Joanna Erbel
Agnieszka Labus
Małgorzata Kampka
Magdalena Pawlus

MIKS LOKATORSKI

Modelowa kamienica dla Warszawy

WARSZAWA 2017

SPIS TREŚCI

Wstęp **5**
Pytania 7
Wyzwania 7
Dokumenty strategiczne 7
Nowe perspektywy 8
Dokumenty strategiczne m.st. Warszawy **9**
Zintegrowany Program Rewitalizacji 10
Warszawa2030 10
Cel operacyjny 2.1: Dostępne mieszkania 11
Społeczna Strategia Warszawy 11
Warszawski Program Działań na Rzecz Osób Niepełnosprawnych na lata 2010–2020 12
Program Warszawa Przyjazna Seniorom na lata 2013–2020 13
Program Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej 2015–2020 13
Warszawskie Centra Lokalne 14
Mieszkania2030 15
Wyzwania programu Mieszkania2030 15
ABCD 15
Nowe perspektywy **16**
Silne wspierające się społeczności 17
Nowe starzenie się 17
Projektowanie uniwersalne 18
Cykl życia a potrzeby mieszkaniowe 18
Kamienice oparte na różnorodności społecznej **20**
Geneza miksu lokatorskiego 21
Oferta alternatywnych form zamieszkania,włączająca potrzeby osób starszych i osóbz niepełnosprawnościami w XXI wieku 22
Kluczowe pojęcia 23
Czy miks społeczny się sprawdza? 23
Kamienica dwupokoleniowa? Wielopokoleniowa? Wieloetniczna? Skierowana do osób o różnych dochodach? 24
KraftWerk 2 – Zurych, Szwajcaria 28
Dom Heslach – Stuttgart, Niemcy 34
Gyngemosegård – Herlev, Dania 38
Frauen Werk Stadt II – Wiedeń, Austria 42
Färdknäppen – Sztokholm, Szwecja 46
Modele inkluzywnych społeczności zamieszkujących budynek mieszkalny 49
Wnioski z analizy ww. projektów mieszkaniowych 54
STALOWA 29 60
Planowanie partycypacyjne – warsztat 63
Rekomendacje dla Modelowej kamienicy dla Warszawy **68**
Różne dochody – podobne potrzeby 69
Jak dobierać mieszkanki i mieszkańców? 69
Proces partycypacyjny to podstawa! 69
Partycypacja buduje silne społeczności 72
Targowa 12 72
Wstępne wnioski 73
Spotkanie warsztatowe 73
Pytania do dyskusji na spotkanie warsztatowe 73
Bibliografia **77**
Opracowanie i materiały źródłowe 80

WSTĘP

Polityka mieszkaniowa ma kluczowe znaczenie dla kształtu relacji społecznych. Dlatego tak ważne jest tworzenie modeli mieszkaniowych, które będą nakierowane na integrowanie i włączanie grup społecznych zagrożonych wykluczeniem. Jest to szczególnie istotne w takich miastach, jak Warszawa, gdzie przez ostatnie lata polityka mieszkaniowa była zdominowana przez mechanizmy rynkowe. Spowodowało to wycofanie się samorządu z programów mieszkaniowych nakierowanych na tworzenie różnorodnych społeczności.

O ile art. 75 Konstytucji RP zakłada, że „Władze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania", to de facto działania dotyczące polityki mieszkaniowej od czasu transformacji nakierowane były głównie na ten ostatni obszar, jakim jest dochodzenie do własnego lokum.

Ponadto większość programów mieszkaniowych realizowanych przez polski rząd w ciągu ostatnich lat była nakierowana na dostarczanie oferty mieszkań własnościowych dla młodych osób/rodzin. Realizowane były takie projekty, jak: Rodzina na Swoim, Mieszkania dla Młodych czy Fundusz Mieszkań na Wynajem. Były to projekty, które pomijały potrzeby osób z innych grup wiekowych oraz osób z niepełnosprawnościami.

Inwestowanie w rynek własnościowy odpowiadający wyłącznie na potrzeby osób młodych pomijało fakt, że w zależności etapu naszego życia potrzebujemy różnego typu mieszkań. Konstancja Święcicka na łamach „Magazynu Kontakt" zauważa, że:

"

Konstancja Święcicka 2016

większość teorii ekonomicznych opisujących optymalny wybór formy zamieszkiwania sugeruje, że nie ma jednej, uniwersalnej odpowiedzi – wszystko zależy od potrzeb i możliwości osób na różnych etapach życia. Przez analogię do kariery zawodowej wskazuje się na konieczność stworzenia przestrzeni do rozwijania kariery mieszkaniowej. Nawet jeśli rzeczywiście zakorzeniona jest w nas chęć posiadania mieszkania na własność, droga do niego mogłaby wieść przez wynajem.

Święcicka dodaje, że „Większa konkurencyjność czynszów, związana z rozrostem rynku najmu, pozwalałaby najemcom na równoległe oszczędzanie na przyszłe «m», a w przyszłości uzupełnienie zgromadzonych środków niższym kredytem. To znacznie bezpieczniejsze rozwiązanie niż zadłużanie się niemal do wysokości wartości mieszkania. I mniej przerażająca perspektywa od spłacania pożyczki przez kilkadziesiąt lat".

Spojrzenie na potrzeby mieszkaniowe przez pryzmat pojęcia kariery mieszkaniowej przyjmuje, że rynek mieszkaniowy oparty na własności z założenia nie może odpowiedzieć na potrzeby zmieniające się wraz z wiekiem. Święcicka wskazuje w swojej analizie, że „sposobem na realizację prawa do godnego mieszkania dla wszystkich jest rozwój prywatnego rynku

najmu. Rolę pioniera powinno jednak wziąć na siebie państwo" (Święcicka 2016). Taką rolę mógłby odegrać również samorząd, który posiada narzędzia do prowadzenia polityki mieszkaniowej.

Na potrzeby zmieniające się wraz z wiekiem lokatorów może odpowiadać samorząd poprzez zwiększanie dostępności miejskich mieszkań: zarówno tych umieszczonych w zasobie komunalnym, jak i w zasobie Towarzystw Budownictwa Społecznego. Miejskie mieszkania są to mieszkania na wynajem, z czego większość – na wynajem długoterminowy. Dlatego to na samorządzie spoczywa odpowiedzialność testowania nowych rozwiązań mieszkaniowych. Jednym z nich mogą być kamienice oparte na miksie społecznym, które są przedmiotem niniejszego opracowania.

Raport został sporządzony na zlecenie Biura Pomocy i Projektów Społecznych dla inwestycji planowanych przez TBS Warszawa Południe na obszarze objętym Zintegrowanym Programem Rewitalizacji.

Pytania

Poniższa analiza stawia sobie za zadanie udzielenie odpowiedzi na następujące pytania:

1. Czy model miksu społecznego jest dobrym modelem dla budownictwa na obszarze objętym Zintegrowanym Programem Rewitalizacji?
2. Czy istnieje idealna proporcja pomiędzy różnymi grupami osób zamieszkujących kamienicę, która sprawia, że społeczność się ze sobą integruje?
3. Jak powinien być zaplanowany budynek, aby uwzględniać potrzeby osób z niepełnosprawnościami?

Wyzwania

Analiza opiera się na próbie sprostania trzem wyzwaniom:

1. stworzenie silnej wspierającej się społeczności w ramach kamienicy,
2. stworzenie silnej wspierającej się społeczności na obszarze sąsiedztwa,
3. starzenie się społeczeństwa.

Dokumenty strategiczne

Punktami odniesienia będą dokumenty strategiczne m.st. Warszawy oraz programy nakierowane na wspieranie tworzenia się lokalnych społeczności:

- Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do roku 2022,
- Aktualizacja strategii rozwoju Warszawy – Warszawa2030,
- Społeczna Strategia Warszawy – Strategia Rozwiązywania Problemów Społecznych na lata 2009–2020,
- Warszawski Program Działań na Rzecz Osób Niepełnosprawnych na lata 2010–2020,
- Program Warszawa Przyjazna Seniorom na lata 2013–2020,

- Program Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej 2015–2020,
- Program Warszawskie Centra Lokalne,
- Założenia do programu mieszkaniowego – Mieszkania2030.

Nowe perspektywy

Poza dokumentami strategicznymi m.st. Warszawy punktem odniesienia będzie perspektywa obecna w brytyjskich dokumentach strategicznych – Strong and *prosperous communities* – oraz *New Aging* (Nowe Starzenie) jako nowy paradygmat myślenia o starzeniu się.

DOKUMENTY STRATEGICZNE M.ST. WARSZAWY

Projekt modelowej kamienicy jest działaniem, które wpisuje się w założenia dokumentów strategicznych m.st. Warszawy oraz wspiera założenia prowadzonych programów dotyczących wspierania lokalnych społeczności.

Zintegrowany Program Rewitalizacji

Zadanie odpowiada na wyzwania postawione przez Zintegrowany Program Rewitalizacji m.st. Warszawy do 2022 r., który przewiduje „działania zwiększające szanse rozwojowe oraz edukacyjne dzieci i młodzieży, wzrost poczucia bezpieczeństwa mieszkańców, niwelowanie barier w dostępie do przestrzeni publicznej dla osób starszych i osób z niepełnosprawnościami oraz zwiększenie uczestnictwa seniorów i osób z niepełnosprawnościami w życiu społeczno-kulturalnym" (ZPR, s. 178). Stworzenie modelu kamienicy opartego na miksie lokatorskim będzie jednym z działań przeciwdziałających wykluczeniu społecznemu oraz przyczyniających się do budowania silnych wspierających się społeczności lokalnych. Zarówno w ramach jednego budynku, jak i szerszego sąsiedztwa.

