



Jak mieszkać?

Idea domu wielopokoleniowego



Jak mieszkać?

Idea domu wielopokoleniowego

Jak mieszkać?

Idea domu wielopokoleniowego

Wydawca

Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Opracowanie

Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Zespół autorski: Grażyna Adamczyk-Arns, Piotr Górka, Piotr Jański, dr Paweł Wojdyła, Katarzyna Kajdanek (Uniwersytet Wrocławski), Maciej Hawrylak (SARP o/Wrocław)

Uczestnicy warsztatów architektoniczno-urbanistycznych: ARCH_IT, CH+ Architekci/ VROA Architekci, EPR Architects, GRID Architekci, MAĆKÓW PP, MAJOR Architekci, PAG GŁOWACKI, PORT

Kierownik projektu „4 kąty na trójkącie”: Justyna Majchrowska

Projekt graficzny i skład: Artur Busz

Doradztwo eksperckie w ramach konkursu Modelowa Rewitalizacja Miast

dr Aleksandra Jadach-Sepiolo

ISBN 978-83-954183-0-3

2019 © Wrocławska Rewitalizacja Sp. z o.o.

Projekt „4 kąty na trójkącie” jest współfinansowany przez Unię Europejską ze środków Funduszu Spójności, w ramach Programu Operacyjnego Pomoc Techniczna 2014-2020.





Spis treści

1. Wprowadzenie	9
2. Idea domu wielopokoleniowego	10
3. Przykłady polskie i zagraniczne	14
4. Jakie modele są możliwe	22
5. Badania społeczne	28
6. Warsztaty „jak mieszkać”	38
7. Podsumowanie	92



Fot. Artur Busz





1

Wprowadzenie



Odpowiedzialne miasta wciąż na nowo zadają sobie pytanie „jak mieszkać?”. W dynamicznym świecie, w obliczu zmieniającego się społeczeństwa, starzenia populacji, masowych migracji, to pytanie staje się jeszcze bardziej aktualne. Dlatego gminy nie powinny ograniczać swoich działań w zakresie mieszkalnictwa jedynie do utrzymania własnego zasobu mieszkań komunalnych, pozostawiając tworzenie nowych mieszkań wyłącznie branży deweloperskiej. Taki model prowadzi do przeniesienia odpowiedzialności za kształtowanie rynku mieszkaniowego na branżę deweloperską, która realizuje cele biznesowe i nie posiada kompetencji do tworzenia polityki mieszkaniowej.

Wiele europejskich miast rozumie mieszkalnictwo jako jedno z głównych zadań samorządu terytorialnego i nie ustaje w poszukiwaniu rozwiązań, które pozwolą zaspokoić potrzeby mieszkańców dzisiaj i w przyszłości. Odpowiednia oferta mieszkaniowa jest warunkiem zrównoważonego rozwoju miasta, które chce być wygodnym domem dla wszystkich mieszkańców.

Miasta się starzeją. Wg prognozy GUS liczba seniorów w polskich miastach w 2050 r. wzrośnie do 42% w porównaniu do 26,3% w 2017 roku. Seniorzy są grupą szczególnie zagrożoną wykluczeniem społecznym i samotnością. W nowoczesnym społeczeństwie, gdzie starsi członkowie rodziny po śmierci partnera często żyją samotnie, prawdopodobieństwo izolacji społecznej znacznie się zwiększa. Seniorzy, których aktywność społeczna maleje, szybciej zapadają na choroby wieku starszego, co powoduje wzrost kosztów opieki zdrowotnej, usług opiekuńczych i pielęgnacyjnych.

Jednocześnie wzrasta ilość gospodarstw jednoosobowych również wśród ludzi młodych. Również te osoby borykają z deficytem wsparcia poprzez sieci społeczne i z prozaicznymi problemami życia codziennego, gdy nieoceniona okazuje się pomoc bliskich osób i sąsiadów. Jak pokazują badania socjologiczne w dużych miastach, tradycyjne więzi społeczne ulegają osłabieniu, społeczeństwo staje się coraz bardziej zatowizowane.

Dlatego też warto poszukiwać nowych modeli zamieszkiwania w miastach. Idea domu wielopokoleniowego jest jedną z możliwości myślenia o tej tematyce dzisiaj i w przyszłości. W niniejszej publikacji przedstawiamy rozważania, wyniki badań socjologicznych, przykłady realizacji i propozycje architektoniczno-urbanistyczne w nadziei, że będą inspirującym materiałem do dyskusji nad rozwojem społecznego, integracyjnego budownictwa mieszkaniowego i przybliżą miasta do odpowiedzi na pytanie „jak mieszkać?”.



2

Idea domu wielopokoleniowego

Czym jest dom wielopokoleniowy

Dom wielopokoleniowy rozumiemy jako przestrzeń mieszkalną (budynku lub zespołu budynków), dla osób w różnym wieku, reprezentujących różne pokolenia i, co za tym idzie, mających zarówno zróżnicowane potrzeby, jak i zróżnicowane zasoby. Nie rozstrzygamy, czy lepiej jeśli będą to osoby ze sobą spokrewnione, czy takie, których nie łączą więzy krwi, a raczej wzajemna sympatia i więzi towarzyskie. Rozumiemy, że oba warianty mogą mieć plusy i minusy. Tym, co jest dla nas najistotniejsze to konsekwentnie i jawnie wyznawana wartość, że różnorodność jest lepsza niż jej brak, a z wielogłosu mieszkańców domu wielopokoleniowego może narodzić się energia i synergia, jaką trudno osiągnąć innymi sposobami.

Dlaczego mieszkalnictwo?

Potrzeba schronienia jest jedną z najważniejszych potrzeb społecznych, a troska o dom i mieszkanie jest siłą napędzającą ludzkie dążenia. Zauważamy, że polityka mieszkaniowa w polskich miastach to obszar, który jak w soczewce skupia i uwypukla najważniejsze i najbardziej dolegliwe problemy społeczne. Na poziomie kraju od lat obserwujemy niemal całkowite wycofanie się państwa z aktywnego kreowania takiej polityki mieszkaniowej, której efektem jest oferta cenowo dostępnych i wygodnie zlokalizowanych mieszkań. Areną dla tej polityki są dzielnice i osiedla polskich miast. Politykę mieszkaniową kształtują głównie deweloperzy, oferujący swoje mieszkania na wolnym rynku, z czego skorzystać mogą jedynie kategorie uprzywilejowane ekonomicznie. Daleko mniejszą rolę odgrywają inne podmioty, jak np. TBS-y lub miasto, które uzupełniałoby i rozwijało swój zasób mieszkań dostępnych (w różnych formułach) dla mniej zamożnych mieszkańców.

Zauważamy przybierające na sile problemy demograficzne, które są ściśle powiązane z osadnictwem. W śródmieściach miast jest wiele kamienic w nie najlepszym stanie technicznym, a w nich wiele dużych i bardzo dużych, jak na dzisiejsze standardy mieszkań, zamieszkiwanych niejednokrotnie przez osoby prowadzące jedno lub dwuosobowe gospodarstwa domowe. Jednocześnie mieszkańcy tych samych śródmieść bardzo szybko się starzeją. Pogarsza się nie tylko ich sytuacja ekonomiczna, ale także kondycja zdrowotna oraz żywotność społeczna. Tracą kontakty społeczne, wpadają w spiralę samotności. Z kolei młode rodziny z dziećmi w poszukiwaniu kompromisu między możliwie wysoką jakością zamieszkania (mieszkanie z wygodami, z windą, z dostępem do zieleni, itp) a ceną, są zmuszone szukać mieszkań oddalonych od centrum lub nawet położonych poza granicami miasta. Oferta



—
**Katarzyna
Kajdanek**

Socjolożka miasta, profesor nadzwyczajna w Zakładzie Socjologii Miasta i Wsi Uniwersytetu Wrocławskiego. Badawczo zajmuje się przejawami procesu urbanizacji - ostanio powrotami z osiedli podmiejskich do miasta, a także kwestiami tożsamości regionalnej i lokalnej. Jest aktywna na polu stosowanych nauk społecznych - współtworzyła projekt ewaluacji społecznego oddziaływania ESK Wrocław 2016, przygotowywała raport Wrocławska Diagnoza Społeczna 2017, 2014 i 2010, wspiera badawczo procesy rewitalizacji (min. we Wrocławiu, Lesznie, Słupsku).

śródmiejska jest dla nich nie do zaakceptowania – stara zabudowa w większości nie spełnia ich oczekiwań względem standardów wyposażenia i technicznych, a nowa zabudowa w śródmieściu to jedna z najkosztowniejszych ofert na rynku ze względu na bardzo dobre położenie.

W efekcie wyraźnie widać zróżnicowanie demograficzne – starzejące się i pustoszejące śródmieścia i młodsze demograficznie przedmieścia i suburbia. Wciąż jednak miasto pozostaje miejscem pracy, edukacji, korzystania z usług, co generuje nasilony ruch samochodowy.

Na jakie potrzeby odpowiada dom wielopokoleniowy?

Dom wielopokoleniowy rozumiemy jako odpowiedź małej skali na wielkie problemy mieszkańców współczesnych miast. Zauważamy starzenie się populacji, zauważamy rosnące odsetki jedno lub dwuosobowych gospodarstw domowych. Widzimy, że często mieszkańcy nie mają możliwości, by uwolnić się z nadmiaru, którego ekonomicznie nie są w stanie utrzymać, podczas gdy inni wiele lat czekają na możliwość samodzielnego zamieszkania. Jesteśmy świadomi, że zmieniający się model rodziny i rosnąca indywidualizacja sprawia, że wiele funkcji, które w przeszłości z powodzeniem realizowała rodzina i środowisko sąsiedzkie (funkcja opiekuńcza, wychowawcza, edukacyjna, społeczna, bezpieczeństwa) dziś jest „zleczanych” na zewnątrz rodziny i lokalnej społeczności. Prywatni opiekunowie dzieci i osób starszych, firmy sprzątające mieszkania, zakupy i gotowe jedzenie na dowóz, rynek korepetycji, firmy ochroniarskie, itp.) to wygodne rozwiązania codziennych problemów, o ile można za nie zapłacić. Uważamy jednak – i znów, jest to kwestia wyznawanych wartości – że wiele z tych potrzeb można realizować bazując na lokalnych pogłębionych, pozytywnych relacjach społecznych, które sprzyjają budowaniu zasobów, których nie da się kupić: zaufania, chęci współdziałania dla wspólnego dobra, spójności społecznej. Sprawą drugorzędną jest to, czy wymiana odbywa się z wykorzystaniem pieniędzy czy jako wymiana bezgotówkowa. Istotniejsze jest to, że sąsiedzi, członkowie lokalnej społeczności mogą czuć, że są sobie nawzajem potrzebni.

Dlaczego chcielibyśmy domu wielopokoleniowego na Przedmieściu Oławskim?

Obszar Przedmieścia Oławskiego postrzegamy jako rejon wielkiego potencjału dobrych zmian w mieście. Na Przedmieściu skupiają się dziś działania rewitalizacyjne gminy Wrocław, zatem wybór tego rejonu ma uzasadnienie administracyjne i praktyczne. Jednocześnie, Przedmieście Oławskie jak w soczewce skupia wiele problemów społecznych (wynikających z sytuacji ekonomicznej osiedla i jego mieszkańców, potencjału demograficznego, specyfiki urbanistycznej i architektonicznej) specyficznych dla całego miasta, ale także dla podobnych obszarów, które funkcjonują w innych miastach w Polsce. To społeczne uzasadnienie podejmowania tych działań.

Widzimy, że Przedmieście Oławskie się zmienia ze względu

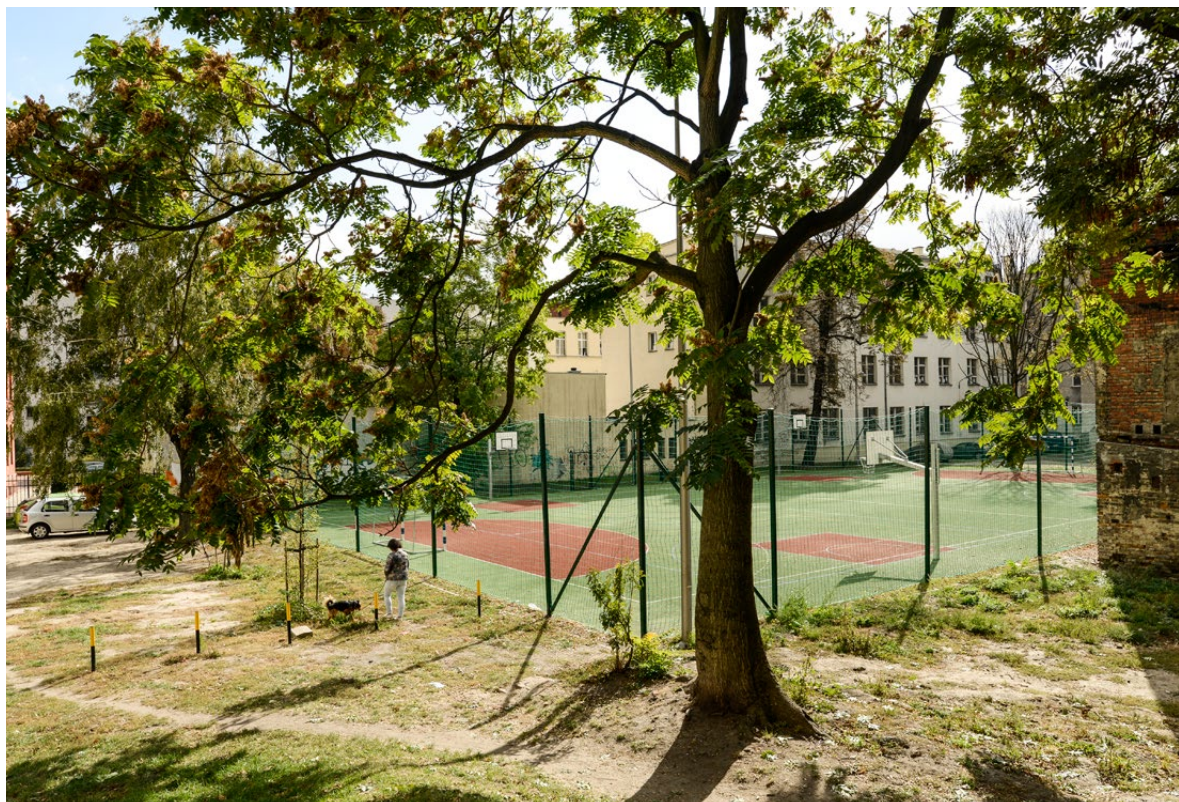
GŁOS W DYSKUSJI:

Jeżeli gmina takiego pierwszego programu wzorcowego nie przeprowadzi, to nie nauczymy się. Najpierw coś musi zboleć [...] i ktoś powie po paru latach, sprawdzilo się to i robimy nastepne.

na interwencji płynące od podmiotów wolnorynkowych (pojawiają się deweloperzy tworzący nowe mieszkania, co sprawia, że do tego obszaru napływają nowi mieszkańcy, ale też zwiększa się odsetek mieszkań na cele inwestycyjne, np. wynajem Airbnb), instytucji miejskich (działania rewitalizacyjne takie jak remonty podwórek, powstawanie nowych centrów aktywności lokalnej), usługodawców (nowe punkty usługowe, kawiarnie, restauracje), samych mieszkańców (działania kulturalne i społeczne, aktywność obywatelska w ramach budżetów obywatelskich, prac rady osiedla), itd. Sądzymy, że jesteśmy o krok od upowszechnienia się „mody” na Przedmieście Oławskie.

Takie działania, jak powstanie domu wielopokoleniowego na Przedmieściu Oławskim są zatem nie tylko próbą odpowiedzi na palące kwestie społeczne dotyczące mieszkańców tego rejonu, ale mają szansę przyczynić się do kreowania nowego – świeżego, innowacyjnego, a jednocześnie przyjaznego, inkluzywnego – wizerunku Przedmieścia Oławskiego.

Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja





3

Przykłady polskie i zagraniczne



Czy takie rozwiązanie to coś nowego?

Oczywiście, że nie. Zarówno w przeszłości (np. W małych społecznościach w okresie przed-przemysłowym), jak i współcześnie (w osiadłych, starych sąsiedztwach) można obserwować formy sąsiedzkiej pomocy. To rozwiązanie nie jest także zupełną nowością, bowiem w innych krajach (Niemcy, Belgia, Szwecja i wiele innych) powstają rozwiązania o charakterze domu wielopokoleniowego.

Uważamy jednak, że tym co jest nowe i nowatorskie w naszym projekcie na gruncie polskim to po pierwsze fakt, że do tej pory podejmowano niewiele prób stworzenia takich domów, co stawia naszą propozycję w gronie innowatorów, a po drugie, chcemy tworzyć i testować systemowe podejście do procesu projektowania i planowania domu wielopokoleniowego. Myślimy o domu wielopokoleniowym całościowo: bierzemy pod uwagę zarówno to, jak zaprojektować sam dom i jego wnętrze (mieszkania i sąsiedzką przestrzeń wspólną), jak i troszczymy się o przestrzeń pół-publiczną i publiczną wokół niego. Równie ważne jest dla nas wsparcie procesu formowania się społeczności, grupy osób, które zamieszkają w domu wielopokoleniowym oraz zaopiekowanie ich przez opiekunów-animatorów, którzy będą częścią tej społeczności od samego początku.

Nasze podejście jest eksperymentem w bezpiecznych warunkach modelowej rewitalizacji. To znaczy, że nie nastawiamy się na uzyskanie określonych rezultatów, nie zamykamy się na pojawiające się alternatywne rozwiązania, nauka i wiedza, jaką czerpiemy i tworzymy w trakcie tego procesu jest dla nas równie istotna jak finalny produkt, którego jesteśmy bardzo ciekawi.

Przykłady zagraniczne



Alte Schule Karlshorst – Berlin

Krótką charakterystyka	—	Dom wielopokoleniowy z mieszkaniami na wynajem.
Forma prawna i własność	—	1/3 mieszkań dla osób starszych, niepełnosprawnych lub wymagających pomocy Dom dziecka dla 10 dzieci Próg dochodowy Własność gruntu – Fundacja Trias Własność budynku – spółdzielnia (kooperatywa) Selbstbau e.G. Grunt w długookresowej dzierżawie (użytkowanie wieczyste) obiekt zarządzany samodzielnie przez członków spółdzielni
Typ zabudowy	—	Przebudowa budynku szkoły na budynek mieszkalny
Lata realizacji	—	2006-2008
Mieszkańcy	—	60 – Rodziny, single, seniorzy, 10 dzieci w domu dziecka
Przestrzeń wspólna	—	Świetlica 40 m ² - w osobnym budynku w ogrodzie
Przestrzenie dodatkowe	—	Rowerowania/magazyn 40 m ²
Wielkość działki	—	Ogród z placem zabaw 3000 m ²
Powierzchnia mieszkalna	—	Dom dziecka 245 m ²
Liczba i powierzchnia mieszkań	—	Lokale użytkowe 270 m ² 5000 m ² 1982 m ² 21 (55-155m ²)
Oplaty	—	Indywidualne, niezależne mieszkania, mieszkania grupowe 4,65-7,5 euro m ² /miesiąc Kaucja 500 euro Koszty utrzymania części wspólnych wliczone w czynsz
Całkowity koszt projektu	—	3 300 000 euro

FARDKNAPPEN- Sztokholm

Krótką charakterystyka	—	Mieszkania na wynajem dla osób po 40 roku życia ze społecznymi grupami zainteresowań: gotowanie, kultura, sprząatanie, mieszkania z możliwością adaptacji przez użytkowników
Forma prawna i własność	—	Wynajem zarządzany przez miejską spółkę (TBS), obiekt zarządzany przez operatora (stowarzyszenie najemców)
Typ zabudowy	—	Nowy budynek wielorodzinny
Lata realizacji	—	1987-1993
Mieszkańcy	—	50 Seniorzy, połowa > 70 lat
Przestrzeń wspólna	—	Kuchnia, Jadalnia, pokój dzienny, 3 pokoje gościnne, Rowerownia i pralnia, dwie spiżarnie, atelier fotograficzne, sala fitness, łazienka i sauna, strych i taras, ogród
Wielkość działki	—	1112 m ²
Powierzchnia mieszkalna	—	3650 m ²
Liczba i powierzchnia mieszkań	—	43 (38-74 m ² indywidualne mieszkania)
Oplaty	—	12,7-15,2 e/m ² miesiąc
Całkowity koszt projektu	—	3 890 000 euro



Wspólna kuchnia w Färdknäppen w Sztokholmie
Fot. Kerstin Kärnekull

WOHNART 3 Darmstadt

Krótką charakterystyka	—	Dom wielopokoleniowy z mieszkaniami na wynajem, jedna trzecia mieszkań dotowanych, 2/3 czynsz rynkowy, mieszkańcy sami dbają o utrzymanie budynku. Około 10% mieszkańców to imigranci, około 10% to osoby niepełnosprawne
Forma prawna i własność	—	Mieszkania na wynajem, Właściciel budynku , inwestor i operator miejska spółka Bauverein AG, partner stowarzyszenie Wohnart 3
Typ zabudowy	—	Nowy budynek wielorodzinny
Lata realizacji	—	2005-2010
Mieszkańcy	—	86: 63 dorosłych, 23 dzieci i młodzież,
Przestrzenie dodatkowe	—	300 m ² , Sala wielofunkcyjna (święta, seminaria itp.) pokój do pracy w grupach, trzy biura do wynajęcia przez mieszkańców, biuro stowarzyszenia, dwa mieszkania dla gości, rowerowania, pralnia
Wielkość działki	—	2500 m ²
Powierzchnia mieszkalna	—	3500 m ²
Liczba i powierzchnia mieszkań	—	44 (50-130 m ²)
Oplaty	—	10 euro niedotowane mieszkania, 6,5 euro dotowane

Przykłady z Polski



Łódź – Wólczańska 168

Idea powstania domu wielopokoleniowego w Łodzi powstała oddolnie. Miejska rada seniorów razem ze stowarzyszeniem Forum Dla Ojczyzny zgłosiła projekt do łódzkiego budżetu obywatelskiego, jednakże projekt nie uzyskał wymaganej liczby głosów. Pomimo tego Urząd Miasta postanowił wesprzeć tę inicjatywę i w 2014 roku podjęto decyzję o przebudowie historycznego zespołu budynków. Zakres inwestycji objął trzy budynki zlokalizowane w śródmieściu Łodzi, między ul. Wólczańską i al. Kościuszki - budynek frontowy oraz willa z oficyną. Obiekty znajdują się w gminnej ewidencji zabytków, a remonty prowadzone były pod nadzorem konserwatorskim.

Przetarg na realizację projektu ogłoszono pod koniec 2015 roku. W trakcie prowadzenia robót budowlanych, okazało się, że stan techniczny kamienicy frontowej jest na tyle zły, że konieczne było jej wyburzenie. Pozostałe obiekty wyremontowano w sposób kompleksowy, m. in. wyposażono je w windy oraz balkony; zadbano również o zagospodarowanie terenu.

W kompleksie powstało 16 lokali mieszkalnych, w tym 11 przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych. W zabytkowej willi będzie 13 mieszkań o powierzchni od 35 do 70 metrów kwadratowych, w budynku frontowym znajdą się 3 mieszkania, świetlica i lokal usługowy. Całkowity koszt inwestycji wyniósł 8 mln 295 tys. zł.

Stworzenie założeń funkcjonowania Domu Wielopokoleniowego oraz zasady doboru lokatorów są tworzone w ramach pilotażowego programu „Opracowanie modelu prowadzenia rewitalizacji obszarów miejskich na wybranym obszarze w Mieście Łodzi - etap 2”. W budynku przewidziano zarówno mieszkania dla osób starszych, jak i dla rodzin z dziećmi. Operatorem budynku będzie organizacja pozarządowa. Zgodnie z uchwałą rady miasta, czynsz z wynajem mieszkania wyniesie 9 zł za metr kwadratowy.

Jednym z ważnych elementów domu wielopokoleniowego jest Klub Sąsiedzki, w którym będzie możliwość spędzenia czasu wolnego mieszkańców. Jak podaje oficjalna strona internetowa Łodzi będzie to: „wspólna przestrzeń, gdzie mieszkańcy będą mogli się spotykać, realizować pasje i zainteresowania, wspólne pomysły.

W praktyce może to być zarówno dzielenie się wiedzą i umiejętnościami: jak przepisami kulinarnymi, mieszkańcy mogą wspólnie gotować, ale również wspólnie spędzać święta czy ważne wydarzenia. Ogólnodostępna przestrzeń będzie miejscem do spotkań, gry w karty, bingo, czy zajęć gimnastycznych. Seniorzy mogą uczyć dzieci majsterkowania, a młodzież seniorów obsługi komputera. Program Klubu Sąsiedzkiego będzie kierowany także do szerokiego grona sąsiadów - wszystkich mieszkańców osiedla¹.

Warszawa – Stalowa 29

Na warszawskiej Pradze powstaje kamienica wielopokoleniowa. Operatorem projektu jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe. Budowa kamienicy wielopokoleniowej jest działaniem realizowanym w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji.

Planowane jest stworzenie oferty mieszkaniowej dla szerokiej grupy odbiorców: seniorów, rodzin wielopokoleniowych, a także osób niepełnosprawnych. Jak podaje Urząd Miasta Stołecznego Warszawa: „Kamienica przy Stalowej 29 będzie zamieszkiwana przez osoby z różnych grup wiekowych. Na ostatnich dwóch kondygnacjach będzie się znajdować placówka opiekuńczo-wychowawcza dla młodzieży. Na pozostałych kondygnacjach planowane są po 4 mieszkania (w sumie 12 mieszkań). Poza seniorami i seniorkami, będą mieszkały osoby z innych grup wiekowych. Pytaniem otwartym (do pracy warsztatowej) pozostaje, to jakie będą ostateczne proporcje. Na parterze powstanie przestrzeń użytkowa dla lokalnej społeczności: klubokawiarnia lub inne miejsce spotkań, którego sposób działania dopiero zostanie określony.”² Rozważane jest również wprowadzenie powstanie placówka opiekuńczo-wychowawcza, w której zamieszka 14 młodych osób. Dokładny model funkcjonowania kamienicy jest jeszcze w opracowaniu. W celu przybliżenia się do określenia modelu funkcjonowania domu wielopokoleniowego zostały przeprowadzone otwarte warsztaty dla mieszkańców okolicy oraz wszystkich zainteresowanych. Warsztaty prowadzone były przez ekspertów z organizacji pozarządowych

Stargard

W Stargardzie miasto od wielu lat realizuje szeroko zakrojony i kompleksowy program pomocy mieszkaniowej pod nazwą „Potrzebny dom”. Program składa się z następujących działów tematycznych:

- Bez barier – program mieszkaniowy dla osób niepełnosprawnych
- Nie sami – program mieszkaniowy dla osób starszych
- Na start – program mieszkaniowy dla wychowanków placówek opiekuńczo-wychowawczych
- Nasz dom – program mieszkaniowy dla dzieci pozbawionych domu rodzinnego
- Od nowa – program mieszkaniowy dla osób bezdomnych
- Są to programy które oferują mieszkania wspomagane poszczególnym grupom wymagającym wsparcia.

¹ Oficjalna strona internetowa Łodzi, <https://uml.lodz.pl/aktualnosci/arttykul/w-lodzi-powstal-pierwszy-w-polsce-dom-wielopokoleniowy-id25371/2019/1/8/>

² Oficjalna strona Urzędu Miasta Stołecznego Warszawa, <https://senioralna.um.warszawa.pl/aktualnosci/wydarzenia/stalowa-29-pierwsza-kamienica-mi-dzypokoleniowa-w-warszawie>, dostęp: 11.05.2018r.

Realizacja programu jest owocem współpracy TBS, Urzędu Miasta, Powiatu Stargardzkiego i gminami z powiatu stargardzkiego oraz organizacji pozarządowych w szczególności stowarzyszenia „Potrzebny dom”.

Co warto podkreślić Stargard nie stworzył jednego „modelowego” obiektu lecz rozwinął cały system ściśle zintegrowany z polityką społeczną i mieszkaniową miasta. Zdecydowaną zaletą takiego rozwiązania jest możliwość realizacji mieszkań chronionych lub wspomaganych niejako „przy okazji” realizacji inwestycji mieszkaniowych i tym samym zapewnienie ich znakomitej integracji w tkance urbanistycznej i społecznej.



Dom wielopokoleniowy Łódź, ul.Wólczańska 168
Paweł Łacheta / UMŁ



4

Jakie modele są możliwe

Modele organizacyjno-finansowe



Miasta, które zdecydują się na realizację programu domów wielopokoleniowych, mogą skorzystać z różnych modeli organizacyjnych takiego przedsięwzięcia. Miasto może prowadzić taką inwestycję jako zadanie własne, realizowane w ramach struktur urzędu, ale również jako zadanie realizowane przez spółkę prawa handlowego (np. TBS) lub powierzyć jego realizację całkowicie na zewnątrz. Miasto może również poszukiwać rozwiązań wspierających zamieszkiwanie międzypokoleniowe w porozumieniu z inwestorami prywatnymi, poprzez odpowiednie warunki przetargowe zbycia nieruchomości, jednak tego typu praktyki są w Polsce słabo rozpowszechnione. Bez wsparcia sektora publicznego rynek inwestycji prywatnych skupia się na ofercie dla osób zamożnych, co może stanowić jedynie uzupełnienie mieszkaniowej oferty miasta. W Polsce obecnie nie funkcjonuje system umożliwiający aktywne wykorzystanie budownictwa deweloperskiego do tworzenia dostępnej oferty mieszkaniowej, w tym domów wielopokoleniowych. Dlatego w niniejszym opracowaniu skupiamy się na rozwiązaniach, w których Gmina jest inicjatorem działań.

Model 1 inwestycja miejska

Aktorzy

Gmina ma możliwość inicjowania, przygotowania i przeprowadzenia inwestycji w postaci domu wielopokoleniowego, a następnie zasiedlenie go, zarządzanie nim i monitorowanie rezultatów. Jest to zadanie złożone, wymagające zaangażowanie wielu aktorów, wydziałów i jednostek organizacyjnych. W zależności od struktury organizacyjnej Gmina może skorzystać z własnych jednostek organizacyjnych lub ze spółek komunalnych, np. TBS. W strukturze Gminy przeprowadzenie tego typu inwestycji wymaga dobrej współpracy między departamentami odpowiedzialnymi za sprawy społeczne i inwestycyjne. Pewnym wyzwaniem jest również wyłonienie operatora domu wielopokoleniowego. Tę rolę może podjąć np. Ośrodek Pomocy Społecznej.

Finansowanie inwestycji

W tym modelu inwestycja jest finansowana z budżetu Gminy. Gmina ma możliwość posiłkowania się programami wsparcia budownictwa społecznego.

Zarządzanie inwestycją

W procesie inwestycyjnym istotne jest bardzo pieczołowite opracowanie przedmiotu zamówienia. Jednostka odpowiadająca za realizację inwestycji musi ściśle współpracować z docelowym operatorem, tak aby uniknąć niedopasowania lub nieuwzględnienia specyficznych potrzeb lub wymagań różnych grup użytkowników domu. Dom wielopokoleniowy nie jest typową inwestycją mieszkaniową i wymaga więcej uwagi na etapie projektowania.

Zarządzanie po inwestycji

Po zrealizowaniu domu wielopokoleniowy jest częścią skład zasobu komunalnego lub TBS-u. Zarząd i utrzymanie go w odpowiednim stanie technicznym powierza się jednostce odpowiedzialnej za zarządzanie nieruchomościami komunalnymi.

Nabór mieszkańców

Nabór mieszkańców jest bardzo istotnym i trudnym etapem projektowania domu wielopokoleniowego i należy go zaplanować z dużym wyprzedzeniem. Gminy mają swoje zasady przyznawania lokali komunalnych oraz z reguły długie kolejki oczekujących na przydział mieszkania. Zastosowanie ogólnych zasad nie gwarantuje możliwości kształtowania miksu mieszkańców. Inne zasady naboru mieszkańców obowiązują w przypadku tzw. mieszkań chronionych, będących w gestii MOPS. Dlatego warto rozważyć przekazanie części lub całości mieszkań w gestię MOPS. Również TBS ma możliwość realizacji celowych inwestycji i prowadzenia własnej polityki naboru mieszkańców.

