

Agnieszka LABUS¹

Małgorzata DOBROWOLSKA²

MIKS LOKATORSKI – INTEGROWAĆ CZY IZOLOWAĆ?

Kim jest człowiek dzisiejszych czasów?

„Jest infantylnym (Barber, 2008), zdisneizowanym (Bryman, 1999), zmakdonaldyzowanym (Ritzer, 1997), niedojrzałym (Cataluccio, 2006), zmerkantylizowanym (From, 1976/1994; Górnik-Durose, 2007), konsumentem (Bauman, 2009), ze skorodowanym charakterem (Sennet, 2006), żyjącym w sieci (Castells, 2007), turbokapitalizmu (Luttwak, 2000), kierującym się w swym postępowaniu regułami społecznego darwinizmu (por. Duckitt i Fisher, 2003; Skarżyńska i Radkiewicz, 2011; Kowalik, 2010). Na dodatek jego genom jest w 98,5% tożsamy z genomem szympansa (por. Marody i Giza-Poleszczuk, 2004), czyli jedynie w 1,5% genomu zapewne należałoby szukać istoty tego, co określić można mianem człowieczeństwa (całość cyt.: Sikora T., Górnik-Durose M., 2013, O mentalności współczesnego człowieka, jej źródłach i przejawach, w: red.: M Górnik-Durose, Kultura współczesna a zdrowie. Aspekty psychologiczne, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Sopot).

1. Wprowadzenie. Rozważania na temat zmian społecznych

Inspiracją do podjęcia analizy tematu zasygnalizowanego w tytule, jest obserwowany na świecie brak stabilności społecznej, trudność w respektowaniu szeroko pojętych w psychologii różnic indywidualnych.

Obserwowane kryzysy społeczne i jednocześnie podejmowane próby rozwiązywania problemów społecznych ukierunkowane są na stabilizowanie pewnego rodzaju „nerwowości” społecznej, zwiększanie tolerancji wobec wzajemnych różnic: koloru skóry, religii, wieku, zamożności, płci, itp.

¹ Politechnika Śląska w Gliwicach, Wydział Architektury, agnieszka.labus@polsl.pl

² Politechnika Śląska w Gliwicach, Kolegium Nauk Społecznych i Filologii Obcych, malgorzata.dobrowolska@us.edu.pl

W architekturze w tym kontekście wytworzyły się dwie szkoły myślenia towarzyszące projektantom – jedna skłaniająca się ku rozwiązaniom, które w naukach społecznych nazywane są izolacyjnymi, wyłączeniowymi, jak chronione, ogrodzone elitarne osiedla dla bogatszych klas. Tego typu rozwiązania choć poprawiają poczucie bezpieczeństwa, samopoczucie i satysfakcję użytkownika przestrzeni ich mieszkańców, kreuja jednocześnie rozwiązania o charakterze niekorzystnych zjawisk społecznych, przykładem są widoczne podziały na „lepszycy” i „gorszy”, w znaczeniu na przykład bogatszy i uboższy.

Tego rodzaju getta społeczne są paradoksalnie bardzo popularnym, pozytywnie ocenianym rozwiązaniem dla osób starszych, które pozornie ułatwiają całość systemu wsparcia dla mieszkańców na wydzielonej dla nich powierzchni, kompleksowo zapewniając system zintegrowanej opieki w jednym miejscu – zamieszkania, usług podstawowych i specjalistycznych. Takim przykładem są domy seniora, pierwsze w Polsce osiedle - Osiedle Stargardu Szczecińskiego, zaprojektowane wyłącznie na rzecz osób starszych (dotychczas wybudowano 1 segment z 4), domy pomocy społecznej dla starszych mieszkańców korzystających z instytucjonalnej opieki socjalnej. Powstaje także wiele osiedli o formule: „Osiedle 50+”, „Osiedle dla Seniorów”, które naznaczają przestrzeń, a jednocześnie są tylko i wyłącznie trikiem marketingowym i niewiele mają wspólnego z przyjaźnie zaprojektowanym środowiskiem życia dla osób starszych, uwzględniając wszelkie kryteria, cechy i standardy, które powinny zostać uwzględnione w tego typu zabudowie mieszkaniowej. Oczywiście owa pozorność opieki społecznej skoncentrowanej w jednym miejscu, w tym również zintegrowanych usług medycznych m.in. o charakterze teleopieki czy telemedycyny jest sporym ułatwieniem dla samych mieszkańców i specjalistów zaangażowanych w szeroko rozumiane wsparcie seniorów.

Trzeba jednak pamiętać, że zachodzące w świecie zmiany demograficzne, a co się z tym wiąże – możliwość finansowania rozwiązań społecznych zapisanych w regulacjach prawnych polityki społecznej każdego z państw, zaczyna być niemożliwe na dotychczasowym poziomie i w dotychczasowej formule. Spodziewać się zatem można zmian w polityce społecznej, mających swoje odzwierciedlenie w już obserwowanej rewitalizacji przestrzeni promującej rozwój drugiej szkoły myślenia projektantów, korzystających bardziej z rozwiązań stabilizujących, integrujących, inwestujących w tzw. „miks” społeczny.

2. Deinstytucjonalizacja jako przykład stymulowania integracyjnych procesów międzyludzkich

Procesy deinstytucjonalizacji to usługi świadczone na poziomie lokalnych społeczności, ze szczególnym uwzględnieniem środowiska rodzinnego i najbliższych. Obejmują podstawowe usługi, jak mieszkalnictwo, opieka zdrowotna, edukacyjna, zatrudnienie, kultura i rozrywka, które powinny być zagwarantowane każdemu człowiekowi oraz tzw. usługi specjalistyczne, jak pomoc osobista, piecza zastępcza, opieka rodzinna, itp. [8].

Alternatywa dla „instytucji” to zintensyfikowane wsparcie rodzin i społeczeństwa. Propagatorzy tej idei zamiast kierować do ośrodków, zalecają wspieranie rodziny

spokrewnionej i niespokrewnionej, dostarczanie usług do rodziny, zamiast przekierowania członka rodziny do placówki na zasadach docelowych³. Zapewnianie usług pomagających ludziom w funkcjonowaniu na optymalnym poziomie powinno stanowić cel etyki globalnej wszystkich państw (por. zalecenia ONZ).

Mimo wielu dowodów ekonomistów, że środowiskowy model opieki i funkcjonowania systemów społecznych, opartych na wzajemności usług, nie jest w długiej perspektywie droższy od instytucjonalnego, przy zachowaniu porównywalnej jakości opieki, opieka instytucjonalna jest błędnie postrzegana w wielu krajach jako tańsza. Co więcej w wielu kosztorysach opieki świadczonej na poziomie lokalnych społeczności w zakresie zdrowia psychicznego, w porównaniu z opieką instytucjonalną, wydatki pozostały na tym samym poziomie, ale jakość życia i satysfakcja z usług uległy poprawie. Oczywiście, zagadnienie to jest znacznie bardziej skomplikowane, wymaga szczegółowych analiz opieki społecznej i zdrowotnej w każdym kraju, specyfiki społeczno-ekonomicznej i demograficznej, znajomości barier w dostępie do podstawowych usług, gromadzenia informacji na temat powodów umieszczania osób w instytucjach, systemu opieki instytucjonalnej. Wymaga to myślenia systemowego, od przyjaznego otoczenia dla osób starszych, niepełnosprawnych, niesamodzielnych – zmian w architekturze otoczenia i budynku, po zmiany w opiece socjalnej⁴.

Deinstytucjonalizacja jest związana z ograniczeniem, a nawet zaprzestaniem budowy nowych instytucji, wstrzymaniem przyjęć do instytucji zamykanych. Konieczne jest równoległe tworzenie możliwości użytkowania podstawowych usług i infrastruktury, np. dostęp do mieszkań socjalnych (na zasadach rozproszonych mieszkań w okolicach, a nie wyizolowanych osiedlach/kampusach), edukacji, zatrudnienia, opieki zdrowotnej, transportu, infrastruktury kulturalnej, nowoczesnych technologii, itp. Integracja usług to kluczowe hasło przy analizie procesu deinstytucjonalizacji, bowiem jedynie spełnienie warunku zapewnienia zróżnicowanych świadczeniodawców (sektora publicznego, prywatnego, społecznego) w różnych obszarach (mieszkalnictwa, edukacji, zatrudnienia, zdrowia) i ich koordynacja prowadzić będzie do pełnego sukcesu, wykorzystując różne podmioty, różne metody, podejścia dla zapewnienia większych korzyści użytkownikom. Zintegrowane usługi to wykorzystanie koprodukcji, partnerstwa, współpracy, sieci, ogólnie wspólnych wysiłków⁵.

