- utraciły tytuł prawny do lokalu mieszkalnego (z wyłączeniem osób, które utraciły to prawo na skutek zadłużenia),
- zamieszkują w lokalu usytuowanym w budynku, w stosunku do którego organ nadzoru budowlanego wydał decyzje o opróżnieniu, wyłączeniu z użytkowania lub rozbiórcę,
- dotychczasowy lokal nie jest przystosowany do potrzeb osób starszych lub z niepełnosprawnością (jeśli osoby mają takie potrzeby),
- zamieszkują w lokalu, w którym liczba osób przekracza normy powierzchniowe – w dotychczasowym lokalu mieszkalnym na każdego członka gospodarstwa domowego przypada mniej niż 10 m<sup>2</sup> powierzchni pokoi, a w wypadku gospodarstwa jednoosobowego 20 m<sup>2</sup> tej powierzchni.

Warunki konieczne, które muszą spełniać mieszkańcy:

- w dniu objęcia lokalu nie mogą posiadać tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Poznania,
- minimalny dochód: średni miesięczny dochód na jednego członka gospodarstwa domowego w okresie 6 miesięcy poprzedzających datę złożenia wniosku musi przekraczać 175% kwoty najniższej emerytury w gospodarstwie jednoosobowym i 125% tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym, obowiązującej w dniu złożenia wniosku,
- maksymalny dochód: dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu, nie może przekroczyć 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w województwie, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego o:
  - 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
  - 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
  - o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

Źródło: Materiały informacyjne TBS Poznań.

Istnieją także różne zasady dotyczące okresu, na jaki przyznawane jest prawo do lokalu. W niektórych przypadkach promowana jest trwałość więzi społecznej i niezmienność wspólnoty, stąd dąży się do ułatwienia mieszkańcom możliwe najdłuższego przybywania w domu wielopokoleniowym. Czasem wiąże się to z koniecznością dostosowania infrastruktury do potrzeb coraz starszych mieszkańców. Natomiast jeśli nie są oni już w stanie mieszkać samodzielnie i jeśli infrastruktura na to pozwala, tworzone są dodatkowe obiekty / lokale zapewniające opiekę seniorom w bezpośrednim sąsiedztwie domu wielopokoleniowego.



Zobacz studium przypadku:  
**Pokolenia Nadziei – str. 63**

Osiedle wielopokoleniowe w Stanach Zjednoczonych



Istnieją także obiekty, w których lokale są podzielone na lokale długoterminowego pobytu (przeznaczone głównie dla osób starszych), w których lokatorzy mogą przebywać bezterminowo, dopóki lokal odpowiada ich potrzebom oraz lokale pobytu tymczasowego. W tych ostatnich mieszkają głównie osoby młode (np. samotne matki, osoby opuszczające system pieczy zastępczej), pracujące z animatorami i pracownikami pomocy społecznej nad całkowitym usamodzielnieniem się. Zasiedlenie tego typu lokali jest z definicji rotacyjne (czasem z ustalonym z góry okresem przydziału – na przykład maksymalnie 18 miesięcy), co pozwala na zwiększenie liczby beneficjentów, którzy mogą skorzystać z pomocy w okresie, kiedy najbardziej jej potrzebują. Zasadą jest jednak, że kontakt i więzi są utrzymywane także z mieszkańcami, którzy opuszczą obiekt – pozostają oni członkami lokalnej społeczności i mogą liczyć na wsparcie w razie potrzeby.





### 3. Modele komercyjne i finansowe

Wybrane przykłady dobrych praktyk:

#### Współpraca międzysektorowa

zarówno między sektorem publicznym i prywatnym, jak i organizacjami sektora trzeciego, umożliwiającą wdrożenie zróżnicowanych modeli finansowych i komercyjnych inwestycji.

#### Ustalenie opłat mieszkaniowych ponoszonych przez mieszkańców w oparciu o faktyczne koszty związane z utrzymaniem obiektu

z możliwością uzyskania pomocy finansowej ze strony publicznej. Indywidualne opomiarowanie lokali na potrzeby rozliczania zużycia mediów przekłada się na wzrost gospodarności wśród mieszkańców.

## Źródła finansowania

Wyróżnia się następujące źródła finansowania projektów mieszkaniowych o charakterze wielopokoleniowym na etapie realizacji inwestycji:

- środki publiczne (z budżetów władz lokalnych lub centralnych) mogą mieć zróżnicowany charakter:
  - środki pieniężne na pokrycie nakładów kapitałowych związanych z realizacją projektu (np. prac budowlanych),
  - środki pieniężne na pokrycie kosztów w fazie przedrealizacyjnej (np. analizy finansowe, ekspertyzy budowlane, biznes plan),
  - wkład rzeczowy, np. w postaci wniesienia nieruchomości,
  - wsparcie niepieniężne, np. w postaci ułatwienia formalności związanych z uzyskaniem pozwoleń budowlanych lub uzbrojenie terenu pod budowę.
- środki własne inicjatorów / realizatorów projektu,
- środki dłużne (kredyt bankowy, obligacje),
- darowizny i dotacje od osób prywatnych, organizacji pozarządowych i przedsiębiorstw (np. w ramach działalności związanej z odpowiedzialnością społeczną),
- środki z Unii Europejskiej lub innych programów,
- inne innowacyjne źródła finansowania, np. crowdfunding.

Dostępne źródła finansowania często są w dużej mierze zależne od przyjętego modelu komercyjnego inwestycji, zwłaszcza od tego, czy jest to projekt komercyjny realizowany w celu osiągnięcia zysku (a przynajmniej umożliwiający pełne pokrycie kosztów kapitałowych, operacyjnych i finansowych z uzyskiwanych przychodów), czy też projekt niekomercyjny realizowany przez stronę publiczną, dla której istotny jest aspekt korzyści społecznych płynących z projektu.

## Partnerstwo publiczno-prywatne

W przypadku inwestycji publicznych, alternatywą dla tradycyjnego modelu finansowania inwestycji jest jej realizacja w ramach PPP, w którym partner prywatny odpowiada za projektowanie, budowę, finansowanie, a potencjalnie także i zarządzanie obiektem (np. od strony utrzymania infrastruktury). W zamian ma prawo pobierania czynszu od mieszkańców. Pierwszy projekt budowy mieszkań komunalnych w Polsce w formule PPP zrealizowano w Oławie<sup>9</sup>, natomiast w innych krajach, zwłaszcza w Wielkiej Brytanii, jest to model stosowany często, także w budownictwie dla grup społecznych o szczególnych potrzebach, na przykład seniorów. Model ten jest stosowny dla większych projektów, które mają potencjał samofinansowania się w fazie operacyjnej.

<sup>9</sup> J. Węgrzyn, Zastosowanie PPP w sektorze mieszkaniowym w Polsce, Zarządzanie i Finanse Journal of Management and Finance Vol. 12, No. 4/2014, [http://zif.wzr.pl/pim/2014\\_4\\_32.pdf](http://zif.wzr.pl/pim/2014_4_32.pdf) [dostęp 27 czerwca 2018].

## Przykład

### Realizacja inwestycji budowlanych w modelu partnerstwa publiczno-prywatnego

PPP jest modelem finansowania mieszkalnictwa senioralnego (z niewielkim udziałem obiektów o charakterze wielopokoleniowym, które wciąż nie są w tym kraju rozpowszechnione) stosowanym z powodzeniem w Wielkiej Brytanii (zwykle w brytyjskiej odmianie PPP, czyli PFI – *private finance initiative*).

W ramach pierwszego w Wielkiej Brytanii projektu budowy *extra care housing* – budynku z mieszkaniami wspomaganimi dla seniorów o różnym stopniu potrzeb, ale mogących mieszkać samodzielnie – w hrabstwie Cheshire powstało pięć obiektów z łącznie 433 mieszkaniami (od 53 do 133 lokali w jednej lokalizacji) w całości w modelu PPP. Obiekty są ulokowane w różnych miejscach w regionie, ale każdy projekt kładzie silny nacisk na zbudowanie wspólnoty sąsiedzkiej oraz umożliwienie aktywnego życia społecznego zarówno mieszkańców nowych obiektów, jak i w okolicy. Na terenie każdego obiektu znajduje się restauracja z barem i salą jadalną, część wspólna, w tym biblioteczka z dostępem do Internetu, część zajęciowa, w tym sala do majsterkowania i do terapii sensorycznej, świetlica, ogród zimowy, siłownia i centrum odnowy biologicznej, sklep i salon fryzjerski. Lokale w obiektach są dwupokojowe (salon + sypialnia, średnia powierzchnia 58 m<sup>2</sup>) lub trzypokojowe (salon + dwie sypialnie, średnia powierzchnia 68 m<sup>2</sup>). Każdy lokal jest wyposażony w wideofon oraz system przyzywowy.

Obiekty oddano do użytku w 2008/2009 roku. Od samego początku cieszyły się dużym zainteresowaniem przyszłych mieszkańców – pierwsze lokale sprzedano na wiele miesięcy przed oddaniem inwestycji.

**Nakłady inwestycyjne:** projekt, który jest obecnie modelowym rozwiązaniem w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych (w samym Hrabstwie Cheshire planuje się wybudowanie ponad 2000 lokali w tym modelu), miał budżet ok. 120 milionów funtów (z czego znaczna część została sfinansowana z budżetu centralnego). Dodatkowo wpływy ze sprzedaży

*Cały proces (od momentu wyłonienia wykonawcy do oddania wszystkich 433 lokali) zajął zaledwie 3 lata, co pokazuje, że bliska współpraca międzysektorowa może znacznie przyspieszyć proces realizacji wysokiej jakości obiektów mieszkaniowych i opiekuńczych dla seniorów.*

Roger Battersby, Dyrektor Zarządzający PRP  
(projektant inwestycji)

części lokali trafiły do strony publicznej i pozwoliły na pokrycie części kosztów inwestycyjnych. Grunt pod inwestycje należy do władz lokalnych i został przekazany partnerowi prywatnemu na potrzeby realizacji projektu. W kontrakcie z wykonawcą zapisano także klauzulę, iż jeśli sprzeda on lokale powyżej ceny ustalonej przez stronę publiczną (ale dalej na „przystępnym poziomie” z punktu widzenia nabywców), nadwyżka jest dzielona między stronę publiczną i prywatną.

**Nakłady bieżące:** strona publiczna (poza pokryciem początkowych kosztów inwestycyjnych) zobowiązała się także uczestniczyć w utrzymaniu inwestycji w kwocie 250 tys. funtów rocznie (ok. 48 funtów miesięcznie na lokal). Szacuje się, że te nakłady będą w całości sfinansowane z oszczędności związanych ze zmniejszeniem nakładów na opiekę instytucjonalną i pomoc społeczną dla mieszkańców. Pozostałe koszty bieżące są ustalone na przystępnym poziomie (zgodnie z odpowiednimi regulacjami prawnymi, poniżej cen rynkowych) i pokrywane przez mieszkańców. W celu monitorowania jakości świadczonych usług opracowano mechanizm opłat uzależniony od spełniania przez operatora ok. 30 wskaźników jakościowych (z karami umownymi za odstępstwa od ustalonych norm jakości).

**Wybór partnera prywatnego:** partnera prywatnego wyłoniono na okres 30 lat. W Wielkiej Brytanii powszechnie stosowana jest praktyka, zgodnie z którą zamawiający informuje, jaką kwotę ma zabudżetowaną na wykonanie danego działania, w ocenie oferentów stara się natomiast wyłonić tego, który za tę stawkę (ewentualnie z niewielkim upustem) zapewni jak największą jakość. Przykład tak skonstruowanych kryteriów oceny oferentów w przetargu zaprojektuj-wybuduj-operuj, którego przedmiotem była realizacja inwestycji mieszkań wspomaganych (ang. *extra care apartments*), przedstawiono poniżej:

Waga	Opis kryterium
31%	Sposób realizacji przedmiotu zamówienia
25%	Projekt budowlany
10%	Zgodność z wymogami kontraktu
10%	Cykl życia projektu
6%	Strategia sprzedaży / wynajmu lokali
4%	Koszt
4%	Struktura finansowania i stabilność finansowa
2%	Gotowość do natychmiastowego podjęcia prac
2%	Ubezpieczenie
2%	Wysokość czynszu i opłat serwisowych
2%	Standardy księgowość

Warto przy tym zauważyć, że podział obowiązków pomiędzy partnera prywatnego i publicznego zakłada przekazanie wszystkich zadań związanych z prowadzeniem obiektów stronie prywatnej, za wyjątkiem świadczenia usług opiekuńczych. Strona publiczna uznała, iż to zadanie leży w jej kompetencjach, ze względu na większe doświadczenie oraz większą siłę przetargową w przypadku kontraktowania usług. Ryzyko popytu leży wyłącznie po stronie prywatnej.

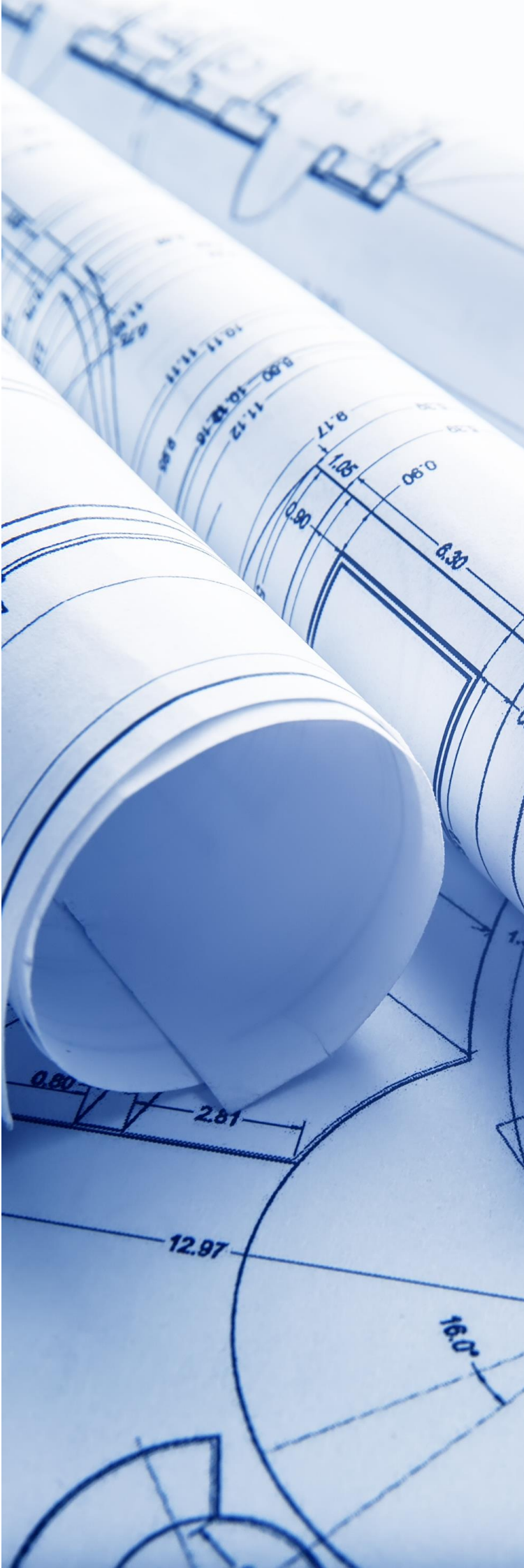
Źródło: Cheshire Extra Care PFI materiały informacyjne, <https://www.prp-co.uk/document/cheshire-extra-care-pfi-doc.html>, [dostęp 23 czerwca 2018].



## Zasady odpłatności

Zasady odpłatności mieszkańców w obiektach wielopokoleniowych są bardzo zróżnicowane i zależą od czynników takich jak forma prawna i własność inwestycji, grupa docelowa, dostępność środków publicznych na pokrycie kosztów funkcjonowania obiektu. Dobrą praktyką jest oparcie czynszu na szacunku faktycznie ponoszonych kosztów, także – jeśli jest to możliwe od strony technicznej – odnośnie do opłat za media. W tym celu należy rozważyć wprowadzenie indywidualnego opomiarowania lokali. Rozwiązanie takie wprowadzono m.in. w Kielcach w mieszkaniach wspomaganych, gdzie zauważono, iż prowadzi ono nie tylko do zmniejszenia kosztów, ale i uczy mieszkańców odpowiedzialnego korzystania z mediów – umiejętnego gospodarowania i oszczędności.





## 4. Rozwiązania architektoniczne

Wybrane przykłady dobrych praktyk:

### Nadrzędna funkcja – miejsce zamieszkania

traktowana jako sposób życia dla dobrowolnego współistnienia różnych grup społecznych (pod względem wieku, płci, rasy, statusu społecznego itp.), których członkowie chcą zachować swoją niezależność i żyć jak najdłużej w jednym środowisku zamieszkania bez przeprowadzki.

### Kluczowa rola części wspólnych

zarówno na zewnątrz budynku (np. ogród), jak i wewnątrz. Zapewniają one miejsce do wspólnej pracy, zabawy i odpoczynku, wspomagając proces budowania wspólnoty i zacieśniania więzi społecznych.

### Elastyczność projektu odzwierciedlająca koncepcję *lifelong design*,

czyli dostosowywanie przestrzeni, zarówno wspólnych jak i prywatnych, do zmieniających się potrzeb mieszkańców; możliwość własnej kreacji przestrzeni, co zapewnia jak najlepsze dopasowanie do indywidualnych oczekiwań użytkownika, a także jego aktualnych potrzeb.

### Zróżnicowanie powierzchni dostępnych mieszkań

tak aby przyszły lokator zależnie od wieku mógł sam zdecydować o własnym mieszkaniu oraz dobrać do siebie odpowiednią wielkość i komfort przestrzeni.

### Zastosowanie nowoczesnych technologii

w celu uzyskania lepszych parametrów energetycznych budynku i obniżenia kosztów utrzymania obiektu w dłuższym okresie.



Na podstawie analizowanych obiektów można wykazać, że istnieje wiele konfiguracji modelowych budynków mieszkalnych, uwzględniających potrzeby osób starszych i osób z niepełnosprawnością. Są to modele łączące w sobie funkcję mieszkaniową z funkcją usługową i wsparcia, które są adresowane do konkretnego grona użytkowników.

Poza funkcją mieszkaniową niektóre z analizowanych budynków w swoim programie funkcjonalnym mają także funkcje wspomagające / dodatkowe:

- miejsce spotkań, w którym mieszkańcy budynku, ale także z sąsiedztwa, dzielą się doświadczeniami i wzajemnie wspierają (Heslach). Większość budynków ma tarasy oraz ogrody, które zachęcają mieszkańców do spędzania czasu na zewnątrz w ciepłe dni.
- miejsce udzielania pomocy / wsparcia, w którym wykonywane są serwisowe czynności usługowe i udzielanie pomocy (zaopatrzenie w posiłki, pielęgnacja, pomoc w wykonywaniu prac domowych itp.), szczególnie istotne z punktu widzenia potrzeb osób starszych i osób z niepełnosprawnością, rozwinięta w domach wielopokoleniowych, w których rozwijają się funkcje w zakresie samopomocy i wolontariatu, z zakresem działalności i usług takich jak: centrum matki i dziecka, centra rodzin, miejsca spotkań, dom opieki dziennego pobytu dla seniorów. Wsparcie jest w modelu niemieckim wykonywane w kategoriach: młodzi dla starszych, starsi dla młodszych, młodzi i starsi dla społeczeństwa (np. Färdknäppen).