Warszawa2030

Wizja aktualizacji strategii rozwoju stolicy Warszawa2030 opiera się na trzech hasłach:

1. AKTYWNI MIESZKAŃCY – Warszawa to my, jej mieszkańcy. Podążamy własną drogą, rozwijamy nasze zainteresowania, realizujemy osobiste marzenia i zawodowe ambicje, ale wspólnie angażujemy się w życie miasta i czujemy się za nie odpowiedzialni.

2. PRZYJAZNE MIEJSCE – Warszawa to miasto, w którym każdy czuje się jak u siebie, wolny i bezpieczny. Bogactwo przestrzeni, wynikające z umiejętnego łączenia tradycji z nowoczesnością, środowiska miejskiego z przyrodniczym, lokalności z wielkomiejskością, oferuje wygodę życia i sprzyjające warunki do działania.

3. OTWARTA METROPOLIA – Warszawa to miasto otwarte na świat. Śmiało wychodzące naprzeciw wyzwaniom, inspirujące innych. Dzięki swojej różnorodności i nastawieniu na współpracę jest wyjątkowym środowiskiem do kreowania i rozwijania idei. Stanowi ważny węzeł sieci europejskich metropolii.

Modelowa kamienica dla Warszawy odnosi się do dwóch pierwszych: aktywnych mieszkańców i przyjaznego miejsca. Ponadto strategia Warszawa2030 na poziomie celów strategicznych i operacyjnych podkreśla konieczność tworzenia dostępnej oferty mieszkaniowej (Cel operacyjny 2.1: Dostępne mieszkania) oraz wspierania działań dotyczących podnoszenia jakości życia na poziomie lokalnym (Cel strategiczny 2: Wygodna lokalność) i wspierania tworzenia się lokalnych społeczności (Cel strategiczny 1: Odpowiedzialna wspólnota).

Cel operacyjny 2.1: Dostępne mieszkania

Cel operacyjny *Dostępne mieszkania* zakłada, że mieszkanie jest jedną z podstawowych potrzeb, której sposób zaspokojenia oddziałuje na inne aspekty życia, takie jak relacje społeczne czy swoboda zmiany miejsca zamieszkania. Zwiększenie dostępności mieszkań będzie realizowane poprzez rozwijanie zasobu mieszkań komunalnych (w tym socjalnych) oraz czynszowych. Wykorzystane zostaną instrumenty wspierające budownictwo społeczne, ale także rozwijające rynek mieszkań na długotrwały i bezpieczny wynajem. Promowane i wspierane będą również alternatywne i innowacyjne modele zaspokajania potrzeb mieszkaniowych osób o zróżnicowanych dochodach i oczekiwaniach. Prowadzona polityka mieszkaniowa będzie wymuszała tworzenie osiedli i mieszkań z uwzględnieniem wymogów osób w różnym wieku, co będzie sprzyjać wzmacnianiu różnorodności społecznej. Projektowane osiedla będą wkomponowane w otoczenie i nie będą stanowiły zamkniętych enklaw. Wspierane będzie budownictwo ukierunkowane na racjonalne gospodarowanie zasobami oraz zapewniające wysoką jakość przestrzeni wspólnych.

Warunkami niezbędnymi do osiągnięcia tego celu (czynnikami sukcesu) będą:

1. uwzględnienie w planowaniu przestrzennym jakościowych wymogów przyszłej zabudowy mieszkaniowej,
2. zlikwidowanie luki dochodowej pomiędzy kryteriami kwalifikującymi do mieszkań komunalnych oraz budownictwa społecznego,
3. podporządkowanie polityki gruntowej w polityce przestrzennej.

Społeczna Strategia Warszawy

Społeczna Strategia Warszawy (SSW) kładzie nacisk zarówno na wzmacnianie społeczności lokalnej (Cel strategiczny 2: Wzrost potencjału społecznego), jak i zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych różnych grup społecznych. Na tej ostatniej kwestii skupia się program operacyjny *Polityka mieszkaniowa adresowana do grup o zróżnicowanych potrzebach mieszkaniowych*, który zakłada m.in. zwiększanie zasięgu wykorzystania istniejących zasobów lokalowych do osiągania celów pomocy społecznej (np. opieka zastępcza, mieszkania chronione i inne programy wsparcia). A także utworzenie ram dla współpracy samorządu i sąsiedzkich społeczności lokalnych w zakresie podnoszenia jakości zagospodarowania terenów mieszkalnych, zgodnego z potrzebami mieszkańców, w tym wykorzystanie potencjału i dorobku wspólnot mieszkaniowych (min. ⅔ wszystkich lokali komunalnych położonych jest w nieruchomościach wspólnych). SSW podkreśla również konieczność poszukiwania modeli wzmacniania społecznego budownictwa mieszkaniowego w stolicy oraz podaży lokali mieszkalnych w całej aglomeracji.

W SSW pojawia się również kategoria „social mixu" rozumiana jako pojęcie odnoszące się do „pozytywnych efektów wynikających z przestrzennego przenikania się, kontaktu i współpracy grup zróżnicowanych pod względem społeczno-ekonomicznym oraz kulturalnym" (SSW, s. 108).

Warszawski Program Działań na Rzecz Osób Niepełnosprawnych na lata 2010–2020

Program podkreśla, że „poszanowanie prawa osób z niepełnosprawnościami do samostanowienia wiąże się z zasadą wyrównywania szans, czyli dostarczania przez państwo, samorząd, instytucje publiczne i niepubliczne usług społecznych w taki sposób, aby były powszechnie dostępne dla wszystkich obywateli, w tym dla osób z niepełnosprawnościami". Oraz że „zasada wyrównywania szans wiąże się z zasadą niezależnego życia, odnoszącą się do samostanowienia o swoim życiu i samodzielności w wykonywaniu codziennych czynności. Pomoc i wsparcie powinny być dostosowane do specyficznych potrzeb osób z niepełnosprawnościami, przy czym usługi wspierające należy rozwijać w kierunku umożliwienia tym osobom niezależnego życia" (s. 12–13). Kładzie również nacisk na zapewnianie osobom niepełnosprawnym wsparcia społeczności lokalnej (Priorytet IV).

Wskazuje m.in. na potrzebę tworzenia mieszkań chronionych, których celem jest „zapewniać warunki do samodzielnego funkcjonowania w środowisku, w integracji ze społecznością lokalną – oznacza to, że osoba tam mieszkająca powinna mieć możliwość uczestniczenia w życiu społecznym, kontynuowania nauki, aktywizacji zawodowej, podjęcia pracy itd." (s. 20). Mieszkania chronione dla osób z niepełnosprawnościami mogą być zgodnie z obowiązującymi przepisami tworzone w zasobie komunalnym m.st. Warszawy. „Mieszkania chronione powinny być przeznaczone dla różnych grup beneficjentów – od osób z niepełnosprawnością znacznie ograniczającą samoobsługę i wpływającą na decydowanie o sobie, po osoby rokujące na samodzielne zamieszkanie i funkcjonowanie. Najistotniejszym elementem koncepcji utworzenia i rozwoju mieszkalnictwa chronionego jest zapewnienie systemu efektywnego wsparcia osoby z niepełnosprawnością w społeczności lokalnej".

Program zakłada również, że zwłaszcza w kontekście mieszkalnictwa dla osób z niepełnosprawnością ruchową konieczne jest „obowiązkowe planowanie i projektowanie w nowobudowanych budynkach komunalnych i miejskich TBS puli mieszkań bez barier architektonicznych, zarezerwowanych do wynajęcia (partycypacji) dla osób z dysfunkcją ruchu, spełniających warunki uprawniające do ubiegania się o lokal komunalny" (s. 48).

Program Warszawa Przyjazna Seniorom na lata 2013–2020

Program zakłada, że „jedną z najistotniejszych kwestii w celu utrzymania samodzielności seniorów jest wspieranie tej grupy osób bezpośrednio w ich środowisku. Dlatego też w ramach Programu niniejszy cel grupuje działania dedykowane poprawie wsparcia seniorów w miejscu ich zamieszkania, jako najbardziej efektywnej formy pomocy" (s. 48). Program kładzie również nacisk na to, żeby oferta była nakierowana na wspieranie funkcjonowania osób starszych w ich środowisku oraz była precyzyjnie dopasowana do poziomu samodzielności. „Instytucjonalne formy dziennego wsparcia dla seniorów o lokalnym (dzielnicowym) charakterze pełnią rolę integracyjno-opiekuńczą. Powinny one łączyć formy opieki z kreowaniem aktywności i zaspokajaniem zainteresowań ich uczestników. Z jednej strony pozwalają na jak najdłuższe samodzielne funkcjonowanie osobie starszej w swoim środowisku (m.in. poprzez część oferowanych usług, takich jak posiłki czy usługi higieniczne), z drugiej – zaspokajają potrzebę rozwoju pasji i zainteresowań oraz integracji. Należy zadbać o ich rozwój jakościowy, tak by ich oferta była dostosowywana do zmieniających się potrzeb oraz struktury wiekowej uczestników. W ofercie nie można zapominać o rehabilitacji, różnorodnych formach terapii zajęciowej, propozycjach kulturalno-oświatowych, rekreacyjnych, angażowaniu uczestników w kreowanie oferty placówek oraz w ich realizację (promując tu też wolontariat)".