Finansowanie działalności

Bieżąca działalność domu wielopokoleniowego finansowana jest z wpłat z czynszu. W przypadku niewystarczających wpływów związanych z niskimi stawkami opłat za wynajem ustalonymi przez Gminę, różnica pokrywana jest z budżetu miasta.

Zalety modelu

- kontrola nad procesem
- możliwość lepszego gospodarowania posiadanym zasobem

Wady modelu

- duże zaangażowanie gminy na każdym etapie
- całość finansowania po stronie gminy
- ograniczenia formalno-prawne w doborze mieszkańców



Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja

Model 2 zadanie powierzone NGO

Aktorzy

Tworząc domy wielopokoleniowe Gmina ma możliwość włączenia do procesu fundacji lub stowarzyszeń, zajmujących się wybranymi grupami, szczególnie osobami zagrożonymi wykluczeniem. Dzięki temu Gmina przekazuje znaczną część zadań wyspecjalizowanym jednostkom, które znają zapotrzebowanie i możliwości środowisk, z którymi pracują. W ten sposób miasto przy pomocy NGO może tworzyć ofertę mieszkaniową szytą na miarę specyficznych potrzeb, realizując tym samym społeczną misję. Przykładem takich działań mogą być domy integracyjne, w których współzamieszkują dorosłe osoby z niepełnosprawnością intelektualną, starsze osoby z ograniczeniami ruchu oraz rodziny czy młode osoby samotne. Tworzenie i prowadzenie tego typu miejsc, wymaga dużej wiedzy i wrażliwości, która często wykracza poza kompetencje jednostek organizacyjnych Gminy. Tego typu dom wielopokoleniowy czy integracyjny to dobry model dla niewielkich grup o specyficznych potrzebach, które powinny odnaleźć godne miejsce zamieszkania w ramach wspólnoty samorządowej, a ich potrzeby powinny być uwzględniane przez Gminy.

Finansowanie inwestycji

W tym modelu inwestycja jest finansowana z budżetu Gminy. Gmina ma możliwość posiłkowania się programami wparcia budownictwa społecznego. Gmina może określić standard wykończenia i wyposażenia budynku z docelowym operatorem, np. fundacją, który może partycypować w kosztach wyposażenia lub wykończenia obiektu. Im wcześniej znany jest prowadzący działalność domu, tym lepiej można zaplanować wszelkie działania inwestycyjne i rozwiązania projektowe.

Zarządzanie inwestycją

W tym modelu inwestycję prowadzi Gmina. W procesie inwestycyjnym konieczne jest staranne określenie programu i zasad kształtowania domu wielopokoleniowego. Im wcześniej znany jest podmiot prowadzący działalność domu, tym lepiej można zaplanować wszelkie działania inwestycyjne i rozwiązania projektowe.

Zarządzanie po inwestycji

Po zakończeniu inwestycji dom wielopokoleniowy jest częścią składową zasobu komunalnego, jednak zarządzanie nim Gmina powierza wyłonionemu operatorowi.

Nabór mieszkańców

W tym wypadku nabór mieszkańców odbywa się na uproszczonych zasadach. Organizacja pozarządowa będąca operatorem domu, przeprowadza nabór wg opracowanego przez siebie i zaakceptowanego przez Gminę regulaminu. Możliwy jest też system mieszany, gdy mieszkania w domu podzielone są na pule, które są zasiedlane wg różnych kryteriów.

Finansowanie działalności

Bieżąca działalność domu wielopokoleniowego finansowana jest w zależności od wariantu modelu ze środków organizacji pozarządowej i przychodów z czynszu. Może być również wspierane przez Gminę.

Zalety modelu

- ograniczone zaangażowanie Gminy
- rozwój 3 sektora

- możliwość autonomicznych działań NGO
- większa swoboda w wyborze najemców
- dostęp do finansowania dedykowanego NGO
- możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych profilowanych grup odbiorców

Wady modelu

- duży stopień złożoności zadania powierzonego
- konieczność kontroli realizacji celu przez jednostkę zewnętrzną

Model 3 inwestycja prywatna

Aktorzy

Czy dom wielopokoleniowy może powstać jako inwestycja prywatna? W Polsce jak dotąd poszukiwania tego typu rozwiązań leżą wyłącznie w sferze publicznej. Inwestycje w postaci nawet kosztownych domów spokojnej starości, nie spełniają definicji budownictwa integracyjnego czy wielopokoleniowego. Deweloperzy nie profilują swoich inwestycji, tworząc z reguły budynki o najbardziej pożądanym rozkładach, kierując je do anonimowych odbiorców. Doświadczenia z innych krajów pokazują, że istnieje przestrzeń do angażowania podmiotów prywatnych w tworzenie podstaw dla dostępnej oferty mieszkaniowej, posiadającej walor budownictwa integracyjnego lub wielopokoleniowego. Te wątki dotyczą zarówno inwestycji tzw. deweloperskich, jak i oddolnych inicjatyw budowlanych w duchu kooperatyw mieszkaniowych. W tym modelu rola Gminy ogranicza się do tworzenia ram organizacyjnych w ramach prowadzonej polityki mieszkaniowej, w tym do tworzenia profilowanych ofert na zbycie deweloperom nieruchomości gminnych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Gmina zobowiązuje się do odkupienia a deweloper do odsprzedaży z góry określonej liczby mieszkań, wchodzących docelowo w skład zasobu komunalnego. W tym celu konieczne jest jednak stworzenie od zera szeregu uwarunkowań i wypracowanie pionierskich praktyk, zatem ten model można określić jako innowacyjny lub przyszłościowy.

Finansowanie inwestycji

Inwestycja finansowana jest ze środków prywatnych, najczęściej przy zaangażowaniu kredytu bankowego. Gmina ma ograniczone możliwości do stosowania bonifikat na zakup nieruchomości gminnych. Gmina może wyłaniać nabywców w drodze konkursów ofert, biorących pod uwagę nie tylko kryterium ceny, ale i proponowany program mieszkaniowy. Wszelkie tego typu rozwiązania wymagałyby podjęcia odpowiednich uchwał Rady Miasta i muszą mieć umocowanie w polityce miasta. Gmina ma również możliwość zapewnienia sobie prawa odkupu części lokali i w ten sposób wprowadzenie mieszkań komunalnych do inwestycji prywatnej, co daje pewne warunki do tworzenia domów integracyjnych czy wielopokoleniowych.

Zarządzanie inwestycją

W tym modelu inwestycję prowadzi podmiot prywatny, deweloper lub grupa mieszkańców.

Zarządzanie po inwestycji

Po zakończeniu inwestycji dom wielopokoleniowy jest zarządzany na zasadach wspólnoty mieszkaniowej.

Nabór mieszkańców

W tym wypadku nie obowiązują żadne specyficzne zasady naboru do mieszkań prywatnych. Gmina, jako właściciel części mieszkań, może przeprowadzić nabór do własnych mieszkań na określonych zasadach, na przykład dedykując je osobom starszym. Dzięki takiemu podejściu mogą powstać warunki do tworzenia miksu



Fot. Artur Busz, Wroclawska Rewitalizacja

wielopokoleniowego. Typowi adresaci oferty deweloperskiej (osoby i rodziny dobrze sytuowane, mogące sobie pozwolić na zakup nowego mieszkania) współzamieszkują z seniorami zajmującymi gminne mieszkania o niskim czynszu.

Finansowanie działalności

Bieżąca działalność domu wielopokoleniowego finansowana jest z wpłat mieszkańców, w formie czynszu i funduszu remontowego. Gmina jest członkiem wspólnoty jak inni właściciele mieszkań.

Zalety modelu

- minimalne zaangażowanie ze strony gminy

Wady modelu

- niewielka kontrola nad realizacją celu
- ryzyko elitarności / wysoki próg dostępowy

Modele i warianty organizacyjne domów wielopokoleniowych czy integracyjnych można mnożyć i analizować, wciąż dochodząc do nowych rozwiązań i praktyk. Istotniejsze jest podjęcie działań innowacyjnych i pilotażowych przez miasta. Tylko pionierskie inwestycje mogą tak naprawdę przetrzeć szlak na drodze do nowych form współzamieszkiwania, uwzględniających potrzeby zmieniającego się społeczeństwa.



5

Badania społeczne



Dlaczego uznaliśmy, że potrzebujemy badań społecznych w tworzeniu koncepcji domu wielopokoleniowego?

Domy wielopokoleniowe to rozwiązanie z zakresu mieszkalnictwa, które nie było dotąd szeroko wdrażane jako rozwiązanie problemów zamieszkiwania w polskich miastach. W związku z tym nie istnieją żadne wypracowane rozwiązania, które dałyby się łatwo wykorzystać i przeszczepić do tkanki Przedmieścia Oławskiego. Dodatkowo, ponieważ prace nad domem wielopokoleniowym toczą się w ramach działań konkursu modelowej rewitalizacji miast, jest to przede wszystkim okazja do testowania ścieżek dochodzenia do określonych rozwiązań. Nie wyobrażamy sobie innej drogi niż taka, która już na wczesnym etapie myślenia o domu wielopokoleniowym włącza do pomysłu przedstawicieli kategorii poszczególnych mieszkańców, która zaszczenia pomysł wśród ekspertów, również tych na co dzień pracujących w różnych częściach urzędu miejskiego, jak i poza nim.

Potrzebę badań na temat domu wielopokoleniowego rozumiemy zatem jako potrzebę wytwarzania wiedzy, zgłębiania doświadczeń, docierania do znaczeń przypisywanych idei domu, wspólnego zamieszkiwania, dobrej przestrzeni mieszkaniowej. Nie badamy "domu wielopokoleniowego", bo on jeszcze nie istnieje. Na tym etapie przyglądamy się raczej potrzebom mieszkaniowym oczami tych, którzy je zgłaszają, by następnie wspólnie z nimi wypracowywać i omawiać określone rozwiązania. Jednocześnie zdajemy sobie sprawę, że zagadnienie domu wielopokoleniowego jest niezwykle złożone z prawnego, finansowego, zarządczego punktu widzenia i w jego projektowaniu należy się wspierać także wiedzą ekspercką (pracowników socjalnych, specjalistów od zasobu komunalnego, animatorów seniorów, przedstawicieli organizacji pozarządowych, ale także socjologów, architektów, urbanistów). Wszystkie te rodzaje wiedzy są dla nas ważne, a badania społeczne są sposobem, żeby w sposób systematyczny, udokumentowany i użyteczny do nich dotrzeć.

Jak przeprowadziliśmy nasze badania?

Nasze badania nad domem wielopokoleniowym wciąż trwają! W badaniach udało nam się jak do tej pory: we współpracy z ekspertem (socjologiem) wykrystalizować najważniejsze wątki problemowe (pytania badawcze) odnoszące się do domu wielopokoleniowego, jego mieszkańców i najbliższego otoczenia. Te wątki problemowe

zostały wykorzystane do stworzenia scenariusza wywiadu grupowego (fokusa) i przeprowadzenia badań społecznych. Były to badania zaprojektowane jako skupione na odkrywaniu znaczeń i wartości przypisywanych domowi wielopokoleniowemu przez wybrane kategorie mieszkańców: mieszkańców w wieku 55+, samotnych rodziców, mieszkańców bez prawa do lokalu, osoby już dziś mieszkające w rodzinie wielopokoleniowej, mieszkańców mieszkań komunalnych, właściciele mieszkań oraz dwie różnicowane grupy profesjonalistów pracujących w szeroko rozumianym obszarze pomocy społecznej i mieszkalnictwa. Osoby do badań zostały zrekrutowane przez zewnętrzną firmę badawczą w taki sposób, by uzyskać zróżnicowanie w kryterium płci i wieku (tam gdzie to było istotne). Przygotowanie scenariusza, kontrolę nad realizacją kryteriów do rekrutacji i prowadzenie fokusów powierzyliśmy specjalistom-socjologom. W trakcie rozmów pracowaliśmy wykorzystując przygotowany wcześniej komiks obrazujący szkieletowe wizje mieszkańców i relacji w domu wielopokoleniowym. Spotkania grup fokusowych odbyły się w styczniu 2018 roku. W okresie dwóch tygodni udało się nam przeprowadzić w sumie 8 fokusów z wyznaczonymi kategoriami mieszkańców, z których każda liczyła 7-9 osób.

Następnie pracowaliśmy w wewnętrznym zespole omawiając i dyskutując uzyskane od mieszkańców i ekspertów informacje zredagowane w formie raportu tematycznego. Potem we współpracy z wrocławskim oddziałem SARP zaprojektowano warsztaty, do których zostało zaproszonych 8 pracowni architektonicznych. Architekci pracowali z wykorzystaniem danych z badań społecznych zastanawiając się nad jak najlepszym rozwiązaniem idei wielopokoleniowego zamieszkiwania na zadanych działkach. Efekt ich pracy traktujemy zarówno jako częściowy rezultat poszukiwań optymalnej formuły dla domu wielopokoleniowego, jak i jako kolejne źródło danych o tym, jak architekci (projektanci) rozumieją ideę domu wielopokoleniowego i jak ją odwzorowują w swoich pomysłach.

Czego chcieliśmy się dowiedzieć?

Po pierwsze, chcieliśmy poznać skojarzenia i wyobrażenia związane z ideą domu wielopokoleniowego – do jakich wartości zaszytych w obrazach, sformułowaniach odwołają się uczestnicy badań. Po drugie, chcieliśmy wiedzieć, jak wyobrażają sobie mieszkanie (mieszkania) w domu wielopokoleniowym (jaka jest ich wielkość, urządzenie, aranżacja, na przykład czy dopuszczają możliwość korzystania ze wspólnej kuchni), ale także jakie koszty związane z utrzymaniem mieszkania byłiby skłonni zaakceptować oraz jak długo (czy na stałe?) widzieliby siebie jako mieszkańców domu zorganizowanego jako wielopokoleniowy. Trzecim wątkiem dyskusji była klatka schodowa i części wspólne wokół domu wielopokoleniowego, ponieważ od początku myślenia o domu wielopokoleniowym towarzyszy nam przekonanie, że jego przestrzenie wspólne będą odgrywać ogromną rolę w dobrym (wysokiej jakości) funkcjonowaniu całej społeczności domu. Czwartym wątkiem była dyskusja o tym, jak najlepiej osadzić dom wielopokoleniowy w kontekście ogólnomiejskim (co można załatwić w pobliżu? Jakie usługi i sklepy powinny tam być? Jakie miejsca spotkań dla mieszkańców powinny się znaleźć w pobliżu). Piąty i ostatni wątek dotyczył funkcjonowania wspólnoty sąsiedzkiej i refleksji nad tym kim byłby pożądana, idealny sąsiad, a jakich sąsiadów niechętnie by widziano w wielopokoleniowym domu. Ważne było także ustalenie, czy i jakie formy pomocy sąsiedzkiej już są podejmowane w domu wielopokoleniowym. Wreszcie, rozważaliśmy sens i treść roli animatora sąsiedzkiej społeczności.

Czego się dowiedzieliśmy?

Najważniejszym wnioskiem z badań jest to, że uczestnicy uznali dom wielopokoleniowy na Przedmieściu Oławskim za bardzo dobry pomysł, odpowiadający na część odczuwanych przez nich samych, lub przynajmniej zauważanych u innych osób, potrzeb. Najwięksi entuzjaści projektu już w trakcie badań byli gotowi zakładać listy

kolejkowe do domu wielopokoleniowego. Drugim najistotniejszym wnioskiem było to, że choć mieszkańcy „chcą zakładać listy kolejkowe”, to raczej oczekują, że ktoś podobne miejsce dla nich (i za nich) wymyśli, stworzy i im zaoferuje, niż pokazują, że to w nich jest lub będzie zasadniczy impuls do współtworzenia takich form zamieszkiwania.

O tym, czego jeszcze się dowiedzieliśmy piszemy w dalszej części opracowania.

Z czym się kojarzy dom wielopokoleniowy?

Jedno z pierwszych pytań w badaniu rozwiązywało worek ze skojarzeniami. Zanim jednak uczestnicy swobodnie mówili o skojarzeniach, wyraźnie zaznaczała się ich potrzeba ustalenia, czy pytającym chodzi o wielopokoleniowość w ramach rodziny czy wielopokoleniowość niespokrewnioną – co pokazuje, że idea domu wielopokoleniowego może się z powodzeniem realizować w obu formułach.

Wśród pozytywnych skojarzeń pojawiły się takie jak: duża rodzina, troska, miłość, radość, ale także dobrze znający się sąsiedzi, zaufanie, wsparcie pomoc i wspólne spędzanie czasu. Podkreślano poczucie więzi z miejscem, budowane także dzięki wspomnieniom z dzieciństwa i historiom opowiadanych przez dziadków (starszych mieszkańców). Taki dom wielopokoleniowy jest także traktowany jako inwestycja pozostająca w rodzinie na lata. Jeden z uczestników mówi: „Moje wielopokoleniowe podwórko to byli dobrzy sąsiedzi. Tam było zaufanie, niańczenie, rotacyjne dyżury w piaskownicy”. Do negatywnych skojarzeń zaliczono uciążliwości takie jak hałas, szum, tłok. Dom wielopokoleniowy kojarzy się też z biedą, brakiem perspektyw, „patologią” i konfliktami. Jak określiła to jedna z uczestniczek: „Ja też mam [takie skojarzenie], że jest hałas. Jest tam grający telewizor, zajęta łazienka, dużo butów w przedpokoju, ciasnota. U mnie to jest raczej opis takiego mieszkania.”

Kiedy zdecydowaliśmy się pokazać uczestnikom fokusów komiks – szkicowe graficzne wyobrażenie tego, jak mogłoby wyglądać życie społeczne i profile mieszkańców w domu wielopokoleniowym, pojawiły się mieszane reakcje. Wśród części uczestników wywołał wrażenie, że dom wielopokoleniowy będzie skupiskiem osób z problemami społecznymi, a więc – w ich opinii – naznaczonymi określoną stigmą. Wywołało to wręcz nasycone silnymi emocjami oceny, że to 'patologia i ani jednej prawidłowo zbudowanej rodziny". Odrzucenie zaproponowanej wizji polegało też na wskazywaniu, że sytuacja, w której każdy każdemu pomaga to utopia, bo ludzie nie mają do siebie zaufania. Inni uczestnicy wskazywali natomiast, że właśnie tak wygląda życie i że dokładnie tacy ludzie mieszkają wokół każdego z nas, lecz ich nie zauważamy lub zauważać nie chcemy. Pojawiły się – nasycone pozytywnymi skojarzeniami – wspomnienia serialu „Dom” oraz indywidualne wspomnienia. Jedna z młodych osób wspominała: „[Moja sąsiadka to była] Kobieta po 60, a ja jako 24-latką chodziłam do niej, bo ona mi robiła pierogi na zamówienie. Potrafiłam siedzieć z nią przy herbacie i lepić z nią pierogi.”

Wydaje się zatem, że rodzaj skojarzeń i dodatnie lub ujemne ich nasylenie jest mocno związane ogólnymi postawami wobec

GŁOS W DYSKUSJI:

**Proporcje
mieszkańców
uniemożliwiający
pojawianie się
antagonizmów.
Nie może być 1:9 ani
50:50. Ważna jest
obecność rodzin
z dziećmi, bo to
gwarancja ładu, ale
nie można pomijać
średniego pokolenia.**

domu wielopokoleniowego. Przy czym warto zaznaczyć, że osoby mówiące o tym pomysł raczej negatywnie nie dzielą się swoimi osobistymi doświadczeniami, w przeciwieństwie do tych, którzy widzą w domu wielopokoleniowym wiele dobrego i mają na poparcie swoich tez konkretne, poparte doświadczeniem, osobiste opowieści.

Pod jakimi warunkami może się udać realizacja idei domu wielopokoleniowego?

Naszą szczególną uwagę zwróciły sceptyczne reakcje na pomysł domu wielopokoleniowego. Chcieliśmy wiedzieć, jakie warunki zdaniem uczestników musiałyby być spełnione, by to się jednak udało. Po pierwsze, badani wskazali, że kluczowa jest integracja mieszkańców. Nie mogą się oni zamykać na siebie nawzajem – dosłownie, w sensie ograniczania przestrzeni swojej aktywności wyłącznie do przestrzeni mieszkania oraz w odniesieniu do życia społecznego – chodzi o bycie otwartym na innych sąsiadów, gotowość do rozmowy, nawiązywania relacji, być może wspólnego działania na rzecz najbliższej okolicy zamieszkania. Integracji może sprzyjać odpowiedni dobór mieszkańców do domu wielopokoleniowego. Powinni być otwarci i chętni oraz w zróżnicowanym wieku, żeby można było połączyć potrzeby i oczekiwania z możliwościami i zasobami. Warto tu zaznaczyć, że idea „doboru”, czy „naboru” mieszkańców wypłynęła od uczestników badania, ani moderator ani autorzy założeń nie sugerowali, że to w taki sposób zostanie stworzona wspólnota domu wielopokoleniowego.

Jakiej wspólnoty potrzebuje dom wielopokoleniowy?

Uczestnicy badań są świadomi, że fizyczna obecność zróżnicowanych wiekowo osób w jednej przestrzeni domu nie wystarczy, by mówić o wspólnocie. Rozumieją, że nawiązywanie relacji to proces wymagający czasu i chęci. Akceptują też jako naturalne to, że temu procesowi towarzyszą napięcia, niechęć niektórych mieszkańców, by angażować w takim zakresie, jak inni tego oczekują.

Pożądanym sąsiadem w takiej wspólnocie to osoba określana jako „normalna”, przez co rozumie się kogoś, kto szanuje zasady organizujące życie całej wspólnoty, silnie podkreślano, że wspólnota domu wielopokoleniowego będzie nią, o ile uda się ograniczyć rotację sąsiadów (jest to częsty problem – w mieszkaniach nie przebywają ich właściciele, coraz więcej mieszkań jest przeznaczonych na wynajem krótkoterminowy). W badaniu padało oczekiwanie, by w domu mieszkali sami „właściciele”, ale jest jasne, że naszym rozmówcom nie chodzi o rodzaj własności, ale o jej efekt – poczucie stałości składu mieszkańców.

Niepożądanym sąsiadem są głośni, imprezujący studenci. Niechętnie widziano by sąsiadów ze skrajnych kategorii wiekowych (np. bardzo młodych i z najstarszych kategorii wiekowych, nierównoważonych obecnością 45-65 latków), a to z uwagi na nadmierne różnice pokoleniowe i niemożność nawiązania satysfakcjonujących relacji. Rozmówcy obawiają się osób agresywnych, ale także uzależnionych, które nie starają się wyjść z nałogów, zakłócają spokój innym sąsiadom. Nawet jeśli taka osoba ma swoje słabości (np. nałogi), to one są akceptowane tak długo, jak długo nie zakłócają życia wspólnoty i pozostają w sferze prywatnych

GŁOS W DYSKUSJI:

**Może w nim
mieszkać do
10 gospodarstw
domowych.
Kilka mieszkań
ułatwia
integrację.**

wyborów i praktyk. Co ciekawe, wśród niepożądanych sąsiadów wskazano także na osoby niedoceniające walorów architektonicznych starej zabudowy i niepotrafiące o nią zadbać. W jednym przypadku spotkaliśmy się z wypowiedzią, że niepożądany sąsiad to osoba bezrobotna i biedna. Wzmacniające było to, że inni uczestnicy rozmowy natychmiast reagowali mówiąc, że to że ktoś nie ma pracy lub pieniędzy nie jest powodem, aby go przekreślać jako człowieka i wartościowego członka wspólnoty.

Czy w domu wielopokoleniowym jest miejsce dla mieszkańców wymagających szczególnego wsparcia?

W trakcie wszystkich fokusów znaleźliśmy przestrzeń do rozmowy o potencjalnej obecności w domu wielopokoleniowym osób z kategorii wymagających szczególnego wsparcia, np. byłych osadzonych, osób wychodzących z bezdomności, opuszczających domy dziecka, przedstawicieli mniejszości etnicznych. Nasi rozmówcy jednoznacznie wskazywali, że nie jest ważne jaką kto miał przeszłość, ale jak chce żyć teraz i czy przestrzega zasad, którymi kieruje się wspólnota. W niemal każdym wywiadzie mieszkańcy Przedmieścia Oławskiego odwoływali się do własnych doświadczeń z sąsiadami – byłymi osadzonymi (jeden z nich obecnie jest kierowcą karetki, kiedy pracuje na nocną zmianę sąsiadki przygotowują dla niego posiłek), z sąsiadami z mniejszości etnicznych, o których mówili, że są jak każdy z nas. Jedną z rozmówczyń była wychowanką domu dziecka. Tak opowiadała o życiu na swoim mieszkaniu we wspólnocie sąsiedzkiej: „Ja jestem z domu dziecka i jak dostałam swoje mieszkanie to byłam tak szczęśliwa, że byłam niezależna, że nikt mi nie mówił, że dzięki mnie masz mieszkanie. Mi osobiście takie osoby z domu dziecka by nie przeszkadzały. Podziwiam je, że umieją walczyć o dorosłość.”

Jakie jest wyobrażenie mieszkań w domu wielopokoleniowym?

Wydaje się, że niezależnie od tego, czy mieszkanie ma być w domu wielopokoleniowym czy innym, uczestnicy oczekiwali przestrzeni, w którym domownicy mają każdy swój pokój, a dodatkowo jest pokój gościnny z osobną kuchnią, łazienką i (chętnie) z balkonem. Uczestnicy chętnie widzieliby kuchnię jako ważne centrum takiego mieszkania, z oknem, pełnym wyposażeniem (np. w piekarnik, zmywarkę), stołem. Biorąc pod uwagę, że wiele mieszkań na Przedmieściu Oławskim nie ma łazienek w mieszkaniach, pojawiał się wątek posiadania własnej łazienki, a także ogrzewania miejskiego (zamiast pieców kaflowych) i wyciszonych ścian. Zatem, to co w dzisiejszym budownictwie w wielu przypadkach jest standardem, dla uczestników badań wymagało podkreślenia.

Ile może kosztować mieszkanie w domu wielopokoleniowym?

W trakcie wywiadów fokusowych nie mogliśmy podać warunków brzegowych opisujących stronę administracyjną, zarządczą domu wielopokoleniowego. Dlatego nie mogliśmy odpowiedzieć na pytania uczestników, czy mieszkania będą własnościowe czy będą należeć do TBS lub do gminy. Podobnie, nie rozstrzygaliśmy, czy lepiej aby dom wielopokoleniowy powstał jako nowa inwestycja

GŁOS W DYSKUSJI:

Można wykorzystać dom wielopokoleniowy przy przesiedleniach mieszkańców (przenosić całe klatki).

lub adaptacja starej kamienicy. Samodzielnie rozważając tę kwestię uczestnicy mówili, że „własnościowe zawsze lepiej”, ale także zauważali, że „musi należeć do gminy, żeby finansować osobą mniej zamożną w zależności od sytuacji życiowej”. Kwoty jakie mieszkańcy byliby w stanie płacić kształtują się na poziomie 60% średniej emerytury. Warto zauważyć, że jest to kwota bardzo wysoka. Dla porównania, wynajem mieszkania w Berlinie to koszt rzędu 25% miesięcznego dochodu. Pojawiały się też kwoty wyrażone bezwzględnie: za mieszkanie 70 metrowe – 800 złotych; za mieszkanie 40 metrowe – 500 złotych. Dodatkowo, uczestnicy wywiadu dopuszczają możliwość dorabiania pracą na rzecz domu wielopokoleniowego, a także zróżnicowanie standardu mieszkań i zróżnicowanie cen.

Jak wygląda przestrzeń wspólna w domu wielopokoleniowym?

Klatka schodowa powinna być wyposażona w windę (dużym i uświadomionym problemem jest sytuacja osób uwięzionych na wysokich piętrach). Schody powinny mieć niskie stopnie, nie być kręte. Dom powinien mieć nie więcej niż 5 pięter, najchętniej po 2-3 mieszkania na piętrze. Uczestnicy badania uważają, że to optymalna liczba mieszkań umożliwiająca utrzymanie kontaktów między sąsiadami. Na klatce schodowej powinny ukwiecone parapety. Wśród udogodnień dla wszystkich sąsiadów znalazły się: pralnia, suszarnia, strych, wózkownia, rowerownia, podziemny parking. Bardzo wiele uwagi poświęcono przestrzeni przeznaczonej do spotkań i aktywności, ulokowanej wewnątrz domu. Mieszkańcy oczekiwali by obszernej i wielofunkcyjnej przestrzeni, w której mogłaby się znaleźć kawiarenka z dostępną cenowo ofertą napojów, ciast i prasą, książkami. Drugą funkcją tej przestrzeni to rekreacja i sport: chętnie widzieliby tam miejsce do gry w ping-ponga lub szachy, salę bilardową, ale także warsztat do drobnych prac naprawczych, klub seniora, miejsce na potańcówki, większe imprezy rodzinne lub nawet Sylwestra.

Uczestnicy wskazywali na doskwierający brak przyjaznych i dostępnych miejsc spotkań na całym osiedlu: „Teraz jakbym się chciał spotkać z kimś z naszej dzielnicy to nie ma gdzie. Wszystko co było możliwe to miasto zlikwidowało. U nas kiedyś było sporo tego a teraz nie ma nic. W domu jest dobrze się spotkać ale jak się spotyka 2 sąsiadów to oni poszliby sobie do tej knajpki, kawiarni usiedli i porozmawiali. U nas nie ma gdzie taką mamy sytuację na Przedmieściu Oławskim.”

Jakie jest otoczenie domu wielopokoleniowego?

Przestrzeń zielona, czysta, estetyczna, bezpieczna, dostępna. Takich przestrzeni publicznych wokół domu wielopokoleniowego oczekują uczestnicy badań. Zieleni powinna być dostępna blisko domu (drzewa, parklety, zazielenione skwery podwórkowe). Plac zabaw dla dzieci, młodzieży i seniorów (siłownia zewnętrzna) mają być czyste, a zatem oddzielone np. od miejsc wybiegowych dla zwierząt, zadbane, z wystarczającą ilością kubłów na śmieci. Mieszkańcy oczekują przestrzeni estetycznej, ładnej. Mają też przekonanie, że byłoby lepiej i bezpieczniej, gdyby teren był monitorowany lub przynajmniej były tam atrapy kamer. Dostępność

GŁOS W DYSKUSJI:

Świetlica, klub, siłownia... To samo wyjdzie. Trzeba postawić na dynamizm tego domu.

przestrzeni zapewniałyby liczne ławki (na których można w razie potrzeby przysiąść), a także dostępność transportowa okolicy – bliska odległość do tramwajów niskopodłogowych oraz zapewnienie transportu dla osób niepełnosprawnych.

Czy grodzić?

W tym obszarze funkcjonowania domu wielopokoleniowego ścierają się opinie tych, którzy wierzą, że należy sięgać po monitoring i kontrolę. W przeciwnym razie przestrzeń zostanie zawłaszczona przez osoby, które nie są pożądane ze względu na to, że łamią zasady dobrosąsiedzkiego współżycia i zagarniają przestrzeń do swoich celów. Jednak wiele głosów dowodziło, że źródłem bezpieczeństwa nie jest monitoring, ale mocna, znająca się i zainteresowana w tym co się dzieje społeczność sąsiedzka. Te osoby są jednocześnie przekonane, że grodzenie się jest przeciw skuteczne, bo generuje niezdrową ciekawość, zawiść, zazdrość. Jak mówią: „Przeszkodą jest to, że się nie znamy z sąsiadami.. jak znamy się z sąsiadami, to czujemy się bezpiecznie i wtedy możemy puścić nasze dziecko i wiemy, że nikt go nie zgwałci, nie porwie i nie wiadomo co jeszcze. Wtedy jeśli się znamy, to rodzi się też zaufanie. Rozbija się więc to wszystko o to, że się z ludźmi nie znamy.”