### Elastyczny plan otwarty

Zapewnienie na etapie projektu elastycznych pomieszczeń otwartych daje możliwość własnej kreacji przestrzeni, wydzielenia dodatkowego pokoju tymczasowymi ściankami działowymi, co zapewnia jak najlepsze dopasowanie do indywidualnych oczekiwań użytkownika, a także jego aktualnych potrzeb.

### Zastosowanie zasad projektowania uniwersalnego

Dom wielopokoleniowy rozumiany jako wspólne miejsce zamieszkania, miejsce wsparcia i miejsce spotkań musi być obiektem realizującym zasady projektowania uniwersalnego, zgodnie z którymi każda przestrzeń powinna umożliwiać samodzielne i świadome użytkowanie, bez konieczności wspomaganie specjalnymi, dodatkowymi urządzeniami, czy rozwiązaniami wspomagającymi jej jakość użytkowania. Każda przestrzeń powinna być także dostępna i pozbawiona barier architektonicznych, tak aby wszystkie pomieszczenia i urządzenia jej towarzyszące były dostępne dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich, osób z dysfunkcjami wzroku, słuchu, osób z dziećmi, osób starszych – czyli wszystkich potencjalnych użytkowników domu wielopokoleniowego.

Rozwiązania architektoniczne w realizowanych obiektach są bardzo zróżnicowane i często w znacznej mierze zdeterminowane dostępnym budżetem na realizację projektu, już istniejącą infrastrukturą oraz potrzebami grupy docelowej. W niektórych przypadkach można zauważyć, iż ambitne plany co do zastosowanych udogodnień w obiektach (np. związane z zastosowaniem nowoczesnej automatyki domowej), na etapie realizacji projektów zostały zastąpione przez bardziej pragmatyczne podejście. Można wyróżnić jednak następujące dobre praktyki, które z sukcesem są stosowane w licznych projektach:

- Wyróżnienie stref w obiekcie w zależności od ich stopnia publicznej dostępności, tj. strefa prywatna indywidualnych mieszkańców, strefa wspólna wszystkich mieszkańców, strefa integracyjna, dostępna także dla osób z zewnątrz. W ramach stref wspólnych mieszkańców często stosuje się także wyznaczenie przestrzeni dedykowanej dla poszczególnych grup wiekowych (np. seniorów, dzieci i młodzieży) – wydzielenie takie nie zakłóca wielopokoleniowego charakteru obiektów, ale daje każdej z grup mieszkańców „własne” miejsce, będące ich oazą i dające możliwość prowadzenia aktywności zgodnie z ich specyficznymi potrzebami i kalendarzem biologicznym.
- Rozmieszczenie kilku przestrzeni wspólnych w bezpośrednim / bliskim sąsiedztwie, na jednym poziomie budynku. Takie rozwiązanie zwiększa szanse na spontaniczne interakcje między mieszkańcami korzystającymi z pomieszczeń o różnym przeznaczeniu, ułatwiając nawiązywanie więzi. Podobną funkcję pełni rozmieszczanie parkingów i głównych ciągów komunikacyjnych w sposób, który maksymalnie ekspozuje mieszkańców na wyznaczone obszary wspólne.
- Zastosowanie nowoczesnych technologii poprawiających parametry energetyczne budynku, dzięki czemu obniża się koszt utrzymania budynku w dłuższym okresie.
- Zastosowanie zasad *lifelong design* – czyli projektowania, które dostosowuje przestrzeń do potrzeb osób w różnym wieku, od dzieci do osób starszych.

## Przykład

### Wytyczne dla *lifelong design*

*Lifelong design* to koncepcja projektowania domu, który w razie wystąpienia istotnej zmiany można dostosować do nowych potrzeb jego użytkowników. Mogą to być np. narodziny dziecka lub wyraźne problemy z mobilnością i zdrowiem ze względu na coraz późniejszy wiek.

Poniższa lista zawiera elementy, które należy uwzględnić kierując się zasadami *lifelong design*:

- korytarze (światło aktywowane czujnikiem ruchu, drzwi nieotwierające się na zewnątrz korytarza),
- kuchnie (wentylacja, nieduża odległość między kuchnią a jadalnią, min. 6 gniazdek elektrycznych, brak ostrych krawędzi, antypoślizgowa podłoga, ciężkie garnki czy patelnie ulokowane w pobliżu pieca i zlewu, miejsce obok piekarnika czy mikrofalówki na wystawienie gorących potraw, urządzenia łatwe w obsłudze oraz umieszczone na odpowiedniej wysokości, dźwignie zamiast pokręteł w kranach),
- łazienki/toalety (podgrzewany wieszak na ręczniki zawieszony w miejscu niwelującym jego użycie jako poręcz, minimalny rozmiar prysznica: 1 m x 1 m, szerokość wejścia pod prysznic: min. 80 cm, wejście do prysznica bez progu, odpowiednia wentylacja, szkło odpowiednio wytrzymałe, brak ostrych krawędzi, antypoślizgowa powierzchnia, odpowiednie uchwyty),
- sypialnie (włączniki światła w pobliżu łóżka, łatwy dostęp do łóżek),
- ogół pomieszczeń wewnętrznych (trasa ewakuacji w razie niebezpieczeństwa, łatwy dostęp do okien, dobre oświetlenie pomieszczeń, urządzenia na odpowiednim poziomie wysokości, przełączniki światła przed każdym wejściem, szerokie wejścia),
- garaże i podjazdy (szerokie miejsca parkingowe, czujniki ruchu włączające światła, dobra widoczność terenu, plac zabaw dzieci oddzielony od garaży i podjazdów),

- wejścia (światła włączane za pomocą czujnika ruchu, zainstalowane poręcze, odpowiednia wysokość progów),
- zewnętrzne ścieżki (minimalna szerokość: 1 m, antypoślizgowa powierzchnia).

Źródło: Disability Funding, Lifelong Design Checklist [https://www.disabilityfunding.co.nz/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0003/72786/Lifelong-Design-Checklist.pdf](https://www.disabilityfunding.co.nz/__data/assets/pdf_file/0003/72786/Lifelong-Design-Checklist.pdf) [dostęp 23 czerwca 2018]

Tabela 2. Przykłady pomieszczeń oraz infrastruktury społecznej i technicznej w różnych częściach obiektów wielopokoleniowych.

Otoczenie budynku	Części wspólne
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Plac zabaw</li> <li>▪ Ogród (wypoczynkowy lub uprawny)</li> <li>▪ Sad</li> <li>▪ Zabudowa gospodarcza, budynki do hodowania zwierząt</li> <li>▪ Baseny</li> <li>▪ Siłownia na świeżym powietrzu</li> <li>▪ Warsztat do majsterkowania lub innych prac (np. warsztat tkacki)</li> <li>▪ Wózkownia (także ze wspólnymi rowerami)</li> <li>▪ Garaż (także ze wspólnym samochodem)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kuchnia / stołówka</li> <li>▪ Świetlica (czasem z wydzieloną strefą wypoczynkową dla seniorów)</li> <li>▪ Sala zabaw (czasem kilka, dla różnych grup wiekowych)</li> <li>▪ Pokój muzyczny</li> <li>▪ Sauna</li> <li>▪ Sala internetowa</li> <li>▪ Sala telewizyjna</li> <li>▪ Pralnia / suszarnia</li> <li>▪ Przestronne ciągi komunikacyjne z dostępem do światła dziennego i spójnie połączone z pomieszczeniami do wspólnego korzystania, zachęcające do interakcji</li> </ul>
Otoczenie – usługi dostępne dla osób z zewnątrz	Lokale
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Kawiarnia / bar / restauracja</li> <li>▪ Salon piękności</li> <li>▪ Dzienny dom opieki / przedszkole</li> <li>▪ Pokoje gościnne – dla odwiedzających lub wynajmowane z zyskiem</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Różna wielkość i stopień samodzielności (np. niezależne mieszkanie vs pokój z dostępem do wspólnej kuchni)</li> <li>▪ Możliwość łatwej adaptacji i dostosowań do zmieniających się potrzeb mieszkańców</li> <li>▪ Z możliwością własnej aranżacji oraz łatwo dostępnym miejscem do przechowywania (także na dekoracje, bibeloty)</li> <li>▪ Otwarta przestrzeń, z wykorzystaniem przesuwanych paneli pozwalających oddzielić lub połączyć części o różnych funkcjach (np. sypialnia i salon)</li> <li>▪ W miarę możliwości z własnym wyjściem na ogród lub balkonem</li> </ul>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie przeglądu studiów przypadku.

## Przykład

### Propagowanie zasad projektowania przyjaznego seniorom.

W 2009 roku w Wielkiej Brytanii powstał raport dotyczący zasad projektowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych dla seniorów „Panel innowacji: mieszkalnictwo dla naszego starzejącego się społeczeństwa” (ang. „Housing our Ageing Population Panel for Innovation”, w skrócie HAPPi).

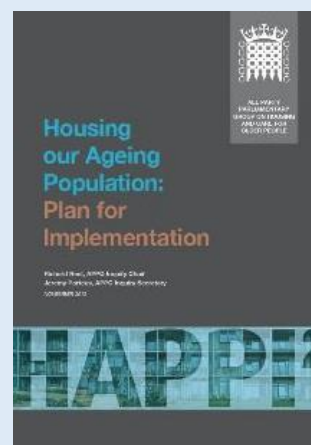
HAPPI opiera się na 10 kluczowych zasadach projektowania:

1. Przestronne lokale (z potencjałem na trzy pomieszczenia mieszkalne) i elastyczne układy.
2. Dostęp do światła dziennego, zarówno w lokalach mieszkalnych, jak i ciągach komunikacyjnych.
3. Dobra wentylacja oraz dostęp do balkonów, patio lub tarasów o powierzchni pozwalającej na umieszczenie stołu, krzesel i roślin.
4. Pomieszczenia, które będzie łatwo dostosować do przyszłych potrzeb opiekuńczych mieszkańców oraz z możliwością zastosowania nowoczesnych technologii (jak teleopieki), jeśli zajdzie taka potrzeba.
5. Ciągi komunikacyjne, które zachęcają do interakcji z innymi mieszkańcami, są przytulne i zwiększają bezpieczeństwo mieszkańców (np. przez zapewnienie dobrej widoczności strefy wejściowej dla sąsiadów).
6. Wielofunkcyjna przestrzeń wspólna przeznaczona na spotkania i aktywności, także w szerszym otoczeniu, oraz pokoje gościnne dla odwiedzających.
7. Spójne połączenie z otaczającą przestrzenią publiczną, rozwój terenów zielonych.
8. Technologie energooszczędne, dobra izolacja i wentylacja (np. domy pasywne z siecią solarną, zacienienie poprzez zadrzewienie terenu oraz wykorzystanie żaluzji lub rolet, łatwe do używania markizy na balkonach, zielony dach, komin chłodzący).
9. Dużo przestrzeni do przechowywania, zarówno na zewnątrz (np. na rowery, pomoce w chodzeniu), jak i wewnątrz mieszkań.
10. Wspólna przestrzeń na zewnątrz budynku, dobrze oznaczona (np. dla osób niedowidzących), wykorzystanie stref wewnętrznych na ciągach komunikacyjnych, z pierwszeństwem dla pieszych, nie samochodów.

Wiele z nich nosi znamiona projektowania uniwersalnego, ale mają szczególne znaczenie dla mieszkań dla osób starszych, które muszą zarówno oferować atrakcyjną alternatywę dla domu rodzinnego, jak i być w stanie dostosowywać się w czasie do zmieniających się potrzeb mieszkańców. Raport zawierał także rekomendacje dla najważniejszych interesariuszy w obszarze mieszkalnictwa senioralnego (z sektora publicznego, prywatnego i pozarządowego).

Raport HAPPI był następnie przedmiotem prac ponadpartyjnej grupy parlamentarnej w obszarze mieszkalnictwa i opieki dla seniorów w 2012 roku. Pięciomiesięczne badanie postępów we wdrażaniu zaleceń i zasad projektowania HAPPI potwierdziło korzyści płynące z realizacji rekomendacji (m.in. obniżenie wydatków na opiekę zdrowotną i pomoc społeczną oraz optymalizacja zasobów mieszkaniowych, w tym uwalnianie zasobów mieszkaniowych o parametrach właściwych dla rodzin, które do tej pory znajdowały się w rękach seniorów). Grupa parlamentarna nakreśliła także plan dalszego wdrożenia postulatów, który przewidywał m.in.:

- przejęcie odpowiedzialności przez Kancelarię Premiera (ang. *Cabinet Office*) za koordynację działań właściwych ministerstw,



w tym Ministerstwa Zdrowia oraz Ministerstwa Samorządu Terytorialnego, w ramach ogólnokrajowej kampanii na rzecz budowy domów dla starzejącego się społeczeństwa;

- mandat dla Ministerstwa Samorządu Terytorialnego na prowadzenie działań, które mają zmotywować developerów prywatnych oraz podmioty budownictwa społecznego do rozwijania mieszkalnictwa dla seniorów;
- stworzenie znaku jakości dla obiektów mieszkaniowych dla seniorów spełniających standardy;
- obowiązek dla samorządów tworzenia strategii mieszkaniowych dla osób starszych, która byłaby częścią planu lokalnego. Samorządy miałyby interweniować wszędzie tam, gdzie rynek nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych seniorów, powinny też stworzyć i prowadzić rejestr dostępnych lokali dla seniorów na swoim terytorium.

Część autorów postulowała także, aby wzorem Australii i Nowej Zelandii parlament rozpoczął prace nad nową regulacją dotyczącą mieszkalnictwa senioralnego, która regulowałaby prawa i obowiązki mieszkańców i operatorów (*Retirement Villages Act*).

Mimo iż nie wszystkie postulaty udało się zrealizować, raporty miały znaczny wpływ na podnoszenie świadomości społecznej w obszarze mieszkalnictwa senioralnego w Wielkiej Brytanii. Obowiązek przestrzegania zasad HAPPI została uznana przez Ministerstwo Zdrowia za jeden z wymogów koniecznych potrzebnych w celu uzyskania dofinansowania na inwestycję ze środków publicznych przyznawanych w ramach Specjalistycznego Funduszu Mieszkaniowego Opieki i Wsparcia.

Źródła: The Housing our Ageing Population Panel for Innovation (HAPPI) Report, 2009, [https://www.housinglin.org.uk/\\_assets/Resources/Housing/Support\\_materials/Other\\_reports\\_and\\_guidance/Happi\\_Final\\_Report.pdf](https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/Happi_Final_Report.pdf) [dostęp 10 czerwca 2018]

Housing our Ageing Population: Plan for Implementation (HAPPI2) Report, 2012, [https://www.housinglin.org.uk/\\_assets/Resources/Housing/Support\\_materials/Other\\_reports\\_and\\_guidance/Housing\\_our\\_Ageing\\_Population\\_Plan\\_for\\_Implementation.pdf](https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/Housing_our_Ageing_Population_Plan_for_Implementation.pdf) [dostęp 10 czerwca 2018]

Housing our Ageing Population: Positive Ideas (HAPPI 3) - Making retirement living a positive choice, 2016, [https://www.housinglin.org.uk/\\_assets/Resources/Housing/Support\\_materials/Other\\_reports\\_and\\_guidance/HAPPI3\\_Report\\_2016.pdf](https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/HAPPI3_Report_2016.pdf) [dostęp 10 czerwca 2018]

J. Porteus, Housing: building the third pillar of independence in later life, Independent Age, 2017 <https://www.independentage.org/policy-and-research/doing-care-differently/housing-building-third-pillar-independence-later-life-jeremy-porteus> [dostęp 10 czerwca 2018]



## 5. Formy prawne

Wybrane przykłady dobrych praktyk:

**W przypadku inwestycji publicznej zlecenie (w drodze przetargu lub konkursu) prowadzenia obiektu profesjonalnemu podmiotowi**

jako standardowa forma zapewnienia profesjonalnego zarządzania domem wielopokoleniowym przez specjalistyczny i/lub innowacyjny podmiot. Alternatywą może być dzierżawa operatorska.

**W projektach prywatnych zawiązywanie przez mieszkańców spółdzielni lub stowarzyszeń zarządzających nieruchomością**

przy czym szczegółowe zasady działalności wynikające z określonej formy prawnej zależą w dużej mierze od systemu prawnego i instytucji prawnych w danym kraju.

Analizując międzynarodowe przykłady domów wielopokoleniowych należy zwrócić uwagę, mimo iż formy prawne tych inwestycji są często zbliżone w poszczególnych krajach (przynajmniej w warstwie semantycznej – np. mieszkalnictwo społeczne, spółdzielnia), w praktyce życia gospodarczego formy te mogą charakteryzować się dużymi różnicami pomiędzy poszczególnymi krajami. Przykładowo, „mieszkalnictwo społeczne” we Włoszech odnosi się do obiektów mieszkalnych, w których lokatorzy współpracują w różnym zakresie dla dobra społeczności sąsiedzkiej. Natomiast w Wielkiej Brytanii termin ten będzie bardziej zbliżony do polskich mieszkań socjalnych, czyli przeznaczonych dla osób o niskich dochodach i ciężkiej sytuacji życiowej<sup>10</sup>. Różnice w terminologii wynikają z różnych tradycji prawnych i szczegółowych regulacji w obszarze budownictwa i mieszkalnictwa. Nie zawsze też opisywane instytucje prawne będą miały dokładne przełożenie na polskie instytucje, nawet jeśli w krajowym systemie prawnym funkcjonuje zbliżona terminologia. Stąd na tym etapie analiz autorzy ograniczyli się do zarysowania różnych form prawnych występujących w analizowanych krajach. Analiza możliwości i zasadności ich przeniesienia na grunt polski leży poza zakresem niniejszego raportu. Szczegółowe opracowania prawne znajdują się w drugiej oraz czwartej części modelu Domu Wielopokoleniowego.

## Formy prawne w przypadku inwestycji publicznej

W projektach inicjowanych przez stronę publiczną, uruchomiony obiekt stanowi własność publiczną (zwykle municypalną) i wchodzi w skład komunalnego zasobu mieszkaniowego (nieco inne zasady mogą być przewidziane w przypadku finansowania inwestycji w modelu PPP przedstawionym we wcześniejszej części raportu – przykład na str. 21). Różne są natomiast modele związane z zarządzaniem obiektem w fazie operacyjnej:

- nieruchomość należy do strony publicznej i jest zarządzana bezpośrednio przez podmiot samorządowy,
- nieruchomość jest wdzierżawiana operatorowi (tzw. dzierżawa operatorska o określonym z góry gospodarczym przeznaczeniu budynku), który ma prawo pobierania pożytków z nieruchomości w zamian za czynsz płacony stronie publicznej,
- zarządzanie nieruchomością jest zlecone zewnętrznemu operatorowi (często organizacji pozarządowej w drodze konkursu) jednak bez praw dotyczących korzystania z budynku,
- za zarządzanie nieruchomością (często także za przydzielanie zwalnających się mieszkań nowym lokatorom) odpowiada stowarzyszenie, w skład którego wchodzi wszyscy mieszkańcy lub ich przedstawiciele.