Program Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej 2015–2020

Program w całości poświęcony jest wzmacnianiu więzi sąsiedzkich. Z punktu widzenia projektu modelowej kamienicy dla Warszawy szczególnie istotny jest Cel 2 Programu *Wsparcie aktywności na rzecz wspólnot lokalnych*, który zakłada, że samorząd wspiera oddolne aktywności społeczne mieszkańców, stwarza warunki, w których samopomoc i lokalne więzi społeczne mogą się swobodnie rozwijać, ponieważ są one istotne w zaspokajaniu potrzeb mieszkańców oraz podnoszeniu jakości i zadowolenia z życia na danym terytorium.

Cel 2. ma być realizowany poprzez następujące działania:

2.1. Wspieranie lokalnej aktywności i przejawów samopomocy mieszkańców, w szczególności działań wzmacniających dialog międzypokoleniowy, promowanie różnorodności i włączenie społeczne, m.in. w formie inicjatywy lokalnej, stowarzyszeń sąsiedzkich, kooperatyw, organizacji lokalnych wydarzeń.

2.2. Wspieranie tworzenia partnerstw lokalnych i innych form międzysektorowej współpracy instytucji publicznych, mieszkańców, formalnych i nieformalnych grup lokalnych oraz lokalnych przedsiębiorców, w tym podmiotów ekonomii społecznej.

2.3. Rozwijanie społecznej odpowiedzialności firm w wymiarze lokalnym oraz idei wspierania przez mieszkańców lokalnych przedsiębiorców, w tym podmiotów ekonomii społecznej.

2.4. Wspieranie działalności i tworzenia nowych wielofunkcyjnych miejsc aktywności lokalnej lub innych instytucji, zarówno publicznych, jak i pozarządowych, w których mieszkańcy mają bezpośredni wpływ na program, spotykają się, podejmują wspólne inicjatywy.

2.5. Systemowe wspieranie działań animatorów społecznych i ich współpracy z instytucjami publicznymi.

2.6. Wspieranie rozwiązywania lokalnych konfliktów pomiędzy mieszkańcami, spółdzielniami, wspólnotami, właścicielami prywatnymi, przedsiębiorcami itp.

2.7. Rozwijanie narzędzi wymiany informacji i dialogu na poziomie lokalnym (także internetowych).

Warszawskie Centra Lokalne

Zgodnie z założeniami Warszawskim Centrów Lokalnych (WCL), „Centrum lokalne pełni ważną funkcją społeczną, umożliwiając okolicznym mieszkańcom spotykanie się, wzajemne poznanie się i integrację. Obszar ten powinien więc dawać możliwość realizowania różnego rodzaju inicjatyw społecznych oraz pozostać otwarty dla wszystkich grup osób, które chciałyby z niego skorzystać. Tym samym centrum lokalne może w różnoraki sposób przyczyniać się do budowy kapitału społecznego: poprzez wzmacnianie lub tworzenie tożsamości lokalnej i więzi sąsiedzkich; poprzez budowanie współodpowiedzialności za przestrzeń i poczucia sprawczości w odniesieniu do tego, co nas otacza; poprzez wyrabianie w mieszkańcach umiejętności wspólnego korzystania z przestrzeni, wspólnie z ludźmi różniącymi się wiekiem, stylem życia, sytuacją ekonomiczną czy pochodzeniem etnicznym lub narodowym.

Happach, Sadowy 2015

Centrum Lokalne to miejsce, w którym warto się zatrzymać, które sprzyja zawiązywaniu i wzmacnianiu więzi społecznych. Poprzez koncentrację różnego rodzaju istotnych funkcji, centrum lokalne staje się też miejscem intensyfikacji życia publicznego. Tym samym służy budowaniu tożsamości lokalnej, utrwalając relacje sąsiedzkie i tworząc wspólny punkt odniesienia dla okolicznych mieszkańców. Centrum lokalne ma więc ułatwiać identyfikowanie się z daną dzielnicą czy obszarem miasta, wpływając na tworzenie się poczucia wspólnoty lokalnej. Tak rozumiane centrum lokalne nadaje przestrzenny i funkcjonalny wymiar codziennemu funkcjonowaniu społeczeństwa obywatelskiego.

O ile WCL dotyczą planowania przestrzeni publicznych i półpublicznych, to powinny być również punktem odniesienia do tworzenia projektu modelowej kamienicy dla Warszawy. Modelowa kamienica oparta na miksie społecznym może wspierać tworzenie się centrów lokalnych w dwóch

wymiarach:

1. tworzenia lokalnej społeczności, która może wzmacniać działania sąsiedzkie albo stać się ich zaczynem,

2. dostarczenia lokalnej społeczności miejsca spotkań, które może się mieścić na parterze modelowej kamienicy.

Mieszkania2030

Mieszkania 2030 to nowy program mieszkaniowy dla m.st. Warszawy, będący rozwinięciem celu operacyjnego strategii Warszawa2030: Dostępne mieszkania. Prace na tym programem rozpoczęły się w listopadzie 2016 i będą trwały do II kwartału 2017 roku.

Wyzwania programu Mieszkania2030

Wyzwania, na które chce odpowiedzieć sobie nowy program mieszkaniowy, to:

1. konkurencja o talenty,
2. spójna struktura społeczna,
3. migracje,
4. starzenie się społeczeństwa,
5. zrównoważony rozwój,
6. jakość zasobu.

ABCD

Nowa polityka mieszkaniowa dla m.st. Warszawy będzie opierać się na czterech segmentach mieszkań ABCD:

A. mieszkania społeczne – dla osób zagrożonych wykluczeniem, mieszkania treningowe, chronione;

B. mieszkania komunalne – dla osób o niskich dochodach;

C. mieszkania Towarzystwa Budownictwa Społecznego – dla osób, których dochody są za wysokie na uzyskanie mieszkania komunalnego, jednak zbyt niskie, aby otrzymali kredyt na kupno własnego mieszkania;

D. najem komercyjny – dla osób o wyższych dochodach, budowane zarówno przez miejskie spółki, jak i sektor prywatny.

Modelowa kamienica dla Warszawy będzie obejmować trzy pierwsze z tych segmentów (ABC) i będzie odpowiadała przede wszystkim na wyzwania dotyczące zapewnienia spójnej struktury społecznej, starzenie się społeczeństwa oraz migracji (szczególnie grup uchodźczyń i uchodźców).

NOWE PERSPEKTYWY

Poza dokumentami strategicznymi m.st. Warszawy projekt modelowej kamienicy dla Warszawy będzie odnosił do dwóch perspektyw teoretycznych kształtujących polityki społeczne w krajach europejskich: pojęcia „silnej wspierającej się społeczności" oraz „nowego starzenia się" (*New Aging*) i „starzenia się w miejscu", a także opierać się na założeniach planowania uniwersalnego.

Silne wspierające się społeczności

Pojęcie „silnej wspierającej się społeczności" zostało zaczerpnięte z brytyjskich dokumentów strategicznych. Było ono podstawą do tworzenia polityk lokalnych w Wielkiej Brytanii (*Strong and prosperous*). To podejście opiera się na założeniu, że jakość usług publicznych istotnie wpływa na nasze życie. Wszyscy bowiem chcemy móc posłać dzieci do dobrej szkoły w sąsiedztwie, mieszkać w bezpiecznym, atrakcyjnym i społecznie zrównoważonym sąsiedztwie, mieć dostęp do wysokiej jakości usług zdrowotnych (jeśli tego będziemy w danym momencie potrzebować), do terenów rekreacyjnych, w łatwy sposób móc dostać się do pracy, pobliskiego sklepu czy na spotkanie z przyjaciółmi i rodziną.

Tworzenie silnych, wspierających się społeczności wymaga zarówno dobrze zaplanowanego otoczenia, jak i wspierania działań nakierowanych na zachowanie spójności społecznej. Takie podejście sprawia, że perspektywa proponowana przez brytyjski *Strong and prosperous communities. The Local Government White Paper* jest warta uwagi z punktu widzenia poniższej analizy, ponieważ łączy podejście proponowane w programie Warszawskie Centra Lokalne z dokumentami strategicznymi nakierowanymi na rozwój kapitału społecznego, przeciwdziałaniu wykluczeniu i wzmacnianiu więzi sąsiedzkich (Zintegrowany Program Rewitalizacji, Społeczna Strategia Warszawy, Program Wzmacniania Wspólnoty Lokalnej).

Nowe starzenie się

Projekt modelowej kamienicy dla Warszawy jest również zgodny z najnowszymi trendami w myśleniu o starości. Dwa z nich godne szczególnej uwagi to „nowe starzenie się" (*New Aging*) oraz „starzenie się w miejscu". Koncepcja „nowego starzenia się" zakłada spojrzenie na starość nie jako proces, który wiąże się z utratą wolności i witalności, nudą i byciem zależnym od innych ludzi, ale jako proces nakierowany na podkreślanie piękna, jakim jest życie. Matthias Holwich w swojej książce *New Aging* stwierdza, że „starzenie się to dar, okazja jedna na całe życie. Kiedy się starzejemy, mamy okazję upewnić się, że liczy się każdy dzień, a my możemy żyć tym życiem, które chcemy" (Holwich, Kritchels 2016, s. 20). Starość nie jest czymś, co nam się przydarza, ale długotrwałym procesem starzenia, który zaczyna się już po czterdziestce. Takie spojrzenie sprawia, że inaczej się myśli o tworzeniu infrastruktury dla osób starszych. Zgodnie z „nowym starzeniem się" powinniśmy planować wszystkie mieszkania w taki sposób, żeby można się

było w nich starzeć i jak najdłużej zachować samodzielność. Istotny jest tutaj wątek społeczny i wsparcie ze strony społeczności lokalnej.