Jest szereg dobrych praktyk obserwowanych na terenie UE, które podejmują próby kreowania rozwiązań wzmacniających samopomoc, wzajemne wsparcie, samowystarczalność i tolerancję dla różnic indywidualnych. W tym artykule Autorki odwołają się jedynie do kilku

³ www.deinstitutionalisationguide.eu

⁴ UNICEF, *At Home or in a Home?: Formal Care and Adoption of Children in Eastern Europe and Central Asia*, 2010, s. 52

European Network on Independent Living, *ENIL's Key Definitions in the Independent Living Area*, 2009,

United Nations General Recommendation No. 27 on older women and protection of their human rights, UNICEF, *Early Childhood Development, What Parliamentarians need to Know*; UNICEF Regional Office for Central and Eastern Europe and the Commonwealth of Independent States, Geneva, 2011: s. 41.

⁵ Dobrowolska, Izydorczyk, 2016

przykładów, które koncentrują się na idei tzw. miksu lokatorskiego.

3. Miks społeczny – rozważania wstępne

Kiedy zaczynamy myśleć o kreowaniu takich przestrzeni, które będą stymulować integrację społeczną, niwelować negatywne sposoby radzenia sobie z różnicami indywidualnymi w społeczeństwie, a także odpowiadać na procesy włączeniowe grup zagrożonych wykluczeniem społecznym, podejmując próby rozwiązywania problemów społecznych: osób z niepełnosprawnościami, osób chorych psychicznie, uzależnionych, długotrwale bezrobotnych, opuszczających zakłady karne i poprawcze, kobiet wychowujących samotnie dzieci, ofiar patologii życia rodzinnego, osób o niskich kwalifikacjach zawodowych, osób starszych, bezdomnych, dzieci i młodzieży ze środowisk zaniedbanych typu NEET, osób będących imigrantami, członków mniejszości narodowych, Romów, itp., poszukujemy takiej polityki mieszkaniowej, która będzie mieć kluczowe znaczenie dla budowania relacji społecznych.

Na podstawie dotychczasowych badań Auterek⁶ i analizy proporcji osób w tzw. normie społecznej, mieszkających w jednej kamienicy, w kontekście stabilizowania społeczeństwa w tzw. mikro skali, modele mieszkaniowe nakierowane na integrowanie – włączenie społeczne, powinny nie przekraczać 33% mieszkań dla osób z grup społecznych zagrożonych wykluczeniem społecznym. Pozwala to na stymulowanie miksu społecznego, który spełni zasadę „wygrani-wygrani”. Nie zaburza to bowiem elementarnego poczucia bezpieczeństwa mieszkańców niez marginalizowanych (z badań Auterek wynikało, że była to najważniejsza potrzeba u osób dorosłych, próba n=2118, w grupie wiekowej 18-80 r.ż.). Dzięki mikrowi społecznemu osoby zmarginalizowane mają szansę nabyć postawy i zachowania w procesie uczenia się poprzez m.in. naśladownictwo od innych lokatorów tego samego budynku/tego samego osiedla.

Zasygnalizowane powyżej rozwiązania mają więcej ograniczeń w przypadku rynku prywatnego. Prywatni przedsiębiorcy w ramach działań CSR, treningów etyki biznesu, stymulującej etykę troski, odpowiedzialności, czy obowiązku mogą nabywać cechy wrażliwości społecznej, co ma miejsce w wielu krajach, w niektórych okazuje się być to jednak utopijnym pragnieniem i powoduje, że sektor prywatny jest wyłączony z procesu świadomego miksovania społecznego, które koncentruje się na mieszkaniach miejskich w zasobie komunalnym i TBSach. Przykłady programów i kamienic opartych na miksie lokatorskim zostaną zaprezentowane w kolejnym podrozdziale.

3.1. Budynki mieszkalne w koncepcji miksu lokatorskiego – wybrane przykłady

⁶ Dobrowolska M., Labus A., 2015, Praca, nauka, czas wolny jako trzy determinanty odnowy przestrzeni miast europejskich w XXI wieku w kontekście starzenia się społeczeństwa...

Miks lokatorski możemy zdefiniować, jako ludzi zamieszkujący jeden budynek mieszkalny, w różnym wieku, o różnej płci, na różnym etapie życia, o różnej sprawności psychofizycznej, różnych zainteresowaniach i różnych możliwościach finansowych⁷.

Koncepcja miks lokatorskiego może dotyczyć:

- tworzenia osiedli i mieszkań z uwzględnieniem wymogów osób o różnym wieku, różnej dysfunkcji, z uwzględnieniem różnic indywidualnych,
- wzmocnienia różnorodności społecznej bez zamkniętych enklaw w miastach, przeciwdziałanie segregacji i gettoizacji,
- zwiększania zasięgu wykorzystania istniejących zasobów do zaspokojenia celów społecznych (pieczy zastępczej, mieszkań chronionych, treningowych, innych programów, itp.)

Warto w tym miejscu zasygnalizować, że w wielu krajach europejskich (Niemcy, Szwajcaria, Szwecja, Hiszpania, itd.) powstała szeroka oferta alternatywnych form zamieszkania włączających różne grupy społeczne⁸:

- **„domy międzypokoleniowe”** (tłum. niem.: *Mehrgenerationenhaus*⁹) wprowadzone w ramach programu rządowego dla Dolnej Saksonii w Niemczech, które stanowią 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 mają ze sobą pokrewieństwa¹⁰, relacje osób niespokrewnionych spędzających razem wolny czas lub/i zajmujących wspólne mieszkanie nazywa:
- gronami przyjacielskimi – relacje osób niespokrewnionych spędzających razem wolny czas lub/i zajmujących wspólne mieszkanie, np. studenci, młodzi posiadający pierwszą pracę, osoby starsze itp.;
- wolontarystycznymi układami sieciowymi osób starszych – rozbudowany
 - społeczny świat przyjaciół, sąsiadów, krewnych i powinowatych oraz członków
 - stowarzyszeń, którzy pomagają w zagospodarowaniu czasu wolnego.
- **cohousing wielogeneracyjny/ senioralny** - jest to wspólnota oparta na ściśle określonych zasadach, które służą pogłębianiu więzi sąsiedzkich, które tworzą osoby w różnym wieku. Cohousing jest tworzony w oparciu o określone zasady: przestrzenne, które powinny być tak zaprojektowane, aby zachęcać do integracji mieszkańców. Ważnymi zasadami tworzenia cohousingu jest 6 komponentów Charlesa Durretta (amerykańskiego architekta i propagatora idei cohousingu), są to: proces partycypacyjny; projektowanie sąsiedztwa i budynku; przestrzenie wspólnie użytkowane; zarządzanie miejscem zamieszkania; nie-hierarchiczna struktura; oddzielne źródło dochodu¹¹.

Poniżej przedstawiono wybrane przykłady zagranicznej zabudowy mieszkaniowej,

⁷ Erbel J., Labus A., Kampka M., Pawlus M.: *Miks lokatorski. Modelowa kamienica dla Warszawy*, Warszawa 2017, s. 23.

⁸ Labus A. 2015, *Domy międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI w.*

⁹ <http://www.mehrgenerationenhaeuser.de/>

¹⁰ Szlendak, 2012: 463, 474.

¹¹ Erbel J., Labus A., Kampka M., Pawlus M., 2017: 22

uwzględniające potrzeby osób starszych i niepełnosprawnych, pochodzącej z różnych państwach europejskich, należących do wiodących ośrodków realizujących innowacyjną politykę mieszkaniową w odpowiedzi na współczesne trendy, tj. zróżnicowane sposoby i wzory życia rodzinnego, przemianę modelu rodziny, poprzez zanikanie tradycyjnego modelu rodziny wielopokoleniowej¹².

Analiza modelowych rozwiązań mieszkaniowych¹³ została przeprowadzona na podstawie kwerend literaturowych, studiów przypadków, a także badania in situ (w przypadku domu Heslach w Stuttgarcie oraz Frauen Werk Stad II w Wiedniu), dobrze ocenianych zagranicznych przykładów zabudowy mieszkaniowej, zorientowanej na potrzeby starzejącego się społeczeństwa w kontekście miksu lokatorskiego.