Czy sąsiedzi na Przedmieściu Oławskim podejmują jakieś wspólne działania?

Choć tak często w trakcie wywiadów fokusowych uczestnicy wspominali, że „kiedyś to było inaczej”, bo sąsiedzi się spotykali, wszyscy się znali, więzi były bliższe, bo ludzie byli sobie nawzajem potrzebni, to okazuje się, że także współcześnie uczestników wspólnot sąsiedzkich wiele łączy. Oto kilka przykładów: sąsiedzi pomagają tym, którzy nie są tak sprawni i robią dla nich zakupy spożywcze, kupują leki, wyrzucają śmieci, czasem podwożą np. do lekarza. Wsparcie zapracowanych młodych i często nieobecnych polega na odbieraniu paczek lub awizo, doraźnej opiece nad dziećmi a czasem zwierzakami. Pod dłuższą nieobecność sąsiedzi dbają o kwiaty, przechowują klucze, pilnują porządku. Sąsiedzi pomagają sobie w drobnych naprawach (samochód, rower, sprzęty) i remontach (np. kuchni, łazienki). Bardzo ciekawym obszarem współpracy jest dzielenie się: deskami powiększającymi stół, krzesłami na większą imprezę, drabiną, ale także kosztami telewizji kablowej czy użyczenie hasła do sieci WiFi. Równie zaawansowaną formą współpracy sąsiedzkiej jest (wymagające dużego zaufania!) rozliczanie zeznań podatkowych lub rejestrowanie u lekarza (znajomość numeru Pesel, wiedza o chorobie). W sferze rozrywki i spędzania czasu wolnego uczestnicy wskazali, że zdarza im się wspólnie jeść posiłki, organizować imprezy (podwórkowe grille, wspólne oglądanie meczu i pizza), także wyjścia na grzyby. Nierzadko sąsiedzi podejmują też wspólnie prace porządkowe lub jednoczą wysiłki w walce z administracją, np. o naprawę domofonu. Zatem nie jest tak, że kiedyś wiele się działo, a dziś nie dzieje się nic. Widać natomiast, jak silna jest nostalgia za dawnymi czasami i chęć przywrócenia części dawnych zwyczajów sąsiedzkich.

Czy dom wielopokoleniowy potrzebuje swojego "Anioła"?

Mottem, które kieruje naszym myśleniem o roli animatora, „anioła” domu wielopokoleniowego jest zdanie, które wypowiedział jeden z uczestników: „Mieszkańcy Domu Wielopokoleniowego są jak plemię, gdzie animator jest bardziej czarownikiem niż wodzem.”. Zatem jest to ktoś kto pełni rolę wspierającą wobec społeczności, która w głównej mierze bazuje na swoich wewnętrznych zasobach i wewnętrznej sile, a potrzebuje jedynie niewielkiego wsparcia, "czarów", by móc w pełni uruchomić swój potencjał.

Ta metafora bardzo nam się podoba, jednak nie zapominamy, że to potrzeby społeczności zamieszkującej dom wielopokoleniowy ostatecznie wyznaczą kierunek, w jakim będzie działać "anioł".

W trakcie rozmów pojawiły się liczne pomysły i koncepcje na to, czy taka osoba

powinna pochodzić z zewnątrz społeczności czy z niej samej, jak intensywna powinna być jego obecność w domu oraz jakie bardziej szczegółowe funkcje może pełnić. Jedną wizją zakłada silne obudowanie społeczności wspierającymi funkcjami. W tej wizji taka osoba (zewnętrzna, obecna w określonych godzinach) pełni funkcję administratora (odpowiedzialnego np. za naprawy techniczne), a w świetlicy jest inną osobą odpowiedzialną za animację społeczności. Odmianą tego spojrzenia jest założenie, że to będzie ktoś z zewnątrz w roli facylitatora, który ułatwia zapoznanie się sąsiadów, przepływ informacji, jest managerem, mediatozem i moderatorem). W innej wizji ta osoba to ktoś "swój", wywodzący się ze społeczności, kto zarówno wdraża pomysły mieszkańców (ma na to budżet) lub proponuje swoje rozwiązania, ale skupia się na zapewnianiu form spędzania czasu wolnego. W ostatniej propozycji "anioła" rozumiano bardziej jak wodza – kogoś, kto wszystkich zna, cieszy się szacunkiem także wśród młodzieży, potrafi też rozwiązywać konflikty. Nie wykluczano, że za swoją pracę może mieć zniżkę czynszu.

Jaką formę administracyjną może mieć dom wielopokoleniowy?

W gronie ekspertów zastanawialiśmy się nad tym, jaką formę administracyjną może mieć dom wielopokoleniowy. Pojawiła się propozycja, by były to TBS-y, a więc usługa o charakterze częściowo rynkowym. W innej wersji, w której dom wielopokoleniowy jest w istocie zasiedlony przez osoby starsze, taki dom może stać się komercyjną alternatywą dla instytucji i usług opiekuńczych.

Czego nadal nie wiemy?

Wraz z rozwojem projektu pojawiają się nowe wątpliwości i pytania. Z pewnością jedno z najważniejszych, na które nie mamy odpowiedzi dotyczy kwestii tego w jaki sposób wybrać (czy wybierać? Może czekać aż się sami zgłoszą? A może wyznaczyć odgórnie?) grupę osób, które staną się trzonem społeczności domu wielopokoleniowego.

Inną ważną kwestią to strona administracyjna przedsięwzięcia. W jaki sposób rozwiązać kwestie prawne i ekonomiczne wynikające z funkcjonowania domu wielopokoleniowego. Warsztaty architektoniczne pokazały nam, że być może nie powinniśmy zadawać pytania o dom wielopokoleniowy, lecz zastanawiać się po prostu nad uniwersalnym projektowaniem na całe życie. Dość szybko, zamiast pytać „jaki dom wielopokoleniowy”, architekci zaczęli zadawać pytanie ogólniejsze „jak mieszkać?”. Być może w takim kierunku powinno pójść także nasze myślenie – jeśli dom i jego najbliższa okolica będą dobre dla 8 i 80-latki, to będą dobre dla każdego.

GŁOS W DYSKUSJI:

**Te wszystkie
nasze wskaźniki
to tu się gubią,
dom jest czysty,
nie ma reguł.**

**Dom przede
wszystkim ma
zawsze serce.**



Fot. Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja



Warsztaty: Jak mieszkać?

Idea warsztatów, jakie było zadanie dla uczestników



- Miejsce warsztatów** — Muzeum Architektury, Krużganek Zachodni
- Harmonogram** — 15.10.2018 - spotkanie inauguracyjne
22.10.2018 - spotkanie warsztatowe
12.11.2018 - prezentacja wyników, dyskusja
- Cel** — Uzyskanie odpowiedzi na nurtujące pytanie jak przekształcać istniejącą strukturę zabudowy mieszkaniowej Przedmieścia Oławskiego ze szczególnym uwzględnieniem problemów społecznych. Jak mieszkać? – próba odpowiedzi na pytanie o model budownictwa mieszkaniowego przyszłości w zastanym kontekście urbanistycznym.
- Zespoły** — Do udziału w warsztatach zostały zaproszone zespoły, które legitymowały się doświadczeniem w poszukiwaniu nowych zasad zamieszkiwania, budownictwa społecznego, włączaniu do udziału w projektowaniu lokalnej społeczności czy działaniach rewitalizacyjnych.
- Teren opracowania/
lokalizacja działki:** — Przedmieście Oławskie. Na terenie opracowania wyznaczono szereg działek, spośród których uczestnicy mogli wybrać taką, która ich zdaniem stwarzała największe możliwości prezentacji ich wizji społecznego mieszkalnictwa.
- Kategorie zadań** — Zadania zostały podzielone na dwie kategorie:
 - Opracowanie ideowe gdzie do wyboru były działki Prądyńskiego 38 i Brzeska 26, Traugutta 108, Świstackiego 26 oraz wnętrza kwater: Żabia Ścieżka / Traugutta i Kościuszki / Chudoby / Brzeska
 - Opracowanie szczegółowe gdzie do wyboru była kamienica przy Hauke Bosaka 11 lub wnętrza kwater Worcella/Komuny Paryskiej.

Zadanie nr 1:

szkicowa koncepcja architektoniczno-urbanistyczna dla wybranych działek z katalogu przygotowanego przez organizatora warsztatów.

W pierwszej części zadania uczestnicy mieli zaproponować szkicową koncepcję architektoniczno-urbanistyczną dla jednej z czterech parceli. Koncepcja powinna być obrazować możliwości kształtowania nowej zabudowy w XIX wiecznej zabudowie kwartałowej, położonej w obszarze rewitalizacji. Celem zadania nr 1 było zobrazowanie potencjału wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej (np. domu wielopokoleniowego) w obszarze rewitalizacji. Należało opracować projekt zagospodarowania terenu wraz z schematami funkcjonalnymi i widokiem brylowym (perspektywa, aksonometria).

Zadanie nr 2:

opracowanie koncepcji domu wielopokoleniowego

W drugiej części zadania uczestnicy mieli opracować koncepcję dla jednej z dwóch lokalizacji: działki we wnętrzu podwórzowym ograniczonym ulicami Worcella – Pułaskiego – Komuny Paryskiej – Krasińskiego oraz budynku przy ulicy Haukego-Bosaka 11.

Obydwa zadania należało opracować w oparciu o wytyczne Zamawiającego dla każdej lokalizacji.

Lista uczestników:

1. ARCH_IT
2. CH+ Architekci/ VROA Architekci
3. EPR Architects
4. GRID Architekci
5. MAĆKÓW PP
6. MAJOR Architekci
7. PAG GŁOWACKI
8. PORT

Konsultanci:

- Dr. hab. Katarzyna Kajdanek – Zakład Socjologii Miasta i Wsi, Instytut Socjologii, UWr.
- Dr arch. Maciej Hawrylak – Katedra Urbanistyki i Procesów Osadniczych, Wydział Architektury, PWr.
- Grażyna Adamczyk-Arns – Prezes Spółki Wrocławska Rewitalizacja
- Piotr Górka, Paweł Wojdyłak, Piotr Jański – architekci, Wrocławska Rewitalizacja

Proponowane lokalizacje:

Lokalizacje dla zadania numer 1

1.1.

Otoczenie Fabryki Wódek, działka nr 37/26 i 37/27, AM_6,

Obręb Południe

Obszar w otoczeniu dawnej Fabryki Wódek. Obecnie trwa wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka była przedmiotem konkursu architektoniczno-urbanistycznego. Należy przewidzieć wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na zapleczu kamienic położonych przy ulicy Traugutta, zgodnie z ustaleniami MPZP. Obiekt można funkcjonalnie powiązać z fabryką wódek, która zostanie zagospodarowana na funkcje o charakterze publicznym.



1.1

Fot. Narożnik ulicy Traugutta i Żabiej Ścieżki (autor: Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja).



1.2

Fot. Ruina dawnej Fabryki Wódek przy ulicy Traugutta. Ścieżki (autor: Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja).



1.3

Fot. Działka przy ulicy Prądyńskiego 38 (autor: Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja).



1.4

Fot. We wnętrzu podwórzowym zlokalizowane są garaże oraz warsztaty będące w złym stanie technicznym (autor: Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja).



Fot. Oficyny
możliwe do
zagospodarowania
(autor: Artur
Busz, Wrocławska
Rewitalizacja).

1.2.

Otoczenie Fabryki Wódek II, działka nr 38, AM_6, Obręb Południe

Obszar w otoczeniu dawnej Fabryki Wódek. Obecnie trwa wyłożenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działka była przedmiotem konkursu architektoniczno-urbanistycznego. Należy przewidzieć wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej w narożniku ulicy Traugutta i Żabiej Ścieżki, zgodnie z ustaleniami MPZP (uchwalony projekt miejscowego został zamieszczony w materiałach wyjściowych). Obiekt można funkcjonalnie powiązać z fabryką wódek, która zostanie zagospodarowana na funkcje o charakterze publicznym.

1.3.

Prądyńskiego 38 (działka nr 8/7, AM_10, Obręb Południe)

Działka przy ulicy Prądyńskiego 38 – należy przewidzieć wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej. Ustalenia MPZP nr 203 Oławskie Przedmieście, cz. D. nie są wiążące. W pobliżu działki powstaje Centrum Aktywności Lokalnej w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji na lata 2016-2018. Do parceli przylega również tzw. „łącznik” pomiędzy ulicą Prądyńskiego i Świstackiego – przestrzeń, która może być zagospodarowana jako ogólnodostępne miejsce rekreacji dla mieszkańców.

1.4.

Wnętrze podwórzowe Kościuszki - Chudoby – Brzeska (Południe, AR_10, 28/28)

Obecnie we wnętrzu podwórzowym zlokalizowane są garaże oraz warsztaty będące w złym stanie technicznym. Jednym z możliwych scenariuszy rozwoju tego miejsca może być wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej do wnętrza kwartału. Potencjalnym utrudnieniem może być wjazd na teren podwórza, który odbywa się przez przejazd bramny, od strony ulicy Kościuszki.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego zadania projektowego nie są wiążące, jednakże wprowadzona kubatura powinna szanować kontekst miejsca.

1.5.

Świstackiego 26, działka nr 42/5 AM_10, Obręb Południe

Działka narożna, zabudowana parterowym warsztatem samochodowym, przeznaczonym do rozbiórki.

Lokalizacje dla zadania numer 2

2.1.

Działka w podwórzu Worcella - Komuny Paryskiej, Południe, AR_5, 74/32

Działka znajduje się we wnętrzu podwórzowym ograniczonym ulicami Worcella, Pułaskiego, Komuny Paryskiej i Krasińskiego. Dojazd od strony ulicy Komuny Paryskiej. Działka przylega do budynku oficynowego Worcella 9a, który zostanie wyremontowany, na cele mieszkaniowe. Należy zaprojektować obiekt zgodny z założeniami domu wielopokoleniowego, mając na uwadze ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jako uzupełnienie programu funkcjonalno-przestrzennego budynku możliwa jest adaptacja strefy oficyn.



Fot. Elewacja frontowa kamienicy przy Hauke-Bosaka 11 (autor: Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja).



Fot. Od strony podwórza kamienica posiada 2 skrzydła (autor: Artur Busz, Wrocławska Rewitalizacja).

2.2.

Kamienica Hauke-Bosaka 11, Południe AR_5, 54/18

Jest to kamienica wspólnotowa, gdzie udział gminy wynosi 94%. W budynku kilka lat temu był pożar, który objął część mieszkań komunalnych. W kamienicy jest jedno mieszkanie prywatne, aktualnie zamieszkałe. Pozostałe lokale są wysiedlone i od wielu lat nieużytkowane. Stan techniczny budynku po pożarze jest niewiadomy. Budynek nie ma nadanego zakazu zasiedlenia.

Należy przewidzieć wprowadzenie funkcji domu wielopokoleniowego w istniejącą strukturę budowlaną. Projekt powinien być zgodny z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy również przewidzieć zagospodarowanie terenu wokół budynku oraz powiązanie go z terenem wnętrza kwartałowego.

Założenia warsztatów:

Założenia warsztatów były demokratyczne, to znaczy że, uczestnicy nie brali udziału w konkursie na najlepsze opracowanie tylko podjęli próbę wspólnego określenia cech jakim Dom Wielopokoleniowy / Dom Wspólny wraz z przyległym terenem wnętrza kwartału powinien się charakteryzować.

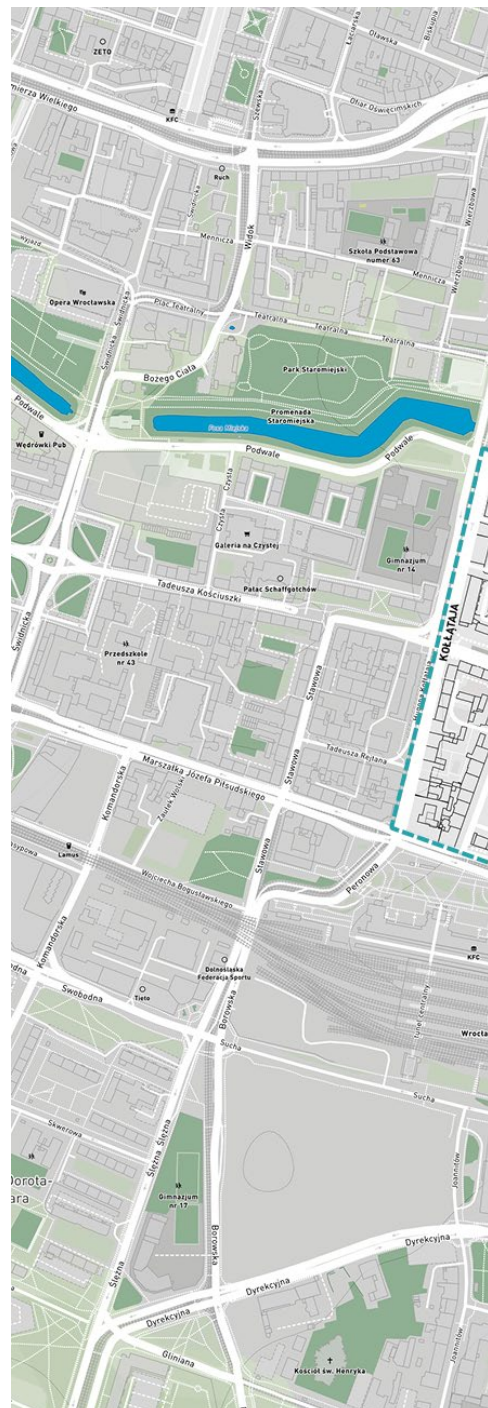
Idea Domu Wielopokoleniowego została uczestnikom zaprezentowana w formie prezentacji podsumowującej badania fokusowe na ten temat (zrealizowane przez zespół socjologów na zlecenie Wrocławskiej Rewitalizacji). Był to punkt wyjścia do refleksji „jak mieszkać?”. Pytanie to stało się osią dyskusji podczas warsztatów. Zadaniem uczestników była z jednej strony próba nadania kształtu idei Domu Wielopokoleniowego jako formy domu opieki, kultury, wspólnego zamieszkiwania, w jego różnorodnych formach: cohousing, kooperatywa itp. Z drugiej strony próba odpowiedzi na pytanie o konsekwencje urbanistyczne realizacji tej idei, czyli znaczenia Domu dla trudnego i złożonego procesu transformacji przestrzennej, a może nawet bardziej społecznej, istniejących struktur miejskich.

Uczestnicy zostali poproszeni o opracowanie dwóch tematów, jednego bardziej ideowego, luźno nawiązującego do wybranej lokalizacji i związanych z nią ograniczeń, mającego być bardziej manifestem, i drugiego silniej związanego z istniejącym kontekstem lub budynkiem, w którym należało podjąć próbę realizacji przyjętej idei w konkretnym budynku lub kwartale.

W obu przypadkach kwestie programowe, adresowanie propozycji do konkretnego odbiorcy (wpisanie w istniejącą przestrzeń społeczną) miały kluczowe znaczenie dla nadania kształtu Idei Domu Wielopokoleniowego.

Uczestnicy zostali także poproszeni o poszukiwanie nazwy, która powinna być nośna i oddawać bogate treści zawarte w tego typu przedsięwzięciu. Jak nazwać takie przedsięwzięcie, jak je zdefiniować, jak o nim komunikować?.

Lokalizacja zadań na mapie Przedmieścia Oławskiego

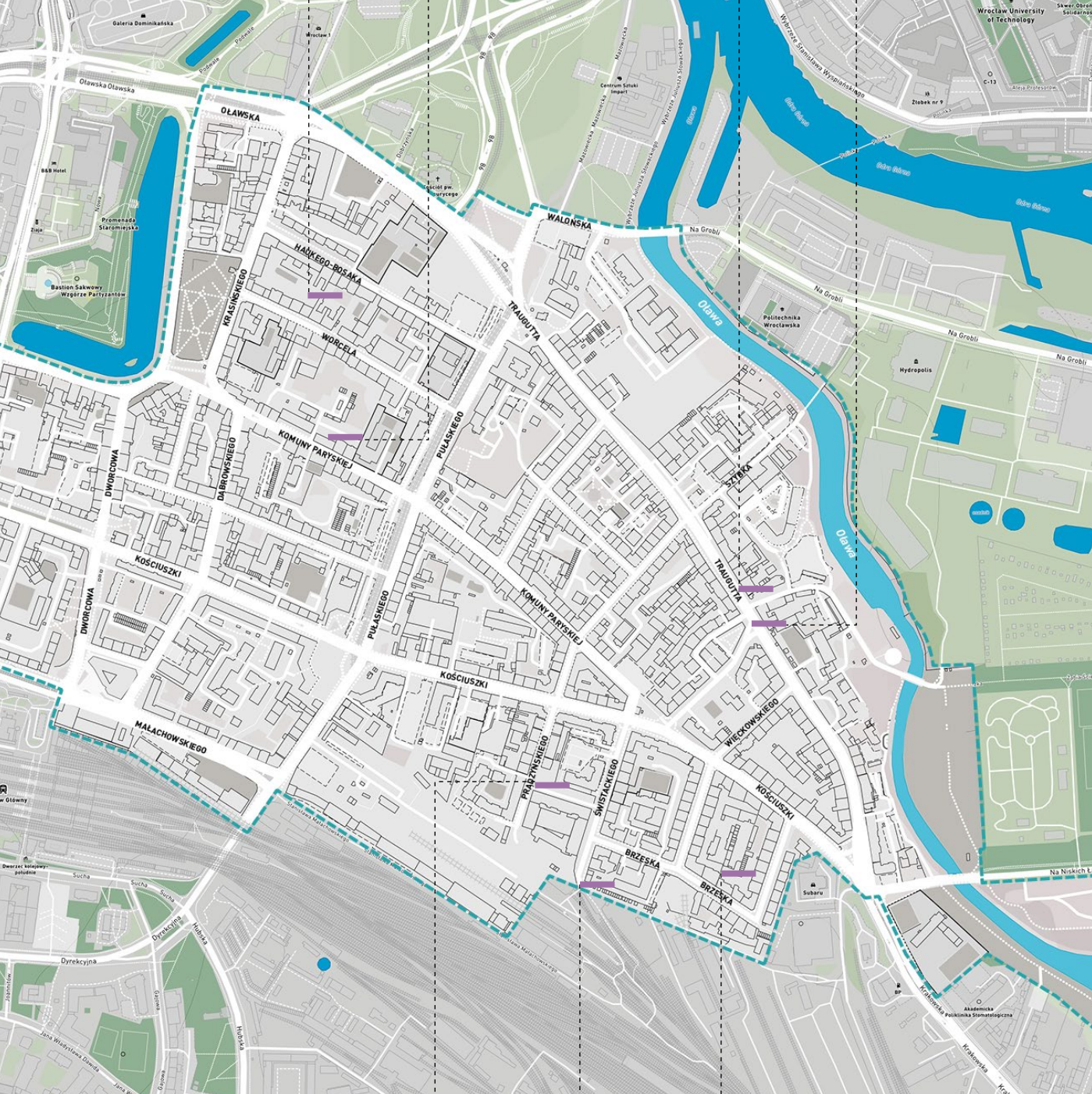


2.2

2.1

1.1

1.2



1.3

1.5

1.4

Prezentacja prac



1. ARCH_IT

Zadanie 1

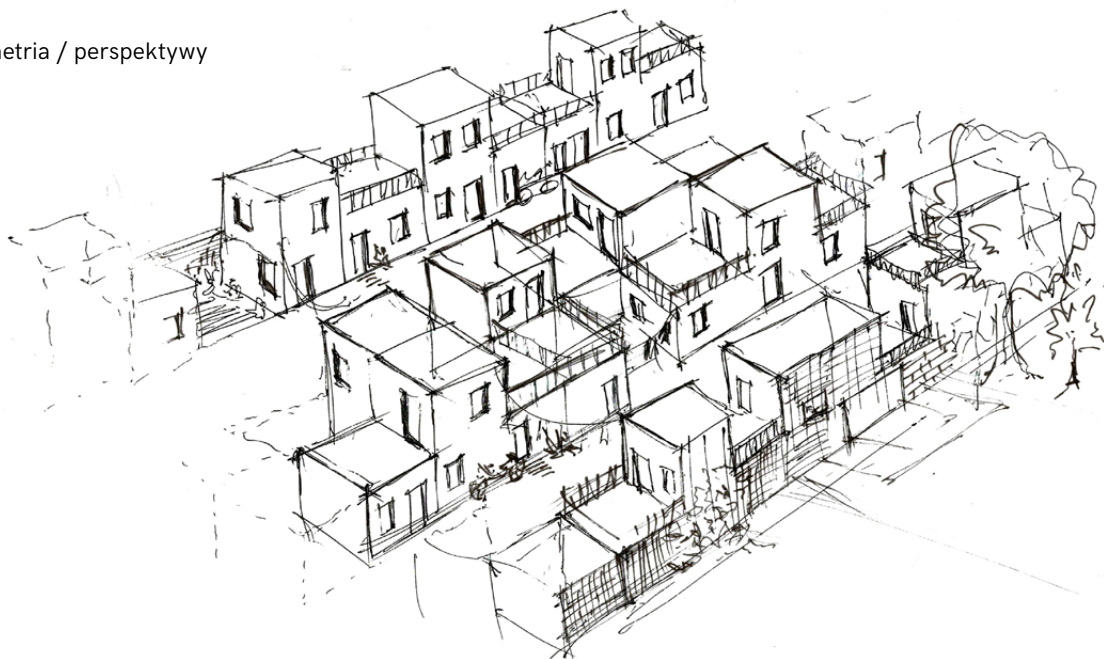
Głównym założeniem projektu jest uzyskanie komfortowej przestrzeni do życia poprzez zastosowanie dostosowanej do zastanej zabudowy skali budynków. Wewnętrzne uliczki między pasami domów oraz centrum społeczne znajdujące się na końcu założenia zachęcają do integracji sąsiedzkiej. Niewielki rozmiar założenia wymusza codzienne interakcje, wzajemne zainteresowanie i uczy współpracy. Dodatkowo - podwórko zostało podzielone na mniejsze części, co - w naszym mniemaniu - ograniczy powstawanie efektu przestrzeni niczyjej i wzbudzi potrzebę identyfikacji, a co za tym idzie - pielęgnacji miejsca. Projekt wykorzystuje istniejące elementy podwórza. Ceglany mur staje się przedmiotem zabawy, miejscem odpoczynku, naturalną granicą między poszczególnymi częściami założenia. Przyjęcie modularnego układu pozwala na modyfikację założeń na etapie projektowym bądź adaptację według potrzeb w trakcie użytkowania.

—
Marta Bazan
Agata Lamczyk
Anna Otlík
Piotr Kaczyński
Przemek Wdowiak
Piotr Zybura (główny projektant)

Lokalizacja

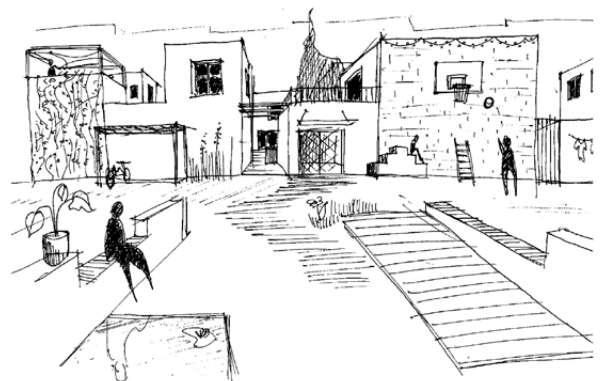
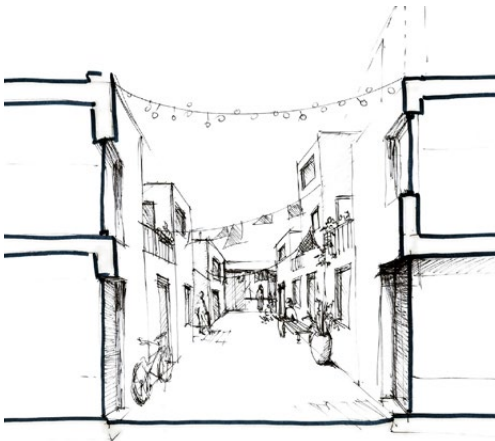
1.4

—
Aksonometria / perspektywy





Szkice ideowe



1. ARCH_IT

Zadanie 2 Programowy polimorfizm

—
Marta Bazan
Agata Lamczyk
Anna Otlík
Piotr Kaczyński
Przemek Wdowiak
Piotr Zybura (główny projektant)

lokalizacja

2.1

Schematy ideowo-funkcjonalne





2. CH+ Architekci/ VROA Architekci

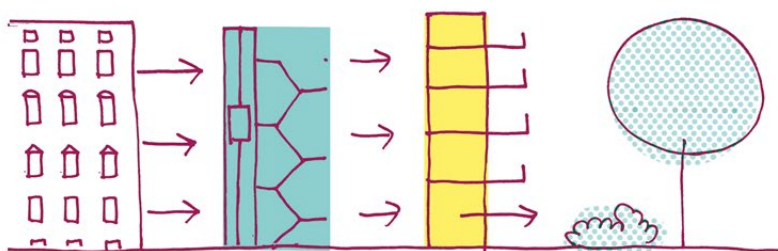
Zadanie 1

Kamienica została zaadoptowana na małe niezależne apartamenty z przestrzenią wspólnego pobytu. Przeznaczona jest do zamieszkania przez zróżnicowaną społecznie i wiekowo grupę z chęcią kooperacji. Współpraca odbywać się będzie przez wspólne spędzanie wolnego czasu, wzajemną opiekę, realizację hobby, wspólne wykonywanie codziennych aktywności, drobne przysługi czy współpracę zarobkową. Oprócz apartamentów, które można będzie łączyć w większe mieszkania, gdy pojawi się taka potrzeba - budynek posiada przestrzeń wspólną, która jest połączona ze strefą komunikacji. Posiada ona maksymalnie dużo otwarc, co sprawia, że możliwa jest do objęcia wzrokiem. Sprzyja to kontaktowi pomiędzy mieszkańcami i ich wzajemnej trosce. Na parterze znajdują się ogólnodostępne: lokal gastronomiczny oraz punkt usługowy. Mogą być one współprowadzone przez mieszkańców. Przy lokalu gastronomicznym znajduje się jadalnia wspólna dla mieszkańców. W oficynie, dostępna od podwórza jest świetlica przeznaczona dla osób wymagających opieki pod nieobecność codziennych opiekunów (dzieci, seniorzy, osoby niepełnosprawne). Przestrzeń do ćwiczeń, rehabilitacji i punkt medyczne przewidziane są w piwnicy. W podwórzu zasadzona zostanie zieleń z możliwością uprawy warzyw i innych roślin przez mieszkańców oraz wspólnych zabaw na świeżym powietrzu.