Podobne podejście zakłada koncepcja „starzenia się w miejscu". Psycholog Tomasz Duda podkreśla, że nie musi to oznaczać koniecznie mieszkania do końca życia w jednym mieszkaniu. Miejsce dotyczy najbliższego sąsiedztwa. Wskazuje, że „jak wykazały badania seniorów w Połańcu, niechęć do zmiany mieszkania przez starszych ludzi – uznawana powszechnie za pewnik – znika, gdy pojawia się oferta mieszkań przystosowanych do ich samodzielnego funkcjonowania w miejscu ich zamieszkiwania. Gotowość do przeprowadzki do zoptymalizowanych powierzchniowo i funkcjonalnie domów zgłosiło ponad 70% respondentów" (Duda 2016, s. 113). W wypadku modelowej kamienicy wymiana mieszkań w ramach cyklu życia mogłaby się odbywać w obrębie jednego budynku.

Projektowanie uniwersalne

Zgodnie z art. 2 Konwencji ONZ o prawach osób niepełnosprawnych:

Konwencja ONZ

Projektowanie uniwersalne oznacza projektowanie produktów, środowiska, programów i usług w taki sposób, by były użyteczne dla wszystkich, w możliwie największym stopniu, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. „Uniwersalne projektowanie" nie wyklucza pomocy technicznych dla szczególnych grup osób niepełnosprawnych, jeżeli jest to potrzebne.

Jest to podejście, które zakłada, że wszystkie przestrzenie powinny być zaprojektowane w taki sposób, aby być dostępne dla osób z niepełnosprawnościami. Takie projektowanie podnosi komfort życia i korzystania z przestrzeni wszystkich osób.

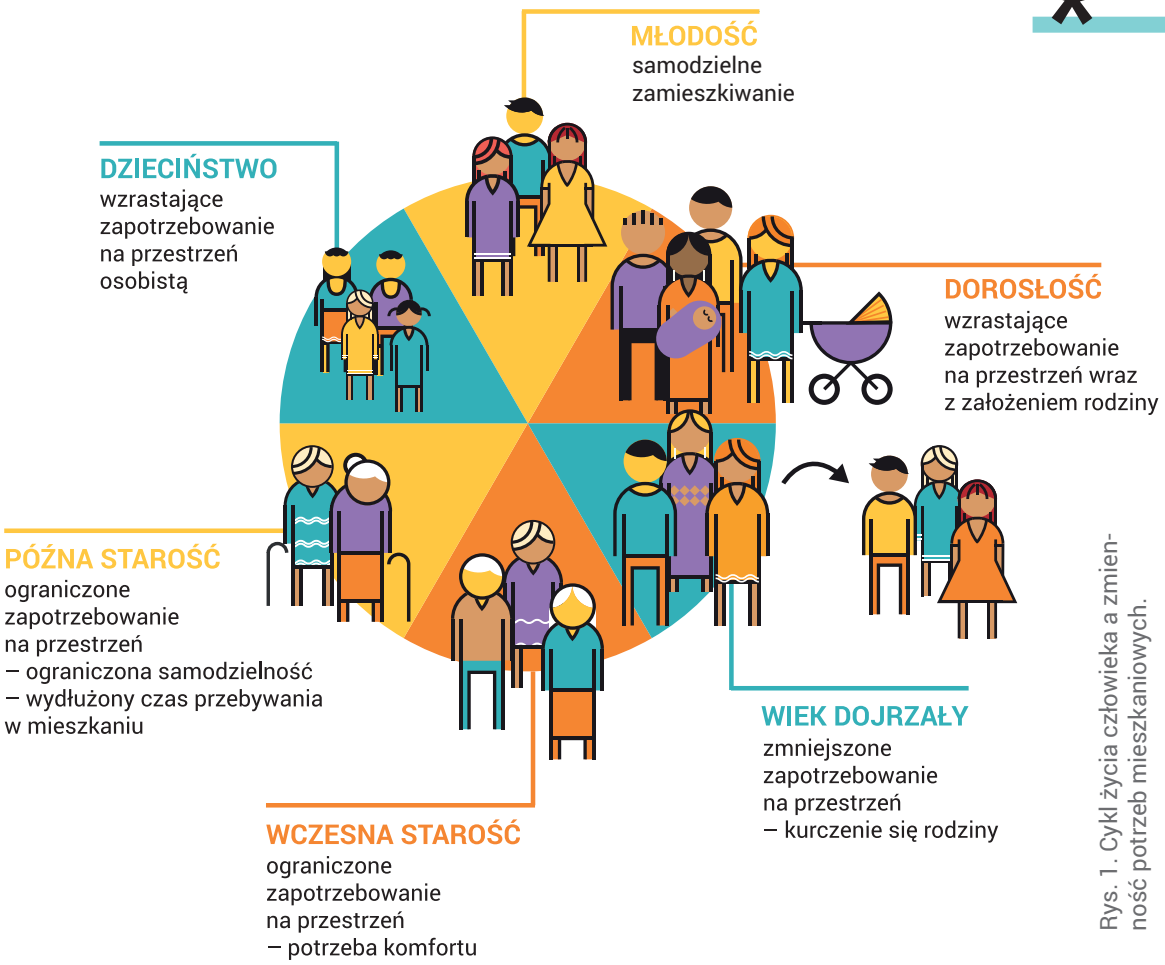
Cykl życia a potrzeby mieszkaniowe

Współczesne trendy związane z nowymi wzorami życia rodzinnego, które zostały wymienione powyżej, bezpośrednio wpływają na zmiany w kształtowaniu przestrzeni życiowej (mieszkaniowej). Potrzeby mieszkaniowe zmieniają się dynamicznie w cyklu życia człowieka. Klasyczny cykl życia człowieka przedstawia poniższy rysunek.

Cykl życia człowieka przebiega od uczestnictwa w pełnej rodzinie w wieku młodzieńczym, poprzez życie samotne w młodości i okresie kształcenia się, ponowne życie w rodzinie w wieku dojrzałym, do rodziny ograniczonej do małżeństwa emerytów, a na koniec do samotnego życia na emeryturze. Wiąże się to ze zmiennym zapotrzebowaniem na przestrzeń życiową w zależności od liczby członków w rodzinie. Cykl życia w wypadku osób samotnych (singli) będzie ograniczał się przede wszystkim do samotnego życia już od etapu młodości, po opuszczeniu domu rodzinnego, poprzez dorosłość, wiek dojrzały, wczesną i późną starość. Stąd zapotrzebowanie na przestrzeń życiową ograniczy się do małych powierzchni i potrzeby komfortu, chociaż nie zawsze do wydłużającego się przebywania w miesz-

kaniu, tak jak w wypadku starszych osób czy osób z niepełnosprawnością, ale wręcz przeciwnie – do spędzania czasu poza domem, większej ilości czasu wolnego i chęci włączenia się w życie społeczne (Labus 2015, s. 73–74).

Nowe trendy i formy stylu życia wymuszają potrzebę stworzenia form zamieszkania, które umożliwiałyby współistnienie ludzi o różnych potrzebach, także tych funkcjonujących poza klasyczną rodziną (Jonda 2008, s. 147). Istotnym wyzwaniem dla polityki mieszkaniowej, ze względów logicznych i ekonomicznych jest konieczność przygotowania mieszkań na cykliczne zmiany użytkowe, tzn. projektowane obecnie mieszkania powinny spełniać potrzeby różnych grup społecznych, w tym starszych i osób z niepełnosprawnością nie tylko dzisiaj, ale także w przyszłości (Niezabitowska 2012). Przestrzeń życiowa powinna być tak kształtowana, aby sprzyjać budowaniu więzi międzypokoleniowych i międzyludzkich poza tradycyjną rodziną, co może przyczynić się m.in. do wydłużenia niezależności osób starszych i osób z niepełnosprawnością, ponieważ w razie potrzeby mogą skorzystać z pomocy lub rady innych osób mieszkających w tym samym gospodarstwie domowym, a osoby młode mogą uzyskać pomoc i wsparcie np. od seniorów i seniorek w opiece nad dziećmi, poradach życiowych itp.



Rys. 1. Cykl życia człowieka a zmienność potrzeb mieszkaniowych.

KAMIENICE OPARTE NA RÓŻNORODNOŚCI SPOŁECZNEJ

Tworzenie kamienic opartych na różnorodności społecznej jest odpowiedzią na postępującą w krajach kapitalistycznych segregację przestrzenną (w Polsce dodatkowo wzmacnianą przez programy rządowe kierowane tylko do osób młodych). Ma to przeciwdziałać tworzeniu się zarówno gett biedy, jak i gett zamożności. Opiera się na założeniu, że zdrowe miasto to miasto różnorodne, a mieszanie różnych grup społecznych jest korzystne dla wszystkich, bo likwiduje nierówności społeczne i podnosi szanse życiowe osób zagrożonych wykluczeniem. Osoby zamożne zaś żyją w przestrzeni, która nie wymusza izolacji w celu ochrony bogactwa, a bezpieczeństwo opiera się na więziach społecznych, a nie budowaniu murów, instalowaniu kamer i zatrudnianiu ochrony.