W tym celu sporządzono kartę badawczą, porządkującą informacje, które są istotne z punktu widzenia podjętej problematyki, uzupełnione o materiał ilustracyjny. Poszczególne elementy karty badawczej to:

1. Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa
Lokalizacja, adres
Architekt

2. Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

Forma założenia
Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym?
Kto zamieszkuje budynek - na czym polega miks lokatorski?

3. Otoczenie i budynek

Typ zabudowy
Lokalizacja względem miasta
Program funkcjonalno-przestrzenny
Część wspólna
Ilość mieszkań, w tym dla osób starszych i niepełnosprawnych
Obiekt (nowoprojektowany/adaptowany)
Czas powstania

¹² Stachowiak 2012: 130.

¹³ Materiał badawczy w tej części niniejszego artykułu pochodzi z opracowanego raportu pt. „Miks lokatorski” Kamienica dla Warszawy, przygotowanego w ramach zadania publicznego, współfinansowanego ze środków m.st. Warszawy w 2017r. Autorzy: Fundacja Blisko: Joanna Erbel, Fundacja Laboratorium Architektury 60+ (LAB 60+): dr inż. arch. Agnieszka Labus, inż. arch. Małgorzata Kampka, inż. arch. Magdalena Pawlus. Konsultacje: Rada Programowa Fundacji Blisko: Edwin Bendyk, Justyna Biernacka, dr Agnieszka Labus, Krzysztof Herbst, Krzysztof Nawratek, Patrycja Okuljar.

4. Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

Aktywności/funkcje w obiekcie

Wsparcie zewnętrzne (pomoc społeczna/prywatna firma, itp.)

5. Model zarządzania

Zarządca budynku

Model zarządzania

Zasady obowiązujące wśród mieszkańców

6. Model finansowania

Model własnościowy

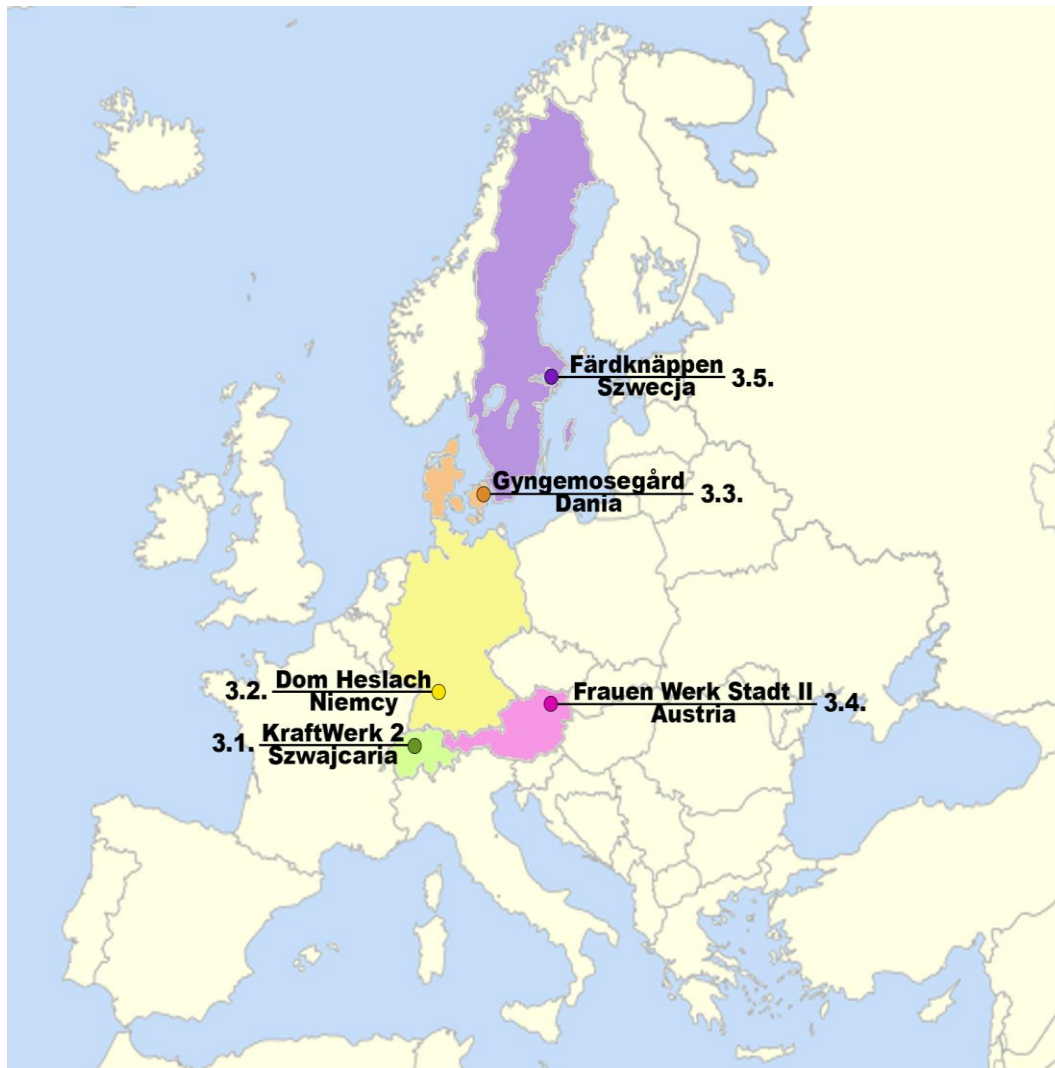
Występowanie lokali komercyjnych-towarzyszących

W wyniku analizy porównawczej opisanych przykładów, powstał zestaw modelowych rozwiązań oraz istotnych kryteriów, które powinny być spełnione w projektowaniu budynków mieszkalnych przeznaczonych dla osób starszych i niepełnosprawnych.

Poniżej opisano przykłady budynków mieszkalnych, uwzględniające potrzeby osób starszych i niepełnosprawnych, zlokalizowane w państwach europejskich, które są pionierami w tworzeniu miksu lokatorskiego w zabudowie mieszkaniowej.

Stanowią one bazę pod analizę inkluzywnych społeczności. Na ich podstawie przedstawiono najbardziej optymalne rozwiązania, skoncentrowane na potrzebach osób starszych i niepełnosprawnych, które mogą zostać wykorzystane w Polskich realiach.

Studia przypadków zostały dobrane jako przykłady obrazujące pewne modelowe lub eksperymentalne podejście do budownictwa mieszkalnego w kontekście miksu lokatorskiego. Na poniższej mapie Europy zaznaczono lokalizację wybranych przykładów poddanych analizie w niniejszym artykule:



Rys.1. Lokalizacja omawianych w raporcie jednostek mieszkaniowych na mapie Europy
 Pict. 1. Localization of selected housing on the map of Europe
 Źródło: opracowanie własne

3.1.1. KraftWerk 2 - Zürich, Szwajcaria

1. Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa: **KraftWerk 2**

Lokalizacja, adres: Szwajcaria, Zürich, Regensdorferstrasse 190/194

Architekt: Adrian StreichArchitekten AG



Fot.1. (z lewej): Widok budynku od strony ulicy.

źródło: <http://www.michaelgloff.ch/2830569/kraftwerk-2>

Fig. 1. (left): View of the building from the street.

Fot.2. (z prawej): Widok na dziedziniec.

Fig. 2. (right): Courtyard view.

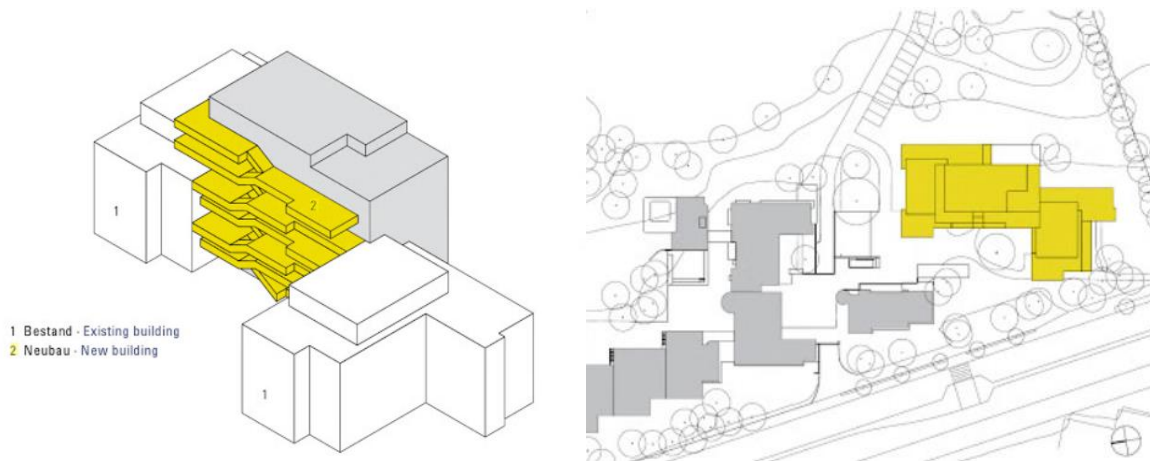
źródło: <http://arcdog.com/portfolio/kraftwerk-2-residential-development/>

2. Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

Forma założenia: spółdzielnia mieszkaniowa KraftWerk 1, w tym przypadku pełniła rolę dewelopera przy budowie założenia KraftWerk 2 (KraftWerk 1 to jednocześnie nazwa budynku mieszkalno-biurowego w Zürichu, uważanego za projekt pilotażowy dla zabudowy innych kwartałów przemysłowych w Szwajcarii, ale również jest to istniejąca spółdzielnia mieszkaniowa powstała w 1990 r. o tej samej nazwie).

Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym? Mieszkańcy uczestniczyli w procesie planowania, byli zróżnicowani pod względem wieku, płci, wykonywanego zawodu, mieli wpływ na decyzję, w szczególności w aspekcie: programu funkcjonalno-przestrzennego projektu, dotyczącego przestrzeni wspólnych (wewnętrznych oraz zewnętrznych), kwestii związanych z przemieszczaniem się w budynku, doboru kolorystyki, użytych materiałów wykończeniowych. Pomimo wszystko ostateczna decyzja należała do architektów.

Kto zamieszkuje budynek - na czym polega miks lokatorski? Budynek zamieszkuje 85 mieszkańców. 25% mieszkańców ma więcej niż 45 lat (większość wśród nich to emeryci), najstarszy mieszkaniec ma 85 lat, najmłodszy to niemowlę (stan na rok 2015).



Fot.3. (z lewej): Aksonometria - nowa tarasowa bryła łączy dwa istniejące budynki.

Pict. 3. (left): Axonometry – new terrace body connecting the two existing buildings.

Fot.4. (z prawej): Położenie na działce.

Pict. 4. (right): Localisation on the lot.

Źródło: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Umbau Kraftwerk 2. p. 59.

3. Otoczenie i budynek

Typ zabudowy: budynek wolnostojący, jest łącznikiem między dwoma istniejącymi budynkami mieszkalnymi

Lokalizacja względem miasta: usytuowany między polami, z widokiem na las na przedmieściach Zurychu, oddalony od ścisłego centrum ok. 7 km, w pobliżu przepływa rzeka Limmat, dwa istniejące budynki na działce - domu: dziecka i młodzieży- zostały przeniesione na inną lokalizację w 2006r., wtedy działka przy Regensdorferstrasse 190/194 została przeznaczona na inicjatywy wspólnotowe. Istniejąca zabudowa została zamieniona w całości na funkcję mieszkaniową i rozbudowana o kompleks nowych mieszkań, stara i nowa struktura zostały połączone nową elewacją w spójną całość.

Program funkcjonalno-przestrzenny: funkcja mieszkalna, rekreacja, sport, przestrzenie wspólne

Część wspólna: 2 przestrzenie wspólne z kuchnią oraz jadalnią

Ilość mieszkań, w tym dla osób starszych i niepełnosprawnych: 26 jednostek mieszkalnych (36-155m²), 2 sąsiadujące ze sobą apartamenty (każdy po 327 m²), dwa duże dzielone apartamenty (każdy po 253 m²), 4 atelier i powierzchnie biurowe (25-84 m²). Zróznicowanie mieszkań jest widoczne tylko w wielkościach powierzchni, aby każda grupa wiekowa dobrała do siebie odpowiednią wielkość i komfort przestrzeni.

Obiekt (nowoprojektowany/adaptowany): nowoprojektowany, łączący ze sobą dwa istniejące budynki na działce, przemiana i rozbudowa wcześniejszego kompleksu mieszkalnego - domu dziecka i młodzieży.

Czas powstania: 2011r. (szczegółowe plany pojawiły się w 2009r.)



Fot.5. Zewnętrzne tarasy.

Pict. 5. Outdoor terraces.

źródło: <http://arcdog.com/portfolio/kraftwerk-2-residential-development/>

Fot.6. Widok na tarasowe połączenie między budynkami.

Pict. 6. Connecting terrace body between the buildings.

źródło: <http://www.michaelgloff.ch/2830569/kraftwerk-2>

4. Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

Aktywności/funkcje w obiekcie: wspólna przestrzeń z kuchnią na parterze, sklep, apartamenty dla gości, 4 pokoje hobby, warsztat, sala fitnessu, sauna.

Wsparcie zewnętrzne (pomoc społeczna/prywatna firma, itp.): dofinansowanie ze strony miasta, wsparcie ze strony spółdzielni mieszkaniowej KraftWerk 1 oraz Association for Community-oriented Housing Developers.



Fot.7. (z lewej): Wspólny taras.

Pict. 7. (left): common terrace.

Źródło: <http://sieplcoatesstudio.weebly.com/kraftwerk-2.html>

Fot.8. Wnętrze apartamentu.

Pict. 8. Apartment interior.

źródło: Bauen und Wohnen in Gemeinschaft. Umbau Kraftwerk 2. p. 59.



5. Model zarządzania

Zarządca budynku: mieszkańcy, którzy utworzyli grupy administrujące

Model zarządzania: spółdzielnia

Zasady obowiązujące wśród mieszkańców: poszczególne wybrane grupy mieszkańców są odpowiedzialne za zarządzanie budynkiem oraz wspólnymi przestrzeniami, np. część wspólna, kuchnia, sprawują opiekę również nad ogrodem.



Fot.9. (z lewej): Wnętrze wspólnej jadalni z wyjściem na taras.

Pict. 9. (left): Interior of the common dining room.

źródło: <https://mgenhaus.wordpress.com/research/case-studies/#jp-carousel-413>

Fot.10. (z prawej): Wnętrze pokoju.

Pict. 10. (right): Interior of the room.

źródło: <https://mgenhaus.wordpress.com/research/case-studies/#jp-carousel-412>

6. Model finansowania

Model własnościowy: wynajem, przyszli mieszkańcy będą płacić wyższe stawki, jest możliwość zakupu na własność.

Występowanie lokali komercyjnych-towarzyszących: 4 atelier i przestrzenie biurowe

3.1.2. Dom Heschl - Stuttgart, Niemcy

1. Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa: **Dom Heschl**

Lokalizacja, adres: Stuttgart, przy Schreiberstrasse

Architekt: Drei Architekten (Kai Haag, Sebastian Haffner i Tilmann Stroheker) + Partner



Fot.11. (z lewej): Widok od strony ulicy.

Pict. 11. (left): View from the street.

źródło: http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28

Fot.12. Widok wewnętrznego dziedzińca.

Pict. 12. (right):

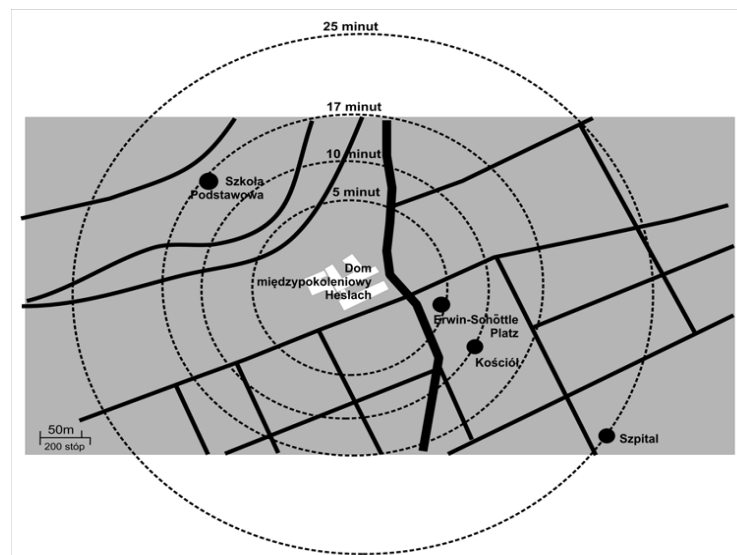
źródło: http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28

2. Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

Forma założenia: dom fundacji - Fundacja Rudolfa i Hermana Schmidów (odpowiedzialna za powstanie 5 domów międzypokoleniowych, Dom Heslach był czwartym z kolei), wsparcie Europejskiego Funduszu Społecznego

Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym?: brak informacji

Kto zamieszkuje budynek - na czym polega miks lokatorski?: osoby starsze oraz młode wymagających opieki, przede wszystkim chorujące na stwardnienie rozsiane



Rys.2. Lokalizacja domu międzypokoleniowego Heslach w Stuttgarcie.