Zobacz studium przypadku:

**Färdknäppen – str. 36**

Nieruchomość zarządzana przez stowarzyszenie, do którego należą wszyscy lokatorzy.

<sup>10</sup> Best practices in self-administration of communal senior housing, Co-EldeRly Best Practice Report, 2013, <http://kollektivhus.nu/pdf/BestPracticeReport131116.pdf> [dostęp 22 czerwca 2018]

Rozwiązanie przedostatnie jest spotykane za granicą stosunkowo często: umożliwia współpracę z partnerem zewnętrznym o określonych kompetencjach i specjalizacji, przy zachowaniu przez stronę publiczną pełnej kontroli nad majątkiem.

## Przykład

### Warunki umowne między władzami Turynu a organizacją, której zlecono zarządzanie obiektem wielopokoleniowym *Condominio Sociale*

#### Obowiązki zarządcy

- Zaangażowanie przynajmniej 10-ciu wolontariuszy lub jednostek rodzinnych oferujących wsparcie dla mieszkańców, także w zakresie zarządzania wspólnotą przez cały okres trwania zlecenia – tzw. system „rdzennych jednostek rodzinnych” (z włoskiego *nuclei familiari*, gdzie *nuclei* oznacza dosłownie jądro, trzon, zarodek). Ewentualnie mogą to być także osoby indywidualne, które zamieszkają w lokalach na terenie obiektu;
- Zasiedlanie obiektu „rdzennymi rodzinami”, które spełniają warunki ustalone ze zlecającym oraz utrzymanie ciągłości zasiedlenia przez „rdzenne jednostki” w razie ich rotacji;
- Weryfikacja, czy „rdzenne jednostki rodzinne” dysponują odpowiednim dochodem koniecznym do zamieszkania w obiekcie;
- Zarządzanie wspólnie z „rdzennymi jednostkami rodzinnymi” miesięcznym budżetem;
- Zapewnienie obecności w obiekcie przynajmniej jednego wolontariusza codziennie 24 godziny na dobę;
- Wyznaczenie koordynatora projektu, który zarządza relacjami z miastem Turynem oraz z innymi podmiotami, z którymi zarządzający współpracuje przy realizacji swoich zadań;
- Zapewnienie nadzoru i szkoleń zarówno dla najemców, jak i dla osób zaangażowanych w realizację projektu;
- Opracowywanie i realizacja projektów na rzecz grupy beneficjentów, dla których lokale mają być z założenia lokalami przejściowymi, wspierając ich w osiągnięciu pełnej samodzielności, tj. samotnych kobiet z małoletnimi dziećmi oraz młodych osób w wieku 16-32 lata wychodzących z placówek opiekuńczych;
- Zapewnienie najemcom ciągłości dostępu do sieci wsparcia społecznego także po opuszczeniu obiektu, tak długo, jak dana osoba tego potrzebuje, nawet po osiągnięciu pełnej samodzielności;
- Zapewnienie ciągłej współpracy z systemem usług społecznych, w tym w szczególności z kierownikami projektu „Przestrzeń dla seniorów” realizowanego w najbliższym sąsiedztwie, w zakresie wspólnych działań, interwencji i usług na rzecz mieszkańców obiektu i sąsiednich budynków, w oparciu o wytyczne miejskiego urzędu pomocy społecznej;
- Zapewnienie współpracy w mieście Turyn oraz podmiotami finansującymi projekt w fazach rozruchu i operacyjnej, także poprzez dzielenie się informacjami o przyjętym modelu działania i wsparcia dla najemców;
- Umebelowanie i wyposażenie lokali dla „rdzennych jednostek rodzinnych” zgodnie z ich potrzebami oraz przepisami prawa;



- Podejmowanie inicjatyw mających na celu pozyskanie funduszy na utrzymanie i rozwój obiektu;
- Zarządzanie aktywnością w części wspólnej obiektu;
- Promowanie i organizowanie – po otrzymaniu uprzedniej zgody od miasta Turyn – wykorzystywania części wspólnych obiektu przez podmioty trzecie, w celu zwiększenia samowystarczalności finansowej projektu i pozyskania finansowania na jego dalszy rozwój;
- Koordynowanie projektu obywatelskiego w zakresie samopomocy (zatwierdzonego odpowiednim aktem prawa miejscowego) i jego realizacja w ramach obiektu;
- Promowanie aktywnego uczestnictwa w projekcie studentów poprzez organizowanie w obiekcie praktyk zawodowych i staży szkoleniowych.

### Obowiązki miasta

- Udostępnienie na okres 6 lat, z możliwością przedłużenia o kolejne 6 lat, lokali mieszkalnych w budynku w posiadaniu miasta, z których maksymalnie 4 zostaną przeznaczone na kwatery zajmowane przez opiekunów projektu
- Udostępnienie na okres 6 lat, z możliwością przedłużenia o kolejne 6 lat, połowy lokali użytkowych w budynku w posiadaniu miasta, z przeznaczeniem na organizację wspólnych działań, usług i inicjatyw dla najemców lokali, a także inicjatywy integracyjne, rozwój lokalnej społeczności oraz działania podmiotów trzecich realizowane w celu pozyskania środków finansowych
- Zagwarantowanie wsparcia dla działań zarządcy, w szczególności poprzez wzmocnienie sieci partnerskich na rzecz projektu i pozyskanie partnerów wspierających (zarówno z systemu usług społecznych, jak i przedsiębiorstw), także w celu zapewnienia sieci wsparcia dla najemców opuszczających obiekt po uzyskaniu pełnej samodzielności
- Zidentyfikowanie potencjalnych najemców w oparciu o dane gromadzone w mieście (dotyczące beneficjentów usług społecznych),
- Zatwierdzanie projektów i działań realizowanych na rzecz najemców
- Wspólne z podmiotem finansującym monitorowanie procesu realizacji projektu i weryfikowanie, czy zakładane wskaźniki zostały osiągnięte.

Źródło: Strona internetowa Condominio Sociale, <http://www.condominiosolidale.org/2013/cose/il-progetto/> [dostęp 21 czerwca 2018]

## Formy prawne w przypadku inwestycji prywatnej

Domy wielopokoleniowe są inicjowane i prowadzone przez podmioty o różnych formach prawnych (zwykle nie ma w tym obszarze żadnych ograniczeń): spółki prawa handlowego, przedsiębiorstwa społeczne, spółdzielnie, towarzystwa budowlane, organizacje pożytku publicznego, a nawet osoby fizyczne (w tym przypadku zwykle sugeruje się powołanie osoby prawnej w celu ułatwienia kwestii kontraktowych i rozliczeń finansowych).

W niektórych przypadkach wymagane jest, aby wszyscy mieszkańcy przystąpili do stowarzyszenia / spółdzielni (co daje im także prawo głosu w kwestiach związanych z zarządzaniem nieruchomością).

Podmioty prywatne inicjujące dom wielopokoleniowy mogą być właścicielami nieruchomości lub wynajmować ją od innego podmiotu. Najemcy mogą wynajmować lub mieć prawo własności do lokali (w niektórych przypadkach prawo swobodnego dysponowania lokalem jest ograniczone – np. nie może zostać odsprzedane lub nie podlega dziedziczeniu).



Zobacz studium przypadku:

**Ogród Mnicha – str. 41**

Inwestycja zrealizowana przez dewelopera non-profit, w której wszyscy mieszkańcy wchodząc w skład różnych wewnętrznych stowarzyszeń odpowiadają za zarządzanie i utrzymanie nieruchomości.



## 6. Studia przypadków

# Färdknäppen

Szwecja



## Cele projektu:

- Wdrożenie w życie modelu, w którym osoby w wieku średnim oraz osoby starsze wzajemnie sobie pomagają, jednocześnie czerpiąc korzyści z aktywizacji społecznej poprzez zwiększone kontakty społeczne;
- Poprawa jakości życia seniorów;
- Zmniejszenie stopnia zależności seniorów od świadczeń publicznych;
- Zmotywowanie osób starszych do przeprowadzania się do mniejszych mieszkań, tak by większe lokale były dostępne dla rodzin z dziećmi.

## PODSTAWOWE INFORMACJE

### Typ

Cohousing dla osób 40+

### Forma prawna / własności

Mieszkania komunalne  
(własność AB Familjebostäder),  
zarządzane przez lokatorów

### Budynek

Blok mieszkalny

### Rok ukończenia

1993

### Lokalizacja

Centralny Sztokholm, Szwecja

### Obszar

Miejski

## Geneza projektu

Początki Färdknäppen sięgają roku 1986, kiedy grupa zaprzyjaźnionych seniorów patrząc z zaniepokojeniem w swoją przyszłość wspólnie opracowała model mieszkalnictwa nazywany „drugą połową życia”. Model ten opierał się na idei wzajemnej pomocy między osobami w wieku powyżej 40 lat, których dzieci opuściły już rodzinne domy i którym w coraz większym stopniu doskwierał problem zanikających kontaktów społecznych i samotności. Aby przeciwdziałać temu zjawisku, seniorzy powołali do życia stowarzyszenie CoHousing. Organizacja postawiła sobie za cel stworzenie domu, w którym mieszkańcy mogliby wspólnie dożyć późnych lat, nie będąc pozostawieni sami sobie. Dwa lata później przystąpienie do realizacji

pomysłu stało się możliwe dzięki zaangażowaniu publicznego przedsiębiorstwa mieszkaniowego Familjebostäder, które podjęło się wybudowania na użytek stowarzyszenia nowego bloku mieszkalnego w centrum Sztokholmu. Tym samym rozpoczął się intensywny dialog między wszystkimi interesariuszami projektu. Przyszli mieszkańcy Färdknäppen aktywnie uczestniczyli w procesie projektowania apartamentów oraz przestrzeni wspólnych, komunikując developerowi i architektom swoje potrzeby oraz oczekiwania wynikające nie tylko z indywidualnych preferencji, ale także z przyjętego modelu cohousingu. Inwestycja została oddana do użytku w 1993 roku.

Rysunek 1. Budynek Färdknäppen



Źródło: [f-as.pl/wp-content/uploads/2017/09/durban.pdf](https://f-as.pl/wp-content/uploads/2017/09/durban.pdf)

## Opis funkcjonowania

### Rozwiązania architektoniczne

Siedmiopiętrowy budynek Färdknäppen mieści łącznie 43 lokale o powierzchni od 38 m<sup>2</sup> (mieszkania 1-pokojowe) do 75 m<sup>2</sup> (3 pokoje), do których prowadzą dwie klatki schodowe. Każdy z lokali wyposażony jest w kuchnię. Do lokali przynależą także komórki lokatorskie zlokalizowane w piwnicy. Łączna powierzchnia budynku wynosi 2 661 m<sup>2</sup>, z czego 345 m<sup>2</sup> zajmują przestrzenie wspólne (z wyłączeniem klatek schodowych).

*Rysunek 2. Plan parteru Färdknäppen: hall (1), kuchnia (2), jadalnia (3), pokój dzienny (4), pokój tkacki (5), pralnia (6), pokój hobbystyczny z warsztatem (7).*



Źródło: <https://www.slideshare.net/ConfederationOfCooperativeHousing/cohousing-51227311>

Niemalże cały parter zagospodarowany został na rzecz przestrzeni wspólnych, w skład których wchodzi: przestronny hall, kuchnia wyposażona w profesjonalne sprzęty i urządzenia gastronomiczne (54 m<sup>2</sup>), jadalnia (56 m<sup>2</sup>), pokój dzienny z biblioteką i dużym telewizorem oraz kącikiem do szycia, oddzielona przestrzeń do tkania, pokój hobbystyczny połączony z warsztatem z narzędziami oraz pralnia. Na ostatnim piętrze zlokalizowany jest natomiast pokój dzienny z kominkiem oraz wyjście na taras na dachu. W piwnicy budynku znajdują się siłownia, sauna, magazyny

### Mieszkańcy

Färdknäppen dedykowane jest osobom samotnym oraz parom, które nie posiadają dzieci wymagających opieki. Jako że większość obecnych lokatorów to kobiety (ponad 70%, często samotne) oraz osoby starsze (50% w wieku ponad 70 lat) wspólnota rekrutując nowych mieszkańców priorytet przyznaje mężczyznom lub parom oraz osobom poniżej 65 roku życia. Część z lokatorów to z racji zaawansowanego wieku osoby nie w pełni sprawne, wymagające opieki. Podczas gdy otrzymują one niezbędną pomoc w postaci świadczeń publicznych, sąsiedzkie wsparcie odgrywa równie istotną rolę, w stopniu niespotykanym w konwencjonalnych formach mieszkalnictwa. Warto także dodać, że mimo tego, że w budynku nie mieszkają dzieci, ich obecność we wspólnocie nie jest rzadkością. Wielu z lokatorów będąc dziadkami z chęcią angażuje się w opiekę nad wnukami. Färdknäppen stwarza im do

tego dogodnie warunki – dom jest przestronny i przyjazny dzieciom, a do tego dysponuje własnym ogrodem.

### Zasady budowania więzi społecznych i organizowania społeczności lokalnej

Wspólna praca na rzecz Färdknäppen jest fundamentalnym aspektem codziennego życia mieszkańców i stanowi podstawę do zacieśniania nawiązywanych we wspólnocie więzi. W regulaminie znajduje się zapis zobowiązujący wszystkich mieszkańców – w stopniu adekwatnym do możliwości – do aktywnego uczestnictwa w przygotowywaniu wspólnych posiłków oraz w sprzątanii przestrzeni wspólnych, klatek schodowych, wejść i wind. Ponadto lokatorzy dobrowolnie mogą zaangażować się w szereg dodatkowych zadań. Ochotnicze grupy pracy odpowiadają m.in. za planowanie zakupów spożywczych, utrzymanie ogrodu, obsługę biblioteki (zamawianie nowych książek i prenumerowanie czasopism), prowadzenie zajęć ruchowych, działalność lokalnego chóru, czy też organizację imprez, wydarzeń kulturalnych oraz ustalanie programu aktywności w czasie wolnym.

*Rysunek 3. Wspólna kuchnia w Färdknäppen.*



Źródło: [https://cohousing-cultures.net/projects/fardknappen/faerdknaeppen\\_3/?lang=en](https://cohousing-cultures.net/projects/fardknappen/faerdknaeppen_3/?lang=en)

Centralnym wydarzeniem, wokół którego skupia się życie w Färdknäppen, są wspólne obiady organizowane od poniedziałku do piątku. Ich przygotowaniem zajmują się sami mieszkańcy według następującego schematu (wykorzystywanego także do podziału prac w zakresie utrzymania czystości): wszyscy członkowie wspólnoty podzieleni są na 6 zespołów, w skład których wchodzi około osiem osób. Każdy zespół na przestrzeni jednego tygodnia odpowiedzialny jest za planowanie jadłospisu, zakup brakujących produktów, przygotowanie posiłków oraz zmywanie naczyń. W praktyce oznacza to, że każda osoba pracuje przy gotowaniu średnio trzech obiadów w danym tygodniu, w zamian za co przez kolejne pięć tygodni może korzystać z posiłków przygotowanych przez innych lokatorów. Mieszkańcy chcący uczestniczyć we wspólnych obiadach nabywają specjalne kupony (koszt posiłku to niewiele ponad 10 PLN) i na dedykowanej tablicy zgłaszają swoją obecność, najpóźniej do godziny 9:00 danego dnia. Nadmiarowe jedzenie, które zostaje po codziennej konsumpcji, pakowane jest w pudełka i sprzedawane po obniżonej cenie. We wspólnych obiadach poza mieszkańcami uczestniczyć mogą także zaproszeni goście oraz tzw. „pracownicy gościnni”, którzy mimo iż nie rezydują w Färdknäppen, wchodzą w skład zespołów gotujących posiłki.

Poza obiadami Färdknäppen stwarza również inne okazje do wspólnych spotkań i uczestnictwa w cyklicznych wydarzeniach. Wspólnota organizuje próby chóru (który występuje także poza Färdknäppen), wieczory filmowe, spotkania klubu czytelnika, sesje wspólnego układania puzzli, a okazjonalnie także zajęcia z rękodzieła, koncerty i pokazy zdjęć z podróży mieszkańców. Ponadto

zdarza się, że zaprzyjaźnieni artyści odwiedzają Färdknäppen z różnego rodzaju programami kulturalnymi, występami czy wystawami. Lokatorzy uczestniczą także w wydarzeniach odbywających się na zewnątrz – wspólne środki przeznaczone są m.in. na organizację wycieczek, czy też zbiorowe wyjścia do teatru. Wspólnie celebrowane są także święta, takie jak Boże Narodzenie, Nowy Rok oraz Wielkanoc.

### Forma prawna i zasady naboru lokatorów

Färdknäppen jest własnością jednego z największych publicznych przedsiębiorstw mieszkaniowych działających w Sztokholmie, Familjebostäder. Mieszkania komunalne udostępniane są lokatorom na podstawie umowy najmu. Wszyscy lokatorzy muszą należeć do stowarzyszenia Färdknäppen CoHousing, które odpowiedzialne jest za zarządzanie przestrzeniami wspólnymi oraz za niektóre zadania związane z obsługą i utrzymaniem budynku. Podczas gdy pojedyncze decyzje w zakresie funkcjonowania domu podejmowane są przez zarząd stowarzyszenia, zdecydowana większość spraw rozstrzygana jest wspólnie podczas regularnych spotkań wszystkich lokatorów.

Stowarzyszenie na mocy specjalnej umowy zawartej z Familjebostäder otrzymało także prawo do rekrutacji nowych najemców zgodnie z własnymi zasadami i preferencjami.

Proces rekrutacyjny opiera się na rozmowach kwalifikacyjnych (prowadzonych przez obecnych mieszkańców budynku), a jego zwieńczeniem jest decyzja podejmowana przez zarząd.

Rysunek 4. Mieszkańcy Färdknäppen.



Źródło: [https://cohousing-cultures.net/projects/faerdknappen/faerdknappen\\_featured\\_img/?lang=en](https://cohousing-cultures.net/projects/faerdknappen/faerdknappen_featured_img/?lang=en)

### Model komercyjny i finansowy

Obecnie projekt nie jest subsydiowany ze środków publicznych, jak miało to miejsce we wczesnej fazie działalności Färdknäppen. Należy jednak zaznaczyć, że wszelkie koszty związane ze wzniesieniem budynku pokryte zostały przez Familjebostäder. Lokatorzy opłacają natomiast miesięczny czynsz w wysokości od 6 120 SEK (2 549 PLN) za najmniejsze apartamenty do 9 725 SEK (4 050 PLN) za lokale z dwoma sypialniami<sup>11</sup>. Kwoty te zawierają także dostęp do wszystkich części wspólnych, których koszty utrzymania rozłożone są między mieszkańców proporcjonalnie do wielkości zajmowanych lokali.