Geneza miksu lokatorskiego

Przez wiele lat próbowano znaleźć optymalne rozwiązania zakwaterowania społeczności wymagającej opieki. Celem było stworzenie środowiska zamieszkania, w którym mieszkańcy będą czuć się bezpiecznie i będą mogli jak najdłużej zachować niezależność. Zazwyczaj starano się nie dopuścić do zamieszkania osób niezamożnych i niezaradnych w jednym miejscu. Jak pisał Holmes (2003 s. 49): „zakwaterowanie dużej liczby osób niezamożnych i niezaradnych w jedynym, homogenicznym społecznie założeniu mieszkaniowym jest receptą na klęskę". Tak narodził się pomysł remontu pojedynczych mieszkań wśród zabudowy miejskiej w celu nadania im miana lokalu socjalnego. To rozwiązanie zastosowano w latach 60. XX wieku w angielskich *Housing Associations*. Jest to przykład rozwiązania problemu gettoizacji we współczesnych miastach (Twardoch, Bradecki 2013). Przykład ten pokazuje, że jest to dobra droga do osiągnięcia zrównoważonej społeczności. Poniekąd z tego powodu rozwiązania dla problemu gettoizacji stosowane w krajach europejskich skupiają się na promocji *mixed communities* – miksu społeczności, składających się z przedstawicieli różnych grup społecznych i etnicznych. Wyburza się lub remontuje najgorsze zespoły mieszkaniowe, obciążone stygmatyzacją mieszkańców. Nowo projektowane mieszkania socjalne wkomponowywane zostają w istniejącą tkankę miejską lub powstają jako fragment nowo powstających założeń komercyjnych. Kładzie się także nacisk na zapewnienie lokatorom socjalnym możliwości wyboru mieszkania i jego lokalizacji. Podstawowym, najmniej radykalnym, sposobem na uzyskanie niehomogenicznych zespołów mieszkaniowych, jest zróżnicowanie typów mieszkań w obrębie każdego założenia (np.: Alexander 2008, s. 194).

W niektórych krajach europejskich (np. w Szwajcarii) już na początku XX wieku pojawiły się koncepcje sztucznego mieszania mieszkańców o różnym statusie społecznym i majątkowym, które u niektórych budzą obawy. Przeciwnicy przytaczają argumenty o naturalnym, historycznym podziale miast na dzielnice mieszkaniowe dla różnych klas społecznych oraz o ne-

gatywnych skutkach mieszania rodzin z różnych warstw społecznych, materialnych i kulturowych. Współczesne koncepcje urbanistyczne (*Zwarte miasto, Nowy urbanizm, Wzrost inteligentny, Urban Renaissance*) za jedną z nadrzędnych zasad zagospodarowania terenu wymieniają, zróżnicowaną funkcjonalnie strukturę zabudowy (*mix-use*) oraz mieszanie mieszkań o zróżnicowanym standardzie, wielkości, typie oraz sposobie zasiedlenie (*mix tenure*) dla osiągnięcia niejednorodnych społecznie społeczności (*mix communities*).

Jednym słowem, chodzi o zakwaterowanie na jednym terenie ludzi wywodzących się z różnych klas społecznych, o różnym statusie materialnym. Jest to odpowiedź na segregację, ubóstwo i pogłębiające się różnice w społeczeństwie m.in. w Szwecji, Austrii, Niemczech. Idea *mix communites* jest wspierana przez wiele ustaw w państwach skandynawskich i zachodnioeuropejskich.

Oferta alternatywnych form zamieszkania, włączająca potrzeby osób starszych i osób z niepełnosprawnościami w XXI wieku

W XXI wieku w wielu krajach europejskich (m.in. Niemcy, Szwajcaria, Szwecja, Hiszpania) powstała szeroka oferta różnych i alternatywnych form zamieszkania włączających potrzeby osób starszych i osób z niepełnosprawnością, są to m.in.:

- „domy międzypokoleniowe" (tłum. niem. *Mehrgenerationenhäuser*) – termin „domy międzypokoleniowe" został wprowadzony w ramach programu rządowego dla Dolnej Saksonii w Niemczech i jest tłumaczony jako wspólne miejsce pobytu lub/i zamieszkania trzech lub więcej generacji mieszkających w tym samym domu/społeczności, których członkami może być najbliższa rodzina lub grupa osób, które nie mają ze sobą pokrewieństwa,
- grona przyjacielskie – relacje osób niespokrewnionych spędzających razem wolny czas lub/i zajmujących wspólne mieszkanie, np. studenci, młodzi posiadający pierwszą pracę, osoby starsze itp. (Szlendak 2012, s. 463 i 474),
- cohousing wielogeneracyjny lub senioralny – koncepcja sięga XIX i XX wieku, lecz jej początek datuje się na lata 60. XX wieku, jest to wspólnota oparta na ściśle określonych zasadach, które służą pogłębianiu więzi sąsiedzkich, tworzonych przez osoby w różnym wieku. *Cohousing* opiera się na określonych zasadach: przestrzenie powinny być tak zaprojektowane, aby zachęcać do integracji mieszkańców; mieszkańcy sami zarządzają swoją wspólnotą; społeczności zwykle nie mają wspólnych finansów – mogą zdobyć pieniądze z wynajmu swoich obiektów innym osobom lub uruchamiając kursy, ale zwykle działają wolontariacko; nie ma hierarchicznej struktury w *cohousingu* – występuje podział na grupy zadaniowe; wszyscy są równi i mają takie samo prawo głosu; prace na rzecz wspólnoty np. 6 godzin miesięcznie. Ważną zasadą tworzenia *cohousingu* jest sześć kompo-

nentów Charlesa Durretta (amerykańskiego architekta i propagatora idei *cohousingu*), są to: proces partycypacyjny; projektowanie sąsiedztwa i budynku; przestrzenie wspólnie użytkowane; zarządzanie miejscem zamieszkania; nie-hierarchiczna struktura; oddzielne źródło dochodu.

Podsumowując, na przestrzeni lat zmieniała się koncepcja zamieszkania dla różnych grup społecznych. W segregacji zaczęto dopatrywać się przyczyn rosnącej patologii, brak wzorców dla dzieci oraz budzenie w nich przekonania, że nie mogą poprawić jakości własnego życia. Postanowiono stworzyć tereny mieszkaniowe zróżnicowane pod względem ludności, dające szanse rozwojowe. Jednak nowo powstałe, wielofunkcyjne tereny budziły dużą obawę przedstawicieli bogatszych klas społecznych, które nie chciały asymilować się z jednostkami uważanymi za problematyczne. W latach 80. i 90. XX wieku zaczęły powstawać nowe, alternatywne sposoby zamieszkania, włączające potrzeby osób starszych i osób z niepełnosprawnością, tj. domy międzypokoleniowe czy *cohousing*.

Najważniejsze okazuje się nie tylko stworzenie osiedli charakteryzujących się miksem lokatorskim, lecz zapewnienie obywatelom wyboru spośród różnorodnej oferty zamieszkania. Każdemu obywatelowi przysługuje wolność osobista i to on decyduje, w jakim otoczeniu pragnie mieszkać.

Kluczowe pojęcia

- inkluzja społeczna (społeczne włączenie; integracja społeczna) – proces włączania jednostek, grup, kategorii społecznych (np. osób z niepełnosprawnością) w funkcjonowanie szerszego społeczeństwa. Jest zjawiskiem odwrotnym do ekskluzji (wykluczenia społecznego, marginalizacji).
- miks lokatorski – ludzie zamieszkujący jeden budynek mieszkalny, w różnym wieku, różnej płci, na różnym etapie życia, o różnej sprawności psychofizycznej, różnych zainteresowaniach i różnych możliwościach finansowych.
- zabudowa mieszkaniowa w kontekście miksu lokatorskiego – dobrze zaprojektowane mieszkania, czyli elastyczne, dostępne dla ludzi na każdym etapie życia, o różnej sprawności psychofizycznej, różnych zainteresowaniach i możliwościach finansowych, stwarzające bezpieczeństwo i zapewniające niezależność jak najdłużej, m.in. w myśl koncepcji starzenia się w miejscu (*Aging in Place*).

Czy miks społeczny się sprawdza?