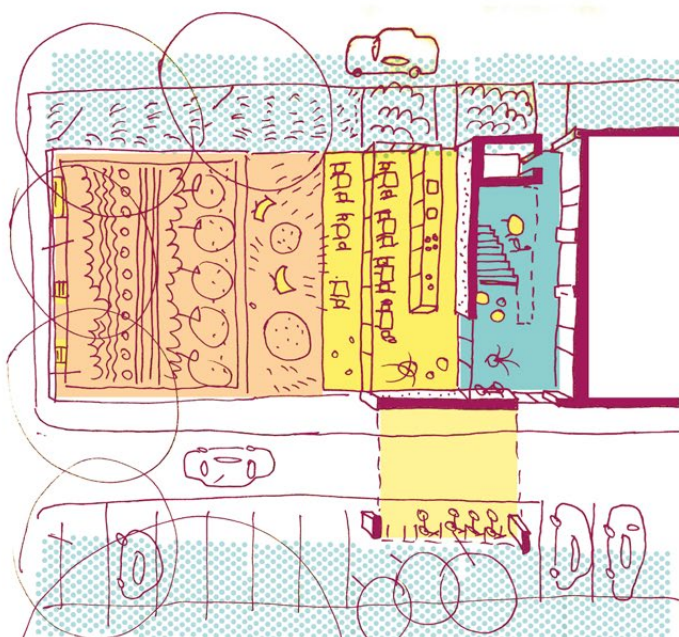
—
Agnieszka Chrzanowska
Grzegorz Kaczmarowski
Marta Mnich
Maria Wawer
Łukasz Wojciechowski

lokalizacja

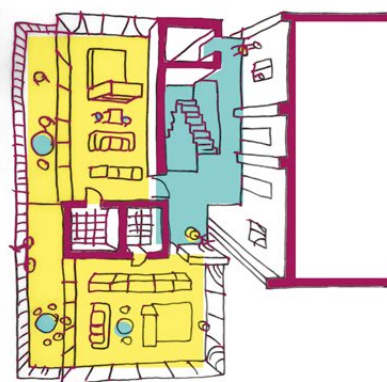
1.3



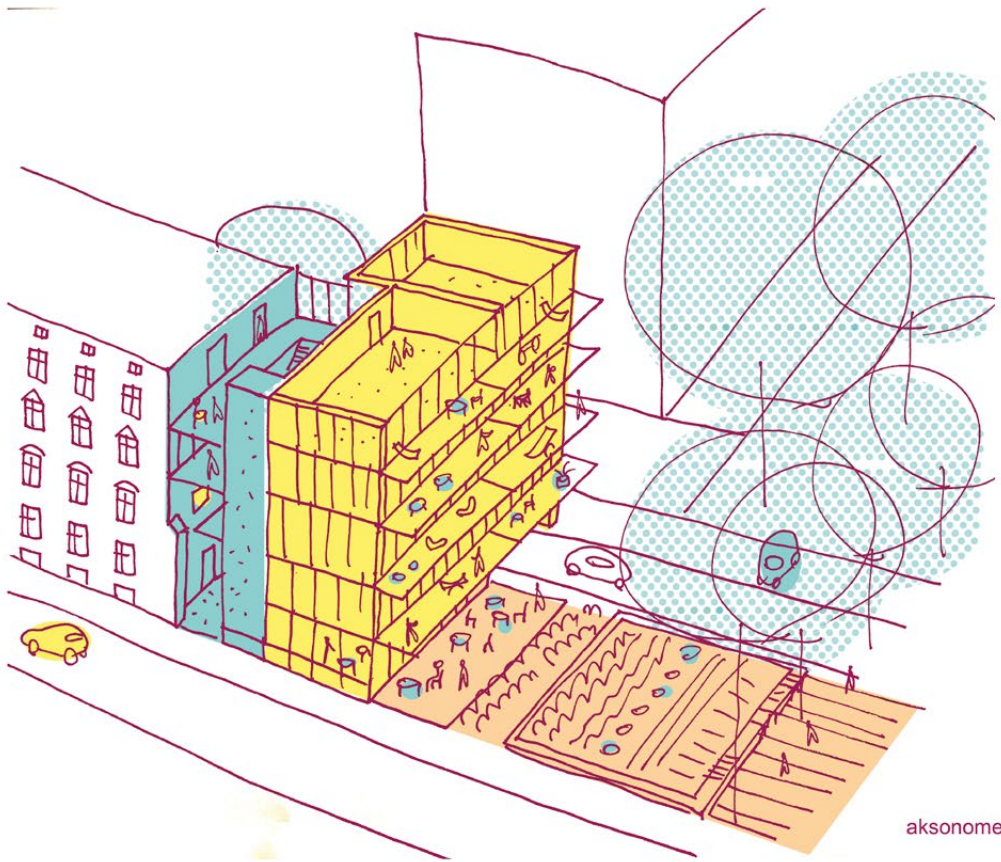
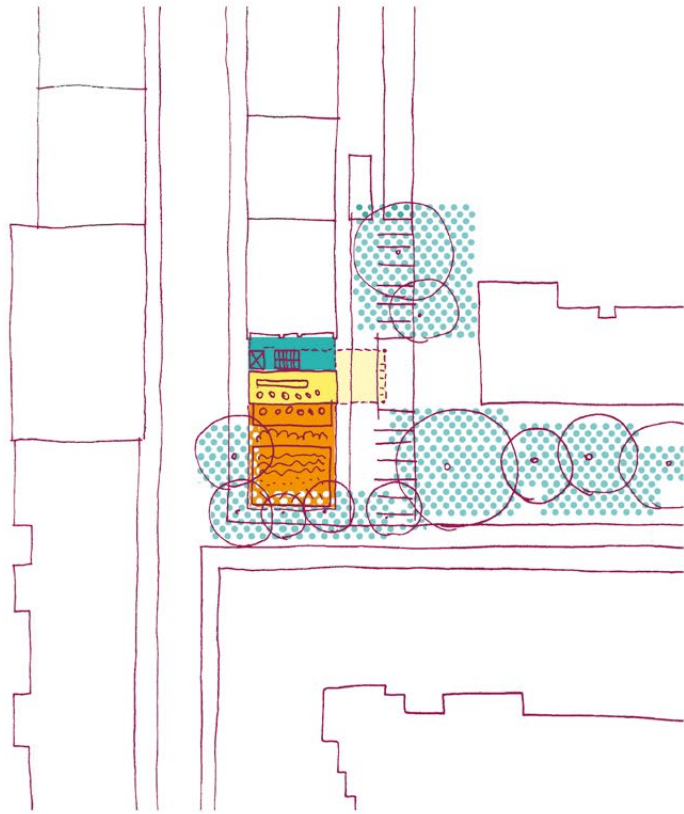
schemat ideowy



szkic parteru



szkic piętra



aksonometria

2. CH+ Architekci/ VROA Architekci

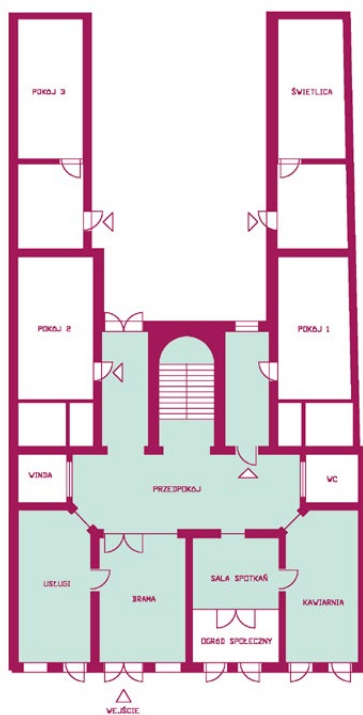
Zadanie 2

Kamienica została zaadoptowana na małe niezależne apartamenty z przestrzenią wspólnego pobytu. Przeznaczona jest do zamieszkania przez zróżnicowaną społecznie i wiekowo grupę z chęcią kooperacji. Współpraca odbywać się będzie przez wspólne spędzanie wolnego czasu, wzajemną opiekę, realizację hobby, wspólne wykonywanie codziennych aktywności, drobne przysługi czy współpracę zarobkową. Oprócz apartamentów, które można będzie łączyć w większe mieszkania, gdy pojawi się taka potrzeba - budynek posiada przestrzeń wspólną, która jest połączona ze strefą komunikacji. Posiada ona maksymalne dużo otwarc, co sprawia, że możliwa jest do objęcia wzrokiem. Sprzyja to kontaktowi pomiędzy mieszkańcami i ich wzajemnej trosce. Na parterze znajdują się ogólnodostępne: lokal gastronomiczny oraz punkt usługowy. Mogą być one współprowadzone przez mieszkańców. Przy lokalu gastronomicznym znajduje się jadalnia wspólna dla mieszkańców. W oficynie, dostępna od podwórza jest świetlica przeznaczona dla osób wymagających opieki pod nieobecność codziennych opiekunów (dzieci, seniorzy, osoby niepełnosprawne). Przestrzeń do ćwiczeń, rehabilitacji i punkt medyczne przewidziane są w piwnicy. W podwórzu zasadzona zostanie zieleń z możliwością uprawy warzyw i innych roślin przez mieszkańców oraz wspólnych zabaw na świeżym powietrzu.

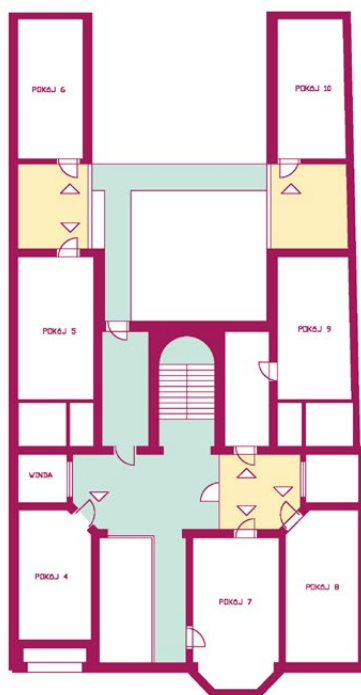
—
Agnieszka Chrzanowska
Grzegorz Kaczmarowski
Marta Mnich
Maria Wawer
Łukasz Wojciechowski

lokalizacja

2.2



RZUT PARTERU



RZUT 1 PIĘTRA



piętro widok na hol do mieszkań



szkic ideowy



piętro - widok na studnię doświetlającą

3. EPR Architects

Zadanie 1

Wspólna wioska

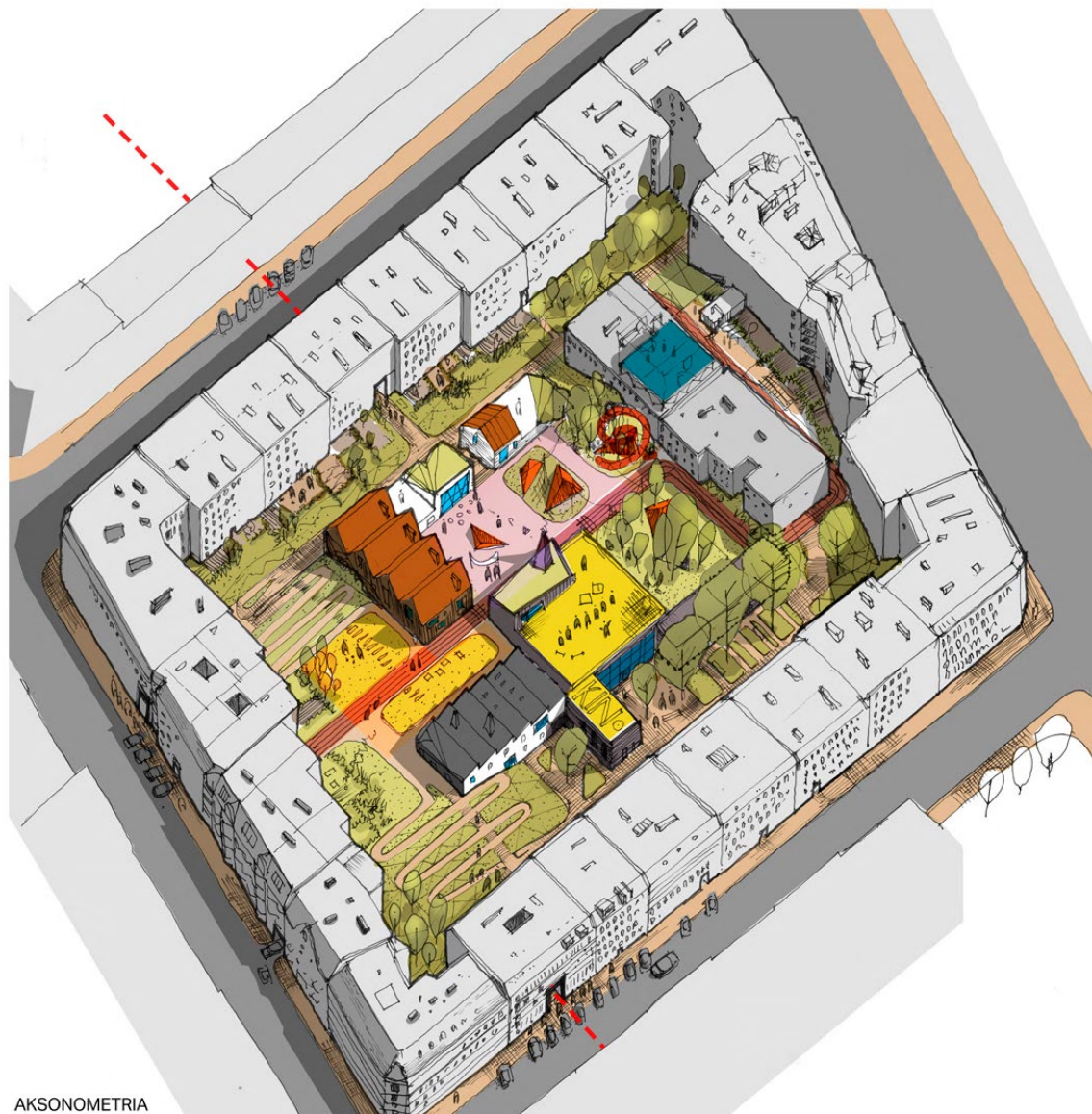
Dom – czym jest? Przytulnym miejscem, do którego wracamy po długim dniu? Bliskimi osobami, które żyją razem, świętują sukcesy i pomagają sobie w problemach? Wspólnotą, w której czujemy się bezpiecznie? Czy dom nie "dzieje się" wtedy, kiedy jesteśmy z kimś i dla kogoś? Czy domem możemy nazwać swoją kamienicę? Albo kwartał? Czy mogą one stać się tak bliskie?

Kwartał to wiele pokoleń. Wiele pokoleń to wiele różnych potrzeb i wiele możliwości do interakcji. Jeśli tylko znajdzie się ku temu miejsce i okazja. Stwórzmy miejsca i okazje tam, gdzie ich nie ma. Nowy Rynek zamiast dzikiego parkingu; targ zamiast wydeptanej trawy; Aktywator zamiast wspomnienia po starym kinie. Stwórzmy nową wioskę - Wspólną Wioskę!

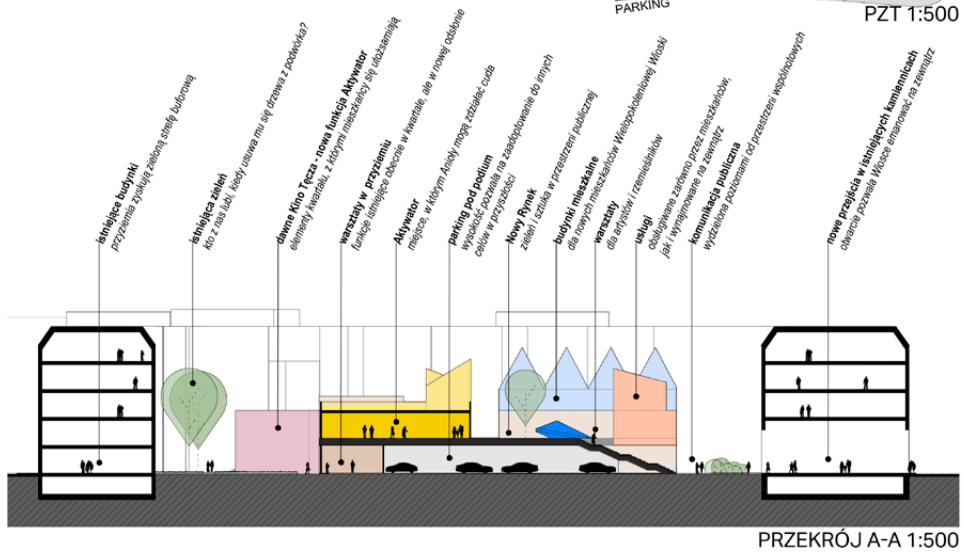
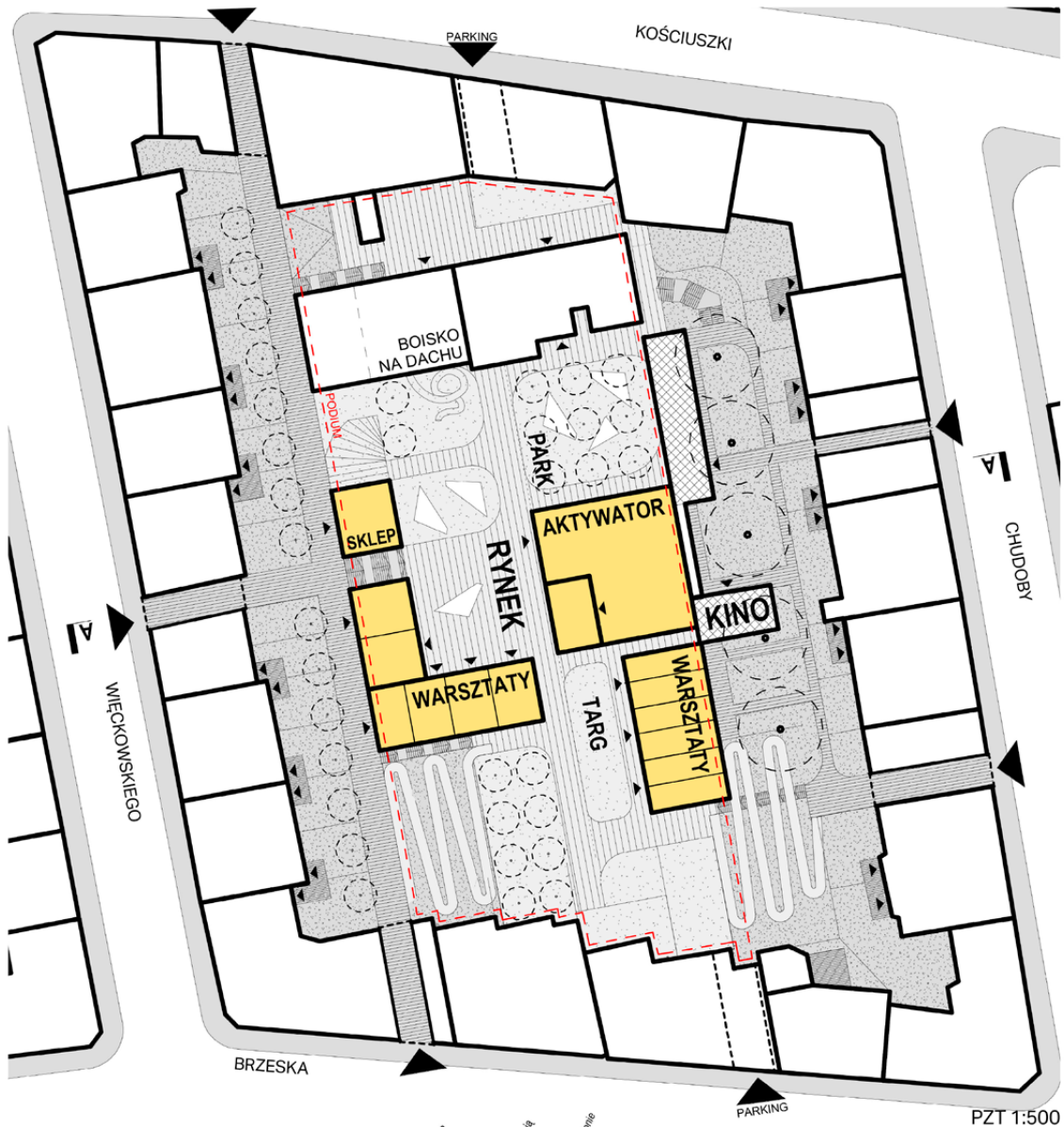
—
Agata Rogowska
Marta Smehtała
Weronika Wojtkowiak
Maciej Dębski
Marcin Szewczyk
Łukasz Lipke
Robert Łochocki

lokalizacja

1.4



AKSONOMETRIA



3. EPR Architects

Zadanie 2 Mozaika

Każdy dom jest mozaiką ludzi, kolażem ich historii i potrzeb. To układanka przestrzeni wspólnych i indywidualnych, która daje możliwość integracji, tak jak tego chcemy i kiedy tego chcemy. Dom emanuje na zewnątrz i nie zatrzymuje się na swoim progu. Łączy sąsiadów, spaja kamienicę, integruje kwartał. Daje okazję do wspólnoty.

Więcej przestrzeni wspólnych! Kto o tym nie marzy? Ich utrzymanie wymaga jednak wysiłku i nakładu finansowego. Dlaczego nie połączyć prywatnego finansowania i społecznej aktywności? Jak wspomóc przedsiębiorcze plany wspólnoty?

Może kilka mieszkań będzie wynajmowanych turystom, kiedy nikt z mieszkańców nie potrzebuje ich dla swoich gości?

Może kawiarnia w przyziemiu będzie prowadzona przez mieszkańców a wieczorami dostępna dla nich samych? A może lokalny animator zorganizuje warsztaty ogrodnicze w ogrodach na dachu?

Im więcej możliwości spotkań i interakcji, tym większa szansa na ich powodzenie. Przestrzenie wspólne mieszkają się z prywatnymi, a indywidualne pomysły z inicjatywami całego kwartału.

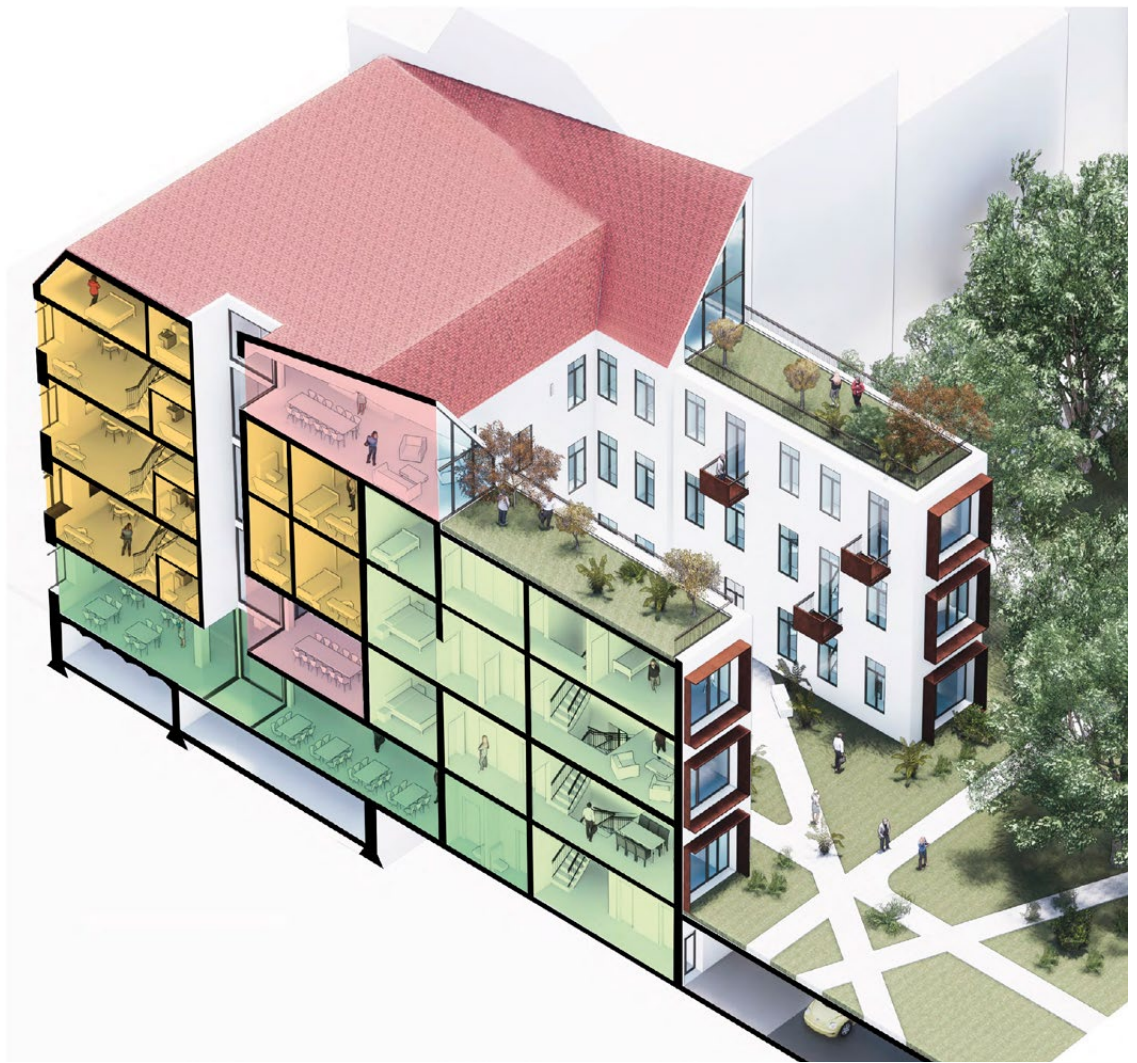
Którą częścią tej mozaiki jesteś ty?

—
Agata Rogowska
Marta Smehtała
Weronika Wojtkowiak
Maciej Dębski
Marcin Szewczyk
Łukasz Lipke
Robert Łochocki

lokalizacja

2.2





WIDOK OD POŁUDNIA - ETAP PIERWSZY



WIDOK Z LOTU PTAKA - ETAP DRUGI

4. GRID Architekci

Zadanie 1

Koncepcja architektoniczno-urbanistyczna wnętrza podwórzowego Kościuszki - Chudoby - Brzeska Wewnętrzny kwartał śródblokowy wypełniony zabudową substandardową jest trudnodostępną przestrzenią nie tylko dla próbujących zwiedzić kwartał architektów ale również dla mieszkańców. Teren to bezładny parking, klepisko, otoczone budynkami w większości z początków XX wieku. Jest to niestety typowy obraz kwartału na Przedmieściu Oławskim. Gęstość zamieszkania jest jedną z najwyższych we Wrocławiu, brakuje zieleni, przestrzeni wspólnych - czynników, które czyniłyby teren atrakcyjnym miejscem do mieszkania. Istotą planowanych zmian w naszej ocenie jest aktywizacja oraz odnowa obszaru z wykorzystaniem potencjału miejsca i mieszkańców tak by stworzona przestrzeń stała się atrakcyjną ofertą dla mieszkańców a zaproponowana zabudowa oraz przestrzeń wspólna tworzyła nowe punkty, na mapie codziennych wizyt/doznań mieszkańców kwartału. W szkicu propozycji skupiliśmy się nad rozwiązaniami, które mimo planowanej nowej zabudowy, będą korzystne w pierwszej kolejności dla obecnych mieszkańców. Choć bieżący stan trudno uznać za zadowalający to przestrzeń funkcjonuje, jest „nasza”. zagospodarowana. Zaburzenie stanu istniejącego, cierpliwość niezbędna w trakcie prac budowlanych oraz uciążliwości z nimi związane muszą zostać nagrodzone tak by mieszkańcy odczuli realne profity. Jako najistotniejsze sugerujemy uregulowanie kwestii parkingów. Budowa wielopoziomowego parkingu zwolni przestrzeń zajmowaną obecnie przez samochody i pozwoli na dalsze działania. Kolejnym krokiem jest stworzenie ram urbanistycznych, parcelacji, podziału na mniejsze fragmenty. Istotą podziałów jest gwarancja ogólnodostępności powstałych przestrzeni „pomiędzy”. Istniejąca zabudowa pozwala na szybką adaptację i udostępnienie tej przestrzeni mieszkańcom (punkt przedszkolny, biblioteka, dom kultury). Wykorzystanie przestrzeni parterów na warsztaty i drobne usługi jest ekonomicznie uzasadnione ze względu na obecny potencjał demograficzny kwartału. Nowa zabudowa nie będzie wprowadzona w celu maksymalizacji powierzchni mieszkalnej. Stanowi jedynie zabieg do stworzenia urbanistycznych przestrzeni, podziałów, kameralnych podwórek tak, by mozaika niskiej zabudowy mieszkalnej z usługami w parterze oraz ogólnymi przestrzeniami wspólnymi dawała poczucie bezpieczeństwa, zapewniała kontrolę sąsiedzką oraz wydzielala z przestrzeni intymne wnętrza. Dach parkingu przekryty zielenią uzupełnia ofertę wnętrza oraz korzystnie wpłynie na mikroklimat podwórka. Podział na małe działki pozwala by każdy z poszczególnych budynków stanowił eksperyment innej pracowni. Ma stworzyć patchwork rozwiązań i szeroką gamę proponowanych form zabudowy w przygotowanych ramach. Opracowanie choć ideowe świadomie pomija wygrodzone przestrzenie wspólnot z nadzieją, że powód ich izolacji zniknąłby razem z wdrożeniem naszej idei w życie.