<sup>11</sup> Średnie ceny na komercyjnym rynku wynajmu nieruchomości dla analogicznych mieszkań w centrum Sztokholmu wynoszą odpowiednio: 10 728 SEK (4 466 PLN) za lokal o powierzchni 38 m<sup>2</sup> oraz 21 173 SEK (8 815 PLN) za lokal o powierzchni 75 m<sup>2</sup>. Źródło: <https://www.numbeo.com/cost-of-living/in/Stockholm> [dane z lipca 2018 r.]

Dodatkowo lokatorzy uiszczają opłaty za indywidualne zużycie energii elektrycznej. Koszty zużycia energii w częściach wspólnych pokrywa natomiast stowarzyszenie Färdknäppen CoHousing.

Mimo iż standardowo leży to w gestii właściciela budynku, mieszkańcy Färdknäppen we własnym zakresie wykonują czynności związane z zapewnieniem czystości w przestrzeniach wspólnych oraz z utrzymaniem ogrodu. W zamian Familjebostäder wypłaca na rzecz stowarzyszenia 90 000 SEK (37 480 PLN), czyli równowartość kwoty, która pokryłaby koszty zlecenia powyższych zadań zewnętrznym firmom. Blisko połowa tych środków przeznaczana jest następnie na dofinansowanie wspólnych obiadów dla mieszkańców (z uwagi na fakt, że jest to bardzo istotny element tworzenia i podtrzymywania więzi we wspólnocie, stowarzyszenie dąży do wyeliminowania sytuacji, w której najmniej zamożni lokatorzy ze względów finansowych nie mogą uczestniczyć w posiłkach). Dodatkowo źródło dochodów w budżecie stowarzyszenia stanowią trzy niewielkie pokoje gościnne, które wynajmowane są gościom odwiedzającym mieszkańców Färdknäppen.

## Źródła

- [1] Strona internetowa organizacji id22, dedykowana projektowi CoHousing Cultures: <https://cohousing-cultures.net/projects/fardknappen/?lang=en> [dostęp 27 maja 2018]
- [2] Prezentacja multimedialna Cohousing Models, Swedish & International, prof. Emer. Dick Urban Vestbro, 2014: <http://f-as.pl/wp-content/uploads/2017/09/durban.pdf> [dostęp 25 maja 2018]
- [3] Cohousing and resource use. A case study of the Färdknäppen cohousing, Frederik Sundberg, 2014: [http://www.kollektivhus.nu/pdf/cohousing\\_and\\_resource\\_use\\_final.pdf](http://www.kollektivhus.nu/pdf/cohousing_and_resource_use_final.pdf) [dostęp 28 maja 2018]
- [4] Best practices in self-administration of communal senior housing, Co-Housing and Social housing for Elders' Reactivation Co-EldeRly, 2013: <http://kollektivhus.nu/pdf/BestPracticeReport131116.pdf> [dostęp 24 maja 2018]
- [5] Strona internetowa Färdknäppen: <http://fardknappen.se/in-english/> [dostęp 24 maja 2018]
- [6] Prezentacja multimedialna CoHousing. Good practice of community-driven and self-organised housing across Europe, Dr. Christiane Droste, Cardiff, CCH/WCC conference 2015: <https://www.slideshare.net/ConfederationOfCooperativeHousing/cohousing-51227311> [dostęp 28 maja 2018]



# Ogród Mnicha

Munksøgård



Dania



## Cele projektu:

- Stworzenie wspólnoty otwartej dla przedstawicieli różnych grup społecznych i wiekowych niezależnie od poziomu dochodu;
- Zbudowanie między mieszkańcami silnej więzi, opartej na idei współdzielenia i wzajemnej odpowiedzialności;
- Zmniejszenie negatywnego wpływu na środowisko poprzez zaadaptowanie ekologicznych technologii na potrzeby budowy domów i wykonywania codziennych czynności.

## PODSTAWOWE INFORMACJE

### Typ

Dom wielopokoleniowy

### Forma prawna / własności

Mieszana

### Budynek

Domy szeregowe

### Rok ukończenia

2000

### Lokalizacja

Roskilde, Dania

### Obszar

Podmiejski

## Geneza projektu

W 1995 roku grupa młodych ekologów z Kopenhagi wspólnie opracowała koncepcję osiedla mieszkaniowego będącego współczesną wersją tradycyjnej wioski, opartą o model cohousingu. Osiedle miało ucieleśniać idee wspólnoty i bliskich relacji sąsiedzkich, różnorodności mieszkańców oraz najwyższej troski o środowisko. Koncepcja ta została przedstawiona w Kopenhadze podczas publicznego spotkania. W jego rezultacie zawiązała się 100-osobowa grupa przyszłych lokatorów, którzy wspólnie doprecyzowali ostateczny zarys inwestycji. Proces ten trwał około roku – początkowe założenia i oczekiwania były dyskutowane i korygowane podczas odbywających się co dwa tygodnie spotkań, a jego zwieńczeniem było zaproszenie do współpracy kopenhaskiej grupy architektów z bogatym doświadczeniem w projektach cohousingowych. Architekci znaleźli odpowiedni pod inwestycję teren wiejski zlokalizowany pod miastem Roskilde i opracowali – zgodnie z ustaleniami wypracowanymi przez przyszłych mieszkańców – szczegółowy plan jego zagospodarowania. Kolejnym kamieniem milowym w realizacji przedsięwzięcia było zaangażowanie Stowarzyszenia Budowlanego Roskilde (Roskilde Building Association) – developera non-profit, który podjął się realizacji zaplanowanej inwestycji. W 2000 roku, po 5 latach prac projektowych i konstrukcyjnych, nowopowstała osada Munksøgård była gotowa do przyjęcia mieszkańców.

## Opis funkcjonowania

### Rozwiązania architektoniczne

Osada Munksøgård została zaprojektowana w sposób, który miał zapewnić możliwie jak największą różnorodność lokatorów (pełen przekrój grup wiekowych i dochodowych) oraz odpowiadające jej zróżnicowanie form własności i rozmiarów przestrzeni mieszkalnych. W rezultacie powstała osada złożona ze 100 domów szeregowych, zamieszkiwanych łącznie przez około 225 osób. Osada została podzielona na pięć odrębnych grup – klastrow – z których każda liczy 20 domów i dedykowana jest innej grupie mieszkańców: osobom młodym, seniorom, rodzinom z dziećmi oraz w dwóch przypadkach grupom mieszanym. Domy mieszkalne w każdym z klastrow zorganizowane są na planie podkowy, która zawsze domykana

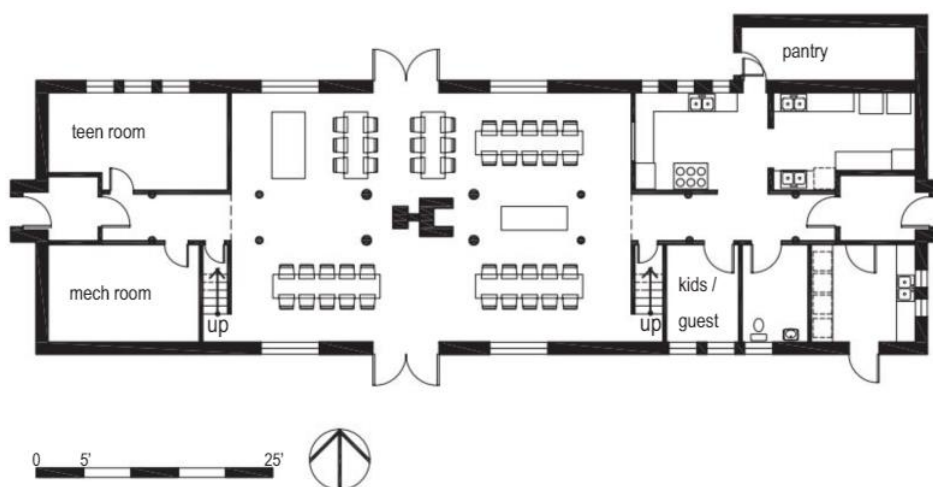
jest przez Dom Wspólny. Domy Wspólne stanowią główne ośrodki życia społecznego – są miejscami wspólnych posiłków, różnych aktywności i wydarzeń organizowanych przez mieszkańców poszczególnych klastrow. Mimo że pod względem rozwiązań architektonicznych i wystroju różnią się nieco między sobą, zazwyczaj można w nich wyróżnić następujące pomieszczenia: profesjonalną kuchnię ze spiżarnią, jadalnię, pokój dzienny, toaletę, pralnię, pokój młodzieżowy oraz pokój gościnny. W sercu klastra znajduje się ogród. Mieszkańcy mogą wnioskować o przyznanie w jego ramach indywidualnej przestrzeni, jednak jeśli nie jest ona dostatecznie zadbana, decyzją wspólnoty dostęp do niej może zostać cofnięty.

Rysunek 5. Mapa osady ilustrująca rozmieszczenie klastrow.



Źródło: <http://www.kollektivhus.nu/pdf/BoydAugerScholarship2011FinalReport.pdf>

Rysunek 6. Plan jednego z Domów Wspólnych.



Źródło: [https://issuu.com/schemataworkshop/docs/cohousing\\_common\\_house\\_design](https://issuu.com/schemataworkshop/docs/cohousing_common_house_design)

W samym centrum osady znajduje się stara stodoła, która mieści kawiarnię (otwartą tylko w niedziele), niewielki sklepik ekologiczny, warsztat rowerowy oraz dodatkowe przestrzenie na wynajem. Budynek ten jest miejscem spotkań nie tylko mieszkańców wszystkich klastrow, ale także mieszkańców Munksøgård z gośćmi z zewnątrz i lokalną społecznością. Do innych dóbr współdzielonych przez całą wspólnotę należą m.in. ciepłownia oraz stacja recyklingu, również zlokalizowane w centralnej części Munksøgård.

Wszelkie rozwiązania konstrukcyjne i technologiczne zastosowane przy projektowaniu Munksøgård są wyrazem najwyższej troski o środowisko. Przejawia się ona w wielu aspektach życia wspólnoty, obejmując wykorzystanie ekologicznych materiałów budowlanych, produkcję na własny użytek energii odnawialnej, recykling, działanie lokalnej oczyszczalni ścieków, zarządzanie zasobami wody, gospodarowanie odpadami, produkcję organicznych warzyw i mięsa, czy wreszcie transport.

### Zasady budowania więzi społecznych i organizowania społeczności lokalnej

Najważniejszym elementem budowania więzi społecznych są obiady organizowane trzy razy w tygodniu w Domach Wspólnych we wszystkich klastrach. Poza tym mieszkańcy angażują się w aktywności takie jak spotkania brydżowe czy próby chóru. Równie ważnym aspektem zawiązywania poczucia wspólnoty są rozmaite prace wykonywane na zasadach wolontariatu na rzecz ogółu. Obejmują one np. wspólne malowanie domów, koszenie trawników, utrzymanie ogrodu, czy obsługę techniczną własności wspólnej. Wielokrotnie zdarzało się, że poza standardowymi zadaniami, lokatorzy wskutek oddolnej inicjatywy podejmowali dodatkowe przedsięwzięcia polegające na wykonaniu drobnych prac konstrukcyjnych (budowa szklarni, suszarni, szopy, kurnika).

*Rysunek 7. Ekologiczna suszarnia wzniesiona wspólnymi siłami mieszkańców.*



Źródło: <https://4allsentientbeings.files.wordpress.com/2015/05/2015-05-02-12-45-03-natural-fossil-free-drying.jpg>

Pomimo fizycznej bliskości pięciu wyodrębnionych grup budynków nie doszło do nawiązania silnych między-klastrowych więzi, a poszczególne grupy mieszkańców zachowują funkcjonalną niezależność. Okazji do wzajemnych interakcji dostarcza natomiast działalność w stowarzyszeniach i grupach pracy powoływanych w celu realizacji określonych zadań na rzecz wspólnoty, a także udział w imprezach i celebrowaniu świąt.

Do dodatkowych spotkań – nie tylko z mieszkańcami wszystkich klastrow, ale także gośćmi z zewnątrz – zachęca kawiarnia w stodole oraz organizowany cyklicznie Coroczny Pokaz Zwierząt. Ponadto Munksøgård oferuje wycieczki po osadzie, podczas których uczestnicy zapoznają się z proekologicznymi rozwiązaniami wdrożonymi przez wspólnotę.

## Forma prawna

W Munksøgård można wyróżnić trzy typy własności. Pierwsza grupa budynków, domy jednorodzinne, stanowi własność prywatną. Grupa druga funkcjonuje jako spółdzielnia mieszkaniowa – wszyscy lokatorzy są współwłaścicielami ogółu budynków, jednocześnie posiadając spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego. Trzy pozostałe klastry należą do developera inwestycji – Stowarzyszenia Budowlanego Roskilde – udostępniającego lokale w formie najmu. Apartamenty z tej kategorii przewidziane są dla osób w różnym wieku, a o wyborze nowych lokatorów decydują wspólnie mieszkańcy. Dodatkowo część lokali udostępniana jest osobom wykluczonym społecznie (np. bezrobotnym), wspieranym przez Miasto dofinansowaniem do czynszu. Opisana różnorodność form własności ma na celu odzwierciedlenie preferencji osób o różnych potrzebach oraz możliwościach finansowych, a w szczególności przeciwdziałanie wykluczaniu ze wspólnoty osób o najniższych dochodach.

*Rysunek 8. Jeden z trzech klastrów będących własnością Stowarzyszenia Budowlanego Roskilde.*



Źródło: <http://www.munksoegaard.dk/bogrupper/ungdom/index.html>

## Struktura organizacyjna

Bieżącą działalnością oraz dalszym rozwojem Munksøgård zarządzają mieszkańcy. Formowane przez nich liczne stowarzyszenia wraz ze zgromadzeniami ogólnymi oraz demokratycznie wybranymi zarządami odpowiadają za przestrzeń wspólną, m.in. za ciepłownię, oczyszczalnię ścieków, stację recyklingu odpadów, stare budynki gospodarcze oraz za Domy Wspólne. Jedno stowarzyszenie zarządza wspólną własnością wszystkich pięciu klastrów, jedno – także na poziomie „centralnym” – dedykowane jest budynkom gospodarczym. Ponadto każda z grup budynków posiada własne stowarzyszenia zarządzające ich wewnętrznymi zadaniami, które poddawane są dyskusji w szerszym gronie podczas comiesięcznych otwartych spotkań. Sprawy dotyczące wszystkich mieszkańców Munksøgård poruszane są podczas odbywających się średnio co dwa miesiące wspólnych spotkań doradczych. Podczas gdy większość decyzji podejmowana jest w ramach pięciu wyodrębnionych klastrów, w oparciu o zasady demokracji bezpośredniej, ważniejsze decyzje omawiane są na forum całej wspólnoty.

Obsługa techniczna obiektu leży w gestii powołanych dla realizacji określonych celów grup pracy. Odpowiadają one za zadania związane np. z odśnieżaniem i utrzymaniem dróg, konserwacją kanalizacji i oczyszczalni ścieków, czy eksploatacją ciepłowni. Każda grupa zarządza swoim własnym budżetem, przyznawanym podczas zgromadzenia ogólnego. W Munksøgård działają także grupy pracy o nieco innym charakterze, zorientowane na działalność społeczną, w tym np. na organizację imprez oraz różnych wydarzeń okolicznościowych. Każdy mieszkaniec Munksøgård powinien należeć przynajmniej do jednej grupy pracy. Warto zaznaczyć, że wszelkie niezbędne prace wykonywane są na rzecz wspólnoty na zasadzie wolontariatu – lokatorzy nie pobierają z ich tytułu żadnej rekompensaty finansowej (obecnie Munksøgård zatrudnia tylko jedną osobę).

## Źródła

- [1] Strona internetowa Munksøgård: <http://www.munksoegaard.dk/en/about.html> [dostęp 25 maja 2018]
- [2] Is cohousing a suitable housing typology for an ageing population within the UK?, John Killock, 2014: <http://www.kollektivhus.nu/pdf/BoydAugerScholarship2011FinalReport.pdf> [dostęp 28 maja 2018]
- [3] Blog Giselle Wilkinson, wpis z dnia 20 maja, 2015: Munksøgård – A model village .... A Village of different models ....: <https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/05/20/munksogard-a-model-village-a-village-of-different-models/> [dostęp 25 maja 2018]
- [4] Designing the cohousing common house, Grace H. Kim, Schemata Workshop, 2006: [https://issuu.com/schemataworkshop/docs/cohousing\\_common\\_house\\_design](https://issuu.com/schemataworkshop/docs/cohousing_common_house_design) [dostęp 27 maja 2018]
- [5] Eco-communities in Denmark. A possible model for transition to a sustainable society in the economic growth oriented reality, Magdalena Trifonova, Erik Péter Párdi, 2017: [https://projekter.aau.dk/projekter/files/259994082/06.01.\\_EMSS4\\_Trifonova\\_M.\\_Pardi\\_P.SI\\_GNED.pdf](https://projekter.aau.dk/projekter/files/259994082/06.01._EMSS4_Trifonova_M._Pardi_P.SI_GNED.pdf) [dostęp 28 maja 2018]
- [6] The Senior Cohousing Handbook: A Community Approach to Independent Living, 2<sup>nd</sup> Edition, Charles Durrett, New Society Publishers, 2009.

# Mieszkania Pokoleń

## GenerationenWohnen

Szwajcaria



### Cele projektu:

- Podniesienie jakości życia osób starszych i z niepełnosprawnością, zapobiegając samotności i wzmacniając ich autonomię;
- Promowanie solidarności między pokoleniami poprzez zachęcanie różnych pokoleń do wzajemnej wymiany usług i zasobów.

### PODSTAWOWE INFORMACJE

#### Typ

Cohousing wielopokoleniowy (dla osób młodych, rodziców z dziećmi, osób starszych oraz osób z niepełnosprawnością)

#### Forma prawna / własności

Projekt koordynowany przez organizację non-profit „Genossenschaft GenerationenWohnen”

#### Budynek

Kompleks 4 budynków

#### Rok ukończenia

2018

#### Lokalizacja

Burgdorf, Szwajcaria

#### Obszar

Miejski

## Opis projektu

Projekt GenerationenWohnen realizowany jest w niewielkim mieście Burgdorf, położonym w kantonie Berno. Na potrzeby projektu wybudowano kompleks czterech budynków, w których mieści się ok 90 mieszkań. Prace przy projekcie rozpoczęły się w 2010 roku, natomiast sam kompleks został oddany do użytku w 2018. Beneficjentami projektu są osoby w różnym wieku, a także osoby o różnorodnej historii życiowej. W ten sposób z projektu mogą korzystać osoby samotne, rodzice samotnie wychowujący dzieci, osoby z niepełnosprawnością psychiczną lub fizyczną, a także osoby, które z innych względów

Rysunek 9. Rozmieszczenie budynków na planie.