Brytyjskie badania dotyczące kamienic opartych na modelu miksu społecznego pokazują, że to dobre rozwiązanie, zarówno dla lokalnej społeczności, jak i dla inwestorów. Raport sporządzony przez Fundację Josepha Rowntree (*Mixed communities*), dotyczący różnych typów społeczności mieszkaniowych zamieszkujących w budynkach opartych na miksie społecznym, wskazuje, że:

- osoby mieszkające w społecznościach opartych na miksie dochodowym nie wykazują negatywnych cech typowych dla grup o niskich dochodach. Ponadto miks dochodowy wśród mieszkanek i mieszkańców odpowiada na potrzeby lokatorek i lokatorów, zarządców i zarządczyń oraz inwestorów, ponieważ tworzy miejsca przyjazne do życia i pracy.
- miks społeczny na poziomie dochodu i różnych typów najmu nie powoduje dodatkowych problemów. Sąsiedzi i sąsiadki traktują osoby z grup zagrożonych wykluczeniem lub mieszkających tymczasowo w danym budynku mieszkalnym jako „zwykłych ludzi". Nawet jeśli nie dochodzi do zawiązywania bliższych przyjaźni, relacje są oceniane jako przyjazne. Nie odnotowano dowodów, że ten typ miksu lokatorskiego szczególnie wpływa na tworzenie się kapitału społecznego.
- wspólnoty mieszkaniowe oparte na miksie społecznym przyciągają młode rodziny. Badania wskazały, że ten typ budownictwa mieszkaniowego powiązany z dobrymi usługami edukacyjnymi jest bardzo atrakcyjny dla młodych osób. Niestety wiele budynków opartych na miksie społecznym nie uwzględnia potencjału, jakim są rodziny i nie przewiduje odpowiednio dużych mieszkań.
- obecność miksu lokatorskiego nie powoduje obniżenia wartości inwestycji. Skład społeczny jest wtórny wobec jakości projektowania, dostępności usług i lokalizacji.
- miks społeczny dotyczy wielu wymiarów: długości najmu/własności, typu budownictwa, dochodów etc.

Badania przeprowadzone przez Fundację Josepha Rowntree dotyczyły również związku między miksem społecznym a przenoszeniem się wzorców pomiędzy różnymi grupami społecznymi. Stwierdzono, że nie ma dowodów na to, że bogatsze mieszkanki i mieszkańcy budynku funkcjonują jako wzorce dla swoich biedniejszych sąsiadek i sąsiadów. Samo mieszanie różnych grup społecznych nie wpływa na wzrost kapitału społecznego. Za to udowodniono, że mieszkanie w zróżnicowanej społeczności zmniejsza negatywne oddziaływanie stereotypów.

Kamienica dwupokoleniowa? Wielopokoleniowa? Wieloetniczna? Skierowana do osób o różnych dochodach?

Tworzenie kamienic opartych na miksie społecznym to za mało, żeby zbudować silne, wspierające się społeczności. Koniecznie jest uwzględnienie w modelu rozwiązań, które prowadzą do tworzenia się więzi społecznych i wzrostu kapitału społecznego. Dlatego też punktem odniesienia dla Modelowej kamienicy dla Warszawy będą projekty mieszkaniowe oparte na idei współzamieszkiwania, typowego dla budownictwa kooperatywnego.

Analiza modelowych rozwiązań mieszkaniowych została przeprowadzona na podstawie kwerend literaturowych, studiów przypadków, a także

badania in situ (w wypadku domu Heslach w Stuttgarcie oraz Frauen Werk Stad II w Wiedniu), dobrze ocenianych zagranicznych przykładów zabudowy mieszkaniowej, zorientowanej na potrzeby starzejącego się społeczeństwa w kontekście miksu lokatorskiego.

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

1. INFORMACJE OGÓLNE O BUDYNKU MIESZKALNYM

Nazwa

Lokalizacja, adres

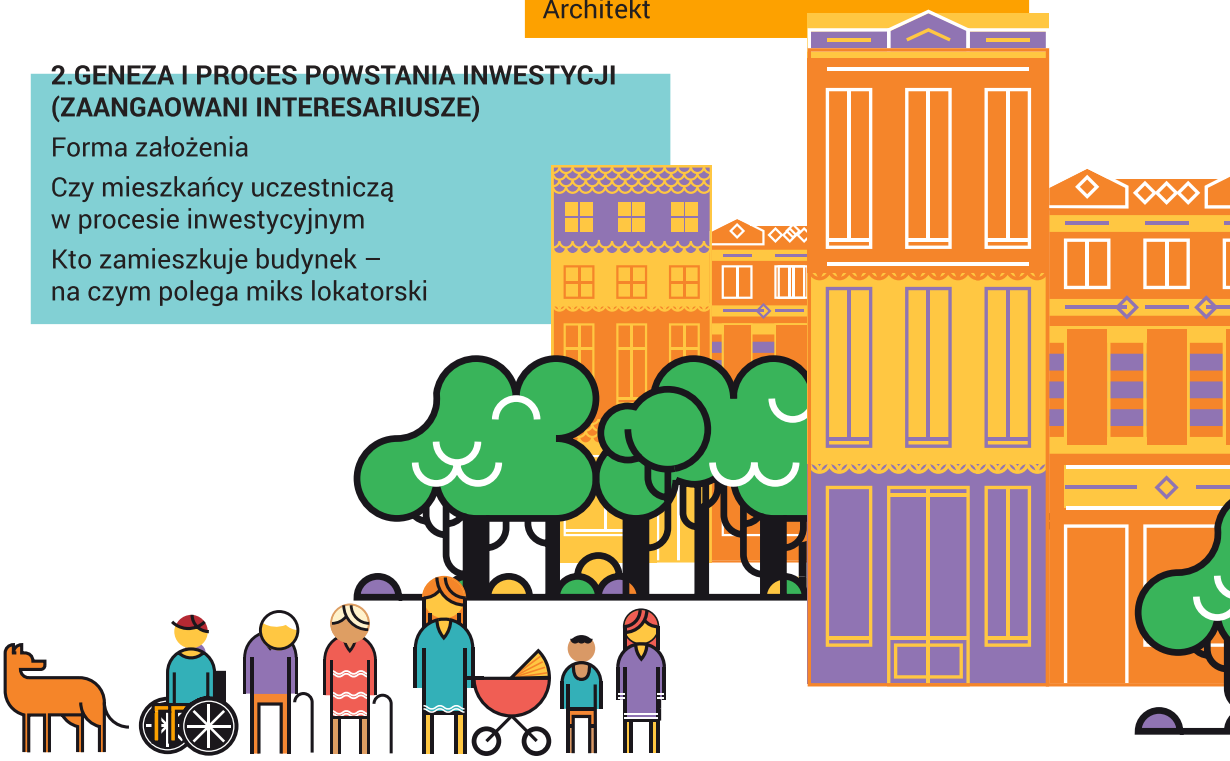
Architekt

2.GENEZA I PROCES POWSTANIA INWESTYCJI (ZAANGAOWANI INTERESARIUSZE)

Forma założenia

Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym

Kto zamieszkuje budynek – na czym polega miks lokatorski



3. OTOCZENIE I BUDYNEK

Typ zabudowy

Lokalizacja względem miasta

Program funkcjonalno–przestrzenny

Część wspólna

Liczba mieszkań, w tym dla osób starszych i osób z niepełnosprawnością

Obiekt (nowo projektowany/adaptowany)

Czas powstania

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

Poniżej opisano przykłady budynków mieszkalnych uwzględniających potrzeby osób starszych i osób z niepełnosprawnościami. Są to projekty zlokalizowane w państwach europejskich, które są pionierami w tworzeniu miksu lokatorskiego w zabudowie mieszkaniowej. Stanowią one bazę pod analizę inkluzywnych społeczności. Na ich podstawie przedstawiono optymalne rozwiązania, skoncentrowane na potrzebach osób starszych i osób z niepełnosprawnościami, które mogą zostać wykorzystane w polskich realiach.

4. PROGRAM FUNKCJONALNY, DODATKOWE AKTYWNOŚCI, WSPARCIE

Aktywności/funkcje w obiekcie

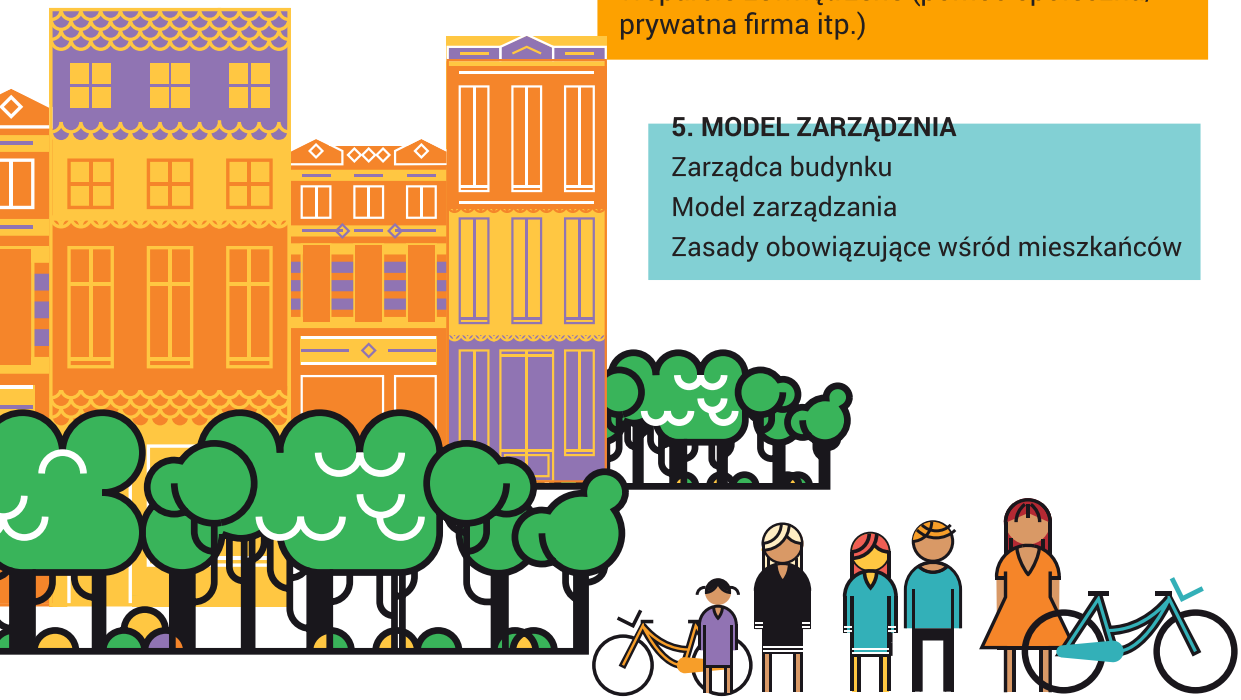
Wsparcie zewnętrzene (pomoc społeczna/ prywatna firma itp.)