—
Artur Toboła
Paulina Gogacz Agnieszka
Zajęc Katarzyna Wiatr
Justyna Szymczyk

lokalizacja

1.4

AKSONOMETRIA

PRZEDOGRÓDKI

Oprócz zapewnienia prywatności dla mieszkań zlokalizowanych na parterze, przedogrodki pozwalają stworzyć przestrzeń półpubliczną dla mieszkańców poszczególnych działek

PLAC

Sercem układu jest powstały między budynkami plac, przestrzeń współdzielona, miejsce spotkań

WARSZTATY

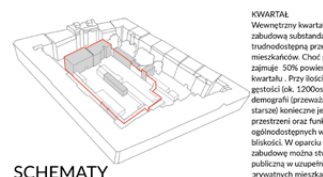
W sąsiedztwie placu partery budynków mieszkalnych powinny dać możliwość adaptacji na lokale usługowe oraz warsztaty

BUDYNKI MIESZKALNE

Forma zabudowy w postaci quasi jednorodzinnej pozwala zmienić demografię kwartału, jednocześnie nie wprowadza zbyt dużej kubatury

TEREN PODOKIENNY

przekazany pod opiekę mieszkańcom



SCHEMATY

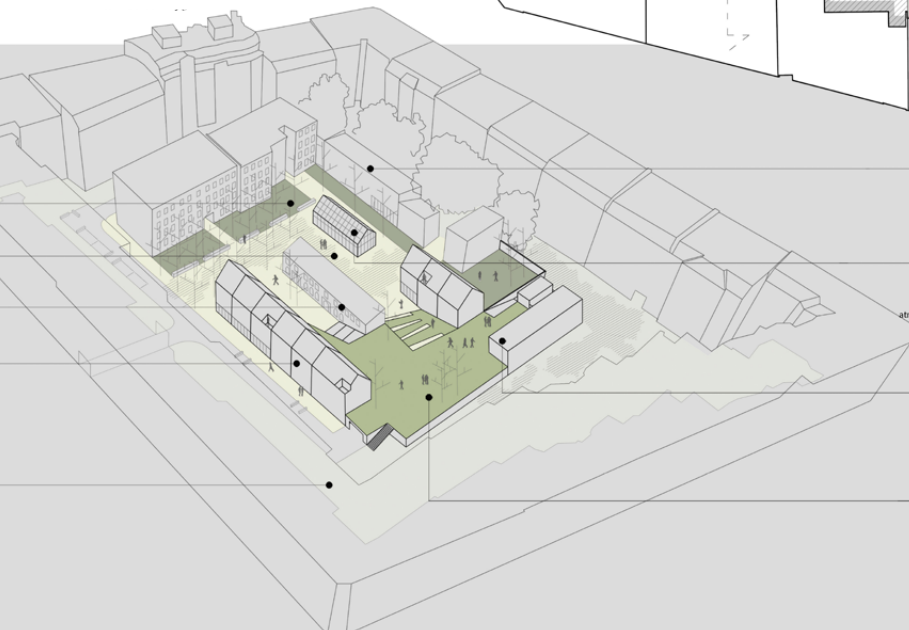
PRZEKROJE

0 2,5 5 7,5 10 12,5

BUDYNEK ISTNIEJĄCY



- droga wewnętrzna /woonerf/ 9 M.P.
- przedgródki
- plac publiczny
- miejsce spotkań
- stare Kino Tęcza
- adaptacja na lokalne centrum kultury
- dom wspólnotowy
- budynki mieszkalne w formie domów jednorodzinnych
- usługi w parterach
- warsztaty
- budynki mieszkalne usługi w parterach
- teren zielony ogród na dachu
- parking podziemny -90M.P./przestrzeń adaptowana w miarę zmian demograficznych/
- ciąg pieszo-jezdny
- teren podokleiny przekazany pod opiekę mieszkańcom



BUDYNEK KINA TĘCZA

Umożliwi naturalną adaptację lub powrót funkcji kulturalnej do kwartału w formie centrum aktywności lokalnej lub centrum kultury przeznaczonych dla szerszego grona odbiorców wykraczających poza granice kwartału

DOM WSPÓLNOTOWY

Wspólny dom to rodzaj obiektu społecznościowego dla mieszkańców, w tym przypadku mieszkańców kwartału. Dom zawiera zaplecze socjalne dla imprez otoczone szklarnią. Forma budynku szklarniowego w środowisku miejskim to cicha oaza, pomieszczenie rekreacyjne z możliwością wykorzystania niezależnie od warunków atmosferycznych. Szklarnia jest uzupełnieniem ośrodka i jest otwarta dla mieszkańców kwartału, aby mogli z niej korzystać według własnego uznania (* w granicach dopuszczalnych prawem)

BUDYNKI MIESZKALNE

Nowa zabudowa w formie quasi jednorodzinnej zabudowy w pierwszej kolejności dzieli przestrzeń na mniejsze przestrzenie. Mała skala gęstej zabudowy pozwala na przypadkowe spotkania, a interakcje między mieszkańcami wzrastają. Forma zabudowy, rozdrobnienie działek/parcel pozwala na działanie mniejszym aktorom na rynku nieruchomości oraz zapewnia różnorodność formy i rozwiązań

TERENY ZIELONE

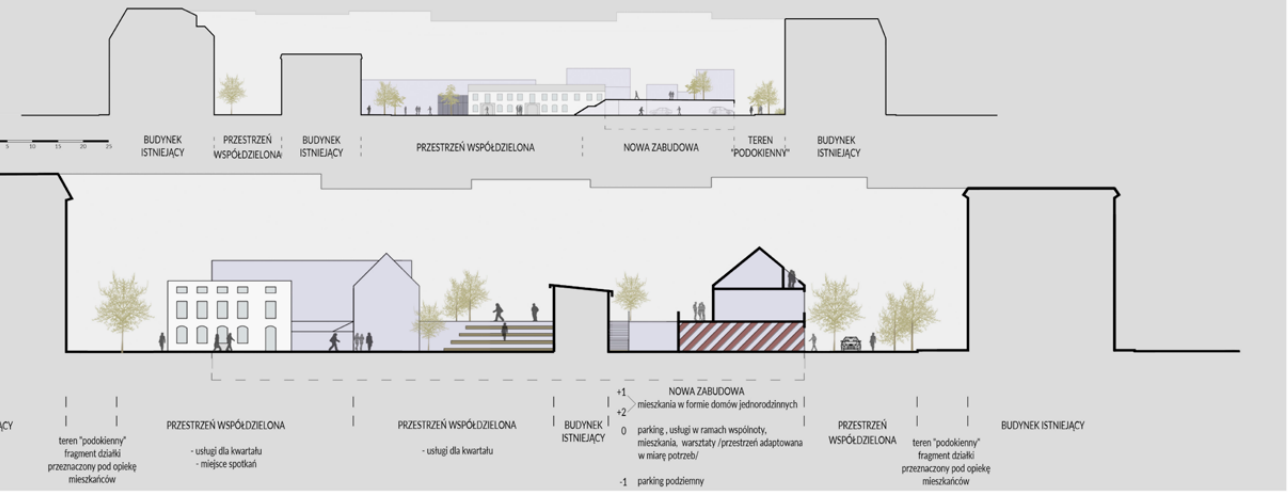
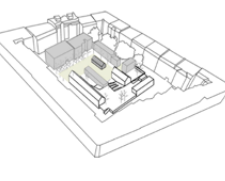
Dach parkingu został przykryty zielenią, wyśmienicie stwóży przestrzeń wolną od samochodów a teren zielony korzystnie wpłynie na mikroklimat kwartału

wypełniony nową jest strzeżona dla porównania: cznie wewnętrznej mieszkańców i są a także: iace osoby i stworzenie i bezpiecznej i istniejąca wiryż struktura ierku do A.

SAMOCHOÓD
Istotną funkcjonalną adaptacją obecnymi dostępnymi przestrzeniami jest parkowanie samochodów (ok. 60 wg Ortofotomapy Wrocław). W celu odciążenia przestrzeni dla mieszkańców konieczne jest uporządkowanie parkowania oraz wykonanie parkingu. Zaproponowaliśmy parking z kondygnacją z jedną kondygnacją podziemną. Kondygnacja nadziemna powinna być przystosowana do różnorodnej adaptacji na inne funkcje (odpowiednia wys. kondygnacji) w związku ze światowymi trendami w zakresie mobilności (car-sharing, ograniczenie posiadania samochodów)

PARCELACJA
Chcemy przywrócić cechy wioski lub małego miasteczka wraz z gęstą zabudową, wąskimi przejściami między ulicami. Umożliwi to realizację różnorodnej, eksperymentalnej zabudowy przez inne podmioty (kooperatywy, małe deweloperzy, miasto) jednocześnie gwarantuje propozycje między publicznym a prywatnym. Rozdrobnienie publicznej przestrzeni pomiędzy wydzielonymi parcelami zapewni, przy negatywnym scenariuszu, przynajmniej przepiękne działki. Takie wydzielone działki gwarantuje też stworzenie przestrzeni buforowych dla istniejących budynków, z których większość posiada mieszkania na parterze.

ZABUDOWA
Pozostawiona istniejąca zabudowa pozwala na spójną adaptację i udogodnienie przestrzeni mieszkalcom, tak by planowana rewidacja przyniosła pozytywne efekty. Potencjał kwartału pozwala wykorzystać przestrzeń parterów na warsztaty dostępne dla mieszkańców oraz miejsca spotkań (adaptacja Kino Tęcza). Nowa zabudowa wprowadzona jest w celu uzupełnienia mieszkaniami a przede wszystkim urbanistycznego podziału przestrzeni na mniejsze podwole i wprowadzenia kontroli sąsiedzkiej w kwartale. Forma zabudowy w postaci quasi jednorodzinnej pozwala zmienić demografię kwartału, jednocześnie nie wprowadza zbyt dużej kultury.



4. GRID Architektki

Zadanie 2

Kamienica przy ulicy Haukego-Bosaka 11 to typowa czterokondygnacyjna zabudowa pierzejowa z głębokim traktem zabudowanym dwoma wąskimi skrzydłami. Układ mieszkań zaprojektowany w roku 1896 pierwotnie jako kamienica z 8 mieszkańmi już w roku 1937 został przebudowany na mniejsze mieszkania. W dzisiejszych czasach, gdy struktura społeczna (osoby samotne, bezdzietne pary, osoby starsze) odbiega od struktury demograficznej z początku XX wieku warto rozważyć kolejną zmianę struktury mieszkaniowej pozwalającą na stworzenie małej społeczności mieszkalnej - wspólnotę wielogeneracyjną. Wykorzystując potencjał miejsca, wynikający z tkanki budowlanej, łącząc z współczesnymi interwencjami budowlanymi a przede wszystkim nowym układem komunikacyjnym, stworzyliśmy budynek z szeroką pod względem typologii ofertę mieszkaniową. Na kondygnacji trzeciej zaproponowaliśmy mieszkanie wspólnotowe, formę ciągłe eksperymentalną w budownictwie mieszkaniowym. Przeznaczone jest dla osób, które mieszkając samodzielnie mają potrzebę wspólnego przebywania. Jednocześnie pełnowartościowe mieszkanie „wbudowane” w mieszkanie wspólnotowe zabezpiecza niezbędną prywatność i samodzielność. Całość uzupełniają przestrzenie wspólne, niezależna sala w przyziemiu oraz niewykorzystane przestrzenie piwnicy i na dachu. Dodatkowo zorganizowaliśmy komunikację w sposób., który umożliwi, czasem wymusi, nieformalne spotkanie i interakcję mieszkańców. Propozycja skierowana jest dla wszystkich chętnych, dla których wola wspólnego mieszkania poprzedzona jest odpowiednią analizą. By mieszkanie we wspólnocie z innymi nie było utopią a realną alternatywą, przyszli mieszkańcy muszą odczuwać i traktować taki model jako lepszy od wcześniejszego, czuć, że poprawa nie wynika tylko ze zmiany mniejszego lub starego niewyremontowanego mieszkania na nowe. To podstawowy argument oraz kryterium wyboru. Zbiór takich osób jest w stanie, przy odpowiedniej pomocy i moderaacji, stworzyć własne reguły funkcjonowania budynku, w szczególności

—
Artur Toboła
Paulina Gogacz Agnieszka
Zajac Katarzyna Wiatr
Justyna Szymczyk

lokalizacja

2.2

dobudowana kondygnacja
 Przypisywanie funkcji do przestrzeni
 Dodatkowe metry służyłyby kalibracji
 i współdziałania na to dodatkowe
 kontem. Wykonana z dostarczonych
 rpg, w technologii C33 kondygnacja po
 realizację, mniej uciążliwą dla sąsiadów

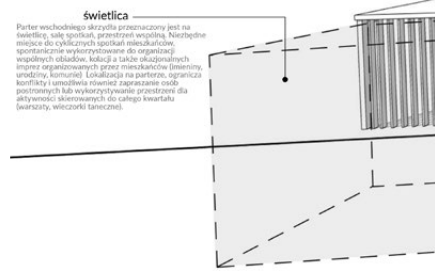
Elementem pomocniczym
 jest także pomocnicze
 istniejąca siłki schodów
 Przegląd: komunikacja
 zachowaniem i sterowaniem
 reformacja i sterowanie
 zapewnienie kontroli i

ogródek mieszkań

wiatka rowerowa

Opisać użytecznych funkcji do przechowywania rowerów, wózków,
 ponieważ również na wydzielenie istniejącego z całego
 kwartału tworząc podprzemysł, zdefiniowaną „masę” „przewodnik”.
 Wydzielenie prowadzi w razie potrzeby ograniczenie dostępu osobom
 postojom lub jeśli będzie taka wola mieszkańców udeścić teren
 dla mieszkańców kwartału (niepochodzących, także, swego ulicy,
 final mieszkańców w pilce potrzeb).

świetlica



Parter wschodniego skrzydła przeznaczony jest na
 świetlicę, salę spotkań, przestrzeń wspólną. Należą do
 miejsce do cyklicznych spotkań mieszkańców, spontanicznie wykorzystywane do organizacji
 wspólnych obiadów, kółka i także okazjonalnych
 imprez organizowanych przez mieszkańców (imprezy
 urodzin, komunii). Lokalizacja na parterze, ogranicza
 kondygnacji i umożliwia również zapewnienie osób
 postojom lub jeśli będzie taka wola mieszkańców udeścić teren
 dla mieszkańców kwartału (niepochodzących, także, swego ulicy,
 final mieszkańców w pilce potrzeb).





szklarnia/ogród zimowy

Szklarnia zapewnia wspólnotę i przestrzeń zwiastą chronioną przed deszczem, wiatrem, śniegiem i tworzy miejsce do wspólnego zrabowania dla mieszkańców oraz przystany klimat. Pozwala wydużyć wykorzystanie przestrzeni wspólnej od marca do końca października. Powierzchnia domu różni i kurczy się wraz z porami roku, na większą przestrzeń życiową zmienia się do szklarni, a zimą kurczy, że to sama szklarnia ogranicza straty ciepła oraz koszty ogrzewania.

przestrzeń wspólna

W miejscu podobnym do wspólnego wywołuje powstanie tarasu dostępnego dla wszystkich mieszkańców. Wadliwona dachem przestrzeń zapewnia integrację, poczucie bezpieczeństwa oraz zapobiega potrzebę słowienia z jarmem. Zapewnia ogrodniki, przestrzeń rekreacji, jedyną z potrzeb, której posiadacz mieszkańcy mają dostępność: nie na dom, jednorozdony na przedmiotach.

szklarnia/ogrody społeczne

Ogrody społeczne oraz szklarnia pozwalają na aktywne spędzanie czasu wolnego, na kolebnym nawożeniu efektem możliwości integracji mieszkańców z bonusem w postaci świeżych warzyw, przypraw dostępnych w zasięgu ręki. Lokalizacja na dachu pozwala być blisko świeżego powietrza i klimat umożliwiają uprawę roślin z ciepłymi strzał klimatycznymi. Uprawa mieszkań na małą skalę jest drobnym ale ważnym elementem w zrównoważonym rozwoju dla całego miasta. Pozwala również lokalnie zapobiegać odporności biologicznej i wykorzystywać je na kompost.

korytarz mieszkańców 'cohousing'

mieszkanie 'cohousing'

To jest próba samostanowienia mieszkańców i dostarczenia im wspólnych pomieszczeń. Małe metraży pozwalają na samostanowienie funkcjonowanie (nie zawsze jest ochota na większe wspólnoty), a jednocześnie pozwalają i współpracować, wspólną przestrzeń z możliwością bycia razem, wspólnego spędzania czasu. Przestrzeń może być dostępna również dla pozostałych mieszkańców kamienicy. Mieszkanie wspólnotowe nie ma ograniczeń wielkości ani kierunku jest do osób starszych w 3 fazy życia, dla których reszta wspólnoty mieszkalniczej kamienicy stanowi się nową rodziną, która na bieżąco zapewnia pomoc, bycie mogła korzystać z doświadczenia oraz wolnego czasu osób 60+. Zapewnienie łatwej drogi mała zastawość również na pozostałych kondygnacjach głównej bryły.

antresola

Wywołuje mieszkanie 2 i na 3 i 4 antresola pozwala na wykorzystanie antresoli lub nazy do spania nad przestrzeniami pomocniczymi kuchnia, łazienka lub wspólna łazienka. Rozważanie choć obywatel jestem przestrzeń funkcjonalną może być alternatywa pozwalająca na rozwinięcie biologicznych potrzeb społeczno, dodatkowa możliwość do spania czy magazynowania i można znaleźć je w wielu przykładach zabudowy, powstają w estabach latach.

lokal do wynajęcia

Dostępny od ulicy lokal w pierwszej ulicy jest atrakcyjnym miejscem dla mieszkańców miasta. Wspólny dachowca w połączeniu ze wspólnotą powinien decydować o komercjalizacji lokali. Opłaty z wynajęcia lokali z pewnością przyczynią się do zwiększenia w konsekwencji potrzebujących części wspólnoty, a także mogą wpłynąć na koszty czynszowe pozostałych mieszkań.

komórki dla mieszkańców

Chociaż małe gówny i nawet bardzo małe są bardzo ograniczone posiadania, to zbieranie rzeczy jest ogólnokamrowy, a być może wywołuje niekorzystne tendencje. Część rzeczy została przydzielona na indywidualne komórki do przechowywania wszystkich przedmiotów, wyposażenia i sprzętu, a także miejsce do spania i dodatkowych stołów. Kwestie, narzędzi dostępnych dla wszystkich.

warsztaty

Otwarcie dla wszystkich warsztaty mała ścieżka, je wszyscy mają do nich dostęp. Jednoczenie, zapewniając budowni możliwość: robienia rzeczy samodzielnych lub trudnych do zrobienia w mieszkaniu, ale na przykład renowacja mebli, kuchenki, moduł, ścian, drobne naprawy. Wykonywanie prac wspólnie pozwala dzielić się doświadczeniami, a być może pozwoliła znaleźć sobie swoją ścieżkę. Nie trzeba umieć, wystarczyś samego, zwać zająć się społeczą z praktyczną wiedzą.

względniając zasady panujące w części wspólnej. Koncepcja jest również podpowiedzią dla miasta, właściciela budynku, jako alternatywnej formy miejskiej zabudowy w stosunku do dominującego modelu mieszkalnego opierającego się na zabudowie deweloperskiej. Wzrost świadomości społeczeństwa, trudności mieszkaniowe wynikające ze spekulacyjnego charakteru inwestycji deweloperskich to trend światowy powodujący reakcję i powstanie oddolnych ruchów, społecznych grup jak #right2thecity, rtjagvillhabostad (ja chcę mieszkanie) domagających się innego wykorzystania zasobów miejskich. Mimo ciągłej panującej w społeczeństwie potrzeby bycia u siebie, na swoim, nawet kosztem kredytu, nowe formy mieszkalnictwa staną się palącą potrzebą oraz koniecznością i będą wyzwaniem również w niedalekiej przyszłości dla Wrocławia.

WIDOK OD STRONY KWARTAŁU



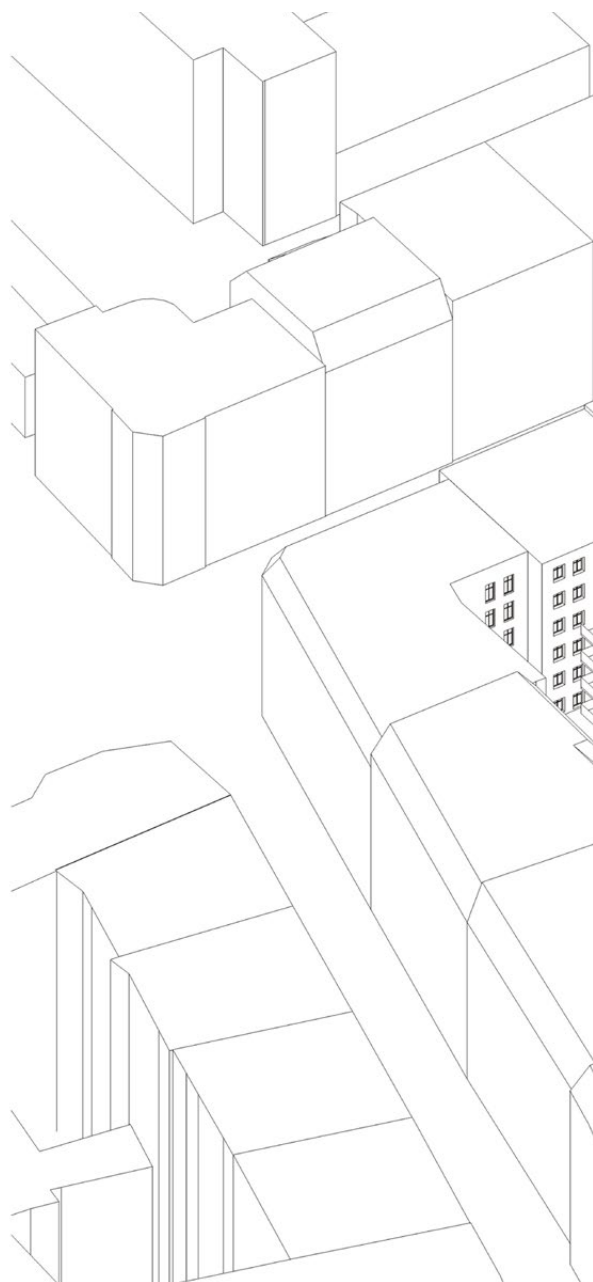
5. MAĆKÓW PP

Zadanie 1

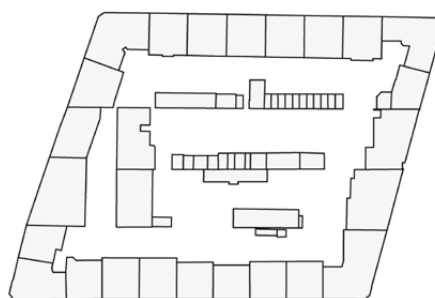
—
Zbigniew Maćków
Anna Okoń
Laura Paluch
Magdalena Pierucka

lokalizacja

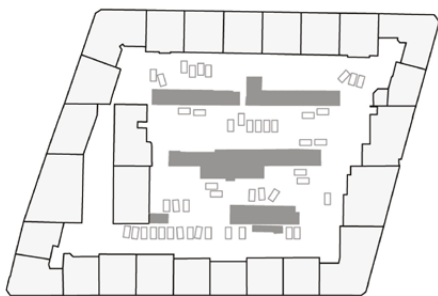
1.4



1934



2018



2020



2030

5. MAĆKÓW PP



Zadanie 2

—
Zbigniew Maćków
Anna Okoń
Laura Paluch
Magdalena Pierucka

lokalizacja

2.1





6. MAJOR ARCHITEKCI

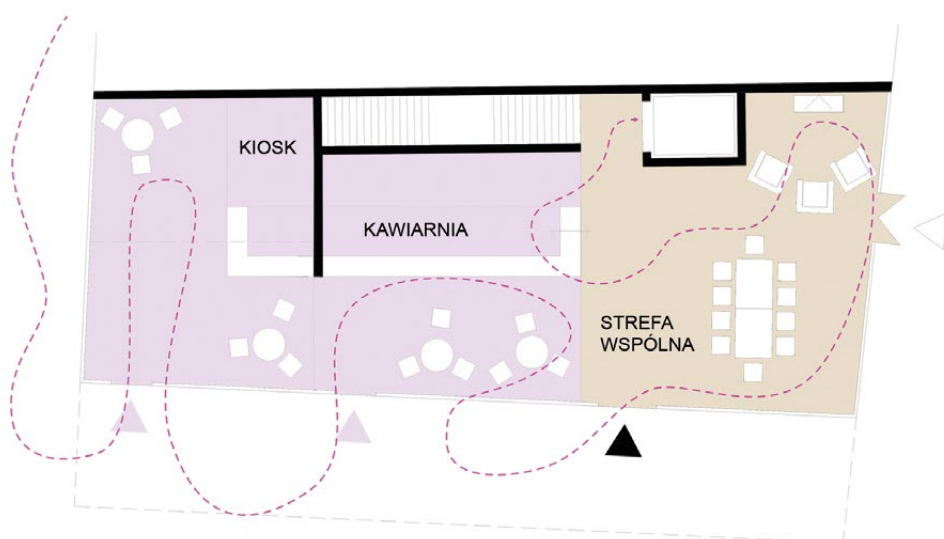
Zadanie 1

Niewielka, narożna działka przy ulicy Traugutta, znajduje się pomiędzy dwoma zieleńcami i przylega do ścieżki prowadzącej w stronę szlaku spacerowego wzdłuż Oławy. Struktura projektowanego domu opiera się na podstawowych modułach mieszkalnych o powierzchni około 32 metrów kwadratowych. Przewiduje się możliwość modyfikowania ilości mieszkań na kondygnacji, poprzez łączenie modułów podstawowych. Spięte są one klatką schodową, powiększoną o niewielkie strefy wspólne znajdujące się na każdym piętrze, otwierające się z jednej strony na ulicę Traugutta, a z drugiej na zieleniec. Atrakcyjna strefa komunikacji poszerza się w parterze i tworzy ogólnodostępny hol, pełniący funkcję wspólnego salonu. W parterze zachowano istniejącą funkcję kiosku oraz zaproponowano kawiarnię która mogłaby współdziałać z domem na zasadzie współpracy z mieszkańcami. Ich symbioza, podkreślona jest przez otwarcie kawiarni i kiosku na salon.

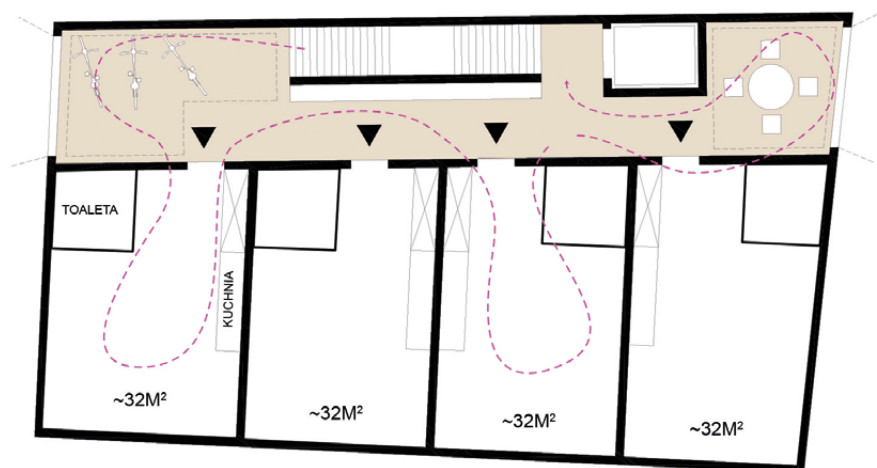
—
Marcin Major
Anna Major
Katarzyna Rybczyńska
Patryk Kusz
Paulina Lechowska
Kamil Łempiński

lokalizacja

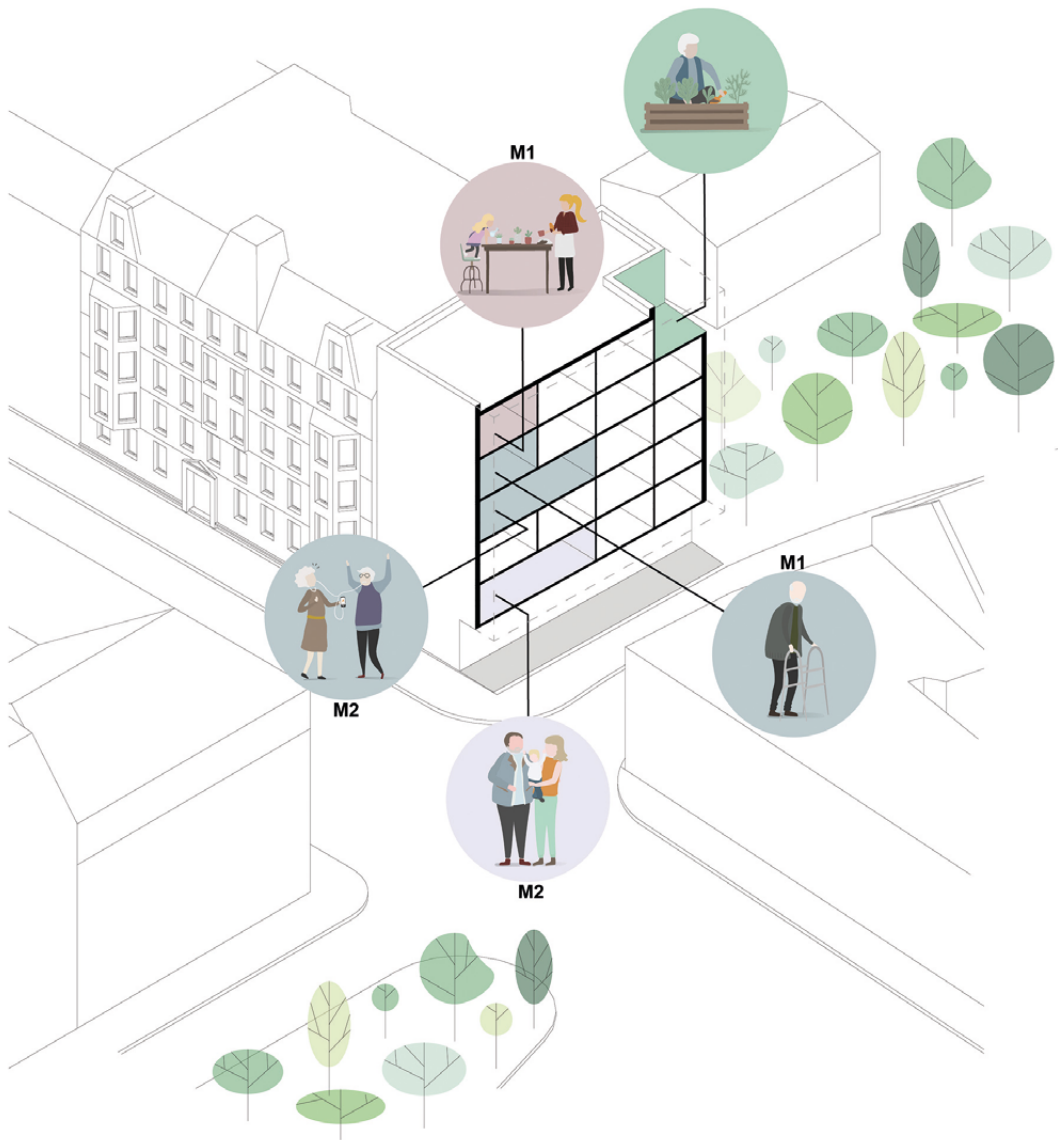
1.2



PARTER



PIĘTRO POWTARZALNE (+1+5)



FUNKCJONOWANIE MIESZKAŃ



WIDOK PRZESTRZENI WSPÓLNEJ PARTEROWEJ

6. MAJOR Architekci

Zadanie 2

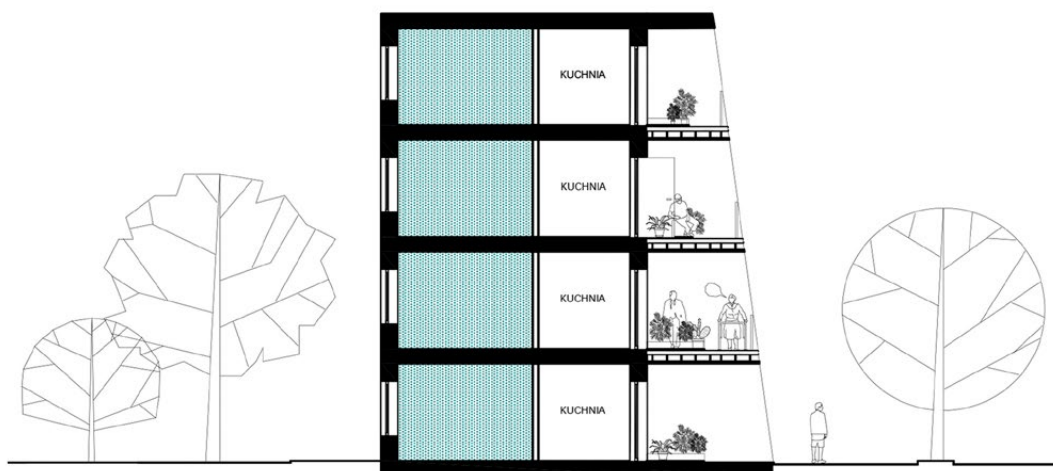
Integracja i wzajemna pomoc mieszkańców

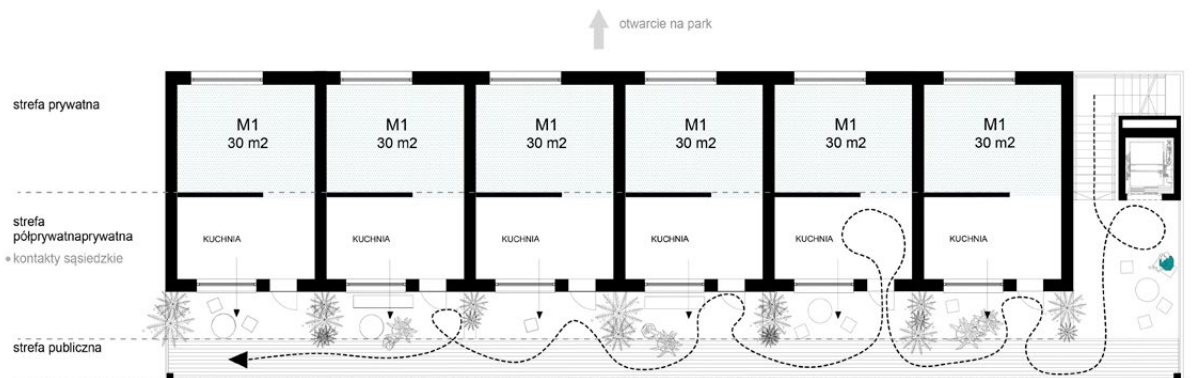
Przedmiotem opracowania jest kwartał zabudowy przy ul. Worcella i ul. Komuny Paryskiej, na który spojrzeliśmy nie jako na miejsce pojedynczej interwencji, lecz już istniejącą przestrzeń ze swoją tożsamością i sprecyzowaną grupą odbiorców. Celem jest stworzenie domu wielopokoleniowego, ale ze względu na unikalny charakter miejsca oraz procę w istniejącej tkance z wykształtowanymi więzami społecznymi zdecydowaliśmy się nie projektować budynku działającego samodzielnie, lecz spojrzeć na cały kwartał jako współdziałający „dom wielopokoleniowy”. W przestrzeni o tak zróżnicowanej strukturze odbiorców bardzo ważna jest integracja w celu uniknięcia dyskryminacji wykorzystania potencjału wzajemnej pomocy. W związku z tym zdecydowaliśmy się zaprojektować w centralnym punkcie nieformalne centrum sąsiedzkie otwarte dla wszystkich odbiorców: mieszkańców kamienic, nowych mieszkańców projektowanego budynku. podopiecznych fundacji „Bonitum” oraz uczniów i nauczycieli przylegającej do kwartału szkoły podstawowej.