Pict. 2. Location of multigeneration house Heslach in Stuttgart.

Źródło: opracowanie własne

3. Otoczenie i budynek

Typ zabudowy: kwartał z budynkiem wolnostojącym, powstał w bliskim sąsiedztwie budynków zwartej zabudowy wielorodzinnej, usługowej, kościoła, szpitala, szkoły i placu głównego, funkcja klinkierowa integruje całe założenie i dopasowuje całość do istniejącej tkanki miejskiej

Lokalizacja względem miasta: w zwartej tkance urbanistycznej, przy jednej z głównych arterii komunikacyjnych, blisko przystanku autobusowego i metra, oddalony od ścisłego centrum o ok. 4 km

Program funkcjonalno-przestrzenny: mieszkania, świetlice, sklepy, bank, przychodnia lekarska, sale klubowe, dom kultury, dawną salę balową przekształcono w restaurację z widokiem na historyczny tarasowy ogród dawnego browaru

Część wspólna: nowa część: świetlice, sklepy z podstawowymi artykułami, bank, stara część: dom kultury, sale klubowe, restauracja z otwarciem na ogród



Fot.13. (z lewej) Przestrzeń wspólna.

Photo 13. (left): Common area.

Fot.14. (z prawej): Sala klubowa.

Photo 14. (right): Club room.

Źródło: http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28

Ilość mieszkań, w tym dla osób starszych i niepełnosprawnych: 82 mieszkania (50 mieszkań dla osób młodych wymagających opieki, 30 dla seniorów i 2 przeznaczone na opiekę krótkoterminową), mieszkania wspomagane (*assisted living*) - dla osób starszych oraz młodych wymagających opieki, przede wszystkim chorujących na stwardnienie rozsiane,

umieszczone na ostatnich kondygnacjach. Mieszkania są pozbawione barier architektonicznych oraz wyposażone w system przywołania pomocy

Obiekt (nowoprojektowany/adaptowany): adaptowany i nowodobudowany (kwartał złożony z budynku po dawnym browarze), połączenie starej, historycznej zabudowy z nową tkanką (pierwotnie w tej lokalizacji miał powstać supermarket z funkcją mieszkaniową, jednak kłopoty finansowe inwestora na to nie pozwoliły).

Czas powstania: 2001r.

4. Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

Aktywności/funkcje w obiekcie: centrum opieki, centrum rodziny, centrum Gebrüder Schmidt (inicjatywy i spotkania w celu podtrzymania międzypokoleniowego i międzykulturowego współistnienia), Wabee.V. - organizacja pozarządowa odpowiedzialna za organizację spotkań, imprez, wydarzeń kulturalnych, opieka dla osób starszych oraz dzienna opieka nad dziećmi, usługi doradcze dla seniorów i rodzin, organizowane są kluby, spotkania i warsztaty. *Wsparcie zewnętrzne (pomoc społeczna/prywatna firma, itp.):* Fundacja Rudolfa i Hermana Schmidtów



Fot.15. (z lewej): Strefa klatki schodowej.

Pict. 15. (left): Staircase area.

źródło: http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28

Fot.16. (z prawej): Widok elewacji z cegły klinkierowej.

Pict. 16. (right): View of the clinker brick façade.

źródło: http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28

5. Model zarządzania

Kto jest zarządcą budynku?: Fundacja Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung

Model zarządzania (niehierarchiczna struktura/spółdzielnia): brak informacji

Jakie zasady obowiązują wśród mieszkańców?: brak informacji

6. Model finansowania

Model własnościowy (wynajem/na własność): wynajem

Występowanie lokali komercyjnych-towarzyszących: kawiarnia, sklepy, bank, przychodnia lekarska, dom kultury, restauracja

3.1.3. Gyngemosegård - Herlev, Dania

1. Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa: Gyngemosegård

Lokalizacja, adres: Dania, Herlev, Mørkhøjvej 146-328

Architekt: Thure, Nielsen and Rubow



Fot.17. (z lewej): Centrum społeczne.

Pict. 17. (left): Social center.

Fot.18. (z prawej): Ciąg pieszy.

Pict. 18. (right): Walking trail.

źródło: Regnier V.: Design for Assisted Living: Guidelines for Housing the Physically and Mentally Frail.

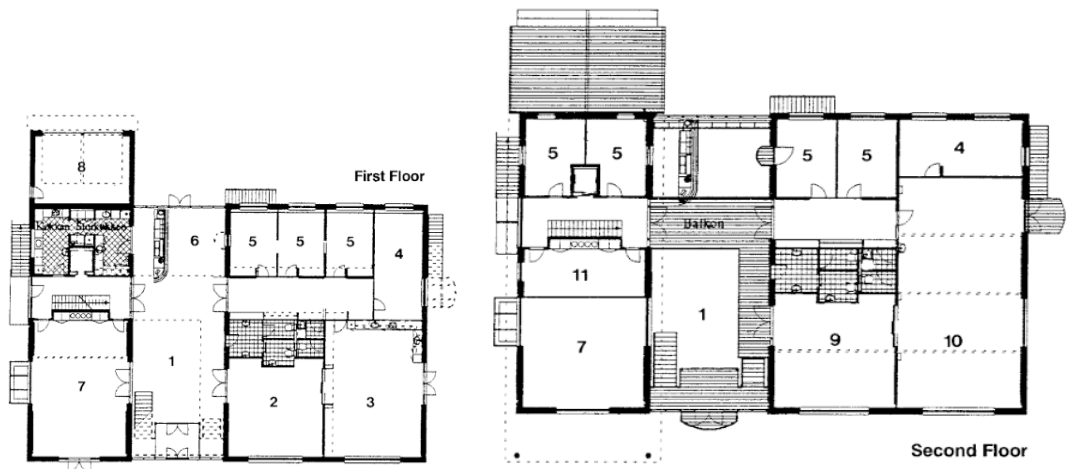
2. Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

Forma założenia: gmina Gladsaxe

Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym?: brak informacji

Kto zamieszkuje budynek/osiedle - na czym polega miks lokatorski?: osiedle zamieszkują ludzie młodzi, rodziny oraz osoby starsze. Nie jest istotne czy dana osoba jest samotna czy w związku. Wiek osób starszych wynosi 70-95 lat, są to osoby samodzielne oraz potrzebujące

pomocy w takich czynnościach jak toaleta (8% mieszkańców), kąpiel (31% mieszkańców). Osiedle jest przeznaczone dla użytkowników poruszających się na wózkach inwalidzkich (18% mieszkańców) oraz z problemami poznawczymi (15% mieszkańców).



Fot.19. (z lewej): Rzut parteru centrum społecznego.

Pict. 19. (left): Ground floor of the social center.

Fot.20. (z prawej): Rzut piętra centrum społecznego.

Pict. 20. (right): First floor of the social center.

źródło: Regnier V.: Design for Assisted Living: Guidelines for Housing the Physically and Mentally Frail.

3. Otoczenie i budynek

Typ zabudowy: 20 budynków, w skład wchodzi samodzielne mieszkania dla osób młodych oraz cohousing przeznaczony dla seniorów, wszyscy mieszkańcy posiadają dostęp do części wspólnej

Lokalizacja względem miasta: osiedle zlokalizowany na przedmieściach Kopenhagi (10 km do centrum), sąsiaduje z terenami mieszkaniowymi i terenami zielonymi.

Program funkcjonalno-przestrzenny: mieszkania, opieka zdrowotna (personel medyczny do dyspozycji mieszkańców), funkcje spędzania czasu wolnego

Część wspólna: na terenie znajduje się obiekt użyteczności publicznej – centrum społeczne.

Ilość mieszkań, w tym dla osób starszych i niepełnosprawnych: 56 mieszkań z jedną sypialnią, 20 z dwoma sypialniami, 12 z trzema sypialniami, 12 mieszkań o charakterze cohousingu przeznaczonych dla osób starszych (źródło: Regnier, 2002); 45 domów jednorodzinnych, 62 mieszkań dla osób starszych oraz dwa domy o charakterze cohousingu (źródło: <http://www.arkark.dk/building.aspx?buildingid=12659>)

Obiekt (nowoprojektowany/adaptowany): nowoprojektowany

Czas powstania: 1992-1994r.