Źródło: Strona internetowa projektu:

<http://www.generationenwohnen.ch/vermietung/die-siedlung.html>

chcą być częścią wielopokoleniowej społeczności. Uczestnicy projektu GenerationenWohnen mogą liczyć na opiekę i pomoc w codziennych obowiązkach takich jak zakupy czy sprzątanie. W razie zaistnienia takiej potrzeby zapewniana jest pomoc przez profesjonalistów oraz wolontariuszy.

Życie w wielopokoleniowej społeczności pozwala na integrację i wzajemną pomoc między jej członkami, która wzmacnia sieć wsparcia.

Wynajem mieszkań wiąże się z koniecznością opłaty za czynsz. Projekt GenerationsHousing Burgdorf został zrealizowany w ramach strategii dla zrównoważonego mieszkalnictwa Konfederacji Szwajcarskiej.

### Zasady budowania więzi społecznych i organizowania społeczności lokalnej

Zasady niezbędne do wspólnego życia są ustalane przez najemców mieszkań w trakcie spotkań Walnego Zgromadzenia. W spotkaniach najemców każdy lokal ma jeden głos. Przepisy i zasady obowiązujące w kompleksie muszą być zatwierdzone przez administrację osiedla.

### Model komercyjny i finansowy

Projekt cohousingu w Burgdorf był finansowany z kilku źródeł, były to przede wszystkim:

- Dofinansowanie od Agencji Promocji Kantonów, które było zrealizowane w 3 częściach, w latach 2011-2014. Każda z transz musiała być dokładnie rozliczona co do wydatkowania otrzymanej sumy.
- W 2016 roku otrzymano dofinansowanie od Fundacji „Age-Stiftung”, które zostało przeznaczone na dalsze prace budowlane i koncepcyjne.
- W 2016 roku otrzymano również dotację od Fundacji „Walder-Stiftung”, jako nagrodę za udział w konkursie „Gut Wohnen und Leben im Alter”.

### Rozwiązania architektoniczne

Kompleks GenerationenWohnen to cztery budynki mieszkalne, w skład których wchodzi ok 90 mieszkań. Obiekty otoczone są zielenią. Oferowane mieszkania posiadają różne plany, w zależności od sytuacji życiowej mieszkańcy mogą wybrać jak najlepiej odpowiadające dla nich mieszkania pod względem metrażu. Mieszkania są także specjalnie przystosowane dla osób starszych oraz z niepełnosprawnością, dla których standardowe umeblowanie i wyposażenie byłoby problematyczne ze względu na ograniczoną sprawność ruchową. W każdym z 4 budynków znajduje się winda. Wspólne części dostępne dla wszystkich beneficjentów projektu to przede wszystkim: sala fitness, sala fizjoterapeutyczna, świetlica, pralnie, parkingi dla rowerów, plac zabaw, plac osiedlowy, a także specjalnie przygotowany ogród sensoryczny.

Rysunek 10. Wnętrze mieszkań.



Źródło: Strona internetowa projektu,  
<http://www.generationenwohnen.ch/vermietung.html>



Osiedle położone jest w niedalekiej odległości od różnych udogodnień i infrastruktury społecznej, m.in.: piekarni, cukierni, kawiarni, centrum sportowego, basenu, a także przedszkola oraz szkoły.

### Forma prawna

Wiodącą organizacją odpowiedzialną za koordynowanie projektu GenerationenWohnen jest organizacja non-profit „Genossenschaft GenerationenWohnen”. Do określenia takich zadań jak rozwój koncepcji mieszkaniowej i regulaminu, nabór mieszkańców, a także utrzymanie mieszkań w ramach projektu wielopokoleniowego, powołano administrację osiedla składającą się z 8 osób (specjaliści, będący członkami organizacji koordynującej oraz wolontariusze).

### Źródła

- [1] Pittini A., Thorogood J., Affordable housing and the challenge of an ageing population in Europe – preparing success stories the future, [www.housingeurope.eu/file/39/download](http://www.housingeurope.eu/file/39/download) [dostęp 29.05.2018], str. 11-12
- [2] Strona internetowa projektu, <http://www.generationenwohnen.ch/>, [dostęp 29.05.2018]
- [3] Statut osiedla GenerationenWohnen, <http://www.generationenwohnen.ch/images/pdf/docs/statuten-1611.pdf> [dostęp 29.05.2018]
- [4] Raporty roczne za lata 2012-2017, <http://www.generationenwohnen.ch/ueber-uns.html> [dostęp 29.05.2018]





## [RO\*SA]

Austria   


### Cele projektu:

- Ukierunkowanie mieszkalnictwa na potrzeby kobiet w różnym wieku, a także o różnej historii życiowej;
- Stworzenie przestrzeni do dyskusji na temat projektów skierowanych do kobiet;
- Nawiązywanie kontaktów z innymi projektami realizowanymi dla kobiet.

### PODSTAWOWE INFORMACJE

#### Typ

Cohousing dedykowany przede wszystkim kobietom

#### Forma prawna / własności

Projekt koordynowany przez Stowarzyszenie Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt

#### Budynek

Budynek wielokondygnacyjny

#### Rok ukończenia

2009

#### Lokalizacja

Wiedeń, Austria

#### Obszar

Miejski

### Opis projektu

Projekt [RO\*SA] jest realizowany w Wiedniu. Pomysłodawcą projektu jest architekt Sabine Pollak z biura Köb & Pollak Architecture. Dzięki jej działaniom powstało Stowarzyszenie Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt, którego celem było stworzenie obiektu wspólnoty mieszkaniowej, której beneficjentkami będą przede wszystkim kobiety o różnych potrzebach i w różnym wieku. Początki projektu sięgają roku 2002, kiedy organizowano spotkania z potencjalnymi mieszkańcami w celu stworzenia koncepcji funkcjonowania wspólnoty, a także poszukiwano odpowiedniego miejsca do budowy. Budynek oddano do użytku w 2009 roku.

Wynajem mieszkań jest odpłatny, aczkolwiek ze względu na grupę docelową projektu, w tym samotne matki oraz kobiety w starszym wieku, których środki finansowe są ograniczone, czynsz nie jest wygórowany. Istnieje także możliwość otrzymywania dopłat do czynszu od instytucji pomocowych miasta. Koszt wynajmu wynosi 7 euro za metr kwadratowy powierzchni użytkowej, a w razie potrzeby istnieje możliwość wynajmu miejsca garażowego w cenie 70 euro miesięcznie. Po 10 latach wynajmu najemca może zakupić mieszkanie na własność.

Wpływ na decyzję o przydziale mieszkań ma Wiedeńska Agencja Mieszkaniowa, która ma prawo decydować o najemcach 1/3 dostępnych mieszkań w projekcie [RO\*SA]. Inicjator projektu – Stowarzyszenie Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt, decyduje o przydziale pozostałych 2/3 mieszkań. Zdecydowaną większość najemców stanowią kobiety, a mieszkający w budynku mężczyźni to zazwyczaj członkowie rodzin kobiet, które są docelowymi odbiorczyniami projektu.

Budynek [RO\*SA] składa się z 40 mieszkań o rozmiarach od 30 m<sup>2</sup> do 120 m<sup>2</sup>, gdzie liczba pokoi waha się od jednego do pięciu. Wśród dostępnych lokali 7 jest mieszkaniami dwupoziomowymi. Część jednostek mieszkalnych na parterze jest specjalnie przystosowana dla osób z niepełnosprawnością.

Rysunek 11. Wygląd budynku z zewnątrz.



Źródło: Strona internetowa projektu, <http://www.frauenwohnprojekt.org/home>

### Zasady budowania więzi społecznych i organizowania społeczności lokalnej

Na początkowym etapie przygotowywania projektu, ważną rolę odegrały spotkania z kobietami – potencjalnymi najemczyniami – które przedstawiły swoje preferencje mieszkaniowe w kontekście organizacji wspólnych obszarów. Istotnym czynnikiem w budowaniu kontaktów i więzi sąsiedzkich jest organizowanie interesujących wydarzeń dla mieszkańców. W budynku [RO\*SA] odbywają się m.in.:

- warsztaty z rękodziela oraz tworzenia wyrobów ceramicznych,
- imprezy w ogrodzie,
- spotkania dla dzieci,
- pokazy filmowe,
- wystawy fotograficzne.

### Rozwiązania architektoniczne

Każde z mieszkań należących do wspólnoty [RO\*SA] posiada łazienkę, kuchnię, salon, sypialnię oraz schowek. Dla wszystkich użytkowników dostępna jest pralnia, biblioteka, duża kuchnia, sauna oraz sala gimnastyczna. Ważnym rozwiązaniem, na który zwraca uwagę administracja budynku, są szerokie 3-metrowe korytarze na każdym piętrze. Są odpowiednio zaprojektowane z uwzględnieniem właściwego oświetlenia oraz aranżacji, co ułatwia poruszanie się osobom o ograniczonej sprawności ruchowej. Stanowią one dodatkową (obok wspólnych pomieszczeń) przestrzeń ułatwiającą komunikację między lokatorami, a także służą jako miejsce zabaw dla dzieci. Na zewnątrz budynku znajduje się wspólnotowy ogród oraz duży plac zabaw dla najmłodszych.

Budynek ma bardzo dobre położenie. W pobliżu [RO\*SA] znajdują się dwie szkoły, przedszkole, kort tenisowy, kryty basen, centra handlowe. Ważnym elementem ułatwiającym codzienne życie mieszkańców jest pobliska stacja metra, pozwalająca na szybki i dogodny transport do centralnych punktów miasta.



## Forma prawna

Podmiotem, który zainicjował projekt [RO\*SA], jest Stowarzyszenie Frauenwohnprojekt [ro\*sa] Donaustadt. Organizacja ta jest także odpowiedzialna za zarządzanie nieruchomością oraz koordynację życia wspólnoty. Nieruchomość (grunt i budynek) należy do dewelopera WPV-GPA, który jest partnerem przedsięwzięcia.

## Źródła

- [1] Strona internetowa CoHousing Cultures, <https://cohousing-cultures.net/projects/rosa22/?lang=en>, [dostęp 29.05.2018]
- [2] Strona projektu <http://www.frauenwohnprojekt.org>, [dostęp 29.05.2018]



# Cohousing Chiaravalle<sup>12</sup>

Włochy



## Cele projektu:

- Stworzenie modelowego rozwiązania dla cohousingu wielopokoleniowego;
- Odrestaurowanie zabytkowych budynków w celu stworzenia środowiska do życia o najwyższej jakości, spełniającego wysokie normy ekologiczne, a jednocześnie przystępnego finansowo;
- Stworzenie wspólnoty, która żyje bliżej natury, wykorzystując jej owoce (sad, ogród warzywny), ale z łatwym dostępem do aglomeracji miejskiej;
- Umożliwienie przyszłym mieszkańcom wpływania na ostateczny projekt obiektu i zakres dostępnych usług.

## PODSTAWOWE INFORMACJE

### Typ

Cohousing wielopokoleniowy

### Forma prawna / własności

Mieszana (własność / najem)

### Budynek

5 budynków

### Rok ukończenia

Planowane 2019

### Lokalizacja

Mediolan, Włochy

### Obszar

Podmiejski

## Geneza projektu

Spółka Cohousing.it specjalizuje w inwestycjach we wspólnoty mieszkalne o charakterze cohousingu spełniające poniższe założenia:

- Obiekty lokowane są w miejscach podlegających rewitalizacji, często lokowane w zdegradowanych lub podupadłych budynkach;
- Projekty charakteryzują się wysokim stopniem zrównoważenia w trzech wymiarach: środowiskowym (budynki o najwyższych klasach energetycznych), społecznym (nacisk na jakość życia mieszkańców i ich otoczenia), ekonomicznym (oszczędności w użytkowaniu);
- Projektowanie odbywa się w sposób partycypacyjny – przyszli mieszkańcy współdecydują, jak będzie wyglądał budynek i jaka będzie w nim dostępna infrastruktura.

Po czterech zrealizowanych projektach w Mediolanie, które były adresowane głównie do osób młodych i aktywnych, obecnie realizowany jest projekt, który w zamiarach firmy będzie modelowym przykładem cohousingu międzygeneracyjnego.

<sup>12</sup> Studium przypadku zostało opisane w raporcie przygotowanym przez autorów niniejszego rozdziału w ramach partnerstwa Krajowego Instytutu Gospodarki Senioralnej, Fundacji Laboratorium Architektury (LAB60+), PCG POLSKA Sp. z o.o., Centrum AMRON na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa pt. „Ekspertyza dotycząca zbadania potrzeb mieszkaniowych seniorów oraz wskazania istotnych problemów i deficytów w obszarze mieszkalnictwa senioralnego”, listopad 2017.

## Opis funkcjonowania

### Rozwiązania architektoniczne

W projekcie przewiduje się wykorzystanie podupadłych zabudowań gospodarstwa, którego historia sięga XVII wieku, oraz rozległych terenów dookoła budynków: 25 tys. m<sup>2</sup> terenów zielonych (gdzie powstanie basen, sad, ogród warzywny, tereny rekreacyjne). Odbudowanych zostanie 5 mocno zniszczonych budynków o łącznej powierzchni 4 500 m<sup>2</sup>. W obiekcie będzie 50 mieszkań (od mieszkań 2-pokojowych o powierzchni 50 m<sup>2</sup> po dwupoziomowe mieszkania o powierzchni ponad 100 m<sup>2</sup>). Budynek będzie miał klasę energetyczną A oraz urządzenia bezkosztowego ogrzewania i chłodzenia, wykorzystujące moc ciepłą wody wykorzystywanej do nawadniania oraz baterie słoneczne. Obiekt jest zlokalizowany na obrzeżach miasta, ale z doskonałym dostępem do komunikacji. Powstanie także ścieżka rowerowa, którą będzie można dojechać do głównego placu miasta.

*Rysunek 12. Stan obecny oraz projekt.*



Źródło: Strona internetowa projektu <http://www.cohousing.it/progetti-in-corso/cohousing-chiaravalle/>

Zgodnie z założeniem co-housingu to przyszli mieszkańcy mają decydujący głos co do infrastruktury, która powstanie w obiekcie. W omawianym projekcie zawiązała się już grupa pierwszych przyszłych mieszkańców (nabór jest wciąż otwarty, w tej chwili w grupie „założycielskiej” są młode pary, rodziny z dziećmi oraz seniorzy). Z ich inicjatywy uwzględniono w projekcie następujące elementy architektoniczne, udogodnienia i usługi:

- sala wielofunkcyjna z wyposażeniem kuchennym (wykorzystywana jako świetlica, sala kinowa, miejsce do organizowania imprez i aktywności sąsiedzkiej),
- sala spotkań i gier dla młodzieży,
- miejsce zabaw dla najmłodszych, gdzie będzie zorganizowana sąsiedzka opieka nad dziećmi (mikro-przedszkole),
- kawiarnia internetowa,
- sad i ogród warzywny,

- zaplecze sportowe, w tym siłownia, boisko i basen,
- miejsce do grillowania,
- biblioteka,
- sala do majsterkowania,
- pralnia i prasownia,
- car-pooling, bike-sharing (schemat dzielenia się samochodami oraz rowerami).

Obiekt będzie monitorowany przez system kamer rozmieszczonych w najważniejszych punktach, (mieszkańcy będą mieli dostęp do monitoringu przez Internet), a także wyposażony w automatykę domową (system zarządzania oświetleniem, temperaturą, zdalnego wyłączania urządzeń). Kolejnym elementem usprawniającym życie wspólnoty będzie prosty system rezerwacji – umożliwi on sprawdzenie dostępności wspólnej infrastruktury lub sprzętów (np. pralki) i dokonanie rezerwacji na wybrany termin.

### Zasady budowania więzi społecznych i organizowania społeczności lokalnej

Jedną z głównych zasad projektu jest umożliwienie najemcom współdecydowania o rozwiązaniach architektonicznych i infrastrukturalnych stosowanych w projekcie, a także norm życia we wspólnocie. Założenie to jest realizowane w praktyce na etapie przygotowania inwestycji podczas spotkań warsztatowych projektowania usługi i zasad funkcjonowania społeczności sąsiedzkiej (które pełnią także funkcję integracyjną dla przyszłych mieszkańców).

*Rysunek 13. Przyszli mieszkańcy podczas warsztatów, na których planowali infrastrukturę obiektu.*



Działania te są wzmocnione przez organizowanie wspólnych festynów i pikników dla przyszłych mieszkań-

Źródło: Strona internetowa projektu <http://chiaravalle.cohousing.it/cohousing/>

ców na terenie inwestycji. Oswajają się oni w ten sposób ze swoim przyszłym miejscem zamieszkania, poznają się i w naturalny sposób wzmocniają więzi społeczne.

### Forma prawna i zasady naboru lokatorów

Deweloper współpracuje z władzami miejskimi Mediolanu, dla których jednym z celów strategicznych jest zwiększenie dostępności mieszkań w przystępnych cenach dla mieszkańców miasta. Oferowane będą trzy ścieżki dojścia do własności lokalu, które mają umożliwić nabycie nieruchomości osobom o zróżnicowanej sytuacji finansowej, z różnych przyczyn wykluczonych z rynku nieruchomości:

- Sprzedaż po cenach rynkowych;
- Sprzedaż regulowana („vendita convenzionata”) – oferowana na mocy umowy z władzami miasta. Władze miejskie zobowiązują się do wspierania dewelopera w realizacji inwestycji, w celu obniżenia nakładów finansowych (pomoc ta może dotyczyć np. przekazania gruntu na preferencyjnych warunkach, uproszczenie procedur i formalności budowlanych). W zamian za otrzymaną pomoc, deweloper zobowiązuje się wydzielić pulę lokali, które będą oferowane po cenach niższych niż rynkowe (wysokość ceny za metr w odniesieniu do cen rynkowych jest ustalana każdorazowo w umowie między władzami miasta a deweloperem). Nabywcy nieruchomości w tym trybie muszą spełniać warunki określone przez stronę publiczną:
  - muszą być mieszkańcami danej gminy, w której powstaje inwestycja,
  - nie mogą posiadać innej nieruchomości,
  - nie mogą odsprzedać lub wynajmować lokalu przez ustalony w umowie czas, minimum 5 lat,
  - dodatkowo władze miasta mogą wprowadzić inne warunki, np. zawężając grupę beneficjentów do osób o określonych charakterystykach i potrzebach (np. osoby starsze, samotne matki, osoby z niepełnosprawnością, młode rodziny).
- Wynajem z umową na przyszłą sprzedaż (wynajem ze ścieżką dojścia do własności) – ma za zadanie ułatwić nabycie nieruchomości osobom, które nie dysponują wysokim kapitałem (i na przykład ze względu na brak wkładu własnego nie mają zdolności kredytowej), ale mają stabilne dochody. Nabywca wpłaca ok. 10% wartości nieruchomości i zobowiązuje się do wykupienia reszty w określonym czasie (np. 8-10 lat); przez ten czas płaci czynsz najmu, np. w wysokości 2% wartości nieruchomości. Wpłata początkowa oraz czynsz zostaną potrącone od wartości lokalu w momencie jego wykupu.