—
Marcin Major
Anna Major
Katarzyna Rybczyńska
Patryk Kusz
Paulina Lechowska
Kamil Łempiński

lokalizacja

2.1





7. PAG GŁOWACKI

—
Tomasz Głowacki
Joanna Krajewska
Konrad Mierzwa
Adrian Pietrzak

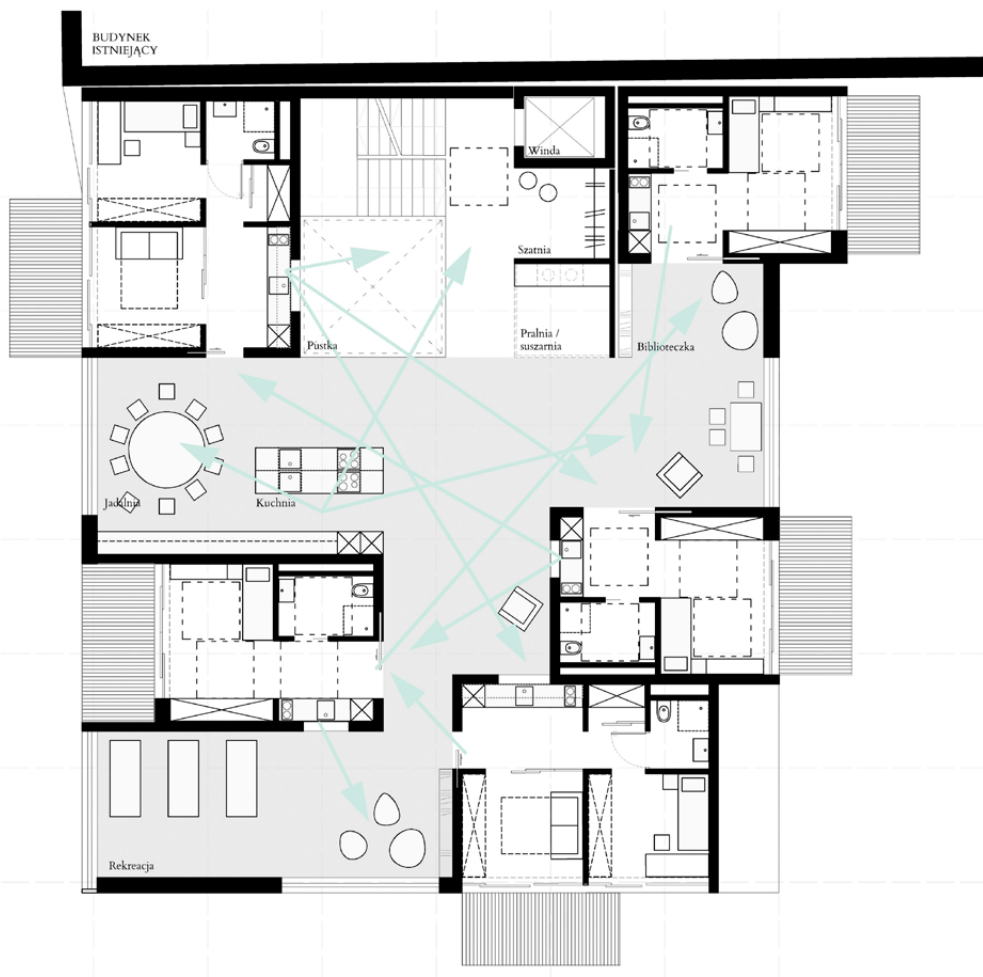
lokalizacja

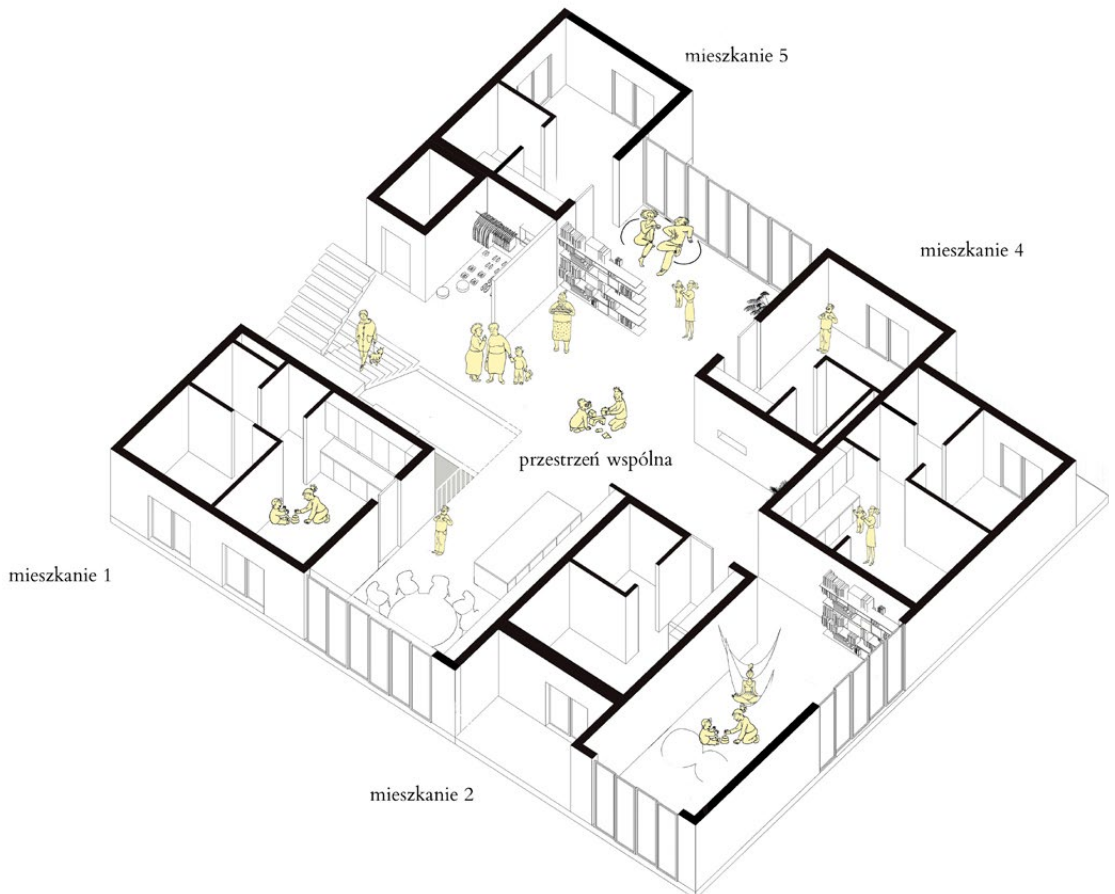
1.5

Zadanie 1

Proponowany przez nas DOM jest zlokalizowany przy ul. Świstackiego na Przedmieściu Oławskim we Wrocławiu. Każda kondygnacja stanowi odrębne mieszkanie wspólnotowe, składające się z 5 samodzielnych, modułowych jednostek mieszkalnych połączonych przestrzenią wspólną. Jednostka modułowa: mini-kuchnia, łazienka (WC, umywalka, prysznic), sypialnia, wbudowana szafa / garderoba Otwory okienne - wgląd z mini-kuchni do strefy wspólnej. Drzwi przesuwne - otwarcie jednostki modułowej na strefę wspólną. Większość mieszkań przystosowano do użytku osób z trudnościami poruszania się. Strefa] wspólna Część wejściowa: komunikacja z przestrzenią pustki umożliwiającą kontakty sąsiedzkie pomiędzy kondygnacjami (sugerowane wydzielenie akustyczne), szatnia, pralnia z suszarnią Część mieszkalna: kuchnia jako „serce” Wspólnoty (dzielenie się posiłkiem), strefa salonowo-jadalna, biblioteczka (dzielenie się książkami), przestrzeń rekreacji (joga / siłownia itp.) Ukształtowanie kameralnych wnętrz w ramach strefy wspólnej pozwala na komfortowy rozdział aktywności mieszkańców. Otwarcia jednostek modułowych na strefę wspólną (okna, drzwi przesuwne) pozwalają na kontakt wnętrza z zewnątrz, a przy tym na zwiększoną kontrolę (np. opieka nad dziećmi). Możliwości różnorodnego aranżowania przestrzeni mieszkalnych na kondygnacjach.

Proponowana struktura mieszkań na kondygnacji W ramach każdego piętra proponuje się 5 mieszkań, w tym: - 3 mieszkania 1-osobowe - 2 mieszkania rodzinne (opcje: 2+1, 1+1, 2+2) Łącznie: ok. 10 osób (ok. 40 osób w całym budynku)





7. PAG GŁOWACKI

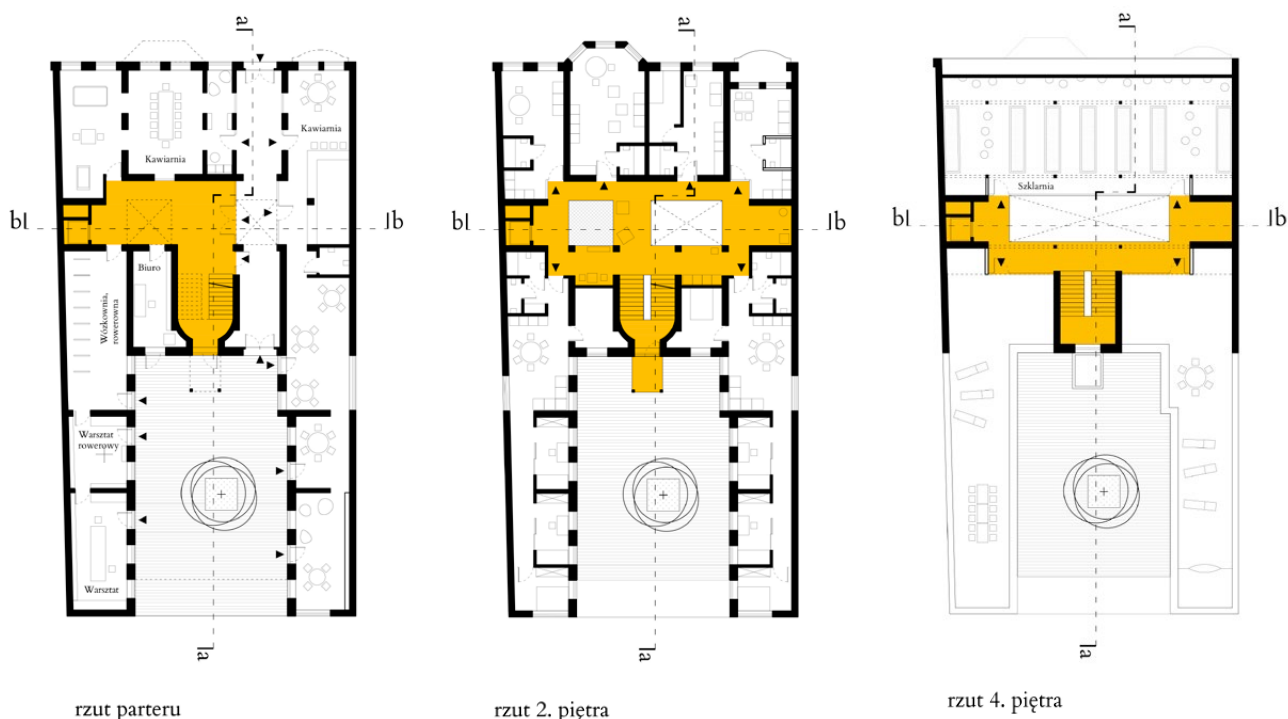
Zadanie 2

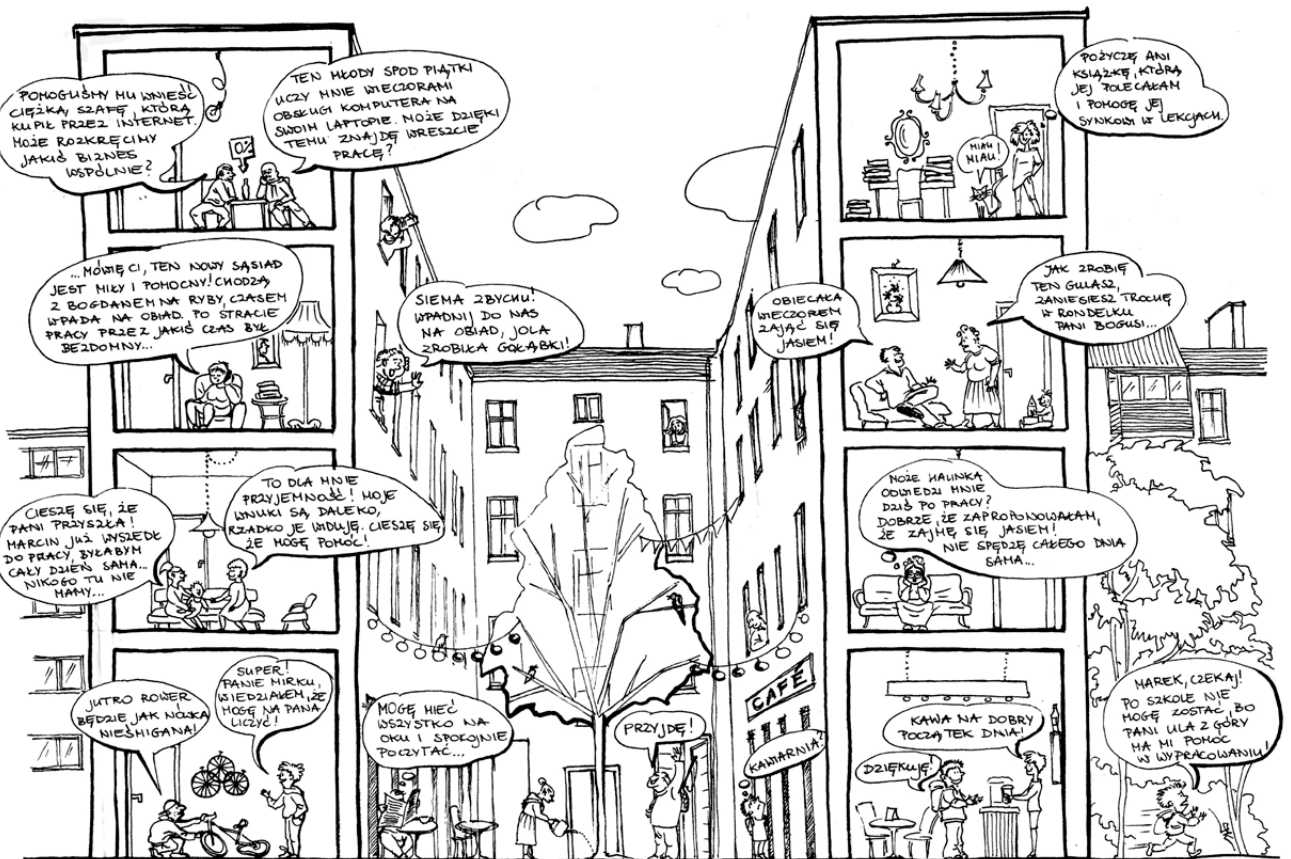
Projekt zakłada ukształtowanie budynku w sposób umożliwiający i sprzyjający integracji mieszkańców - poprzez wykorzystanie i rozwinięcie walorów przestrzennych wewnętrznego podwórza, oraz przez rozbudowanie strefy półprywatnej wewnątrz samej kamienicy. Na parterze przewidujemy pomieszczenia służące ściśle wspólnocie - tj. warsztaty, wózkownię, rowerownię, biuro facylitatora - jak i kawiarnię, która, z założenia ogólnodostępna, stanowi też zaplecze przestrzenne dla mieszkańców budynku - umożliwiając jej wykorzystanie w charakterze świetlicy dla dzieci. miejsca na organizację uroczystości rodzinnych i towarzyskich, itp. Przestrzenie te okalają i wychodzą na wewnętrzny dziedziniec o charakterze półpublicznym, który z racji swego ukształtowania pozostaje pod kontrolą mieszkańców i jest instynktownie odczytywany jako część budynku. Nasza ingerencja zakłada podniesienie jego jakości, poprzez stworzenie przyjaznej, drewnianej posadzki, nasadzenie drzewa, oraz ulokowanie wąskiego pasa zadaszenia od strony południowej - domykającego optycznie tę przestrzeń. Piętra od 1. do 3. mieszczą mieszkania o zróżnicowanym metrażu - od 25 do 90 m², zaspokajające potrzeby zróżnicowanej grupy osób. Strefie między mieszkaniami zamierzamy nadać funkcję szerszą niż tylko komunikacyjną. Zakładamy wykrojenie stropów w centralnej części budynku - w której obrysie w oryginalnym układzie mieściły się rozbudowane przedśionki gigantycznych mieszkań - i stworzenie przestrzeni powiązanych otwarciami na całej wysokości budynku, doświetlonych świetlikiem oraz przez klatkę schodową. Przestrzeń ta w zamierzeniu sprzyjać ma odczuwaniu zamieszkania we wspólnocie, stanowić wartość dodaną, rozszerzenie strefy prywatnej w półprywatną, która poprzez swoje zróżnicowanie ale i brak jednoznacznego zdefiniowania umożliwia spontaniczne interakcje między sąsiadami. Poprzez maksymalizację powierzchni przeszkleń przy spocznikach klatki, oraz umiejscowienie ram balkonów, chcemy powiązać ją z przestrzenią wspólną na dziedzińcu. Ostatnia kondygnacja mieści szklarnię przeznaczoną na uprawy mieszkańców, oraz taras na dachu, zapewniający otwartą przestrzeń o charakterze bardziej prywatnym niż ta w podwórzu.

—
Tomasz Głowacki
Joanna Krajewska
Konrad Mierzwa
Adrian Pietrzak

lokalizacja

2.2





8. PORT

Zadanie 1

„Czyli przeszkodą jest to, że się nie znamy z sąsiadami... jak znamy się z sąsiadami, to czujemy się bezpiecznie i wtedy możemy puścić nasze dziecko i wiemy, że nikt go nie zgwałci, nie porwie i nie wiadomo co jeszcze. Wtedy jeśli się znamy, to rodzi się też zaufanie. Rozbije się więc to wszystko o to, że się z ludźmi nie znamy” — wypowiedź jednego z mieszkańców Przedmieścia Olawskiego

Dobrze działająca społeczność sąsiedzka to lustro dla idei Domu Wielopokoleniowego.

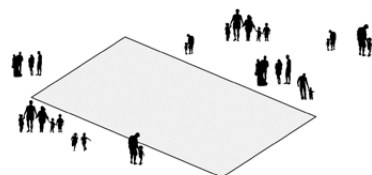
Kluczem do powstania poprawnie funkcjonującej społeczności jest stworzenie relacji między ludźmi. Budowanie relacji to proces, aby go przejść potrzebujemy się poznać, porozmawiać, opowiedzieć coś osobie, wysłuchać innych, spędzić ze sobą czas. Ludzie którzy się znają darzą się zaufaniem, pomocą, wsparciem.

Prototypowanie Domu Wielopokoleniowego zaczęliśmy od skali osiedla, kwartału. W zdegradowaną przestrzeń wrocławskiego podwórza ulic Więckowskiego - Kościuszki - Chudoby - Brzeska wprowadzamy bodziec do budowania relacji między mieszkańcami. Projektowana wstęga funkcji stymuluje mieszkańców do interakcji poprzez wspólną zabawę, relaks, uprawę roślin, gotowanie, wymianę doświadczenia czy wiedzy przy wspólnym spędzaniu czasu. Element jest też bodźcem rewitalizującym przestrzeń pod względem estetyki, dając sygnał do oddolnego działania mieszkańców. W skali całego Przedmieścia Olawskiego proponowane rozwiązanie może być elementem spajającym wiele wewnątrz podwórzowych oraz nadać wyraz i charakter dla rewitalizującej się dzielnicy.

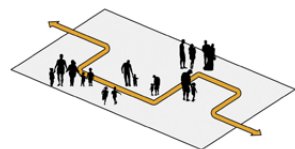
—
Józef Franczok
Marcin Kolanus
Mateusz Mikołajów
Maria Kęsy
Daria Słonina

lokalizacja

1.4



anonimowość, brak interakcji, zanik relacji,
samotność, brak zaufania

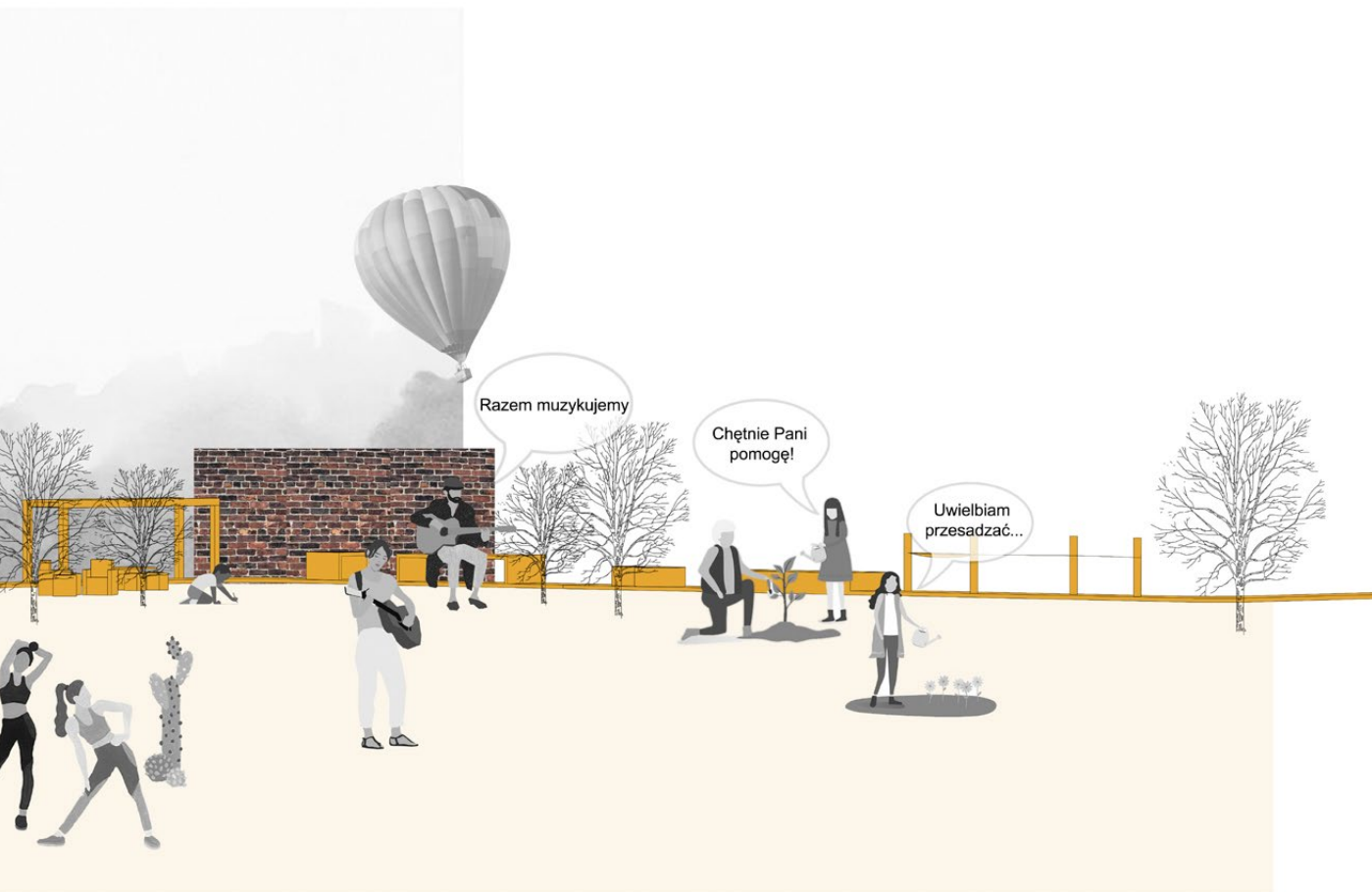


budowanie relacji, wspólne spędzanie czasu, wzajemne
dzielenie się wiedzą i doświadczeniem,





na pomoc,



8. PORT

Zadanie 2

Dom Wielopokoleniowy opieramy na mocnym fundamencie jakim są więzi między ludźmi. Do zbudowania więzi potrzebujemy czasu oraz przestrzeni. Wspólnie spędzony czas pozwala nam się poznać, obdarzyć zaufaniem. Zaprojektowaliśmy Dom który w połowie składa się z przestrzeni dedykowanej do budowania więzi i wspólnego spędzania czasu. Proces budowy więzi międzysąsiedzkich zaczyna się od małych rzeczy takich jak pomoc przy zakupach, wyrzucenie śmieci, pożyczanie cukru, odebranie awizo przez opiekę nad dziećmi, wspólne gotowanie i posiłki, dbanie o rośliny czy ogród, pomoc w naprawach czy wspólne odpoczywanie w gronie osób które lubimy.

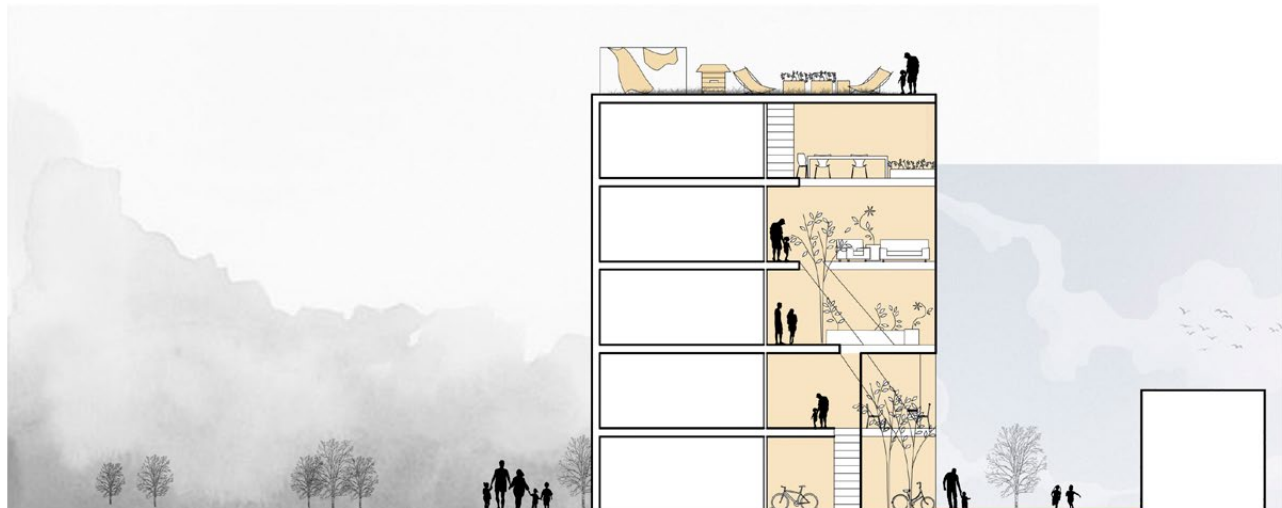
Dom składa się w połowie z części mieszkalnej - prywatnej, powierzchniowo dostosowanej do struktury mieszkańców. Mieszkania 1, 2 lub 3 pokojowe o powierzchni 30, 60 lub 90 mkw uzupełnione są o przestrzeń wspólną o zmiennym charakterze i na tyle elastyczną aby mogła dostosowywać się do potrzeb mieszkańców. Przestrzeń wspólna odzwierciedla charakter podwórza, gdzie można zaparkować wózek i naprawić rower, gdzie dzieci mogą wspólnie się bawić, a rodzice spotkać się przy kawie czy herbacie. Udomowiona przestrzeń wspólna to czytelnia, kuchnia, salon czy kino. Górne kondygnacje to charakter ogrodu gdzie można pielęgnować swoje hobby lub wspólnie przyrządzić posiłek w kuchni letniej, zorganizować grilla, pobudzić się na hamaku czy rozwiesić pranie. Struktura mieszkańców Domu zakłada różnorodność społeczną. W zakresie wiekowym możemy rozróżnić 3 grupy. Osoby starsze mogące służyć swoją wiedzą i doświadczeniem. Rodziny z dziećmi wnoszące do Domu zabawę i energię, jak również troskę i codzienność Osoby młode będąc bodźcem do kreatywności i działania.

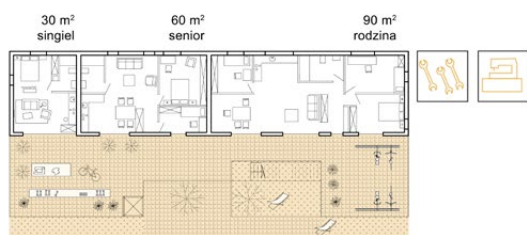
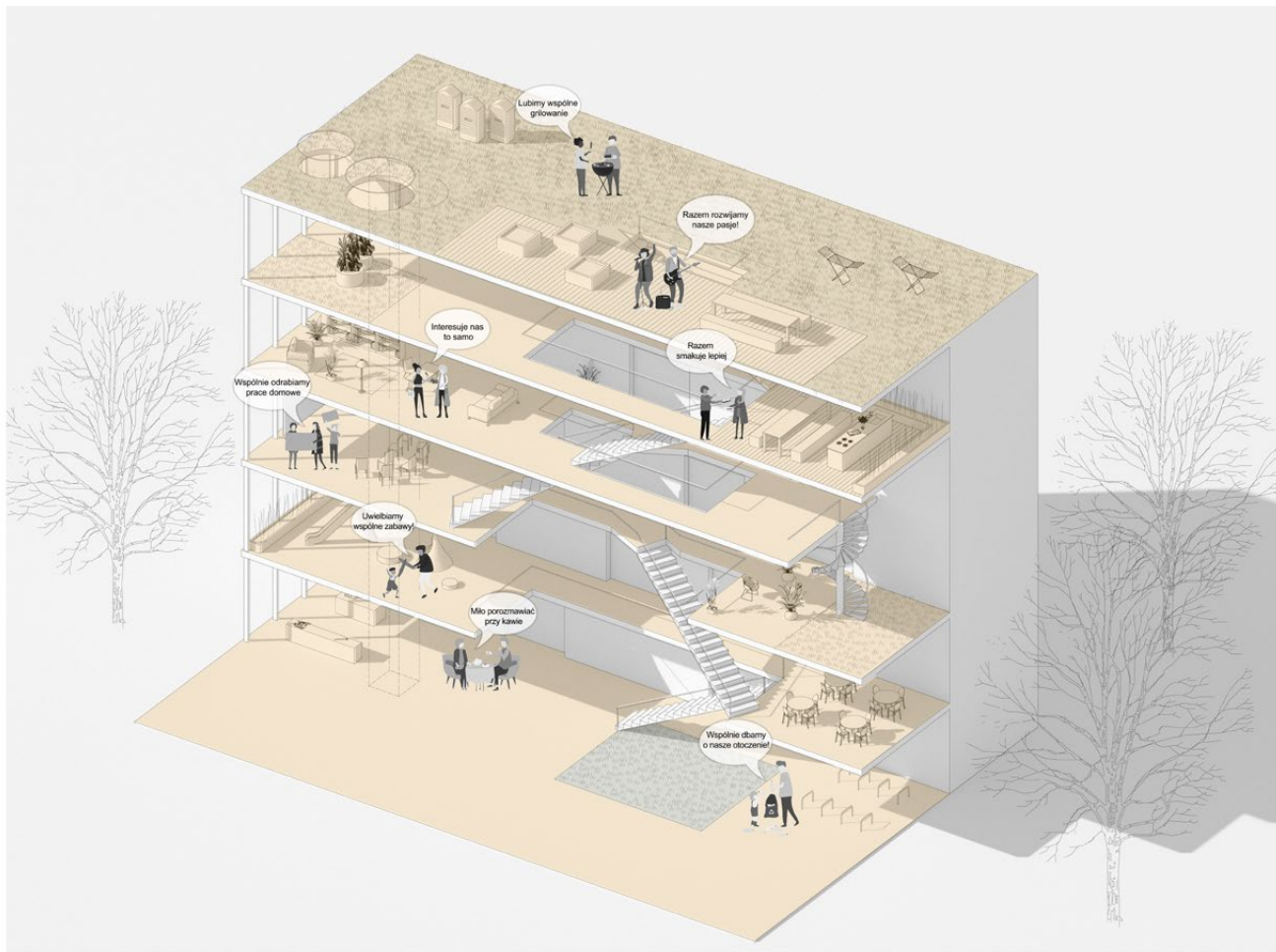
Chcielibyśmy, aby Dom Wielopokoleniowy był miejscem, w którym mieszkańcy czuliby się bezpieczni i pomocni, a przede wszystkim otoczeni ludźmi których dobrze znają.