Fot.21. Lokalizacja osiedla.

Pict. 21. Localisation of the settlement.

źródło:http://gladsaxe.cowi.webhouse.dk/dk/kommuneplan_2013/rammebestemmelser/enkelt_omraader/vedtaget/10b2.htm]

4. Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

Aktywności/funkcje w obiekcie: centrum społeczne oferuje przestrzeń spotkań, sprzęt do terapii fizycznej, wspólne jedzenie posiłku, miejsce całonocnego pobytu opieki zdrowotnej będącej do dyspozycji mieszkańców

Wsparcie zewnętrzne (pomoc społeczna/prywatna firma, itp.): FSB Gladsaxe odpowiada za szukanie inwestorów, ośrodkowi zapewnia wsparcie wykwalifikowany personel medyczny

5. Model zarządzania

Kto jest zarządcą budynku?: spółdzielnia mieszkaniowa - FSB Gladsaxe

Model zarządzania (niehierarchiczna struktura/spółdzielnia): zarząd spółdzielni (5 członków)

Jakie zasady obowiązują wśród mieszkańców?: brak informacji

6. Model finansowania

Model własnościowy (wynajem/na własność): brak informacji

Występowanie lokali komercyjnych-towarzyszących: brak lokali komercyjnych i towarzyszących

3.1.4. Frauen Werk Stadt II - Wiedeń, Austria

1. Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa: Frauen Werk Stadt II

Lokalizacja, adres: Austria, Wiedeń, Troststraße 73-75

Architekt: Ifsits-Ganahl-LarchGroup



Fot.22. Budynek mieszkalny.

Pict. 22. Residential building.

źródło: <https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/wohnbau.html>]

2. Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

Forma założenia: deweloper

Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym?: zaprojektowany m.in. przez kobiety: architektki i planistki, podczas procesu planowania i programowania współpracowano z kobietami z Frauen Werk Stadt I, bazując na ich doświadczeniu oraz ocenie podobnego sposobu zamieszkania

Kto zamieszkuje budynek - na czym polega miks lokatorski?: starsze kobiety, młode samotne matki, pary



Fot.23. (z lewej): Widok na zewnętrzną, wspólną przestrzeń.

Pict. 23. (left): View of the outside common space.

Fot. 24. (z prawej): Wejście do wewnętrznego podwórka.

Pict. 24. (right): Entrance to the inner courtyard.

źródło: fot. Agnieszka Labus

3. Otoczenie i budynek

Typ zabudowy: w ścisłej zabudowie podmiejskiej, wolnostojący budynek na kwartale złożony z trzech modułów A, B, C połączonych ze sobą z wewnętrznym atrium

Lokalizacja względem miasta: bliskość komunikacji miejskiej, obiekt znajduje się w śródmieściu, w odległości 12 km od centrum miasta, w najbliższym sąsiedztwie znajdują się bank, apteka, sklepy.

Program funkcjonalno-przestrzenny: pralnia, pokój zabaw, plac zabaw, sauna, siłownia, magazyn, posterunek policji w parterze

Część wspólna: wewnętrzne podwórko ogólnodostępne “bez barier”, wspólna kuchnia, ogród zimowy, wspólne werandy, wspólny taras na dachu.

Ilość mieszkań, w tym dla osób starszych i niepełnosprawnych: 140 jednostek mieszkalnych, 42 jednostek mieszkalnych dostosowanych do potrzeb osób starszych, różne typy mieszkań, dopasowane do potrzeb ludzi różnych grup wiekowych. Różnorodność typów mieszkań oraz elastyczność ich rzutów były dla architektów jednymi z ważniejszych kwestii w procesie programowania.

Obiekt (nowoprojektowany/adaptowany): w zabudowie kwartałowej powstał jako uzupełnienie / plomba w istniejącej zabudowie

Czas powstania: 2004



Fot. 25. (z lewej): Różne typy mieszkań.

Pict. 25. (left): Various types of the flats.

źródło: Sanchez de Madrigada I., Roberts M.: Fair Shared Cities. The Impact of Gender Planning in Europe.

Fot. 26. (z prawej): Zabudowa.

Pict. 26. (right): Buildings.

źródło: Sanchez de Madrigada I., Roberts M.: Fair Shared Cities. The Impact of Gender Planning in Europe.

4. Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

Aktywności/funkcje w obiekcie: na działce znajduje się przedszkole, apteka, gabinet lekarski, posterunek policji, duża powierzchnia otwarta w postaci wewnętrznego wspólnego podwórka

Wsparcie zewnętrzne (pomoc społeczna/prywatna firma, itp.): brak informacji



Fot.27. (z lewej): Widok na posterunek policji w parterze budynku.

Pict. 27. (left): View of the police station on the ground floor of the building.

Fot.28. (z prawej): Wjazd do garażu.

Pict. 28. (right): Entrance to the garage.

źródło: Agnieszka Labus

5. Model zarządzania

Kto jest zarządcą budynku?: brak informacji

Model zarządzania (niehierarchiczna struktura/spółdzielnia): brak informacji

Jakie zasady obowiązują wśród mieszkańców?: brak informacji

6. Model finansowania

Model własnościowy: wynajem

Występowanie lokali komercyjnych-towarzyszących: posterunek policji, wielostanowiskowy garaż (100 miejsc parkingowych)

3.1.5. Färdknäppen - Sztokholm, Szwecja

1. Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa: Färdknäppen

Lokalizacja, adres: Szwecja, Sztokholm

Architekt: Kerstin Kärnekull



Fot.29. (z lewej): Budynek mieszkalny.

Pict. 29. (left): Residential building.

źródło: <https://athosry.wordpress.com/athos-arkisto-ja-kuvat-2/athoksen-tutustumisretki-senioritalo-fardknappeniin-tukholman-soderiin-2-9-2006/>

Fot.30. (z prawej): Kuchnia do dyspozycji wszystkich mieszkańców.

Pict. 30. (right): Kitchen available to all residents.

źródło: <https://athosry.wordpress.com/athos-arkisto-ja-kuvat-2/athoksen-tutustumisretki-senioritalo-fardknappeniin-tukholman-soderiin-2-9-2006/>

2. Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

Forma założenia: Właścicielem budynku jest miejska spółka mieszkaniowa

Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym?: grupa osób prywatnych była inicjatorem pomysłu, nawiązała kontakt z politykami oraz wykonawcą. Osoby prywatne brały udział w tworzeniu obiektu; określały swoje oczekiwania mieszkaniowe oraz społeczne, a

także w jaki sposób powinny funkcjonować we wspólnocie. Pracowali również nad programem funkcjonalno-przestrzennym.

Kto zamieszkuje budynek - na czym polega miks lokatorski?: ośrodek zamieszkuje osoby dorosłe, pracujące i emeryci, powyżej 40 lat (Gronostajska, 2016,) (powyżej 50 lat według: http://f-as.pl/page/pliki/grundtvig_wyjazd_szwecja.pdf)

3. Otoczenie i budynek

Typ zabudowy: budynek wielorodzinny, 6 kondygnacji

Lokalizacja względem miasta: w zwartej zabudowie miejskiej, centrum miasta

Program funkcjonalno-przestrzenny: mieszkania, część wspólna.

Część wspólna: na parterze: biblioteka, sala komputerowa, sala z maszynami do szycia, ciemnia, pralnia z suszarnią, jadalnia, kuchnia, pokój przeznaczony do stolarki; na najwyższym piętrze: pokój z kominkiem oraz wejście do ogrodu na dachu; w piwnicy: sauna, pokój rekreacyjny, spiżarnia; na zewnątrz budynku znajdują się wspólny ogród. Dostępne są pokoje gościnne.

Ilość mieszkań, w tym dla osób starszych i niepełnosprawnych: 43 mieszkania dostosowane dla potrzeb osób starszych. Mieszkania posiadają 1, 2 lub 3 pokoje oraz kuchnię

Obiekt (nowoprojektowany/adaptowany): nowoprojektowany

Czas powstania: 1987r.



Fot.31. Rzut parteru.

Pict. 31. Ground floor.