### Model komercyjny i finansowy

Inwestycja ma charakter komercyjny. Mieszkania będą nabywane lub wynajmowane przez lokatorów. Porozumienie z władzami miasta pozwala na oferowanie mieszkań także po cenach niższych od rynkowych, dla osób o gorszej sytuacji finansowej lub doświadczających barier do wejścia na rynek mieszkaniowy, co pozwala zapewnić zróżnicowany miks społeczny.

Szacuje się, że całość nakładów inwestycyjnych dewelopera wyniesie 13 mln euro (z czego 2,1 mln to koszty związane z zakupem nieruchomości, 7,9 mln to koszty robót budowlanych, pozostałe koszty to m.in. koszty związane z infrastrukturą techniczną, koszty finansowe, zarządzania obiektem).

Montaż finansowy projektu jest przedstawiony w tabeli poniżej. Głównym źródłem finansowania są obligacje bankowe (48%). Ciekawym źródłem pozyskiwania kapitału jest wykorzystanie internetowej platformy crowdfundingowej, która umożliwi inwestowanie w projekt inwestorom indywidualnym dysponującym mniejszymi środkami inwestycyjnymi (minimalna kwota inwestycji to 500 euro). Przewidywana stopa zwrotu dla inwestorów korzystających z platformy (ROI) to 11,55% w skali roku.

Tabela 3. Struktura finansowania projektu.

Źródło finansowania	Wysokość (EUR)	% nakładów kapitałowych
Wkład własny dewelopera	41.160	<1%
Wpłaty kupujących	6.635.000	44,9%
Obligacje	7.100.000	48%
Crowdfunding	1.000.000	6,8%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie prospektu projektu <https://www.walliance.eu/project.html?idP=2598697839311-563> [dostęp 19 czerwca 2018].

## Źródła

- [1] Strona internetowa projektu Chiaravalle <http://www.cohousing.it/progetti-in-corso/cohousing-chiaravalle/> [dostęp 25 maja 2018]
- [2] Imprese & Citta, Rivista della Camera di Comercio di Milano, N 02/2013, Camera di Comercio, Milano
- [3] Informacje o projekcie na portalu crowdfundingowym Walliance, <https://www.walliance.eu/project.html?idP=2598697839311-563> [dostęp 19 czerwca 2018]



# Mieszkać we wspólnocie, żyć niezależnie

## Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben<sup>13</sup>

Niemcy



### Cele projektu:

- Analiza stworzonych oddolnie koncepcji wspólnego mieszkania osób niesamodzielnych i potrzebujących wsparcia (cohousingu);
- Wypracowanie wzorcowych modeli i najlepszych praktyk domów wielopokoleniowych na podstawie praktycznych doświadczeń z realizacji projektów;
- Prześledzenie procesów i efektów implementacji inicjatyw nastawionych na zaspokojenie potrzeb różnych grup docelowych.

### PODSTAWOWE INFORMACJE

#### Typ

Cohousing wielopokoleniowy

#### Forma prawna / własności

Zwykłe spółdzielcza

#### Budynek

Zróżnicowane budynki pod względem liczby kondygnacji, funkcji, typów zabudowy, itp.

#### Rok ukończenia

2015-2019

#### Lokalizacja

Włochy

#### Obszar

Miejscowości różnej wielkości w Niemczech, w tym położone na obszarach wiejskich i słabo zaludnionych

## Geneza projektu

### Program pilotażowy, w ramach którego wsparcie uzyska wybranych 29 inicjatyw mieszkalnictwa we wspólnotach (cohousing) ze szczególnym uwzględnieniem wspólnot wielopokoleniowych.

Realizowane projekty zostały wypracowane jako oddolne inicjatywy lokalnych społeczności czy samych beneficjentów. Projekty mogą mieć różną grupę docelową mieszkańców, jednak jednym z obszarów priorytetowych w programie jest tworzenie wspólnot wielopokoleniowych. Realizatorem programu jest Federalne Ministerstwo do spraw Rodziny, Seniorów, Kobiet i Młodzieży przy współudziale FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung (federalnego stowarzyszenia działającego na rzecz rozwoju różnych form mieszkania we wspólnocie).

Głównym założeniem programu jest wypracowanie wzorcowych modeli wspólnego mieszkania osób potrzebujących wsparcia - w tym w szczególności osób starszych i o niskich dochodach - które będzie można replikować i wdrażać na szerszą skalę. Promowane projekty mają w większości charakter wielopokoleniowych wspólnot integracyjnych. Elementem programu jest także przetestowanie w praktyce koncepcji nastawionych na zaspokojenie potrzeb odmiennych grup docelowych (np. projekty umożliwiające niesamodzielnym seniorom jak najdłuższe niezależne funkcjonowanie;

<sup>13</sup> Studium przypadku zostało opisane w raporcie przygotowanym przez autorów niniejszego rozdziału na zlecenie Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi „Innowacje społeczne mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa socjalnego osobom starszym na obszarach wiejskich w wybranych krajach europejskich”, grudzień 2016, <https://bip.minrol.gov.pl/Opracowania-ekspertyzy-publikacje/Innowacje-spoeczne-majace-na-celu-zapewnienie-bezpieczenstwa-socjalnego-osobom-starszym-na-obszarach-wiejskich-w-wybranych-krajach-europejskich> [dostęp 10 czerwca 2018].

projekty nastawione na pomoc osobom o niskich dochodach). Ważnym aspektem finansowanych projektów jest ich ugruntowanie w społeczności lokalnej – efektem towarzyszącym programowi ma być wzmocnienie więzi międzyludzkich i współpracy sąsiedzkiej współpracy.

Program rozpoczął się w 2015 roku i ma trwać do 2019 roku. Realizowany jest w pięciu krokach:

- Nabór wniosków i wybór projektów do wdrożenia;
- Wsparcie merytoryczne i doradztwo w planowaniu i realizacji modelowych projektów oraz stworzenie sieci wymiany informacji i doświadczeń między poszczególnymi projektami;
- Rozpowszechnianie informacji na temat projektów pilotażowych oraz efektów częściowych wdrażania projektów;
- Analiza i ocena efektów realizacji projektów pilotażowych, identyfikacja „czynników sukcesu”;
- Dokumentacja wyników globalnych Programu oraz transfer wiedzy i wypracowanych najlepszych praktyk wśród specjalistów branżowych, członków samorządu terytorialnego, przyszłych realizatorów podobnych projektów oraz wszystkich zainteresowanych.

Program jest przykładem dobrego planowania i stopniowego wypracowywania rozwiązań modelowych poprzez wdrożenia pilotażowe. Doświadczenia z realizacji wszystkich inicjatyw zostaną zebrane i będą podlegać gruntownej analizie. Na tej podstawie opracowane zostaną rozwiązania modelowe, rekomendowane do wdrażania na szerszą skalę. Powstanie także zbiór najlepszych praktyk, który wspomże realizatorów podobnych projektów w przyszłości w ich przygotowywaniu i wdrażaniu, zarówno na terenie Niemiec, jak i zagranicą.

## Opis funkcjonowania

Tabela 4. Przykłady projektów.

Przykłady projektów cohousingu ze szczególnym uwzględnieniem projektów o charakterze wielopokoleniowym / dla osób o różnych potrzebach realizowanych w ramach Programu

### **Wspólnota w centrum miejscowości, Ursensollen, Bawaria**

*(Gemeinschaft in der Mitte des Ortes)*

Gmina Ursensollen realizuje budowę współdzielonego domu z 15 mieszkaniami dla osób starszych (50+), osób z niepełnosprawnością oraz innych osób, które chcą mieszkać we wspólnocie sąsiedzkiej. W budynku będzie także działała placówka opieki dziennej oraz kawiarnia (prowadzona wspólnie przez mieszkańców), dostępne dla osób z zewnątrz. Projekt zakłada także aktywne promowanie pomocy sąsiedzkiej. Stworzone centrum mieszkalne ma służyć jako rozwiązanie modelowe dla zapewnienia opieki i wsparcia środowiskowego na terenach wiejskich. Projekt jest realizowany i finansowany w formie spółdzielni. Dla zwiększenia dostępności usługi dla mieszkańców wsi o niskich dochodach, wsparcia finansowego dla najemców udzieli gmina.



#### Rozwiązania architektoniczne:

- Lokale będą miały powierzchnię 57-71 m<sup>2</sup> i będą miały udogodnienia dla osób o ograniczonej sprawności, ale nie całkowicie pozbawione barier architektonicznych. Każdy lokal będzie miał dostęp do ogródka lub balkonu. Budynek jest umiejscowiony koło kościoła, centrum kulturalnego, ratusza, biblioteki i banku, co pozwoli mieszkańcom na kontynuowanie aktywnego trybu życia.

#### Organizowanie społeczności lokalnej:

- Społeczność przyszłych mieszkańców została zawiązana przed etapem budowy, dzięki czemu mogli oni aktywnie uczestniczyć w planowaniu budynku (celowo prace związane z planowaniem budynku zostały wstrzymane do czasu, kiedy nie zostali potwierdzeni wszyscy mieszkańcy).
- Inwestycja będzie korzystała z ustanowionej wcześniej obywatelskiej sieci wsparcia dla seniorów: w ramach samopomocy sąsiedzkiej 22 wolontariuszy z miasteczka realizuje około 300 zadań rocznie. Kolejnym etapem, który jest rozważany po uruchomieniu obiektu jest wprowadzenie dostępu do współdzielonego samochodu dla mieszkańców.

#### Forma prawna:

- Inwestycja jest realizowana w formie spółdzielni (zarówno na etapie budowy, jak i funkcjonowania), która od strony formalnej jest zarejestrowana jako organizacja non-profit. Członkowie spółdzielni mają bezterminowe prawo korzystania z lokali w budynku. Udziały w spółdzielni mogą być odsprzedane spółdzielni lub odziedziczone, ale lokale nie mogą być nabywane w celach inwestycyjnych (właściciel udziałów w spółdzielni musi sam mieszkać w lokalu). Przynależność do spółdzielni jest warunkiem koniecznym dla otrzymania prawa zamieszkania w obiekcie.

#### Model komercyjny i finansowy:

- Przewiduje się, że czynsz pozostanie na bardzo niskim poziomie przez cały okres funkcjonowania obiektu. Nie jest on powiązany ze stawkami rynkowymi na rynku nieruchomości, tylko oparty na faktycznych kosztach operacyjnych, w związku z czym może dodatkowo zmniejszyć się po spłacie zobowiązań finansowych zaciągniętych w okresie inwestycyjnym.

### **Sąsiedzkie mieszkania wielopokoleniowe ze wspólną opieką, Ludwigsfelde, Brandenburgia**

*(Nachbarschaftliches Mehrgenerationenwohnen mit Pflege- Wohngemeinschaft im Grünen)*

Zespół budynków dawnego gospodarstwa rolnego zostanie odrestaurowany i przekształcony w przestrzeń mieszkalną. W pomieszczeniach powstaną mieszkania wielopokoleniowe. Dolne piętro zostanie przystosowane dla osób o ograniczonej mobilności, a górne dla samotnych rodziców z dziećmi. Projekt stawia sobie za cel zaspokojenie potrzeb w szczególności osób o niskich dochodach. Przestrzeń mieszkalna zostanie uzupełniona o usługi wsparcia opiekuńczego oraz opieki dziennej. Projekt jest realizowany we współpracy z dwoma lokalnymi stowarzyszeniami.

Rozwiązania architektoniczne:

- Lokale będą miały powierzchnię 40-105 m<sup>2</sup>. W części wspólnej przewidziana jest kuchnia, szklarnia, sauna, sala kominkowa i warsztat.

Organizowanie społeczności lokalnej:

- Przewidywane są różnego rodzaju aktywności dla mieszkańców: zajęcia dla dzieci i młodzieży, ceramika, jazda konna, uprawa owoców, warzyw i ziół w komunalnym ogrodzie.



### **Przebudowa stodoły – integracyjne mieszkania ze wsparciem w gospodarstwie, Hückeswagen, Nadrenia Północna-Westafalia**

*(Eine Scheune wird umgebaut – Inklusives ambulant betreutes Wohnen auf einem Bauernhof)*

Stodoła znajdująca się na terenie dawnego gospodarstwa zostanie przekształcona w integracyjny dom mieszkalny. Osoby potrzebujące wsparcia w funkcjonowaniu oraz osoby samodzielne będą wspólnie mieszkać i wykonywać codzienne obowiązki na miarę swoich możliwości. Mieszkańcy niesamodzielni otrzymają w ramach wspólnoty potrzebne wsparcie. Stworzona wspólnota mieszkalna o rodzinnym charakterze stanowić będzie przykład alternatywy dla tradycyjnego domu mieszkalnego dla osób z niepełnosprawnością.

Rozwiązania architektoniczne:

- W budynku o powierzchni 300 m<sup>2</sup> powstaną dwa niezależne lokale, każdy dla 7 mieszkańców. Przewidziane są pokoje o powierzchni ok. 15 m<sup>2</sup> i 30 m<sup>2</sup> powierzchni wspólnej.

Organizowanie społeczności lokalnej:

- Ze względu na założenia architektoniczne obiektu, przewiduje się, iż mieszkańcy będą wspólnie prowadzili gospodarstwo domowe. Pozwoli to na



zamieszkanie w obiekcie także osobom o dość znacznym stopniu niepełnosprawności, także intelektualnej.

- Ponieważ obiekt jest zlokalizowany na terenie dawnego gospodarstwa rolnego, mieszkańcy będą zajmować się uprawą roślin (w tym uprawą organiczną), mając także na celu zwiększanie swojej niezależności ekonomicznej.

Forma prawna:

- Stowarzyszenie non-profit.

Model komercyjny i finansowy:

- Projekt otrzymał wsparcie finansowe od licznych organizacji, częściowo jest także finansowany kredytem bankowym.

### Zasady budowania więzi społecznych i organizowania społeczności lokalnej

Przyjęto, iż najlepszym sposobem budowania wspólnoty jest zaangażowanie przyszłych mieszkańców w proces planowania obiektów. W ten sposób więzi i społeczność sąsiedzka są budowane w sposób naturalny i spontaniczny, mogą być jedynie potwierdzone umową między mieszkańcami na etapie zasiedlania obiektu. Więzy są także podtrzymywane przez codzienne wspólne aktywności (np. uprawę ogródka, gotowanie) oraz uroczystości (np. świętowanie urodzin w świetlicy). Zasadą powinno być także poszanowanie prawa do prywatności – uczestnictwo we wspólnych aktywnościach nie jest dla mieszkańców obowiązkowe.

Premiowane były projekty, których koncepcja była kształtowana we współpracy z szeroką grupą interesariuszy z terenu, na którym projekt jest realizowany, w szczególności na drodze warsztatów/konsultacji społecznych. Istotnym aspektem było także zaangażowanie gminy jako lidera lub głównego partnera projektu. W ten sposób zwiększono prawdopodobieństwo sukcesu wybranych projektów oraz zapewniono, że projekty odpowiadają na dobrze zdiagnozowane potrzeby.

### Forma prawna i zasady naboru lokatorów

Finansowane projekty miały całkowitą swobodę wyboru formy prawnej, która była dobierana w zależności od finansowych zobowiązań mieszkańców, dostępnych źródeł finansowania, dystrybucji prawa do głosu we wspólnocie oraz planowanych możliwych ścieżek wyjścia z inwestycji. Wśród możliwych opcji były m.in.:

- Projekty realizowane przez podmiot w formie spółki prawa handlowego,
- Projekty mieszkalnictwa wspomaganego, np. realizowane w ramach komunalnej spółki mieszkaniowej lub spółdzielni.

## Model komercyjny i finansowy

Ważnym kryterium wyboru projektów do realizacji w ramach programu było wskazanie źródeł finansowania, w tym w szczególności zaangażowanie przez wnioskodawców partnerów mogących udzielić im wsparcia finansowego. Liczyła się także dobrze rozwinięta koncepcja utrzymania inicjatywy już po zakończeniu programu. Dzięki temu wybrano projekty, które mają największy potencjał w zakresie trwałości i długoletniego oddziaływania.

Projekty są współfinansowane z budżetu centralnego (federalnego), przy udziale finansowym gminy i/lub innych partnerów realizowanych projektów.

## Źródła

- [1] Strona internetowa programu <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/modellprogramm-gemeinschaftlich-wohnen-selbstbestimmt-leben.html> [dostęp 20 maja 2018]
- [2] Strona internetowa koordynatora programu <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/das-modellprogramm> [dostęp 20 maja 2018]
- [3] Informacje o wybranych projektach wspieranych w ramach „Mieszkać we wspólnocie, żyć niezależnie”:
  - a. <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/die-modellprojekte/gemeinschaft-in-der-mitte-des-ortes> [dostęp 20 maja 2018]
  - b. <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/die-modellprojekte/nachbarschaftliches-mehrgenerationenwohnen-mit-pflege-wohngemeinschaft-im-gruenen> [dostęp 20 maja 2018]
  - c. <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/die-modellprojekte/eine-scheune-wird-umgebaut-inklusives-ambulant-betreutes-wohnen-auf-einem-bauernhof/> [dostęp 20 maja 2018]

## „Pokolenia Nadziei”

### Generations of Hope<sup>14</sup>

USA



#### Cele projektu:

- Stworzenie przyjaznych i bezpiecznych warunków do starzenia się seniorów w warunkach integracji wielopokoleniowej.
- Aktywizacja społeczna seniorów oraz bezpieczeństwo socjalne dla grup wykluczonych społecznie.

#### PODSTAWOWE INFORMACJE

##### Typ

Osiedla wielopokoleniowe dla osób o różnych potrzebach społecznych

##### Forma prawna / własności

Mieszana (własność / najem)

##### Budynek

Domy jednorodzinne

##### Rok ukończenia

1994

##### Lokalizacja

Różne lokalizacje w USA

##### Obszar

Zróżnicowany, często mniejsze miasteczka

### Geneza projektu

Powszechna samotność wśród osób starszych (ponad połowa seniorów powyżej 85 rok użycia w USA mieszka sama) ma negatywny wpływ na jakość życia oraz stan zdrowia seniorów. Szacuje się, że samotni seniorzy w USA żyją przeciętnie o 7,5 lat krócej niż osoby starsze, które nie doświadczają na co dzień samotności. Samotność jest czynnikiem mającym większy wpływ na skrócenie życia niż otyłość lub nałogowe palenie.<sup>15</sup> Skala tego zjawiska sprawia, że samotność seniorów w USA stała się problemem z obszaru zdrowia publicznego. Stąd też zaczęły spontanicznie tworzyć się ruchy społeczne, które mają na celu propagowanie aktywnego i bezpiecznego starzenia się w miejscu zamieszkania w wielopokoleniowym środowisku lokalnym.