—
Józef Franczok
Marcin Kolanus
Mateusz Mikołajów
Maria Kęsy
Daria Słonina

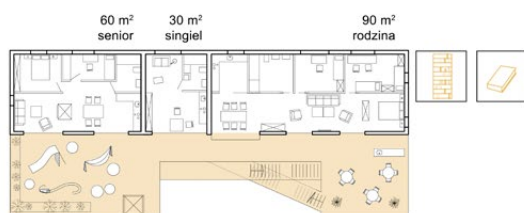
lokalizacja

2.1





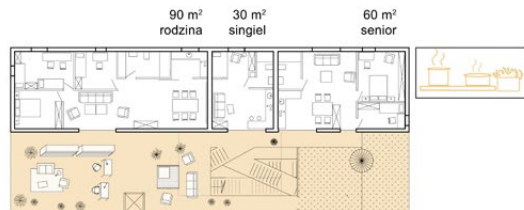
parter



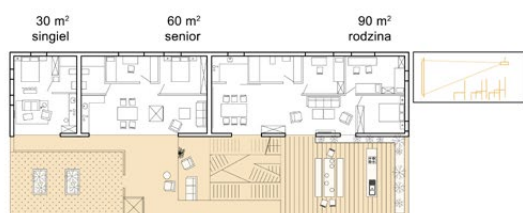
+ 1



+ 2



+ 3



+ 4



dach

Wyniki – manifesty architektów



1. ARCH_IT

Programowany polimorfizm

Budynek – zwłaszcza mieszkalny – nie powinien być traktowany jako niezmienny obiekt (jak myśli się o nim tradycyjnie), ale miejsce, w którym zachodzi proces (w tym wypadku: *viviere* – życie/mieszkanie), podatny na zmiany system otwarty.

Na zintegrowany system składają się dwa podstawowe elementy: bazowa struktura definiująca podstawowy kształt budynku (szkielet lub jak określa to N. Hebraken „support”) oraz – zmieniające się w czasie i definiowane przez użytkowników – wypełnienie („infill”).

Bazowa struktura stanowi trwały, współdzielony przez wszystkich użytkowników, szkielet, który można dowolnie wypełnić – zarówno na etapie projektowania inwestycji, jak i później – modyfikując układ i wyposażenie adekwatnie do zmieniających w czasie potrzeb. Struktura bazowa obejmuje główną szkieletową konstrukcję nośną budynku z trzonem klatki schodowej oraz szachty instalacyjne. Otwarty plan kondygnacji pozwala na dowolną aranżację, przy czym dla lokali mieszkalnych przewidziano wstępne propozycje funkcjonalno-przestrzenne, które mogą być potraktowane jako wyjściowe przez przyszłych mieszkańców.

Na wypełnienie budynku składają się przede wszystkim: funkcja/program obiektu oraz – definiujące granicę poszczególnych funkcji i pomieszczeń – elementy fizycznych wydzieleni przestrzeni takie jak ściany działowe i ściany osłonowe.

Szkielet trzonu mieszkalnego budynku powinien być oparty o kompaktowy układ punktowy, z pojedynczą klatką schodową, zapewniający optymalne warunki dla lokali mieszkalnych oraz podatny na dalsze ewentualne modyfikacje. W poziomie parteru układ może być podobny lub zostać powiększony do wspólnej bazy dla kilku trzonów mieszkalnych. Regularny układ konstrukcyjny i niewielkie rozpiętości pozwalają na zrealizowanie głównej struktury nośnej zarówno jako żelbetowej, jak i szkieletowej drewnianej.

**Budynek –
zwłaszcza
mieszkalny – nie
powinien być
traktowany jako
niezmienny obiekt
[jak myśli się o nim
tradycyjnie], ale
miejsce, w którym
zachodzi proces**

Wypełnienie

Wyjściowe założenia funkcjonalne.

W ramach otwartego systemu możliwe jest wprowadzenie dowolnych, zmiennych w czasie, funkcji odpowiadających na oczekiwania użytkowników budynku lub zapotrzebowanie społeczne, wynikające z lokalizacji obiektu. Wszystkie funkcje publiczne i semi-publiczne powinny zostać zlokalizowane na poziomie, dostępnego z poziomu terenu, parteru. W wypadku zabudowy uzupełniającej funkcje publiczne powinny obejmować przestrzeń wspólną dla mieszkańców i społeczności sąsiednich budynków (świetlice, pracownie, przedszkola, centra aktywności lokalnej, ewentualne niewielkie lokale użytkowe), zaś funkcje semi-prywatne, zarezerwowane do użytkowania wyłącznie przez mieszkańców, mogą obejmować: klub mieszkańca, pralnię, wspólną jadalnię lub kuchnię, itp. Rodzaj i układ poszczególnych rodzajów funkcji powinien zostać ustalony na podstawie planowanego sposobu użytkowania obiektu (kooperatywa, co-housing, selfmade) przy współpracy z przyszłymi mieszkańcami. Funkcje zewnętrzne powinny uwzględniać potrzeby społeczności lokalnej.

Lokale mieszkalne powinny zostać zlokalizowane na kondygnacjach powyżej parteru, zaś na stropodachach należy wydzielić przestrzeń do wspólnego użytku i semi-prywatne – do zagospodarowania przez mieszkańców.

Wielkość i układ przykładowych podstawowych jednostek mieszkalnych zostały określone na podstawie analizy aktualnych standardów i preferencji użytkowników.

Wypełnienie

Ściany międzylokalowe, działowe i osłonowe

Przebieg ścian wewnętrznych zdefiniowany jest wyłącznie założonymi funkcjami i układem pomieszczeń i może podlegać modyfikacji lokalnie (w obrębie np.: lokalu mieszkalnego), jak i całościowo. Wszystkie elementy oparto o powtarzalny moduł, który pozwala na elastyczną aranżację. Fasada – jako element istotny dla ogólnego ładu estetycznego – może pozostać neutralna i niezależna od ewentualnej funkcjonalnej różnorodności we wnętrzu, jednak przyjęte modułowe rozwiązanie pozwala na modyfikacje także w tym zakresie.

Zmienność

Otwarty system pozwala na dowolne rozmieszczenie funkcji na etapie planowania oraz ewolucyjne zmiany. Na etapie projektowania możliwe jest uwzględnienie konkretnych potrzeb i oczekiwań użytkowników (wielkość i układ lokali mieszkalnych, rodzaje i wielkości funkcji towarzyszących, w tym przestrzeni wspólnych). Systemowy polimorfizm pozwala na ewolucję funkcji budynku adekwatnie do zmieniającej się struktury wiekowej mieszkańców, potrzeb wszystkich, a nawet pojedynczych użytkowników, czy zmian wynikających z ogólnych procesów społecznych.

Trwałość.

Trwałość budynku nie powinna być mylona z tradycyjnymi koncepcjami architektonicznymi, które przedstawiają budynek jako monumentalny obiekt, a nie zmieniający się proces. Budynek zbudowany z uwzględnieniem opisanych powyżej założeń jest z natury znacznie bardziej zmienny niż obiekt tradycyjny. Ciągłe dostosowywanie się do zmieniających się potrzeb i interakcja z użytkownikami sprawia, że budynek wydaje się zjawiskiem tymczasowym. Tylko główna struktura, a nie wypełnienie, pozostaje stabilne i ma trwać tak długo, jak to możliwe (vide: D. Eberle: „lasting at least 200 years”). Elementy wypełnienia powinny poddawać się łatwym modyfikacjom, lecz nadawać się do ponownego użycia lub recyklingu.

Modularność

Struktura bazowa oparta jest o moduł konstrukcyjny będący wielokrotnością 120 cm. Modularność zapewnia możliwość wykorzystania zalet prefabrykacji lub nawet wytwarzania in situ niektórych, mniej skomplikowanych elementów (np.: modułów ścian wypełniających lub obudów elewacyjnych).

Ekonomia użytkowania

Zwarta bryła części mieszkalnych wraz z centralnym trzonem komunikacyjnym i systemem szachtów pozwala na skuteczne wykorzystanie pasywnych rozwiązań w zakresie wydajności energetycznej budynku.

Bibliografia

- *HABRAKEN, N. J. 1972, Supports: An Alternative to Mass Housing*
- *KENDALL, S. and TEICHER J. 2000, Residential Open Building, London and New York: E & Fn Spon*
- *WAECHTER-BÖHM L. (ed.) 2000, Carlo Baumschlager / Dietmar Eberle: Ho-use-ing, Wien / New York: Springer.*

2. CH+ Architekci/ VROA Architekci

Dom wielopokoleniowy | kooperatywa sąsiedzka

Mieszkańcy domu stanowią zróżnicowaną społecznie i wiekowo grupę z chęcią kooperacji. Współpraca odbywać się może przez wspólne spędzanie wolnego czasu, wzajemną opiekę, realizację hobby, wspólne wykonywanie codziennych aktywności, drobne przysługi czy wymianę usług. Sercem domu jest przestrzeń spotkań, która zbudowana jest wokół strefy komunikacji. Posiada ona maksymalnie dużo otwarcie, również na sąsiednie kondygnacje, co umożliwia szeroki kontakt wzrokowy. Sprzyja to interakcji mieszkańców i ich wzajemnej trosce. Dom składa się z małych niezależnych apartamentów otwartych na wspólną przestrzeń spotkań oraz przestrzeń aktywności takich jak: kawiarnia, bar, kwaciarnia czy warsztat. W zamyśle lokale usługowe współprowadzone są przez mieszkańców. Przy kawiarni znajduje się jadalnia sąsiedzka, gdzie mogą odbywać się warsztaty kulinarne czy imprezy okolicznościowe. Jadalni towarzyszy ogród warzywny w przedogródku kamienicy, którym także opiekują się mieszkańcy, korzystając ze wspólnych plonów. W oficynie, otwarta na ogród, znajduje się świetlica przeznaczona do wspólnego spędzania wolnego czasu, a także dla osób wymagających opieki pod nieobecność codziennych opiekunów (dzieci, seniorzy, osoby niepełnosprawne, a także zwierzęta). W ramach wspólnego przebywania osoby te wzajemnie opiekują się sobą. Seniorzy mogą przebywać z dziećmi i zwierzętami. W podwórzu zasadzona jest zieleń z możliwością uprawy warzyw i roślin ozdobnych przez mieszkańców. W ogrodzie odbywają się wspólne ćwiczenia i zabawy na świeżym powietrzu.

3. EPR Architects

Nazwa: **MoZAIKA**

Kamienica na ul. Hauke-Bosaka 11

Idea/manifest

Każdy dom jest mozaiką ludzi, kolażem ich historii i potrzeb. To układanka przestrzeni wspólnych i indywidualnych, która daje możliwość integracji, tak jak tego chcemy i kiedy tego chcemy. Dom emanuje na zewnątrz i nie zatrzymuje się na swoim progu. Łączy sąsiadów, spaja kamienicę, integruje kwartał. Tworzy podstawę wspólnoty. Więcej przestrzeni wspólnych! Kto o tym nie marzy? Ich utrzymanie wymaga jednak wysiłku i nakładu finansowego. Dlaczego nie połączyć prywatnego finansowania i społecznej aktywności? Jak wspomóc przedsiębiorcze plany wspólnoty? Może kilka mieszkań będzie wynajmowanych turystom, kiedy nikt z mieszkańców nie potrzebuje ich dla swoich gości? Może kawiarnia w przyziemiu będzie prowadzona przez mieszkańców a wieczorami dostępna dla nich samych? A może lokalny animator zorganizuje warsztaty ogrodnicze w ogrodach na dachu? Im więcej możliwości spotkań i interakcji, tym większa szansa na ich powodzenie. Przestrzenie wspólne mieszają się z prywatnymi, a indywidualne pomysły z inicjatywami całego kwartału. Którą częścią tej mozaiki jesteś ty?

Nazwa: **WSPÓLNAWioska**

Wnętrze kwartału kamienic

Kościuszki-Brzeska-Chudoby-Więckowskiego

Idea/manifest

Dom - czym jest? Przytulnym miejscem, do którego wracamy po długim dniu? Bliskimi osobami, które żyją razem, świętują sukcesy i pomagają sobie w problemach? Wspólnotą, w której czujemy się bezpiecznie? Czy dom nie „dzieje się” wtedy, kiedy jesteśmy z kimś i dla kogoś? Czy domem możemy nazwać swoją kamienicę? Albo kwartał? Czy mogą one stać się tak bliskie?

Kwartał to wiele pokoleń. Wiele pokoleń to wiele różnych potrzeb i wiele możliwości do interakcji. Jeśli tylko znajdzie się ku temu miejsce i okazja. Stwórzmy miejsca i okazje tam, gdzie ich nie ma. Śródmiejski kwartał to obszar o ogromnym potencjale, bliski skalą i ilością mieszkańców do potencjału małej samowystarczalnej społeczności. Tworzymy więc społeczność tam, gdzie jej brakuje, Nowy Rynek zamiast dzikiego parkingu, targ zamiast wydeptanej trawy, Aktywator społeczny zamiast wspomnienia po starym kinie. Stwórzmy nową wioskę – Wspólną Wioskę!

Precyzyjnie zidentyfikowane problemy i deficyty organizacyjne i techniczne zostaną naprawione i usunięte, nowe interwencje architektoniczne, obiekty, otwarcia, ścieżki i połączenia pozwolą na stworzenie potencjału dla kreatywnych kolizji społecznych i staną się bazą do odwrócenia trendów separacji, osamotnienia, podziałów i izolacji i stymulacją do działań pro-społecznych, integracji i napływu nowych mieszkańców, rodzin, animatorów, artystów, rzemieślników, przedsiębiorców.

4. GRID Architekci

Katalizator więzi sąsiedzkich

Dziś struktura społeczna ulega zmianie i odbiega od struktury demograficznej z początku XX w. Ówczesna zabudowa nie odpowiada obecnym potrzebom mieszkaniowym. Coraz większa liczba osób samotnych, bezdzietnych par, starzejące się społeczeństwo oraz rosnące koszty mieszkaniowe powodują konieczność poszukiwania alternatywnych form mieszkaniowych. Równocześnie stare kamienice potrzebują

świeżego podejścia, liftingu technicznego by historyczna zabudowa stała się atrakcyjna do zamieszkania. Zawsze można dostosować się sytuacji zastatej, propozycji sprzed ponad 100lat i próbować żyć jak na początku XX w. Warto wg nas sprawdzić alternatywne modele mieszkaniowe, które tchną „drugie życie” w stare mury, a mieszkańcom dadzą możliwość mieszkania w centrum miasta. Jedną z alternatywnych form jest omawiany na warsztatach dom wielopokoleniowy.

Istniejące murowane konstrukcje pozwalają na modyfikację układu przestrzennego budynków. W miejsce kilku dużych mieszkań można pokusić się o stworzenie budynku z szeroką pod względem typologii ofertę mieszkaniową, gdzie część ogólnodostępna stanie się naturalnym przedłużeniem mieszkania, przestrzeń komunikacji umożliwi nieformalne spotkanie i interakcję mieszkańców a ze struktury budynku uda się wygospodarować przestrzenie wspólne, np. niezależne sala w przyziemiu oraz niewykorzystane powierzchnie piwnic i dachu, które staną się katalizatorem wspólnoty mieszkańców.

Zaproponowana przez nas koncepcja funkcjonowania oraz struktura jest jedną z możliwości, podpowiedzią dla miasta, właściciela budynku, przy odnowie miejskiej zabudowy. Modelem do wdrożenia w kilku lokalizacjach, propozycją opartą o posiadane, często niewykorzystane zasoby, realną alternatywą w stosunku do dominującego obecnie modelu opierającego się na zabudowie deweloperskiej. Mimo panującej w społeczeństwie potrzeby bycia na swoim, nawet kosztem kredytu, nowe formy mieszkalnictwa staną się palącą potrzebą oraz koniecznością.

5. MAĆKÓW PP

Typologia XIX-wiecznego kwartału zabudowy miejskiej umarta funkcjonalnie na długo przed tym, jak zaczęła mieć problemy z kondycją techniczną. Przez ostatnie 150 lat model funkcjonowania mieszkańca gęstego śródmieścia zmienił się diametralnie, a nałożona na to rewolucja w podziałach własnościowych spowodowała dojmujący chaos przestrzenny widoczny gołym okiem w każdym bez wyjątku, wnętrzu blokowym. Dodając do tego opisu niedostatki infrastrukturalne mieszkań wymyślonych w epoce oświetlania latarniami gazowymi i podróżowania dorożką otrzymujemy oczywistą odpowiedź na temat powodów, dlaczego mimo doskonałej lokalizacji, miejsca te nie cieszą się uznaniem nowych mieszczan i stanowią zagłębienia nierówności społecznych i przestępczości.

Naszym zdaniem jedynie radykalna przemiana może uratować ten stan i wyrwać śródmieścia z samozaciskającego się paradygmatu degradacji przestrzennej i społecznej. Droga „ucieczki do przodu” wiedzie poprzez zdublowanie pierścienia zabudowy pierzejowej, drugim, niższym i uporządkowanym modularnie traktem mieszkaniowym. Pozwoli to stworzyć strefę buforową pomiędzy nimi, którą będzie można nasycić brakującą infrastrukturą techniczną /windy, szachty instalacyjne/. Nowoprowadzony wewnętrzny pierścień zabudowy będzie podlegał niezwykle radykalnym porządkom modularnym, które pozwolą zachować mu podatność na zmienne potrzeby funkcjonalne rozwijających się społeczeństw przez wiele lat. Tak samo wspomniana strefa buforowa posiadać będzie praktycznie niewyczerpalne możliwości uzupełniania infrastruktury o nowe sieci czy udogodnienia. Jednocześnie ten nowy układ typologiczny kwartału pozwoli wysprzątać wszelkie, nawarstwiający się przez dziesięciolecia zdarzenia inwestycyjne we wnętrzach kwartałów. Wprowadzi porządek w parkowaniu samochodów i pozwoli wytworzyć w nowym wnętrzu unikalną, wysokiej jakości, nasyconą zielenią przestrzeń rekreacyjną dla mieszkańców.

Głęboko wierzymy, że płytko pojmowana rewitalizacja, realizowana jedynie poprzez odnawianie frontów kamienic nie ma żadnego, strategicznie istotnego znaczenia dla pozytywnej zmiany statusu tych miejsc. Dopiero radykalna poprawa jakości

**[...] radykalna
poprawa jakości
zamieszkiwania,
a także
wytworzenie
niespotykanych
w nowej zabudowie
przestrzeni
wewnętrznych
da śródmiejskim
kwartałom
przewagę
konkurencyjną w
wyścigu o lepszą
jakość życia, a co
za tym idzie szansę
na nowy, lepszy
czas.**

zamieszkiwania, a także wytworzenie niespotykanych w nowej zabudowie przestrzeni wewnętrznych da śródmiejskim kwartałom przewagę konkurencyjną w wyścigu o lepszą jakość życia, a co za tym idzie szansę na nowy, lepszy czas.

6. MAJOR Architekci

Dom wielopokoleniowy może stanowić ciekawą alternatywę dla współcześnie dominującej na polskim rynku mieszkaniowym oferty budownictwa deweloperskiego. Zakup mieszkania wiąże się z dużym nakładem finansowym oraz w wielu przypadkach z koniecznością podjęcia długoterminowego zobowiązania kredytowego. Propozycja domu wielopokoleniowego może stanowić opcjonalną formę zamieszkiwania, opartą na idei wynajmu długoterminowego.

Lokalizacja tego typu inwestycji we wnętrzach kwartałów Przedmieścia Otawskiego jest niezwykle atrakcyjna ze względu na usytuowanie w centrum miasta. Każdy kwartał ma swój unikalny charakter, stanowi przestrzeń z własną tożsamością i sprecyzowaną grupą odbiorców, projektując w tak unikalnych kontekście należy wykazać niezwykłą troskę o istniejące relacje oraz wykorzystać potencjał miejsca. Celem jest stworzenie domu wielopokoleniowego, ale ze względu na unikalny charakter miejsca oraz pracę w istniejącej tkance z wykształtowanymi więzami społecznymi, nie należy projektować budynku działającego samodzielnie, lecz spojrzeć na cały kwartał jako współdziałający „dom wielopokoleniowy”. W przestrzeni o tak zróżnicowanej strukturze odbiorców bardzo ważna jest integracja nowych mieszkańców z lokalnymi, w celu uniknięcia dyskryminacji i wykorzystania potencjału wzajemnej pomocy.

W związku z tym projektując nową strukturę mieszkalną należy dogłębnie zbadać charakter opracowywanego kwartału, definiując jego potrzeby i potencjał, a następnie zaproponować przestrzeń „skrojoną na miarę” opracowywanego sąsiedztwa, stwarzając warunki do integracji „starych i nowych mieszkańców” oraz zapewniając wszystkim grupom odbiorczym korzyści ze zmian. Przykładem takich działań może być zaprojektowanie w nowej zabudowie nieformalnego centrum sąsiedzkiego otwartego dla wszystkich odbiorców: mieszkańców kamienic, mieszkańców projektowanego budynku czy użytkowników działających w obrębie kwartału obiektów publicznych i infrastruktury społecznej.

Dzięki powyższym działaniom wzbogacamy ofertę mieszkaniową o nowe formy zamieszkiwania, jednocześnie przyczyniając się do rewitalizacji zaniedbanych wnętrz kwartałów, poprawiając standard życia lokalnych oraz minimalizując ryzyko wykluczenia nowych mieszkańców.

7. PAG GŁOWACKI

Manifest – architektura więzi dobrosąsiedzkich

Zatomizowane społeczeństwo, w którym żyją anonimowi i obojętni wobec siebie lokatorzy domów, bloków i kamienic potrzebuje

powrotu do kształtowania dobrych relacji w najbliższym otoczeniu, także przez strukturę i funkcję samej zabudowy mieszkaniowej. Współczesna architektura powinna zatem prowokować mieszkańców do spotkań i wspólnych aktywności. będąc strefą budowania poczucia bezpieczeństwa, przynależności i lokalnej tożsamości.

Nowa idea modelowej jednostki mieszkaniowej zakłada mariaż tego co publiczne, prywatne i półprywatne (w tym organizację sfery otwartej, dostępnej dla wszystkich lokatorów) w innych niż standardowe proporcjach. Powiększone zostają strefy półpubliczne (korytarze, galerie) kosztem prywatnych salonów, kuchni i sypialni. Przykładowo miejsca codziennych ścieżek mieszkańców uzupełniono o różnorodnie kształtowane strefy wypoczynku, spotkań i prozaicznych czynności takich jak przechowywanie, pranie czy gotowanie. Prywatne mini-kuchnie rekompensowane są przez dużą kuchnię wspólną wraz z jadalnią, spełniając archetypiczną rolę gromadzenia domowników w przygotowaniu posiłku i jego spożyciu. Ogrody przewidziane na tarasach i dachach zapraszać mają do kolektywnej uprawy warzyw, a wspólne i współdzielone rowery oraz samochody elektryczne do wzajemnej pomocy i kolektywnego transportu w myśl zasady ograniczania komunikacji prywatnej na rzecz zbiorowej. Dodatkowymi istotnymi kwestiami jest zapewnienie dla części lokatorów pracy w miejscu zamieszkania – np. w postaci warsztatów i kawiarni. Miejsca te stanowią również możliwość otwarcia społeczności lokalnej na osoby z zewnątrz.

Proponowane rozwiązania stawiają sobie za cel zachęcenie do integracji mieszkańców poprzez tworzenie przestrzeni sprzyjających dobrowolnym, wspólnym aktywnościom. Mogą mieć zastosowanie zarówno przy wznoszeniu nowych obiektów wielorodzinnych, jak i przy remontach już wybudowanych.

W obrębie zdegradowanych kwartałów śródmiejskiej zabudowy, istnieje znaczący potencjał przestrzenny do kształtowania więzi dobrosąsiedzkich oraz poprawy samych warunków zamieszkiwania. Dotyczy to reorganizacji struktury budowlanej kamienic oraz obszaru podwórzy, które ze względu na specyficzny charakter, zależny od danego miejsca i przypadku, mogą zyskać nową indywidualną, jakość.

Dużą rolę w zarządzaniu tymi inwestycjami powinien odegrać miasto, porządkujące strukturę własności i zapewniające finansowanie z własnego budżetu, tak aby zapobiec minimalizacji przestrzeni wspólnych przez ich komercjalizację i gentryfikację.

Architektura wspólnoty ma sprzyjać otwarciu mieszkańców na ich wzajemne potrzeby, zamiast wyizolowania się we własnych zamkniętych mieszkaniach. Moderatorem tych relacji może być jeden z lokatorów lub osoba z zewnątrz, wyznaczona przez miasto (może tę funkcję pełnić np. antropolog kulturowy), warto jednak podkreślić rolę spontanicznych inicjatyw oddolnych.

Inkluzja społeczna została wpisana w ideę domu wielopokoleniowego i uwzględnia zwłaszcza samotnych seniorów oraz osoby będące w trudnej sytuacji życiowej stałej lub przejściowej. W dłuższej perspektywie czasowej korzyści z takich działań odczuje cała społeczność miejska.

8. PORT

Dom Wielopokoleniowy

Siedząc we wrocławskiej kawiarni podziwiamy stare widokówki Wrocławia, czemu nam się tak podobają skądinąd znane przecież place i ulice, aha nie ma zaparkowanych samochodów i związanego z tym hałasu wizualnego. Jest przestrzeń, zieleń, poruszający się ludzie, ich życie – to przeszłość, ale może i przyszłość? Podobnie dziś zaczynają wyglądać ulice centrów miast albo np. Bogoty – dzięki polityce miasta, która zakłada parkowanie nie na ulicach, ale w budynkach, unikając hałasu wizualnego w przestrzeni publicznej. Bogota to też miasto, gdzie bardzo intensywnie rozwija się alternatywne i ekologiczne formy transportu: ścieżki rowerowe,

TransMilenio. Na poziomie metaforycznym samo miasto można by porównać do domu wielopokoleniowego, nie powstało w końcu dziś, ani wczoraj, jest w swojej strukturze więc też trochę babcią i prababcią, której w czasach jej młodości przez myśl nawet nie przeszło, że kiedyś pojawią się ... hmm np. wspomniane samochody, ale za to planując swoje struktury przewidziała miejsce na park, żyjące nabrzeże, targ, lubimy tą babcię za atmosferę jaką nas otacza. Jest pędzący młodzieniec, wечно zabiegany, żyje intensywnie, wie, że tym światem rządzi ekonomia, ale zdarza mu się zapominać o rzeczach najważniejszych, lubimy go też, ale czasem chcielibyśmy, żeby dojrzał, zauważył że najważniejszy jest w końcu człowiek, jego szczęście i zdrowie, a nie pieniądz, który jest tylko narzędzie do tego najważniejszego celu. Rodzi się też ktoś nowy, nie wiadomo jeszcze kim będzie, ale będzie inny, będzie odpowiadał na potrzeby swoich czasów. Wciąż bardzo szybko zmienia się sposób życia, pracy, struktura społeczna, technologie. Ale na przyszły kształt miasta wpływ będą też miały zmiany klimatu, szybkość i natłok w dzisiejszym życiu – albo raczej chęć wyjścia z tego pośpiechu, potrzeba ponownego zbliżenia się do natury, potrzeba ograniczenia liczby bodźców na co dzień, ale też potrzeba budowania więzi, relacji między ludźmi, których na skutek przemian społecznych nie dostajemy już automatycznie, a które jak pokazują współczesne badania są nam niezbędne. Stąd pojawiają się wciąż nowe pomysły i inicjatywy: coworking, co-living. Wciąż poszukujemy jak najlepiej i najszczęśliwiej możemy żyć w mieście, szanując też środowisko naturalne. Stąd pewnie inicjatywa warsztatów „Dom Wielopokoleniowy” zorganizowanych przez Wrocławskie Rewitalizacji i SARP Wrocław. Co na to nasz młodzieniec? Jaki z tego zysk? Znane przysłowie mówi, iż „demony to skopane anioły”, jeśli o coś nie zadbamy to za kilka lat będziemy inwestować bardzo duże środki finansowe w naprawę struktur społecznych, w naprawę szkód, które powstały na skutek niewłaściwego ich funkcjonowania. Dbanie o organizm minimalizuje ryzyko kosztownych nakładów finansowych na leczenie w przyszłości. Temat warsztatów dotyka więc więzi, relacji między pokoleniami, które dają nam szczęście i komfort, podobnie jak możemy uczyć się od dawnego miasta z jego mądrości, planowania, tak w życiu prywatnym potrzebujemy spokoju i mądrości starszych ludzi, energii dzieci, sprawczości ludzi w średnim wieku. Ale z dobrze zorganizowanej struktury międzypokoleniowej wypływają też bardzo pragmatyczne korzyści dla struktury miejskiej, np. zamiast zawozić dziecko na drugi koniec miasta do żłobka możemy zostawić je z „Panią babcią” (sąsiadką) – zysk czasu, mniejszy tłok w mieście, mniejsza emisja spalin, ograniczenie kosztów, poczucie godności i bycia potrzebnym. „Pan dziadek” może naprawić z naszym dzieckiem hulajnogę – zaspokajając potrzebę kontaktu z dziadkiem, kiedy prawdziwy dziadek mieszka 300 km dalej, albo na innym kontynencie. My z kolei możemy pomóc w zakupach, a nasze dzieci w poruszaniu się po nowoczesnych technologiach. Razem warto zjeść zdrowy obiad z warzyw uprawianych na działce – w mieście urban farming nie był nowością, ale w obecnych czasach jest świadomością. Celem warsztatów były takie poszukiwania przestrzenne, aby ułatwiały budowanie dobrych relacji i więzi. Do ich zbudowania potrzebujemy czasu oraz przestrzeni. Wspólnie spędzony czas pozwala nam się poznać, obdarzyć zaufaniem.

Na obszarze, którym się zajmowaliśmy, wszystkie pokolenia są obecne. Brak jest natomiast więzi i relacji między ludźmi. Brak zaufania, znajomości innego, jest lęk. W samej okolicy brak też często podstawowych funkcji. Christian Norberg-Schulz pisał, iż pierwszą przestrzenią architektoniczną było ognisko, bo wokół niego ludzie się zbierali i zawiązywały się między nimi relacje. W pierwszej części naszej pracy stworzyliśmy więc formę modułowego mebla miejskiego (rozwiązanie tanie i uniwersalne również dla innych obszarów), który uzupełnia funkcjonalnie kwartał dla poszczególnych grup społecznych i wiekowych. Trwałe i odporne elementy (w części z barwionego betonu) tworzą miejsca styku, pozwalając przy tym na strefowanie przestrzeni wewnątrz kwartałów. Przy tej formie można się

spotkać, oswoić ze sobą, poznać, zacząć działać razem. Oprócz funkcji przewidzianych w poszczególnych modułach sama w sobie staje się landmarkiem, tablicą, skateparkiem i przyrządem do ćwiczeń, poidłem dla zwierząt, stojakiem rowerowym i zaporą dla samochodów. Funkcje układać można dowolnie tak aby zbliżać do siebie różne pokolenia i grupy społeczne. Plac zabaw obok podniesionej grządki, miejsce do pracy tuż obok trampoliny, „wylegiwacz” przy plenerowym warsztacie to tylko ułamek możliwości, który pozwala zainteresować, połączyć, sprawić, aby robić coś razem, aby dziadek pomógł malcowi w naprawie rowerka, młodzieniec babci doniósł wody dla roślin, babcia zaopiekowała się dziećmi.