źródło: <http://epiteszforum.hu/fenntarthato-idoslakozas-nyugat-europai-koperativ-otthonok>

4. Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

Aktywności/funkcje w obiekcie: budynek posiada część wspólną, integracyjną dla wszystkich mieszkańców

Wsparcie zewnętrzne (pomoc społeczna/prywatna firma, itp.): brak, mieszkańcy zajmują się obiektem, oraz pomagają sobie nawzajem

5. Model zarządzania

Kto jest zarządcą budynku?: budynkiem zarządzają mieszkańcy

Model zarządzania (niehierarchiczna struktura/spółdzielnia): struktura niehierarchiczna

Jakie zasady obowiązują wśród mieszkańców?: we wspólnocie obowiązuje zasada tolerancji między członkami. Osoby pracujące w ośrodku wkładają swoją energię, chęć działania, natomiast osoby na emeryturze - swój czas. Mieszkańcy wspólnie spędzają czas. Należą do grupy gotowania lub czyszczenia, co umożliwia równomierny wkład mieszkańców w funkcjonowanie ośrodka

6. Model finansowania

Model własnościowy (wynajem/na własność): umowa najmu między lokatorem, a spółką mieszkalną

Występowanie lokali komercyjnych-towarzyszących: brak

4. Modele inkluzywnych społeczności zamieszkujących budynek mieszkalny

Tabela 1.

Modele inkluzywnych społeczności zamieszkujących budynek mieszkalny

CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU	KraftWerk 2 Szwajcaria	Dom Heselach Niemcy	Gyngemosegård Dania	Frauen Werk Stadt II Austria	Färdknäppen Szwecja
założyciel	spółdzielnia mieszkaniowa + deweloper	dom fundacji + wsparcie Europejskiego Funduszu Społecznego	inicjatywa samorządu gminy Gladsaxe	deweloper	miejska spółka mieszkaniowa
forma zamieszkania	wielorodzinna wspólnota mieszkaniowa	dom międzypokoleniowy	cohousing wielogeneracyjny	budynek mieszkalny uwzględniający potrzeby ze względu na wiek i płeć (starsze kobiety, samotne matki, młode rodziny)	cohousing senioralny - grono przyjacielskie

typ zabudowy	budynek wolnostojący, łączący dwa istniejące budynki	zabudowa kwartałowa	20 budynków wolnostojących	wolnostojący budynek na kwartale złożony z trzech modułów	budynek wolnostojący
założenia projektowe	nowoprojektowany, łączący dwa istniejące budynki	nowoprojektowany, tworzy kwartał z dawnym browarem	obiekt nowoprojektowany	obiekt nowoprojektowany	obiekt nowoprojektowany
metody partycypacyjnego planowania	udział przyszłych mieszkańców w procesie inwestycyjnym	brak informacji	brak informacji	udział przyszłych mieszkańców na etapie projektowania (kobiety)	grupa osób prywatnych inicjatorami pomysłu, czynny udział w projektowaniu funkcjonalnym
mix lokatorski	przedział wiekowy od wieku niemowlęcego do wieku starczego	osoby starsze oraz młode wymagających opieki, przede wszystkim chorujące na stwardnienie rozsiane	ludzie młodzi, rodziny, osoby starsze	starsze kobiety, młode samotne matki, pary	osoby powyżej 45 roku życia - pracujące oraz będące na emeryturze
występujące miejsca	zamieszkania, spotkań	zamieszkania, spotkań, pomocy i wsparcia	zamieszkania, spotkań, pomocy i wsparcia	zamieszkania, spotkań	zamieszkania, spotkań
udogodnienia dla osób o szczególnych potrzebach	duża wewnętrzna winda, szerokie korytarze	mieszkania wspomagane - "assisted living"	zapewnienie opieki medycznej na terenie zamieszkania	42 mieszkania przystosowane dla osób starszych; w bliskim sąsiedztwie znajduje się przedszkole, przychodnia i apteka	pomoc sąsiedzka, wewnątrz obiektu
obiekt modelowy/eksperymentalny	eksperymentalny	modelowy	modelowy	modelowy	eksperymentalny

Źródło: opracowanie własne

Z przeanalizowanych przykładów wynika, że niektóre obiekty zostały zainicjowane oddolnie przez samych zainteresowanych przyszłych mieszkańców (Färdknäppen), niektóre przez prywatnego dewelopera (Frauen Werk Stadt II). W niektórych przypadkach (KraftWerk 2) zostały zainicjowane przez spółdzielnie mieszkaniowe, bądź jednostki gminne (Gyngemosegård), a jeszcze w innych stały się wynikiem dużego rządowego programu (Heslach).

Przeanalizowane budynki mieszkalne, dotyczą różnych typów zamieszkania, tj.: domy międzypokoleniowe, grona przyjacielskie, cohousing. Dom Heslach oraz Frauen Werk Stadt II są domami międzypokoleniowymi, przy czym w drugim przypadku należy podkreślić, że obiekt jest miejscem zamieszkania wielu pokoleń, lecz w przewodzie dedykowany do żeńskiej płci. Szwedzki Färdknäppen ze względu na inicjatorów, których łączyła silna więź, należy zaliczyć do gron przyjacielskich, natomiast biorąc pod uwagę aktualnych mieszkańców Färdknäppen (osoby, których nie musi łączyć silna więź przed wspólnym zamieszkaniem) cohousing senioralny. Innym analizowanym obiektem, będącym cohousingiem wielogeneracyjnym jest Gyngemosegård. Szczególnie nacechowane na potrzeby osób starszych i niepełnosprawnych są domy międzypokoleniowe, które w swoim programie funkcjonalno-przestrzennym, ale także w ramach programu społecznego zapewniają wysokiej jakości zamieszkanie, jednocześnie zapewniając wrażliwym grupom społecznym wsparcie i niezależność.

Wszystkie analizowane projekty są nowoprojektowane. Na typ zabudowy miał wpływ stan działki, oraz najbliższe otoczenie i lokalizacja względem miasta. Niektóre z nich są wolnostojące (Färdknäppen, Gyngemosegård), inne łączą istniejące obiekty (KraftWerk 2), lub są elementami dopełniającymi zabudowę kwartałową (Dom Heslach, Frauen Werk Stadt II).

Na obiektów, w niektórych przypadkach, mieli również wpływ mieszkańcy. W Färdknäppen i KraftWerk 2 brali oni udział w spotkaniach warsztatowych, podczas których brali czynny udział w czynnościach projektowych. Ich opinia miała wpływ na przyszłe założenia jakimi charakteryzuje się wspólnota, czy na wybór materiałów wykończeniowych. Przyszli mieszkańcy mieli okazję konsultować się z architektami oraz pomagać w zdobywaniu funduszy.

Na podstawie analizowanych obiektów można wykazać, że istnieje wiele konfiguracji modelowych budynków mieszkalnych, uwzględniających potrzeby osób starszych i niepełnosprawnych. Są to modele łączące w sobie funkcję mieszkaniową z funkcją usługową i wsparcia, które są adresowane do konkretnego grona użytkowników. W Frauen Werk Stadt II projektanci zapewnili lokatorom krótki dystans do przedszkola oraz przychodni, biorąc pod uwagę potrzeby zamieszkujących je lokatorów: samotne starsze kobiety, pary z dziećmi. Natomiast w Gyngemosegård w ramach centrum społecznego znajduje się funkcja wsparcia medycznego, do całodobowej dyspozycji osób wymagających opieki.

Nadrzędną funkcją, jaką pełnią te budynki jest **miejsce zamieszkania**, traktowane 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 konieczności przeprowadzki.

We wszystkich analizowanych obiektach pojawiają się niezależne mieszkania (przestrzeń prywatna) oraz wspólna kuchnia, pokój hobby, ogród (przestrzeń wspólna). Zarówno w domach międzypokoleniowych, jak i formach cohousingu, zasady użytkowania są z góry ustalone, aby nie naruszać niezależności i prywatności mieszkańców. Jest to najbardziej charakterystyczny element tego typu wspólnot mieszkaniowych.