5. MODEL ZARZĄDZNIA

Zarządca budynku

Model zarządzania

Zasady obowiązujące wśród mieszkańców



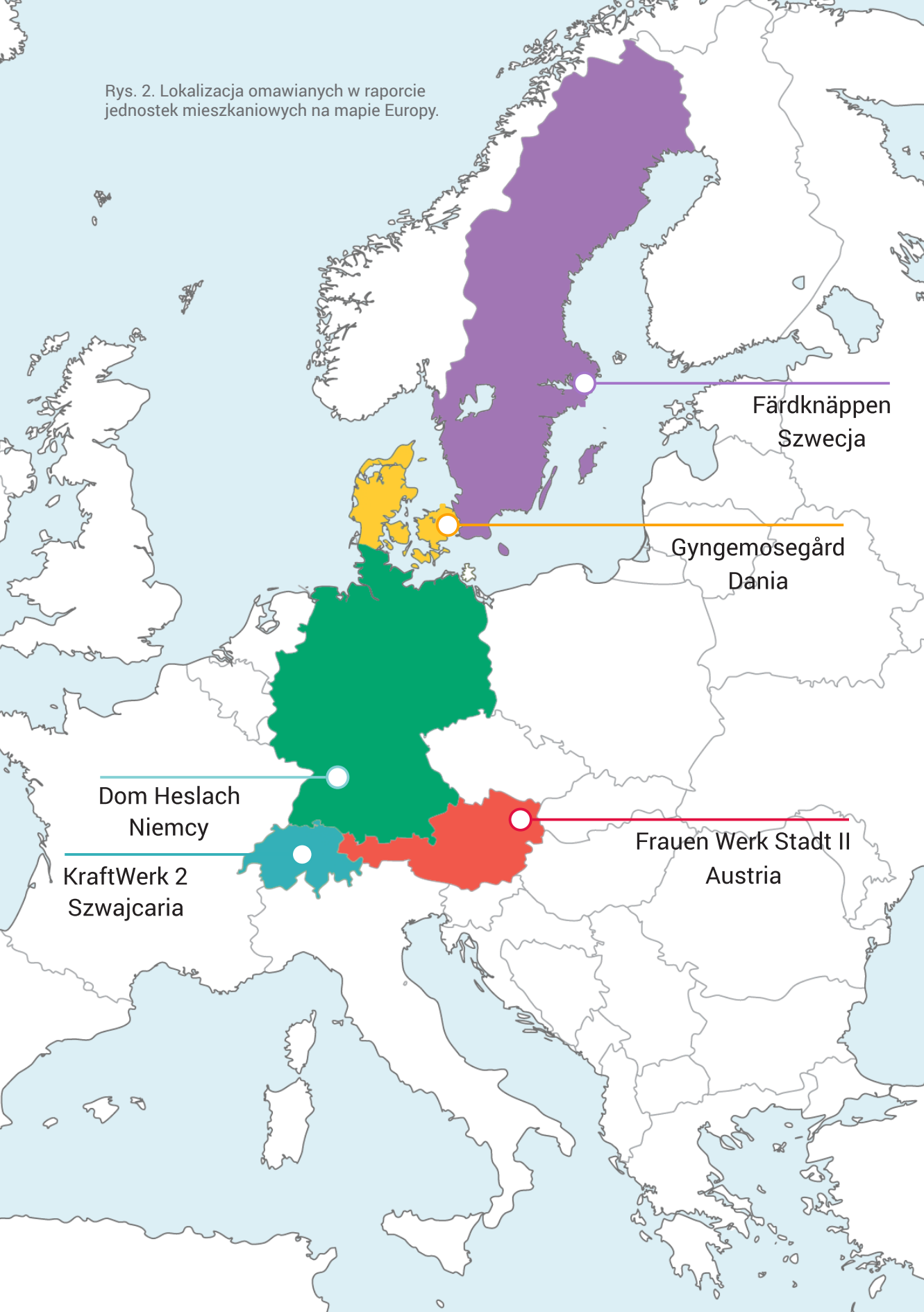
6. MODEL FINANSOWANIA

Model własnościowy

Występowanie lokali komercyjnych–towarzyszących

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

Rys. 2. Lokalizacja omawianych w raporcie jednostek mieszkaniowych na mapie Europy.



KraftWerk 2 – Zurych, Szwajcaria

Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa: KraftWerk 2

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

Architekt: Adrian Streich Architekten AG

Fot. 1. Widok budynku od strony ulicy.

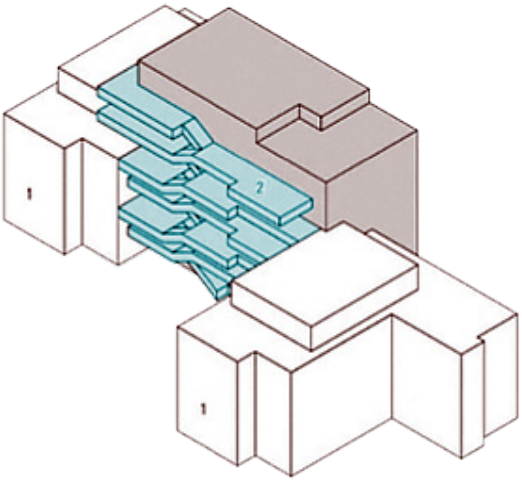
Fot. 2. Widok na dziedziniec.

Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

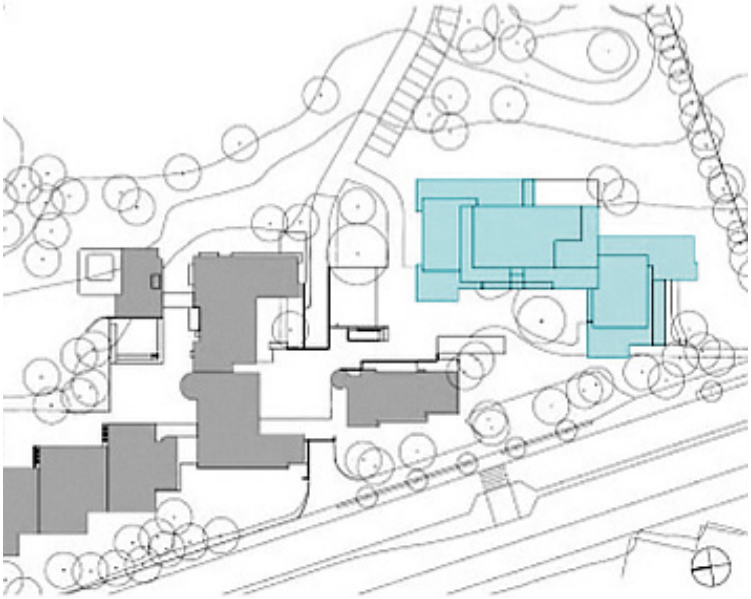
Forma założenia: spółdzielnia mieszkaniowa – KraftWerk 1 w tym przypadku pełniła rolę dewelopera przy budowie założenia KraftWerk 2 (KraftWerk 1 to jednocześnie nazwa budynku mieszkalno-biurowego w Zurychu, uważanego za projekt pilotażowy dla zabudowy innych kwartałów przemysłowych w Szwajcarii, ale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

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

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



Fot. 3. Aksonometria – nowa tarasowa bryła łączy dwa istniejące budynki



Fot. 4. Położenie na działce

Otoczenie i budynek

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

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

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

Część wspólna: 2 przestrzenie wspólne z kuchnią oraz jadalnią.

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

Fot. 5. Zewnętrzne tarasy

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

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

Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

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

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

Model zarządzania

Zarządca budynku: mieszkańcy, którzy utworzyli grupy administrujące.

Model zarządzania: spółdzielnia.

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

Fot. 6. Widok na tarasowe połączenie między budynkami

Model finansowania

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

Występowanie lokali komercyjnych-towarzyszących: 4 atelier i przestrzenie biurowe.

Fot. 7. Wnętrze wspólnej jadalni z wyjściem na taras.

Fot. 8. Wnętrze apartamentu

Fot. 9.
Wnętrze
wspólnej
jadalni
z wyjściem
na taras

Fot. 10.
Wnętrze
pokoju

Dom Heslach – Stuttgart, Niemcy

Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa: Dom Heslach

Lokalizacja, adres: Stuttgart, przy Schreiberstrasse.