W drugiej części zaprojektowaliśmy Dom, który w połowie składa się z przestrzeni dedykowanej do budowania więzi i wspólnego spędzania czasu. Proces budowy więzi międzysąsiedzkich zaczyna się od małych rzeczy takich jak pomoc przy zakupach, wyrzucenie śmieci, pożyczenie cukru, odebranie awizo, przez opiekę nad dziećmi, wspólne gotowanie i posiłki, dbanie o rośliny czy ogród, pomoc w naprawach czy wspólne odpoczywanie w gronie osób które lubimy. Druga połowa to część prywatna, powierzchniowo dostosowanej do struktury mieszkańców. Mieszkania 1, 2 lub 3 pokojowe o powierzchni 30, 60 lub 90 m². Program funkcjonalny mieszkań uzupełnia przestrzeń wspólna o zmiennym charakterze i na tyle elastyczna, aby mogła dostosowywać się do potrzeb mieszkańców. Na niej można zaparkować wózek i naprawić rower, dzieci mogą się razem bawić, a rodzice spotkać przy kawie czy herbacie. Można też tam zrobić większe przyjęcie. Udomowiona przestrzeń wspólna to czytelnia, kuchnia, salon czy kino. Górne kondygnacje to ogród, gdzie można pielęgnować swoje hobby lub wspólnie przyrządzić posiłek w letniej kuchni, zorganizować grilla, pobujać się na hamaku czy rozwiesić pranie. Przestrzeń wspólną połączyć można z prywatną otwierając przesuwaną ścianę salonu.

Struktura mieszkańców Domu zakłada różnorodność społeczną. W zakresie wiekowym możemy rozróżnić 3 grupy. Osoby starsze mogące służyć swoją wiedzą i doświadczeniem. Rodziny z dziećmi wnoszące do Domu zabawę i energię, jak również troskę i codzienność. Osoby młode będąc bodźcem do kreatywności i działania.

Chcielibyśmy, aby Dom Wielopokoleniowy był miejsce, w którym mieszkańcy czuliby się bezpieczni i pomocni, otoczeni ludźmi których dobrze znają.

Wyniki – podsumowanie eksperckie – architekt



— **Maciej Hawrylak**

Architekt i urbanista, od lat łączy pracę na Wydziale Architektury PWR. z pracą zawodową we własnej pracowni asw studio projektowe oraz pracą na rzecz środowiska architektonicznego. Laureat konkursów architektonicznych i urbanistycznych - nagrody i wyróżnienia. Ważniejsze realizacje: Kościół p.w. Odkupiciela Świata (1994), Rezydencja Leopoldinum - Grand Prix Piękny Wrocław 2008; Apartamenty Silesia we Wrocławiu 2008; Szklary Park zespół 103 domów jednorodzinnych Szklary Górne 2008; Apartamenty Odra-House - III nagroda Piękny Wrocław 2009; Współorganizator i uczestnik Warsztatów na wzorcowe osiedle ESK 2016 -Nowe Żerniki (w tym 2 realizacje w zespole); w kadencjach 2009-2015 prezes oddziału wrocławskiego SARP. Inicjator i dyrektor generalny Dolnośląskiego Festiwalu Architektury a także prowadzący cykl AKUPUNKTURA miasta obejmujący warsztaty, konsultacje i konkurs architektoniczny organizowany przez SARP wspólnie z miastem Wrocław.

Symbolika wyboru

Każdy z uczestników został poproszony o dokonanie wyboru jednej ze wskazanych lokalizacji w każdym zadaniu. Organizatorzy postanowili nie ingerować w decyzję uczestników, którzy w różny sposób interpretowali zadanie ideowe i szczegółowe słusznie uważając, że dokonywanie wyboru jest formą wypowiedzi i autorskiej deklaracji a tym samym zajmowaniem stanowiska o co najbardziej w pracy warsztatowej chodzi.

Wybór lokalizacji (działki) okazał się także formą deklaracji przynależności do określonego nurtu myślowego, najczęściej związanego z podejściem do kontekstu. Budynek i związane z nim relacje społeczne, organizacyjne i funkcjonalne a także szerszy kontekst powiązany z potrzebami społeczności większej niż pojedynczy kwartał. W każdej pracy jest to widoczne, a w niektórych stanowi o zasadniczej kanwie tworzenia relacji społecznych i przestrzennych.

Wyboru wnętrza kwartałowego dla opracowania ideowego dokonało 5 zespołów. 2 zespoły wybrały działkę narożną symbolicznie łączącą starą zabudowę z nową. W temacie opracowania szczegółowego 4 zespoły wybrały najbardziej charakterystyczny obiekt zlokalizowany przy ulicy Haukego-Bosaka. Jego charakterystyczne dwa skrzydła wchodzące w głąb kwartału tworzą naturalną przestrzeń wewnętrzną dedykowaną mieszkańcom Domu. Ten obiekt dał szansę na wiele przemyśleń i spostrzeżeń związanych z zasadami tworzenia wspólnot i kreowania elementów je uosabiających - np. drzewo, schody, tarasy, balkony itp. Tworzące tożsamość miejsca i „skracające dystans” między mieszkańcami.

Fenomen współpracy

Fenomen współpracy to nie tylko rzetelna współpraca w trakcie warsztatów w poszukiwaniu na najbardziej nurtujące problemy. To także stawianie pytań o współpracę w ramach lokalnych społeczności, pomiędzy generacjami, pomiędzy różnymi grupami zawodowymi i różnymi statusami społecznymi.

Wszystkie zespoły, w ten czy inny sposób, akcentowały potrzebę, czy wręcz konieczność udziału i mocnego zaangażowania lokalnej społeczności w procesie rewitalizacji czy kreowania wspólnego Domu, traktując udział konkretnej społeczności jako podstawę

tworzenia struktury wewnętrznej. Akcentowana była konieczność współpracy zarówno w skali „wspólnej wioski” (EPR), czyli łączenia szeregu kwaterów pozwalających wytworzyć „masę krytyczną” dla wykreowanej przestrzeni wspólnej służącej nie tylko mieszkańcom projektowanego kwateru, jak i współpraca w skali mikro, mieszkańców danego budynku czy klatki schodowej. Idea wioski przyświecała także zespołowi Grid, który proponował w części ideowej zagospodarowanie wnętrza kwateru małymi kameralnymi elementami.

Wiele zespołów podejmowało próby budowania wspólnoty w oparciu o atrybuty przestrzeni publicznej – rynek (EPR). Jednak lokalizacja takiej przestrzeni w obrębie kwateru, czyli przestrzeni półprywatnej budzi wątpliwości. W toku dyskusji pojawiło się pytanie, czy jest to syndrom braku wiary w przestrzeń publiczną zdominowaną głównie przez samochody, czy raczej troska o właściwe relacje wewnątrz kwateru i chęć zapewnienia lokalnej społeczności walorów samowystarczalności zapewniającej udział w aktywnym życiu a także służącym wzmocnieniu relacji sąsiedzkich.

Strategia działania

Zadania postawione uczestnikom nie były postrzegane tylko w kategoriach rozwiązania funkcjonalno-przestrzennego (architektonicznego), ale także jako koncepcja strategii postępowania.

Od euforii w wymianie poglądów w początkowej fazie rozważań, gdzie właściwie każdy zespół deklarował konieczność uregulowania kwestii struktury społecznej jako ważnego czynnika mającego istotny wpływ na potencjał Domu, uczestnicy w końcowej fazie poprzestali na pokazaniu jedynie aspektu funkcjonalno-przestrzennego wskazującego sposób „adaptacji” istniejącej struktury przestrzennej na potrzeby Domu, bez regulowania skomplikowanej kwestii organizacyjnej. Wycofanie się z próby „narzucania” struktur organizacyjnych jest, jak się wydaje formą wyrażenia pokory przed tym bardzo skomplikowanym problemem, wykraczającym poza ramy projektowania architektoniczno-urbanistycznego. W ostatniej fazie uczestnicy przyznawali się do braku kompetencji w określaniu struktur czując na sobie ogromną odpowiedzialność za własne decyzje. I tak pierwotna fascynacja „aniołem” jako lokalnym „stróżem”, opiekunem czy moderatorem ustąpiła pod naporem trudności w określeniu roli tej osoby w kreowaniu postaw lokalnej społeczności („kontroli”) oraz zakresu obowiązków jaki taka osoba powinna pełnić.

Brak wskazania inicjatora i zarządcy został zaakceptowany przez organizatorów. Nie precyzując osoby czy instytucji otwarta zostaje furтка do mnogości działań i rozwiązań w tym zakresie. Choć trudno sobie wyobrazić brak ciała założycielskiego w inicjowaniu Domu. Zdaniem większości uczestników „moderator” powinien reprezentować interesy miasta (nie bez znaczenia jest aspekt własności), głównie ze względu na utrzymanie kontroli nad działaniami szczególnie w przypadku ewentualnych niepowodzeń. Burzliwa dyskusja nad modelem organizacyjnym była jedną z osi przewodnich warsztatów, w których przeważała opinia o wyższości bazy komunalnej jako start-upu, głównie ze

EKSPERT:

Wiele zespołów podejmowało próby budowania wspólnoty w oparciu o atrybuty przestrzeni publicznej – rynek [EPR]. Jednak lokalizacja takiej przestrzeni w obrębie kwateru, czyli przestrzeni półprywatnej budzi wątpliwości.

względu na brak pozytywnych przykładów dobrze działających ciał publiczno-prywatnych (w obecnych realiach formalno-prawnych) czy stricte prywatnych.

W swoich rozważaniach o strategii działania zmierzającego do budowy Domu jedynie zespół Maćków PP postawił wszystko na „demonie rynku” i zaproponował rozwiązanie najbardziej kompleksowe, ale zarazem najbardziej radykalne (nowy kwartał w starym kwartale), którego realizacja bez udziału mocnego gracza na rynku deweloperskim jest trudna do wyobrażenia ze względu na skalę przedsięwzięcia jakim jest remont starej i budowa nowej substancji. Zespół przetestował swoje rozwiązanie na dwóch wybranych kwartałach wykazując możliwość zastosowania w różnych konfiguracjach tym samym dowodząc słuszności swojej idei.

Rozwiązanie tak radykalne może jednak wywoływać obawy o gentryfikację, gdyż wielkość wymaganych nakładów będzie musiała wywierać niebagatelny wpływ na egzystencję przyszłych mieszkańców. Włącznie z ich prawdopodobną wyprawdawką. Uczestnicy warsztatów reprezentowali w większości postawy zmierzające do utrwalania więzi wewnątrz lokalnych społeczności i zapewnienia im warunków zmierzających do wzmocnienia tożsamości i wzrostu poczucia identyfikacji a także do wzmocnienia cech pozytywnych i eliminowania cech negatywnych.

Podsumowując można stwierdzić, że pewną trudność dla uczestników stanowił brak jasno sprecyzowanego inwestora a tym samym wyznaczonych „reguł gry”. Aspekt finansowania i realizacji Domu nie był w trakcie rozmów poruszany wprost, mimo tego wydaje się niezwykle ważny dla całego przedsięwzięcia.

Etapowanie

Ważnym aspektem w procesie rewitalizacji jest czas. Jego upływ a raczej uwzględnianie czasu w dochodzeniu do projektowanego rezultatu nabiera niebagatelnej znaczenia. Jedynie zespół EPR w swoich rozważaniach uwzględnił możliwość działania w dwóch realiach a także wskazuje funkcjonowanie w warunkach nie dochodzenia do ostatecznego celu jakim jest przekrycie miejsc parkingowych zaprojektowanych we wnętrzu kwartału i stworzenie nowego poziomu parteru we wnętrzu. Co dziwne, zespół Maćków PP, mimo najbardziej kompleksowego podejścia (i największego inwestycyjnie) wskazuje jedynie punkt startowy w roku 2020 i docelowy 2030 bez ukazania trudnych faz przejściowych ani bez udzielenia odpowiedzi na pytania co w trakcie przekształceń zrobić z mieszkańcami.

Dom wielopokoleniowy

Współpraca międzygeneracyjna jest zdaniem uczestników kluczowym czynnikiem budującym potencjał Domu nie tylko w ramach jednej rodziny.

Problematyka relacji wielopokoleniowych w ramach rodziny, ale także w ramach mniejszych lokalnych mikrospołeczności ewoluowała, w toku prac projektowych, w stronę pytania o relację pomiędzy przestrzenią publiczną (wspólną) i prywatną (rodziny), zarówno w odniesieniu do przestrzeni samego budynku, jak i do otaczającej go przestrzeni miejskiej. Zastanawiano się nad formułą zamieszkiwania i codziennego funkcjonowania w takim obiekcie: proporcje przestrzeni przeznaczonej na aktywności indywidualne i wspólne? Uczestnicy poszukiwali właściwej formy przestrzennej dla przyjętej koncepcji funkcjonowania Domu a tym samym określonych relacji w mikro społeczności. A także naszkicowaniu niezbędnych aktywności i przestrzeni niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania Domu i zapewnienia właściwych relacji prywatne-wspólne.

Zespoły proponowały różne rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne wewnątrz struktury obiektu. Jednym z najbardziej wyróżniających się była propozycja wykorzystania fragmentu skrzydła zabudowy z przeznaczeniem 4 kondygnacyjny dom jednorodzinny o charakterze wielorodzinnym (willę miejską) z dostępem do miejsc w parkingu podziemnym (EPR). Grupa Arch_it z kolei proponowała zespół domów jednorodzinnych we wnętrzu kwartału jako idealne

miejsce dla rodzin wielopokoleniowych o cechach podobnych jak willa miejska. W obu przytoczonych propozycjach rozwiązanie to można uznać jako prywatyzację przestrzeni publicznej, ale w diametralnie różnych warunkach przestrzennych. Propozycja zespołu EPR (wielokondygnacyjny dom jednorodzinny) stanowi nową formę willi miejskiej, która może całkowicie oddzielić się do pozostałych użytkowników Domu, ale może także aktywnie włączyć się w życie lokalnej społeczności podobnie jak indywidualna wioska kreująca uliczki, placówki otwarte na mieszkańców wnętrza kwartału. Napięcie pomiędzy prywatyzacją przestrzeni publicznej, tworzeniem przyjaznych przestrzeni półpublicznych i uwspólnianiem pewnych zwyczajowo prywatnych aktywności (gotowanie, pranie, wypoczynek) było osią wielu prac np. PAG Głowacki, Grid, CH+/VROA czy PORT.

Oddolnie – odgórnie

Rozważania nad idealnym Domem prowadziły uczestników do szerszej refleksji o charakterze ogólnym, iż odnowa XIX wiecznych zespołów w zabudowie kwartałowej, często bardzo zdegradowanych, to problem sam w sobie, który stanowi wyzwanie dla wielu europejskich miast.

We Wrocławiu zmiany własnościowe dokonane zaraz po wojnie oraz głód mieszkań, spowodowały konieczność dzielenia mieszkań dużych na mniejsze. Konsekwencją tych działań jest wadliwa struktura mieszkań na którą nakłada się brak nadzoru właścicielskiego. Z kolei przekształcenia własnościowe dokonane po okresie transformacji (1989), które polegały na sprzedaży działki zajmowanej jedynie przez same budynki a pozostawienie we władaniu wnętrza kwartału przez gminę doprowadziły do zaburzenia organizacji przestrzennej kwartałów. Zmiany, jakie dokonały się w ostatnich latach polegające na próbie oddania lokalnym wspólnotom (sprzedaży) przestrzeni wewnątrz kwartału jeszcze nie usunęły tych problemów „ziemi wspólnej=ziemi niczyjej”. Tym samym nie stworzyły solidnej bazy do jakościowych zmian strukturalnych w ramach poszczególnych wspólnot.

Podczas dyskusji podsumowującej warsztaty, często pojawiało się pytanie o właściwe podejście do zagadnienia rewitalizacji. Czy bardziej właściwe jest wyzwalanie oddolnych działań, aktywizacja społeczności lokalnej, czy być może arbitralne „kreowanie przestrzeni”, poprzez organizowanie, porządkowanie i proponowanie gotowych wzorców przez instytucje zarządzające substancją zabudowy XIX wiecznej? Uczestnicy sugerowali, że może warto postawić na działania oddolne i wskazywać na scenariusze, które przy współudziale lokalnych społeczności mogą się przekształcić w realny produkt. Dom wspólny?

Jednak generalnie w działaniach uczestników widać brak spójnej czy jednoznacznej strategii postępowania co wskazuje na trudność w określaniu „jedynie słusznej” drogi postępowania. Z jednej strony część zespołów proponowało bardzo precyzyjną dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną, dopracowaną do każdego szczegółu, z niewielką możliwością ingerencji w scenariusz przez przyszłych użytkowników (Arch_it, Maćków PP, PAG Głowacki) a z drugiej strony pojawiała się propozycja zawierająca wskazania jedynie niewielkiej liczby elementów umożliwiających i ułatwiających kontakty społeczne czy wspólne użytkowanie przestrzeni wnętrza kwartału jako początek nawiązywania dialogu prowadzącego do potencjalnych działań wspólnych zakończonych realizacją Domu o formie i strukturze trudnej do przewidzenia (Port).

Stare – nowe

Warsztaty projektowe okazały się również okazją do zadania pytania o to, w jakich strukturach budowlanych wprowadzenie Domu wielopokoleniowego będzie najwłaściwsze. Czy lepsze będzie wprowadzenie nowej formuły do starych murów (kamienica), czy może jak nowe to w nowym budynku, bo będzie można tak zaprojektować (i wykonać) Dom, aby struktura była bardzo elastyczna, podatna na przyszłe

EKSPERT:

**w działaniach
uczestników widać
brak spójnej czy
jednoznacznej
strategii
postępowania
co wskazuje
na trudność
w określaniu
„jedynie
słusznej” drogi
postępowania.**

dopasowywanie do zmieniających się potrzeb mieszkańców i w założeniu o wyższym standardzie?

Podejście uczestników nie wskazuje jednoznacznie na preferencje jakiejś metody postępowania jako bardziej skutecznej. Rozkład preferencji jest dokładnie remisowy 4:4.

Cztery zespoły wybrały adaptację kamienicy przy ul. Haukego-Bossaka 13 (działka 2.2) zapewne ze względu na jej wyjątkowych charakter i rozcłonkowanie bryły z już istniejącym „patiem” pozwalającym na tworzenie intymnych przestrzeni dla lokalnej społeczności. Szczególnie wprowadzenie nowych wątków związanych z „otworowaniem” struktury budynku, którego celem jest uzyskanie poprzez wizualne kontakty między mieszkańcami wrażenia większej przestrzeni wspólnej jako podstawy tworzenia wspólnoty. Im bardziej się widzimy tym bardziej czujemy wzajemne wsparcie i zawsze możemy liczyć na siebie. W przestrzeni zewnętrznej wprowadzone tarasy, balkony, mostki czy choćby nasadzone drzewo mają także cechę wizualnego powiązania wszystkich elementów dedykowanych aktywności o charakterze publicznym -- wspólnym, a poprzez to tworzącej bardziej intymne więzi.

Tyle samo zespołów (cztery) postanowiło zaproponować nową strukturę Domu co może sugerować albo brak wiary w możliwości istniejącej substancji albo raczej chęć dodania „nowego” jako kontrapunkt do „starej” w domyśle zniszczonej substancji jako rekompensata dla istniejących mieszkańców, którzy mogliby także korzystać z atrybutów nowości. Oczywiście powodem proponowania działań w nowej substancji jest zapewne swoboda kształtowania przestrzeni. Czy jak w przypadku kompleksu zabudowy jednorodzinnej (Arch_it) z małymi kameralnymi przestrzeniami czy - jak w przypadku zespołu wnętrza we wnętrzu (Maćków PP), gdzie nowa zabudowa wprowadzona do istniejącego wnętrza jest bardziej manifestem zapewnienia każdemu nowej porcji aktywności czy standardów o jakich nie mógł marzyć w starej substancji. Jednak bardzo daleko idąca kompleksowość działań zmusza do zastanowienia się nad problemem jednostki, rodziny czy mikrospołeczności i ich potrzebach. Trudno sobie wyobrazić, aby każdy mieszkaniec marzył o tym samym i miał potrzebę posiadania więcej. Przy jednoczesnym pogorszeniu warunków dla starej substancji ze względu na bardzo małe odległości między obiema strukturami.

Dwa pozostałe zespoły proponując nową substancję (MA, PORT) starają się uzupełnić istniejącą substancję o takie elementy i aktywności, których nie ma a powinny się znaleźć w zabudowie XIX wiecznej. Odnoszenie się z respektem zarówno do istniejącej substancji jak i przede wszystkim do zastanej lokalnej społeczności jest działaniem ze wszech miar racjonalnym, gdyż nie będzie powodować w nawet najmniejszym stopniu potrzeby wyprowadzania mieszkańców nawet na krótki czas związany z remontem i tworzeniem Domu.

Razem - osobno

Analizując rozwiązania poszczególnych zespołów w zakresie propozycji programowych związanych z kształtowanie proporcji przestrzeni prywatnych i wspólnych można zaobserwować duże rozbieżności. Najbardziej pro-społeczną propozycją jest niewątpliwie

nowy Dom zespołu PORT proponujący udział przestrzeni wspólnych na równi z prywatną. Ta wiara we wspólnotę i korzyści płynące ze wspólnych działań jest dodatkowo podkreślona koniecznością korzystania z przestrzeni wspólnej wobec braku możliwości wejścia do mieszkania z jej pominięciem. Zawsze jesteśmy pod bacznym okiem „wielkiego brata” czyli sąsiadów. Co ma dobre, ale i złe strony – jak wiadomo. Inne zespoły w różnym stopniu i różnych proporcjach definiują udział części wspólnych. Niektóre zespoły proponują różnorodne aktywności wspólne w tym kuchnię, jadalnię, świetlicę, bibliotekę, miejsca na prace domowe czy to indywidualne czy jako możliwość zarobkowania czy wreszcie różnego rodzaju rekreację zlokalizowaną od parteru aż po dach a nawet na dachu.

Przeciwieństwem tak określonych działań wspólnotowych jest propozycja zespołu MA operująca klasycznym rozwiązaniem przedpola wspólnego (poszerzonej galerii) jako wejścia do mieszkań. Bez wspólnej kuchni, bawialni czy innych aktywności na piętrach, ale z zapewnieniem wspólnego użytkowania działki, ogródków i terenów sportowych.

Kompleksowo czy wyrywkowo

Dom wspólny trudno wygenerować jako działanie zupełnie oddolne, bez udziału przedstawicieli ciał i instytucji potrafiących zapoczątkować właściwe zmiany. Szereg korzyści, które tego typu projekt mógłby generować wymaga zaangażowania kompetentnych podmiotów w jego realizację. Rozważania nad modelami organizacyjnymi prowadzą do wniosków, że wsparcie działań przez Gminę (Skarb Państwa), czy to jako współdziałanie w kosztach inwestycji, czy jako dopłata do czynszów, jest konieczne. Wsparcie to powinno funkcjonować równoległe do możliwości wnoszenia do wspólnego dobra własnej pracy a tym samym redukcji obciążeń związanych z zamieszkiwaniem. Ustalenie modelu finansowego powinno być (będzie) początkiem bardziej kompleksowej strategii postępowania. Konieczne jest nie tylko wsparcie finansowe, ale przede wszystkim wskazanie i torowanie drogi postępowania. Wzmacnianie więzi sąsiedzkich i budowanie silnej społeczności lokalnej jest pożądane nie tylko w ramach programu dla Przedmieścia Oławskiego, ale także innych terenów. Także terenów współczesnej zabudowy.

Tylko silna i dobrze zorganizowana i wspierana w każdy możliwy sposób społeczność może przejmować na siebie troskę o przestrzeń wspólną.

Ideowe - szczegółowe

Warsztaty projektowe podzielone na dwa zadania dawały okazję do zabrania głosu w kwestiach ideowych związanych z modelowym kształtowaniem Domu wspólnego jak i bardziej racjonalnych, związanych z transformacją obiektów istniejących, a więc bardziej związanych z technicznymi uwarunkowaniami.

W opracowaniach ideowych część zespołów (EPR, Grid,) skoncentrowała się na rozważaniach bardziej związanych z transformacją wnętrza kwartału jako przestrzeni wspólnej – małej wioski. Większość zespołów zaprojektowało nowe obiekty jako samodzielnie stojące we wnętrzu kwartału (Arch_it, Macków PP) albo jako narożne obiekty „doklejone” do ścian szczytowych (CH+/VROA, MA, PAG). Jedyne zespoły (PORT) postanowiły nie stawiać kropki nad „i” i zaproponowały jedynie zestaw elementów pobudzających życie i konsolidację społeczności.

W rozwiązaniach szczegółowych, które miały w zamyśle dotyczyć przykładów remontów i przebudowy zaproponowanych obiektów tylko cztery zespoły podążyły wyznaczonym śladem i projektowały w ramach przekształceń istniejącej struktury natomiast pozostałe 4 zaproponowały budowę Domu jako nowego przedsięwzięcia.

Generalnie można powiedzieć, iż wymiennosc materii w jakiej zespoły działały w poszczególnych zadaniach jest także okazją do pewnych spostrzeżeń. Pierwsze to pokazanie, iż można z powodzeniem adaptować istniejącą zabudowę XIX

wieczną na potrzeby współczesnych form zamieszkiwania o bardzo zróżnicowanej strukturze funkcjonalnej, przestrzennej i społecznej. Trudniej z oszacowaniem kosztów takich działań.

Po drugie położenie nacisku na nową substancję pozwala z kolei na konstatację związaną ze sprawnością wykreowania Domu wspólnego, z zapewnieniem odpowiedniej organizacji wewnętrznej i jej elastyczności a także i to wydaje się istotną konkluzją, nie wpływa na proces odnowy starej substancji a także nie ma porównywalnego wpływu na potencjalną, choć nieproszoną, gentryfikację związaną ze zmianą standardu zamieszkiwania. Ten aspekt szczególnie widać w opracowaniu zespołu Maćków PP.

Elastyczność

To pojęcie nie powinno odnosić się jedynie do struktury, ale także do strategii czy otwartości w myśleniu, akceptacji poglądów innych osób lub grup społecznych czy wreszcie kreowaniu punktów startowych (oddolnie–odgórnie). Jednak to na co zwracali uwagę uczestnicy w swoich rozważaniach (Manifest, Ideowe, Szczegółowe) to elastyczność rozwiązania. Trochę w kontrze do „sztywnej” struktury XIX w. kamienicy, choć z sugestiami jej uelastycznienia (CH+/VROA). Elastyczność niezależnie czy definiowana jako opracowanie ideowe (Arch_it, Maćków, PAG) czy jako opracowanie szczegółowe odnoszące się do istniejącej substancji (CH+/VROA, Maćków). To definiowana przez uczestników elastyczność struktury ma gwarantować możliwość dostosowywania Domu do zmieniających się potrzeb czy składu osobowego lokalnych społeczności stając się swoistym wehikułem czasu.

Ważnym elementem będzie racjonalne podejście do tego czynnika, aby kwestie konstrukcyjne (ściany międzylokalowe, piony itp.) nie spowodowały nadmiernego wzrostu kosztów. Propozycje mniej elastyczne (MA, PORT) mają także cechy elastyczności, ponieważ można będzie łączyć zaprojektowane mniejsze segmenty bez ponoszenia nakładów związanych z całkowitym przeprojektowaniem i dopasowaniem do owej struktury mieszkańców.

Jak mieszkać, jak żyć?

Odpowiedź na pytanie „jak żyć” jest związana z określeniem nowych warunków życia (standardów) na terenie całego Przedmieścia Otawskiego. W przemianach jednego domu czy wnętrza kwartału jak w soczewce można prześledzić zmiany związane z nowymi formami zamieszkiwania, ale także standardami, które mogą dotyczyć zarówno starych mieszkańców jak wynikać z konfrontacji stare nowe tak w sensie strukturalnym jak i społecznym.

Na nowo zdefiniowany tytuł, który zastąpił hasło Dom Wielopokoleniowy – Dom Wspólny jest po części efektem szerokich dyskusji nad aspektami życia mikrosocjalności pod wspólnym dachem a po części koniecznością uporządkowania istniejącej struktury społecznej w tym także standardów życia w zabudowie XIX wiekowej najpierw a dopiero później wdrażanie nowych form zamieszkiwania, choć nie wszyscy uczestnicy byli tego samego zdania. Ten brak jednoznacznych wniosków i decyzji projektowych jest także ciekawym choć jednocześnie oczywistym spostrzeżeniem, iż nie można wykluczać żadnego rozwiązania w działaniach związanych z określeniem odpowiedzi na pytanie: jak żyć, jak mieszkać.

Ważnym ze społecznego punktu widzenia będzie odpowiedź na pytanie jak zbudować nową strategię zachowując starych mieszkańców, pomimo planowanych zmian wpływających na wzrost kosztów najmu lub wzrostu obciążeń utrzymania mieszkania (dla ich właścicieli). Przykład dzielnicy Kreuzberg w Berlinie jest jedną z możliwych wskazówek jak to można robić.



7

Podsumowanie



Idea domu wielopokoleniowego jest jedną z odpowiedzi na zmiany w strukturze demograficznej miast. Potrzeba realizacji innowacyjnych projektów jasno wynika z obserwowanych zmian społecznych i dysfunkcji tkanki miejskiej.

Domy integracyjne i wielopokoleniowe, szczególnie realizowane w ścisłej zabudowie śródmiejskiej, mogą być katalizatorem zmiany i wzbogaceniem oferty mieszkaniowej. Projekty tego typu w harmonijny sposób łączą wątki techniczne i społeczne, wobec czego są w swym założeniu wzorcowym narzędziem rewitalizacji. Co więcej, obszary rewitalizacji najlepiej nadają się do prowadzenia działań innowacyjnych i eksperymentalnych, zarówno w sferze społecznej jak i technicznej. Stworzenie domu wielopokoleniowego to nie tylko realizacja inwestycji budowlanej, ale skomplikowany i długotrwały proces budowy silnej społeczności lokalnej. Podjęcie wyzwania realizacji takich przedsięwzięć właśnie na obszarze rewitalizacji dałoby możliwość przetestowania wachlarza możliwości i różnorodnych scenariuszy, również pod kątem zastosowania ich w innych obszarach miasta.

Zdajemy sobie sprawę, że realizacja takiego projektu jak dom wielopokoleniowy czy dom integracyjny wymaga od miast odwagi i podjęcia pewnego ryzyka. Wiemy jednak, że teoretycznie wypracowane, innowacyjne modele wymagają sprawdzenia i monitorowania wyników w rzeczywistości. Naszym zdaniem warto wciąż na nowo stawiać sobie pytanie „jak mieszkać?”, ponieważ tylko miasta, które się z tym wyzwaniem zmierzają i znajdą własną odpowiedź, będą mogły się harmonijnie rozwijać i będą wygodnym domem dla wspólnoty wszystkich mieszkańców.



Pozostałe publikacje opracowane w ramach projektu „4 kąty na trójkącie”:

Kooperatywy.

Dom, który wspólnie wymyśliliśmy

Manager kwartału.

Nowoczesne zarządzanie osiedlem

Ogrody społeczne.

Bank dobrych praktyk

Współpraca na osiedlu.

Jak współdziałać z instytucjami i organizacjami pozarządowymi

Konkursy dla mieszkańców.

Jak aktywizować lokalną społeczność

Bank lokali.

Przygotowanie gminnych lokali użytkowych jako impuls w procesie rewitalizacji obszarów śródmiejskich

O kamienicach.

Jak mądrze zaplanować remont

Kwartał modelowy.

Jak stworzyć podwórko dla wszystkich mieszkańców