Poza funkcją mieszkaniową niektóre z analizowanych budynków w swoim programie funkcjonalnym posiadają także funkcje wspomagające/dodatkowe. Budynek mieszkalny może być także **miejscem spotkań**, w którym mieszkańcy budynku, ale także z sąsiedztwa, dzielą się doświadczeniami i wzajemnie wspierają (Dom Heselach). W KraftWerk 2 jako miejsca spotkań służą 4 pomieszczenia przeznaczone na hobby mieszkańców, sauna, sala do fitnessu oraz serce domu - kuchnia. Świetlica, sale klubowe, dom kultury gromadzą mieszkańców Domu Heselach. W Gyngeosegård w centrum społecznym znajdują się pomieszczenia spotkań takie jak jadalnia, większość budynków posiada tarasy oraz ogrody, które zachęcają mieszkańców do spędzania czasu na zewnątrz w ciepłe dni. Również w Frauen Werk Stadt II program funkcjonalny obiektu zachęca mieszkańców do spędzania czasu na wolnym powietrzu m.in. na wewnętrznym ogólnodostępnym podwórku "bez barier", wspólnej werandzie oraz tarasie na dachu, w zime mieszkańcy mogą spędzać wspólnie czas w ogrodzie zimowym lub ogólnodostępnej kuchni. W Färdknäppen mieszkańcy mają do dyspozycji zewnętrzny ogród, ogród na dachu oraz bibliotekę, saunę, pokój rekreacyjny, pokój z kominkiem oraz wspólną kuchnię i jadalnię, które są sercem domu.

Analizowane budynki mieszkalne pełnią także często funkcję **miejsca 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 niepełnosprawnych (np. Gyngeosegård). W Niemczech ta forma jest bardzo dobrze rozwinięta w domach międzypokoleniowych, w których rozwijają się funkcje w zakresie samopomocy i wolontariatu w oparciu o zakres 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: młodszy dla starszych, starsi dla młodszych, młodzi i starsi dla społeczeństwa (np. Färdknäppen). Istotnym elementem w przykładzie niemieckiego Domu Heselach jest zapewnienie pomocy osobom cierpiącym na stwardnienie rozsiane.

Analizowane budynki mieszkalne, możemy także podzielić na **modelowe** - posiadające typowe założenia: ich pomysłodawcą był prywatny inwestor lub powstały w ramach programu rządowego, zakładają pomoc medyczną dla osób starszych oraz niepełnosprawnych, są przeznaczone dla określonego grona użytkowników. Poddano analizie także formy zamieszkania tj. Färdknäppen, który jest formą **eksperymentalną**. W ramach powstania tego projektu istotną rolę odegrała geneza jego powstania, w ramach której grupa

znajomych postanowiła stworzyć idealny dom przyszłości dla siebie. Grupa ta była nie tylko pomysłodawcą projektu, ale brali także czynny udział podczas wszystkich etapów jego powstania. Pokazali, że grupa niezależnych, zaangażowanych osób może wypracować kompromis i na zasadach konsensusu przyczynić się do wybudowania formy mieszkania “szytej na miarę”, czyli odpowiadającej na realne potrzeby użytkowników. Również za eksperymentalny projekt można uznać KraftWerk 2, który nie polegał na rozbudowie czy stworzeniu od nowa obiektu dla osób starszych i niepełnosprawnych, tylko zakładał przemianę i rozbudowę wcześniejszego kompleksu mieszkalnego – domu dziecka i młodzieży.

4. Podsumowanie

Zabudowa mieszkaniowa w kontekście miksu lokatorskiego to mieszkania dostępne dla ludzi na każdym etapie życia, o różnej sprawności psychofizycznej, różnych zainteresowaniach i możliwościach finansowych, stwarzające bezpieczeństwo, umożliwiające elastyczną aranżację wewnątrz i zapewniające niezależność jak najdłużej, m.in. w myśl koncepcji starzenia się w miejscu (*Aging in Place*) (Erbel J., Labus A., Kampka M., Pawlus M., 2017).

Na podstawie powyższych badań sformułowano następujące wnioski:

- osoby mieszkające w społecznościach opartych na miksie lokatorskim nie wykazują negatywnych cech typowych dla grup o niskich dochodach;
- miks społeczny na poziomie dochodu i różnych typów najmu nie powoduje dodatkowych problemów;
- wspólnoty mieszkaniowe oparte na miksie społecznym przyciągają młode rodziny;
- obecność miksu lokatorskiego nie powoduje obniżenia wartości inwestycji;
- miks lokatorski dotyczy wielu wymiarów społecznych, dotyczy uwzględnienia wielowymiarowej różnorodności w kontekście społecznym, ekonomicznym i przestrzennym.

Podsumowując zabudowa mieszkaniowa z uwzględnieniem miksu lokatorskiego powinna ukierunkować myślenie projektantów odpowiedzialnych za stymulowanie procesów społecznych, sprzyjających integracji społecznej, a w szerszym ujęciu w ogóle stabilności społecznej, szczególnie potrzebnej w kontekście problemów społecznych wszystkich krajów wysokorozwiniętych.

Nawiązując do cytatu zamieszczonego na początku artykułu, prezentującego człowieka ówczesnych czasów - wyjątkowo pesymistycznie, wydaje się uprawniony wniosek o powinności każdego absolwenta kierunku architektury, którego projekty bezwzględnie powinny spełniać kryterium stymulowania stabilizacji społecznej w skali globalnej – mieszkalnictwa ponadnarodowego, uwzględniającego miks społeczny i sprzyjającego nawiązaniu się wspólnotowości i więzi pomiędzy mieszkańcami.

BIBLIOGRAFIA

1. Dobrowolska M., Labus A.: Praca, nauka, czas wolny jako trzy determinanty odnowy przestrzeni miast europejskich w XXI wieku w kontekście starzenia się społeczeństwa. „Społeczeństwo i Edukacja”, Międzynarodowe Studia Humanistyczne, 16 (1)/2015.
2. Dobrowolska M., Izydorczyk B.: Współczesne trendy w psychiatrii środowiskowej w kontekście deinstytucjonalizacji. „Społeczeństwo i Edukacja”, Międzynarodowe Studia Humanistyczne, 21 (2)/ 2016.
3. Erbel J., Labus A., Kampka M., Pawlus M.: Miks lokatorski. Modelowa kamienica dla Warszawy, Warszawa 2017.
4. Labus A.: Domy międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku. [w:] Różnorodność spojrzenia na starość i starzenie się ludności. „Acta Universitatis Lodzianae. Folia Oeconomica”, 4 (315), Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2015.
5. Sikora T., Górnik-Durose M.: O mentalności współczesnego człowieka, jej źródłach i przejawach. [w:] Górnik-Durose M. (red.): Kultura współczesna a zdrowie. Aspekty psychologiczne, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Sopot 2013.
6. Stachowiak B.: Seniorzy w społeczeństwie informacyjnym. Konteksty andragogiczne i geragogiczne. Rocznik Andragogiczny, Akademickie Towarzystwo Andragogiczne, 2012, s. 128–140.
7. Szlendak T.: Socjologia rodziny. Ewolucja, historia, zróżnicowanie. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa 2012.
8. Wytyczne w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014-2020.

NETOGRAFIA

1. www.deinstitutionalisationguide.eu
2. <http://www.mentalhealthrecovery.com>

DOKUMENTY PRAWNE

1. European Network on Independent Living, ENIL's Key definitions in the Independent Livingarea, 2009, <http://www.enil.eu/policy/>.
2. UNICEF, At Home or in a Home?: Formal Care and Adoption of Children in Eastern Europe and Central Asia [„W domu czy w domu dziecka – formalna opieka nad dziećmi oraz adopcja w Europie Wschodniej i Azji Środkowej”], 2010, s. 52.
3. UNICEF, Early Childhood Development, What Parliamentarians need to Know

[„Rozwój we wczesnym dzieciństwie – o czym powinni wiedzieć parlamentarzyści”], UNICEF Regional Office for Central and Eastern Europe and the Commonwealth of Independent States, Geneva, 2011, s. 41.

4. United Nations General Recommendation No. 27 on older women and protection of their human rights [„Rekomendacja Ogólna Narodów Zjednoczonych nr 27 dotycząca starszych kobiet i ochrony ich praw człowieka”].
5. Wytyczne w zakresie realizacji przedsięwzięć w obszarze włączenia społecznego i zwalczania ubóstwa z wykorzystaniem środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego na lata 2014-2020.

MIKS LOKATORSKI – INTEGROWAĆ CZY IZOLOWAĆ?

Streszczenie

W artykule skoncentrowano się na rozważaniach dotyczących zmian społecznych w kontekście analizy rozwiązań mieszkaniowych o charakterze integrującym. Opisano specyfikę miksu lokatorskiego, jego zalety i przykłady rozwiązań w wybranych krajach w Europie. Wskazano również rolę architektów w rozwiązywaniu problemów społecznych.

SOCIAL MIX – TO INTEGRATE OR ISOLATE

Summary

This paper focuses on the considerations of social change in the context of analysing integrated housing solutions. In the paper have been described specifics of the social mix and take into account the advantages and examples of solutions in selected countries in Europe. The role of architects in solving social problems was also indicated.