Jedną z nich jest organizacja "Generations of Hope" – podmiot non-profit, który specjalizuje się w dostarczaniu doradztwa technicznego, szkoleń i konsultacji na rzecz propagowania i wdrażania modelu sąsiedzkiej społeczności mieszkaniowej, w której wiele pokoleń żyje obok siebie i wspiera się poprzez zorganizowany wolontariat.

<sup>14</sup> Studium przypadku zostało opisane w Raporcie przygotowanym przez autorów niniejszego rozdziału w ramach partnerstwa Krajowego Instytutu Gospodarki Senioralnej, Fundacji Laboratorium Architektury (LAB60+), PCG POLSKA Sp. z o.o., Centrum AMRON na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa pt. „Ekspertyza dotycząca zbadania potrzeb mieszkaniowych seniorów oraz wskazania istotnych problemów i deficytów w obszarze mieszkalnictwa senioralnego”, listopad 2017.

<sup>15</sup> R. Anunsen, The neuroscience of loneliness in the golden age of brain health, Presentation during NVG 2017 Session, Village to Village Network, 2017.

Geneza ruchu leży w opracowanym przez naukowców z Uniwersytetu w Illinois modelu wsparcia społecznego dla dzieci z rodzin zastępczych i domów dziecka, które miały problemy w przystosowaniu się do życia w społeczeństwie w dorosłym życiu. Organizacja propaguje powstawanie społeczności wielopokoleniowych (za warunek konieczny skutecznego funkcjonowania społeczności uznaje się aktywne koegzystowanie przynajmniej trzech generacji mieszkańców, w tym rodzin zastępczych, młodych osób, które wychodzą z systemu pieczy zastępczej i zaczynają samodzielne życie oraz seniorów, którzy pełnią rolę „honorowych dziadków” dla dzieci mieszkających na osiedlu oraz mentorów dla rodziców zastępczych). Skuteczność modelu jest potwierdzona m.in. przez wyniki edukacyjne dzieci mieszkających w osiedlach. Podczas gdy w całym kraju przeciętnie 30% uczestników systemu pieczy zastępczej kończy szkołę średnią, wśród wychowanków mieszkających w osiedlach realizujących model „Generations for Hope” odsetek ten wynosi 100%. Główne źródło tego sukcesu upatruje się w roli seniorów w społecznościach, gdzie pełnią oni funkcję czynnika stabilizującego. Niektóre osiedla działające w tym modelu skupiają się na integracji seniorów z innymi grupami o szczególnych potrzebach, np. weteranami (zwłaszcza cierpiącymi na depresję i syndrom stresu pourazowego), bezdomnymi rodzinami, młodymi matkami opuszczającymi ośrodki odwykowe lub

instytucje karne oraz dorosłymi osobami z niepełnosprawnością intelektualną.

*Gdyby nie seniorzy, cały program z całą pewnością by runął. Jestem przekonana, że wciąż możemy zrobić więcej, żeby wykorzystać czas i talent starszych osób w celu rozwiązywania poważnych problemów społecznych*

Brenda Krause Eheart, pomysłodawczyni „Generations of Hope”

Pierwsza wielopokoleniowa społeczność zorganizowana przez „Generations for Hope”: Hope Meadows (Rantoul, Illinois) zaczęła działać w 1994 roku na terenie pozyskanym po zamkniętej bazie wojskowej (początkowo wojsko planowało wyburzyć domy, stąd inicjatorom projektu udało się pozyskać teren i zabudowania na bardzo atrakcyjnych warunkach). W gronie mieszkańców

początkowo znalazło się 50 seniorów (w wieku 55 lat lub starszych), 36 dzieci oraz 14 dorosłych. Wszyscy mieszkańcy osiedla zamieszkali w piętrowych domach jednorodzinnych o powierzchni użytkowej 150 m<sup>2</sup>, w których wcześniej mieszkali żołnierze stacjonujący w bazie wraz z rodzinami. Domy były przystosowane do potrzeb seniorów o wysokiej sprawności, którzy mogą samodzielnie (lub z pomocą od innych członków społeczności) wykonywać wszystkie codzienne czynności. W rezultacie, w ciągu pierwszych 12 lat funkcjonowania społeczności, kilkoro starszych mieszkańców musiało wprowadzić się, co osłabiało lokalną tkankę społeczną.

## Opis funkcjonowania

### Rozwiązania architektoniczne

Na podstawie licznych doświadczeń praktycznych, organizacja „Generations of Hope” stworzyła m.in. zbiór wytycznych w zakresie projektowania przestrzeni, które powinny być stosowane dla optymalnego działania lokalnych społeczności:



- Budynki mieszkalne dla osób w różnym wieku i stopniu sprawności powinny być wymieszane w zwartej przestrzeni publicznej;
- W punkcie centralnym wspólnoty powinno znajdować się centrum wielopokoleniowe;
- Należy zaprojektować także inne miejsca spotkań (zarówno w budynkach, jak i na świeżym powietrzu), spełniające potrzeby mieszkańców w różnych wieku;
- Wszystkie części komunalne i otwarta przestrzeń powinny być zaprojektowane dla współkorzystania przez osoby z różnych grup wiekowych;
- Ciągi komunikacyjne (piesze, rowerowe i samochodowe) powinny być zaprojektowane w sposób, który zwiększa częstotliwość interakcji społecznych;
- Optymalna wielkość wspólnoty nie przekracza 150 mieszkańców.

Z biegiem czasu (i postępującym starzeniem się mieszkańców osiedla) nacisk zaczęto także kłaść na dostosowywanie otoczenia do zmieniających się potrzeb mieszkańców. Jeśli ze względu na stan zdrowia i sprawność nie są oni w stanie dalej mieszkać we własnym domu, powinni mieć dostęp do innych opcji mieszkaniowych w lokalnej społeczności.

Przykładowo, w osiedlu Hope Meadows inicjatywa stworzenia w lokalnej społeczności lokali dostosowanych do potrzeb seniorów o mniejszej sprawności i mobilności wyszła od samych seniorów, podobnie jak pomysły, jak taki obiekt powinien zostać zaprojektowany. Początkowo seniorzy proponowali stworzenie większych domów jednorodzinnych z czterema sypialniami oraz wspólną częścią dzienną i kuchnią (inwestycja w formule cohousingu). Pogłębione badania potrzeb, w tym także prowadzone za pomocą badań fokusowych mieszkańców, doprowadziły do odejścia od koncepcji współmieszkania seniorów na rzecz względnie niezależnych lokali z własnym aneksem kuchennym. Najważniejsze elementy nowych lokali uwzględniły:

*Rysunek 14. Wizualizacja lokalu dla seniorów zaprojektowanego na podstawie badania potrzeb mieszkańców Hope Meadow.*



Źródło: C. Vojak i inni, Completing the circle of care: Alternative housing at Hope Meadows, GHDC White Paper Series, Volume 1, Number 1, czerwiec 2007 [http://ghdc.generationsofhope.org/docs/WP\\_1-2\\_Circle\\_of\\_Care.pdf](http://ghdc.generationsofhope.org/docs/WP_1-2_Circle_of_Care.pdf)

- potrzebę znacznego zmniejszenia powierzchni;
- lokal na jednym poziomie (brak schodów);
- pokój dzienny i sypialnię rozdzielone przesuwanymi drzwiami lub rozsuwaną ścianą w taki sposób, że po ich otwarciu oba pomieszczenia tworzą spójną przestrzeń, umożliwiającą osobom leżącym zapraszanie do domu rodziny i przyjaciół oraz uczestniczenie w życiu społecznym;
- mały aneks kuchenny w pokoju dziennym;
- łazienkę z prysznicem bezbrodzikowym.

## Zasady budowania więzi społecznych i organizowania społeczności lokalnej

Funkcjonowanie osiedli opiera się na założeniu, iż seniorzy są grupą społeczną, która może w pozytywny sposób oddziaływać na lokalną społeczność. Osiedla wielopokoleniowe są przeznaczone dla zróżnicowanych grup wykluczonych społecznie (np. wychowanków domów dziecka, osób z niepełnosprawnością, osób karanych), w których seniorzy aktywnie działają na rzecz sąsiadów, mogą pomóc rozwiązywać różnego rodzaju problemy społeczne. Dla uzyskania najlepszych rezultatów dobór mieszkańców oraz organizacja ich codziennej aktywności powinna być sterowana przez wyspecjalizowane podmioty (np. stowarzyszenie pełniące funkcję operatora) nie zaś pozostawiona przypadkowi. W przypadku kolokacji grup społecznych, które mogą mieć początkowe problemy z harmonijnym współżyciem społecznym, wskazane jest wsparcie specjalistów, które zmniejszy ryzyko problemów z organizacją społeczności lokalnej.

## Model komercyjny i finansowy

Nakłady kapitałowe: Szacuje się, że koszty powstania jednego osiedla dla maksymalnie 150 osób, w tym pozyskania gruntu oraz prac budowlanych, przeciętnie zamykają się w kwocie 7 milionów dolarów. Fundusze pozyskiwane są ze środków publicznych (np. rządowych grantów przeznaczonych na wielofunkcyjny rozwój terenów wiejskich), sponsorów prywatnych oraz organizacji non-profit. Koszty budowy są obniżane poprzez korzystanie z ulgi podatkowej związanej z budową tanich lokali mieszkalnych. Organizacja otrzymała dotację z Fundacji Kellog w wysokości 7,7 milionów dolarów na dofinansowanie planu zakładającego ekspansję osiedli w 18 stanach.

Koszty operacyjne: Mieszkańcy pokrywają podstawowe koszty związane z zamieszaniem (w tym seniorzy mogą liczyć na obniżenie czynszu w zamian za aktywny wolontariat na rzecz lokalnej społeczności w wymiarze przynajmniej 6 godzin tygodniowo). Dodatkowe koszty zapewnienia opieki i wsparcia wynoszą średnio 8 000 dolarów rocznie na osobę (są to m.in. koszty osobowe związane z pracownikami wspierającymi rezydentów). Jest to zwykle znacznie poniżej przeciętnego kosztu świadczenia porównywalnych usług przez pomoc społeczną lub inne służby publiczne. Pewną przeszkodą w pozyskiwaniu finansowania ze środków publicznych jest interdyscyplinarny charakter podejmowanych działań, podczas gdy finansowanie publiczne zwykle jest możliwe do pozyskania na działania ukierunkowane wyłącznie na jeden konkretny rodzaj działalności (np. albo wsparcie dla seniorów, albo dla rodzin zastępczych).

## Źródła

- [1] Strona internetowa organizacji Generations of Hope <http://ghdc.generationsofhope.org/about-us/> [dostęp 27 maja 2018]
- [2] J. Berkshire, Multigenerational Communities Sprout to Aid Vulnerable People, The Chronicle of Philanthropy, grudzień 2012 <https://www.philanthropy.com/article/Multigenerational-Communities/155683> [dostęp 27 maja 2018]

# Dom Wielopokoleniowy

## Heslach

Niemcy



### Cele projektu:

- Prowadzenie Domu Wielopokoleniowego, które pozwoli młodym oraz starszym osobom wykluczonym ze społeczeństwa ze względu na swoją chorobę powrócić do normalnego funkcjonowania;
- Stworzenie miejsca w mieście Stuttgart, które będzie integrowało osoby różnego pochodzenia społecznego, a także o różnym statusie społecznym.

### PODSTAWOWE INFORMACJE

#### Typ

Dom Wielopokoleniowy

#### Forma prawna / własności

Najem

#### Budynek

Kwartał z budynkiem wolnostojącym

#### Rok ukończenia

2001

#### Lokalizacja

Stuttgart, przy Schreiberstrasse

#### Obszar

Miejski

### Geneza projektu

Dom Wielopokoleniowy Heslach został otwarty w sierpniu 2001 roku, jako czwarta inicjatywa społeczna zrealizowana przez Fundację Rudolfa i Hermanna Schmidów. Wcześniej były także dom wielopokoleniowy, żłobek oraz dom starości. Dom Heslach składa się z budynku, będącego dawnym browarem, oraz nowodobudowanej części. Jego mieszkańcami są przede wszystkim osoby starsze oraz osoby młode, wymagające opieki, chorujące na stwardnienie rozsiane, ALS, chorobę Huntingtona, udar mózgu lub inne poważne choroby neurologiczne. W Domu znajdują się 82 mieszkania, z których 50 jest przeznaczonych dla osób młodych wymagających opieki, 30 dla seniorów a 2 pozostałe są przeznaczone na opiekę krótkoterminową. Użytkownikami Domu są także okoliczni mieszkańcy oraz podmioty komercyjne wynajmujące pomieszczenia takie jak: sklepy, oddział bankowy, przychodnia lekarska, dom kultury oraz restauracja.

Rysunek 15. Dom Wielopokoleniowy Heslach, widok od strony ulicy.



Źródło: [http://drei-architekten.de/en/all\\_projects.html?projekt=28](http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28)

W Domu Wielopokoleniowym Heslach funkcjonuje kilka ważnych inicjatyw dla jego użytkowników, przed wszystkim są to:

- centrum opieki krótkoterminowej,
- centrum rodziny,

- centrum Gebrüder Schmidt (inicjatywy i spotkania w celu podtrzymania międzypokoleniowego i międzykulturowego charakteru wspólnoty),
- przedszkole.

Opiekę nad mieszkańcami Domu sprawują wykwalifikowani pracownicy, którzy są wspierani przez wolontariuszy.

## Opis funkcjonowania

### Rozwiązania architektoniczne

Wśród oferowanych 82 mieszkań dla podopiecznych Domu Wielopokoleniowego w Heslach, większość stanowią pokoje jednoosobowe, pozostałe pokoje są dwuosobowe. Co warto podkreślić, mieszkania znajdujące się w Domu w Heslach są mieszkaniami wspomaganimi (ang. *assisted living*), wyposażonymi m.in. w system przywoływania pomocy.

### Zasady budowania więzi społecznych i organizowania społeczności lokalnej

Więzi społeczne wśród podopiecznych Domu Wielopokoleniowego w Heslach budowane są między innymi w trakcie użytkowania części wspólnych takich jak kuchnia, świetlica, kawiarnia czy pralnia, a także dzięki możliwości wspólnego spędzania wolnego czasu. Mieszkańcy Domu mają możliwość uczestniczenia we wspólnych zajęciach takich jak:

- gimnastyka,
- czytanie,
- wieczory teatralne,
- wycieczki,
- imprezy okolicznościowe,
- spacerowanie,
- koncerty muzyczne,
- śpiewanie piosenek,
- pieczenie,
- treningi pamięci.

Ważnym punktem integracyjnym dla mieszkańców Domu Wielopokoleniowego w Heslach jest Centrum Gebrüder Schmidt, gdzie blisko 60 różnych inicjatyw społecznych, grup i stowarzyszeń tworzy bogaty zbiór wydarzeń, w których biorą udział mieszkańcy Domu. Są to m.in. kółka teatralne, grupy taneczne czy lokalni artyści prezentujący swoje dokonania.

Rysunek 16. Wspólna przestrzeń w Heslach



Źródło: [http://drei-architekten.de/en/all\\_projects.html?projekt=28](http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28)

### Forma prawna i zasady naboru lokatorów

Zarządcą i fundatorem budynku jest Fundacja Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung.



### Model komercyjny i finansowy

Mieszkania w ramach Domu Wielopokoleniowego w Heschach są przekazywane użytkownikom na zasadach wynajmu. Dodatkowym źródłem finansowania Domu jest zysk z najmu lokali wykorzystywanych przez komercyjne podmioty.

### Źródła:

- [1] Strona internetowa Centrum Gebrüder Schmidt <https://gebrueder-schmid-zentrum.de/> [dostęp 30.06.2018]
- [2] Strona internetowa fundacji Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung <http://www.schmid-stiftung.de/die-stiftung/index.php> [dostęp 30.06.2018]
- [3] Strona internetowa projektów architektonicznych [http://drei-architekten.de/en/all\\_projects.html?projekt=28](http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28) [dostęp 30.06.2018]
- [4] Strona internetowa projektów podobnych do Domu Wielopokoleniowego w Heschach <http://www.leben-und-wohnen.de/einrichtungen/generationenhaus-heschach> [dostęp 30.06.2018]





## 7. Rekomendacje

Analizowane przykłady obrazują, że niezwykle istotne jest nie tylko zróżnicowanie mieszkańców (miks lokatorski), ale także mieszanie mieszkań o zróżnicowanym standardzie, wielkości, typie oraz sposobie zasiedlenia (miks przestrzenny i formy najmu) oraz funkcji towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, np. usługi (miks funkcjonalny), dla osiągnięcia niejednorodnych społeczności (miks społeczny).

Forma miksu społecznego może być przyczyną konfliktów w budynku mieszkalnym, które mogą narastać między mieszkańcami, stąd niezwykle istotne są zasady określone na etapie tworzenia wspólnoty. Nie rozwiązują one konfliktów, ale określają granice w kontaktach sąsiedzkich. Mieszkańcy wspólnoty funkcjonują jak jeden organizm, który musi z czasem wypracować kompromisy metodą konsensusu, myśleć o dobru całej wspólnoty oraz panować nad włączeniem wszystkich osób.

Przeanalizowane budynki mieszkalne obrazują, że istotne jest tworzenie mieszków kompatybilnych, lecz różnorodnych założeń i rodzajów przestrzeni, społecznych i ekonomicznych potrzeb, które razem zapewniają szeroki wybór i są odpowiedzią na lokalne potrzeby, zarówno w strukturze budynku, jak i najbliższym sąsiedztwie. Często takie obiekty, jak domy międzypokoleniowe czy cohousingi, stabilizują dzielnice i pozytywnie wpływają na integrację, ze względu na ofertę usług i funkcji, które są otwarte na lokalne społeczności.

Poniżej przedstawione zostały wstępne rekomendacje oparte na katalogu dobrych praktyk zidentyfikowanych w analizowanych krajach w odniesieniu do funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego w Łodzi. Należy jednak zaznaczyć, iż sformułowane zalecenia będą poddane weryfikacji na dalszych etapach prac projektowych i wraz z pozyskiwaniem nowych informacji ulegną doprecyzowaniu, a być może w niektórych przypadkach także zmianom pod względem sugerowanego kierunku działań. Konieczne jest bowiem uwzględnienie polskiego kontekstu, zarówno społeczno-gospodarczego, jak i uwarunkowań prawnych oraz kulturowych. Rozpoznanie lokalnych zasobów, m.in. poprzez zogniskowane wywiady grupowe, a także pogłębiona analiza prawna są elementami koniecznymi do nadania poniższym rekomendacjom bardziej precyzyjnego, ostatecznego charakteru. Dopiero wówczas możliwe stanie się pełne zrozumienie potencjału i barier, które determinują optymalne zasady funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego przy ul. Wólczańskiej 168.

*Tabela 5. Wstępne rekomendacje dotyczące zasad funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego w Łodzi na podstawie przeanalizowanych przykładów zagranicznych.*

<b>Miks społeczny</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Miks społeczny powinien być zaplanowany w sposób gwarantujący <b>różnorodność</b>, ale także kompatybilność zasiedlających Dom Wielopokoleniowy grup społecznych.</li><li>▪ Konieczne jest <b>zachowanie równowagi</b> między przedstawicielami różnych grup społecznych i wiekowych – odpowiednie, zbalansowane proporcje pozwolą na wzajemne uzupełnianie się potrzeb i możliwości wsparcia udzielanego na rzecz sąsiadów (Dom Wielopokoleniowy nie powinien być silnie zdominowany przez osoby o ograniczonej sprawności).</li><li>▪ Wśród lokatorów warto uwzględnić nie tylko osoby młode (studentów / absolwentów) i osoby starsze, ale także rodziny/osoby w wieku średnim.</li></ul>
-----------------------	--

Na podstawie kryterium potrzeb i możliwości w zakresie działań na rzecz wspólnoty i sąsiadów (w jakim obszarze dana osoba może potrzebować pomocy, jakiego zaangażowania może oczekiwać ze strony sąsiadów, a co jest w stanie i co chciałaby dla innych zrobić sama), propozycje **profilowania mieszkańców** Domu można zarysować następująco:

- seniorzy 60+,
- osoby z niepełnosprawnościami,
- rodzina / rodzic z dziećmi,
- osoby młode.

Należy zaznaczyć, że przyjmując za kryterium np. dostępność mieszkań, różne etapy życia (zgodnie z wiekiem), czy więzi rodzinne różnicujące możliwości łączenia mieszkańców danego lokalu, mogą się wyłonić jeszcze inne pod-profile. Będą one jednak wariacjami wokół powyższych **podstawowych person** definiowanych w projekcie.

- Przy elastycznym podejściu do zasiedlania Domu ograniczenie stanowić może relatywnie niewielki rozmiar planowanych lokali, niedostosowany do potrzeb większych rodzin z dziećmi. Dlatego też warto rozważyć **uwzględnienie w planowanej inwestycji przynajmniej jednego mieszkania o nieco większym metrażu**.
- Prezentowane przykłady i literatura przedmiotu przemawiają także na rzecz **miksu pod względem statusu materialnego/uzyskiwanego dochodu** jako metody przeciwdziałania segregacji i wspierania integracji. W literaturze sugeruje się, by lokale udostępniane najuboższym grupom społecznym nie przekraczały 5-10%<sup>16</sup> wszystkich mieszkań. Miks w tym aspekcie można realizować np. poprzez **różnicowanie standardu mieszkań oraz długość okresu najmu**.
- Ze względu na fakt, że Dom Wielopokoleniowy przy ul. Wólczańskiej 168 nie jest inicjatywą oddolną, powołaną do życia przez przyszłych mieszkańców, których łączą wspólne wartości i oczekiwania, można rozważyć **udostępnienie części lokali członkom/podopiecznym jednej organizacji** otwartej na ideę współzamieszkiwania (np. stowarzyszenia „Forum dla Ojczyzny”, z którego wywodzą się inicjatorzy pomysłu Domu Wielopokoleniowego w Łodzi); takie rozwiązanie pozwoliłoby na zasiedlenie kamienicy osobami, pomiędzy którymi wytworzyło się już pewne poczucie wspólnoty i które ze względu na wyznawane wartości są gotowe do propagowania wśród pozostałych mieszkańców ducha współdziałania i współdzielenia, nadając tym samym odpowiednią dynamikę procesowi nawiązywania więzi sąsiedzkich i wspólnotowych

<sup>16</sup> Tunstall R., Lupton R., Mixed communities. Evidence review, London School of Economics with members of the Mixed Communities Initiative evaluation team, 2010



<p><b>Model finansowy i komercyjny</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rekomenduje się <b>udostępnianie lokali w formie najmu</b>, dzięki czemu możliwa jest większa kontrola nad miksem społecznym, eliminowane są także przypadki dziedziczenia mieszkań przez osoby, które nie podzielają wartości wspólnoty i nie chcą być jej członkami jednocześnie decydując się na zasiedlenie odziedziczonych mieszkań. Czynsz opłacany przez lokatorów powinien odzwierciedlać rzeczywiste koszty utrzymania i zarządzania nieruchomością, w tym koszty części wspólnych podzielone proporcjonalnie między członków wspólnoty. Osoby w trudnej sytuacji materialnej powinny mieć możliwość otrzymania dopłaty do czynszu (analogicznie do dodatku mieszkaniowego).</li> <li>▪ <b>Opłaty eksploatacyjne zaleca się naliczać indywidualnie</b>, adekwatnie do zużycia na podstawie zainstalowanych w mieszkaniach podliczników. Taka praktyka pozwala na podniesienie ekologiczności, gospodarności, a w konsekwencji zmniejszenie kosztów dla mieszkańców.</li> <li>▪ Dodatkowe wpływy mogą być generowane poprzez <b>wynajem lokalu usługowego lub np. z zysków z prowadzenia lokalu</b> w przypadku, gdy jest on przekazany do dyspozycji mieszkańców.</li> </ul>
<p><b>Rozwiązania architektoniczne</b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Lokale powinny być projektowane <b>zgodnie z zasadami lifelong design</b>, tak by łatwo można je było dostosowywać do zmieniających się wraz z wiekiem potrzeb lokatorów, a w razie potrzeby także do potrzeb różnych profili najemców. Umożliwia to m.in. elastyczny plan otwarty, wykorzystanie ścianek działowych czy zaplanowany montaż uchwytów i dodatkowego oświetlenia we wszystkich mieszkaniach w razie potrzeby.</li> <li>2. Przestrzeń Domu Wielopokoleniowego powinny być <b>przestrzeniami bez barier</b>, dostosowanymi do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Oznacza to stosowanie zasad projektowania uniwersalnego z odpowiednimi szerokościami i rozwiązaniami dla ciągów komunikacyjnych, stosowanie pól manewrowych w strefach wejść do mieszkań oraz w poszczególnych pomieszczeniach, montaż wyłączników, klamek itp. w zasięgu rąk osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim (wysokość około od 0,9-1,2 m). Pozwala to nie tylko na uwzględnienie słabnącej wraz z wiekiem samodzielności (a przez to aktualność rozwiązań wewnątrz lokali na różnych etapach życia), ale także umożliwia osobom z niepełnosprawnościami pozostanie aktywnymi członkami wspólnoty (możliwość odwiedzin sąsiedzkich i dostępu do przestrzeni wspólnych).</li> <li>3. Niezwykle ważnym elementem domów wielopokoleniowych są <b>przestrzenie wspólne</b>. Biorąc pod uwagę fakt, że kamienice przy ul. Wólczańskiej dysponują tylko jednym pomieszczeniem o takim przeznaczeniu, należy je zaprojektować uwzględniając wszystkie grupy społeczne i wiekowe zamieszkujące Dom (przykładowo mogłaby się w nim znaleźć np. sala spotkań).</li> </ol>

z biblioteką, siedziska z możliwością różnej aranżacji i łatwego usunięcia z sali czy wyodrębniony kącik dla dzieci). W obiektach typu Dom Wielopokoleniowy przewidzieć należy również przestrzenie wspólne gospodarcze typu wózkownia, pralnia itp.

4. Do dyspozycji jest także **podwórko** – na jego terenie można zaplanować strefy wspólne i dedykowane mieszkańcom o określonych profilach (np. miejsce na grill, plac zabaw dla dzieci, mini siłownia, stoliki do gry w szachy, ogródek, fontanna) – z uwagi na otwarty charakter przestrzeni ich wyodrębnienie nie zakłóci swobody nawiązywania rozmów i podejmowania interakcji między poszczególnymi grupami lokatorów, dając jednocześnie każdej z nich przestrzeń lepiej dostosowaną do jej preferencji.
5. W obiektach typu Dom Wielopokoleniowy stosować należy zróżnicowane **nowoczesne technologie** w celu uzyskania lepszych parametrów energetycznych budynku i obniżenia kosztów utrzymania obiektu w dłuższym okresie. Na zewnątrz powinny to być zbiorniki na wodę deszczową, systemy podlewania terenów biologicznie czynnych. Systemy energooszczędne, np. panele fotowoltaiczne, odzysk tzw. szarej wody, montaż czujników ruchu zintegrowanych z oświetleniem mogą być wykorzystywane w pierwszej kolejności w przestrzeniach wspólnych – pozwala to zmniejszyć koszty ich utrzymania.



## Bibliografia

Anunsen R., The neuroscience of loneliness in the golden age of brain health, Presentation during NVG 2017 Session, Village to Village Network, 2017.

Berkshire, Multigenerational Communities Sprout to Aid Vulnerable People, The Chronicle of Philanthropy, grudzień 2012 <https://www.philanthropy.com/article/Multigenerational-Communities/155683> [dostęp 27 maja 2018]

Best practices in self-administration of communal senior housing, Co-Elderly Best Practice Report, 2013, <http://kollektivhus.nu/pdf/BestPracticeReport131116.pdf> [dostęp 22 czerwca 2018]

Cheshire Extra Care PFI materiały informacyjne, <https://www.prp-co.uk/document/cheshire-extra-care-pfi-doc.html>, [dostęp 23 czerwca 2018]

Disability Funding, Lifelong Design Checklist [https://www.disabilityfunding.co.nz/\\_\\_data/assets/pdf\\_file/0003/72786/Lifelong-Design-Checklist.pdf](https://www.disabilityfunding.co.nz/__data/assets/pdf_file/0003/72786/Lifelong-Design-Checklist.pdf) [dostęp 23 czerwca 2018]

Durrett Ch., The Senior Cohousing Handbook: A Community Approach to Independent Living, 2<sup>nd</sup> Edition, New Society Publishers, 2009

Ekspertyza dotycząca zbadania potrzeb mieszkaniowych seniorów oraz wskazania istotnych problemów i deficytów w obszarze mieszkalnictwa senioralnego, wykonana na zlecenie Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa przez Krajowy Instytut Gospodarki Senioralnej; Lab 60+, PCG Polska, Centrum AMRON, listopad 2017.

Housing our Ageing Population: Plan for Implementation (HAPPI2) Report, 2012, [https://www.housinglin.org.uk/\\_assets/Resources/Housing/Support\\_materials/Other\\_reports\\_and\\_guidance/Housing\\_our\\_Ageing\\_Population\\_Plan\\_for\\_Implementation.pdf](https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/Housing_our_Ageing_Population_Plan_for_Implementation.pdf) [dostęp 10 czerwca 2018]

Housing our Ageing Population: Positive Ideas (HAPPI 3) - Making retirement living a positive choice, 2016, [https://www.housinglin.org.uk/\\_assets/Resources/Housing/Support\\_materials/Other\\_reports\\_and\\_guidance/HAPPI3\\_Report\\_2016.pdf](https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/HAPPI3_Report_2016.pdf) [dostęp 10 czerwca 2018]

Imprese & Citta, Rivista della Camera di Comercio di Milano, N 02/2013, Camera di Commercio, Milano

Killock J. Is cohousing a suitable housing typology for an ageing population within the UK? 2014: <http://www.kollektivhus.nu/pdf/BoydAugerScholarship2011FinalReport.pdf> [dostęp 28 maja 2018]

Kim G. H., Designing the cohousing common house, , Schemata Workshop, 2006: [https://issuu.com/schemataworkshop/docs/cohousing\\_common\\_house\\_design](https://issuu.com/schemataworkshop/docs/cohousing_common_house_design) [dostęp 27 maja 2018]



Labus A., Domy Międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku, Acta Universitatis Lodziensis Oeconomica 4(315), 2015.

Labus A., Kampka M., Kampus M., Miśk lokatorski. Modelowa kamienica dla Warszawy, Raport opracowany na zlecenie Miasta Stołecznego Warszawy przez Fundację Laboratorium Architektury 60+ (LAB 60+) we współpracy z Fundacją Blisko, Warszawa 2017

Pardi E. P., Trifanova M., Eco-communities in Denmark. A possible model for transition to a sustainable society in the economic growth oriented reality, Erik Péter Párdi, 2017:

<https://projekter.aau.dk/projekter>

[/files/259994082/06.01.\\_EMSS4\\_Trifanova\\_M.\\_Pardi\\_P.SIGNED.pdf](https://projekter.aau.dk/projekter/files/259994082/06.01._EMSS4_Trifanova_M._Pardi_P.SIGNED.pdf) [dostęp 28 maja 2018]

Innowacje społeczne mające na celu zapewnienie bezpieczeństwa socjalnego osobom starszym na obszarach wiejskich w wybranych krajach europejskich, Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi, grudzień 2016, <https://bip.minrol.gov.pl/Opracowania-ekspertyzy-publikacje/Innowacje-spoeczne-majace-na-celu-zapewnienie-bezpieczenstwa-socjalnego-osobom-starszym-na-obszarach-wiejskich-w-wybranych-krajach-europejskich> [dostęp 27.06.2018]

Pittini A., Thorogood J., Affordable housing and the challenge of an ageing population in Europe – preparing success stories the future, [www.housingeurope.eu/file/39/download](http://www.housingeurope.eu/file/39/download) [dostęp 29.05.2018]

Porteus J., Housing: building the third pillar of independence in later life, Independent Age, 2017 <https://www.independentage.org/policy-and-research/doing-care-differently/housing-building-third-pillar-independence-later-life-jeremy-porteus> [[dostęp 10 czerwca 2018]

Sundberg F., Cohousing and resource use. A case study of the Färdknäppen cohousing, 2014: [http://www.kollektivhus.nu/pdf/cohousing\\_and\\_resource\\_use\\_final.pdf](http://www.kollektivhus.nu/pdf/cohousing_and_resource_use_final.pdf) [dostęp 28 maja 2018]

Szlendak T., Socjologia rodziny. Ewolucja, historia, zróżnicowanie, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa, 2012.

Węgrzyn J., Zastosowanie PPP w sektorze mieszkaniowym w Polsce, Zarządzanie i Finanse Journal of Management and Finance Vol. 12, No. 4/2014, [http://zif.wzr.pl/pim/2014\\_4\\_32.pdf](http://zif.wzr.pl/pim/2014_4_32.pdf) [dostęp 27 czerwca 2018]

Zaniewska H. (red.), Mieszkania starszych ludzi w Polsce. Sytuacja i perspektywy zmian, Warszawa: Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, 2011.G

Zralek M. (red.), Przestrzenie starości, Sosnowiec: Oficyna Wydawnicza Humanitas, 2012.

Generationen Wohnen – Raporty roczne za lata 2012-2017, <http://www.generationenwohnen.ch/ueber-uns.html> [dostęp 29.05.2018]

Statut osiedla GenerationenWohnen, <http://www.generationenwohnen.ch/images/pdf/docs/statuten-1611.pdf> [dostęp 29.05.2018]





The Housing our Ageing Population Panel for Innovation (HAPPI) Report, 2009,  
[https://www.housinglin.org.uk/\\_assets/Resources/Housing/Support\\_materials/Other\\_reports\\_and\\_guidance/Happi\\_Final\\_Report.pdf](https://www.housinglin.org.uk/_assets/Resources/Housing/Support_materials/Other_reports_and_guidance/Happi_Final_Report.pdf) [dostęp 10 czerwca 2018]

Materiały informacyjne TBS Poznań, <https://ptbs.pl/oferta/mieszkanie-dla-seniora/> [dostęp 10 czerwca 2018]

### Strony internetowe

Blog Giselle Wilkinson, wpis z dnia 20 maja, 2015: *Munksøgård – A model village .... A Village of different models ....*: <https://4allsentientbeings.wordpress.com/2015/05/20/munksogard-a-model-village-a-village-of-different-models/> [dostęp 25 maja 2018]

Bundesmodellprogramm, Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben,  
<http://wohnprogramm.fgw-ev.de/die-modellprojekte/seniorenwohnen-dahoam/> [dostęp 20 maja 2018]

Portal crowdfundingowy Walliance, <https://www.walliance.eu/project.html?idP=2598697839311-563>  
[dostęp 19 czerwca 2018]

Strona internetowa Bundesmodellprogramm, <http://wohnprogramm.fgw-ev.de/das-modellprogramm>  
[dostęp 20 maja 2018]

Strona internetowa Cohousing cultures, <https://cohousing-cultures.net/> [dostęp 27.06.2018]

Strona internetowa Cohousing Models, Swedish & International <http://f-as.pl/wp-content/uploads/2017/09/durban.pdf> [dostęp 27.06.2018]

Strona internetowa Condominio Sociale, <http://www.condominiosolidale.org/2013/prove-tecniche-di-baratto/> [dostęp 21 czerwca 2018]

Strona internetowa Färdknäppen, <http://fardknappen.se/in-english/> [dostęp 24 maja 2018]

Strona internetowa organizacji Generations of Hope, <http://ghdc.generationsofhope.org/about-us/>  
[dostęp 27 maja 2018]

Strona internetowa fundacji Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung <http://www.schmid-stiftung.de/die-stiftung/index.php> [dostęp 30.06.2018]

Strona internetowa Munksøgård, <http://www.munksoegaard.dk/en/about.html> [dostęp 25 maja 2018]

Strona internetowa organizacji id22, dedykowana projektowi CoHousing Cultures: <https://cohousing-cultures.net/projects/fardknappen/?lang=en> [dostęp 27 maja 2018]

Strona internetowa projektu Chiaravalle <http://www.cohousing.it/progetti-in-corso/cohousing-chiaravalle/> [dostęp 25 maja 2018]

Strona internetowa programu Gemeinschaftlich Wohnen Selbstbestimmt Leben,  
<https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/programme/modellprogramm-gemeinschaftlich-wohnen-selbstbestimmt-leben.html> [dostęp 20 maja 2018]

Strona internetowa projektu Generationen Wohnen, <http://www.generationenwohnen.ch/>, [dostęp 29.05.2018]

Strona internetowa Centrum Gebrüder Schmidt <https://gebrueder-schmid-zentrum.de/> [dostęp 30.06.2018]



Strona internetowa fundacji Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung <http://www.schmid-stiftung.de/die-stiftung/index.php> [dostęp 30.06.2018]

Strona internetowa projektów architektonicznych [http://drei-architekten.de/en/all\\_projects.html?projekt=28](http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28) [dostęp 30.06.2018]

Strona internetowa projektów podobnych do Domu Wielopokoleniowego w Heslach <http://www.leben-und-wohnen.de/einrichtungen/generationenhaus-heslach> [dostęp 30.06.2018]

Strona internetowa projektu ROSA, <http://www.frauenwohnprojekt.org>, [dostęp 29.05.2018]

### Prezentacje multimedialne

Prezentacja multimedialna *Cohousing Models, Swedish & International*, prof. Emer. Dick Urban Vestbro, 2014: <http://f-as.pl/wp-content/uploads/2017/09/durban.pdf> [dostęp 25 maja 2018]

Prezentacja multimedialna *CoHousing. Good practice of community-driven and self-organised housing across Europe*, Dr. Christiane Droste, Cardiff, CCH/WCC conference 2015: <https://www.slideshare.net/ConfederationOfCooperativeHousing/cohousing-51227311> [dostęp 28 maja 2018]