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

Fot. 11. Widok od strony ulicy

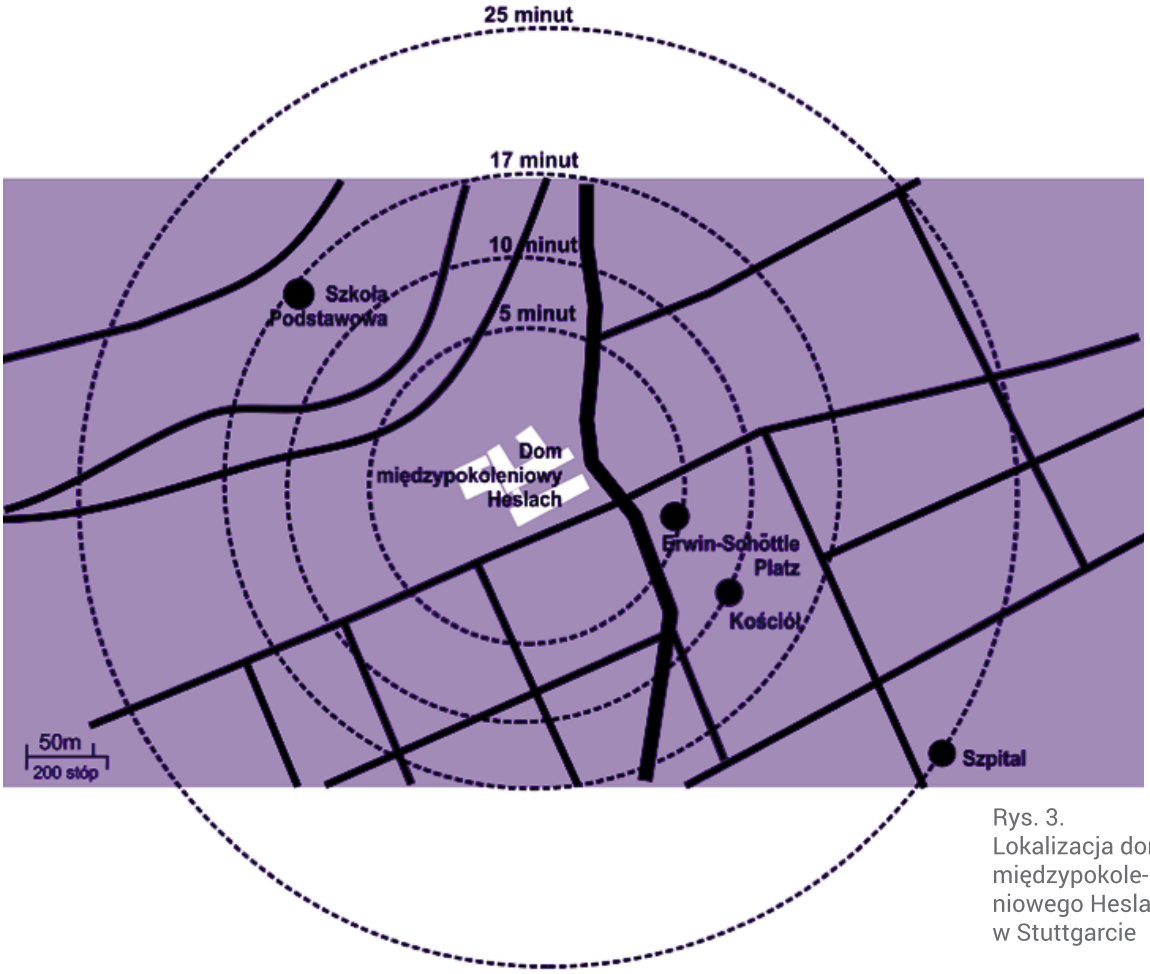
Fot. 12. Widok wewnętrznego dziedzińca

Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

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

Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym? Brak informacji.

Kto zamieszkuje budynek – na czym polega miks lokatorski? Osoby starsze oraz młode wymagające opieki, przede wszystkim chorujące na stwardnienie rozsiane.



Rys. 3. Lokalizacja domu międzypokoleniowego Heslach w Stuttgarcie

Otoczenie i budynek

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

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

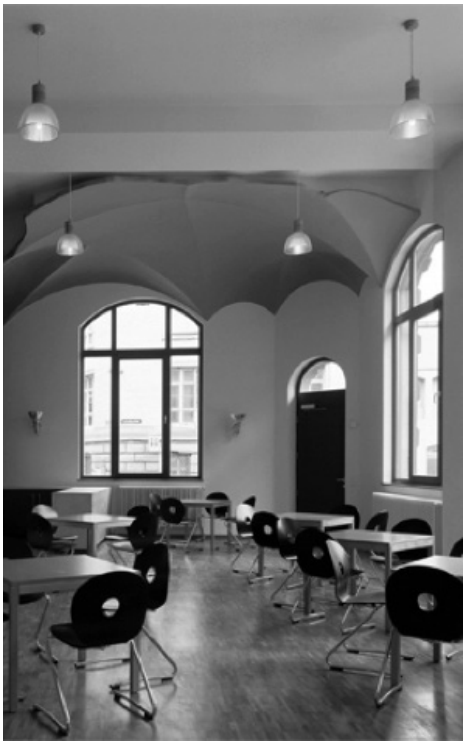
Program funkcjonalno-przestrzenny: mieszkania, świetlice, sklepy, bank, przychodnia lekarska, sale klubowe, dom kultury, dawną salę balową przekształcono w restaurację z widokiem na historyczny tarasowy ogród dawnego browaru.

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

Liczba mieszkań, w tym dla osób starszych i osób z niepełnosprawnością: 82 mieszkania (50 mieszkań dla osób młodych wymagających opieki, 30 dla seniorów i 2 przeznaczone na opiekę krótkoterminową), mieszkania wspomagane (*assisted living*) – dla osób starszych oraz młodych wymagających opieki, przede wszystkim chorujących na stwardnienie rozsiane, umieszczone na ostatnich kondygnacjach. Mieszkania są pozbawione barier architektonicznych oraz wyposażone w system przywołania pomocy.

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

Czas powstania: 2001 r.



Fot. 13. (po lewej) Przestrzeń wspólna

Fot. 14. (po prawej) Sala klubowa

Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

Aktywności/funkcje w obiekcie: centrum opieki, centrum rodziny, centrum Gebrüder Schmidt (inicjatywy i spotkania w celu podtrzymania międzypokoleniowego i międzykulturowego współistnienia), Wabe e.V. – organizacja pozarządowa odpowiedzialna za organizację spotkań, imprez, wydarzeń kulturalnych, opieka dla osób starszych oraz dzienna opieka nad dziećmi, usługi doradcze dla seniorów i rodzin, organizowane są kluby, spotkania i warsztaty.

Wsparcie zewnętrzne (pomoc społeczna/prywatna firma, itp.): Fundacja Rudolfa i Hermana Schmidtów

Model zarządzania

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

Model zarządzania (niehierarchiczna struktura/spółdzielnia): brak informacji.

Jakie zasady obowiązują wśród mieszkańców? Brak informacji.

Model finansowania

Model własnościowy (wynajem/na własność): wynajem.

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

Fot. 15. (po lewej) Strefa klatki schodowej

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

Gyngemosegård – Herlev, Dania

Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa: Gyngemosegård

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

Architekt: Thure, Nielsen and Rubow

Fot. 17. Centrum społeczne

Fot. 18. Widok wewnętrznego dziedzińca

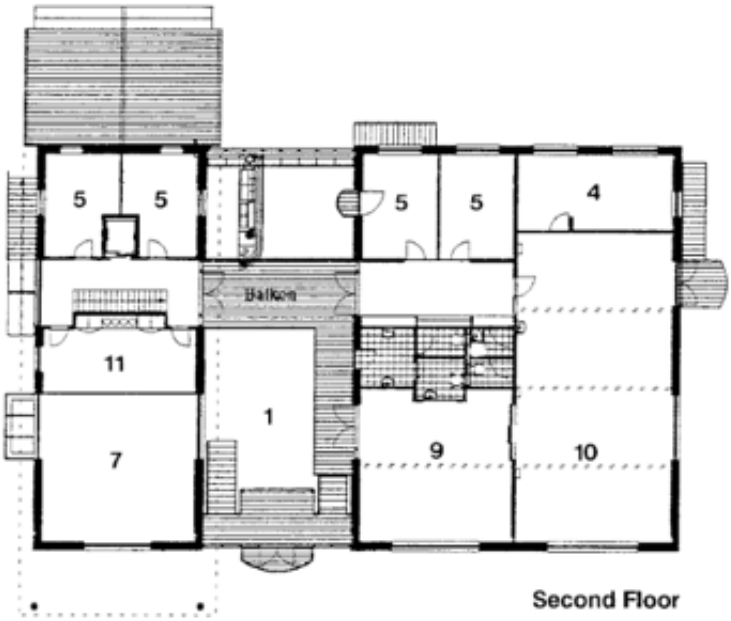
Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

Forma założenia: gmina Gladsaxe.

Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym? Brak informacji.

Kto zamieszkuje budynek/osiedle – na czym polega miks lokatorski? Osiedle zamieszkują ludzie młodzi, rodziny oraz osoby starsze. Nie jest istotne, czy dana osoba jest samotna, czy w związku. Wiek osób starszych wynosi 70–95 lat, są to osoby samodzielne oraz potrzebujące pomocy w takich czynnościach, jak toaleta (8% mieszkańców), kąpiel (31% mieszkańców). Osiedle jest przeznaczone dla użytkowników poruszających się na wózkach (18% mieszkańców) oraz z problemami poznawczymi (15% mieszkańców).

Fot. 19. Rzut parteru centrum społecznego



Fot. 20. Rzut piętra centrum społecznego

Otoczenie i budynek

Typ zabudowy: 20 budynków, w skład wchodzą samodzielne mieszkania dla osób młodych oraz *cohousing* przeznaczony dla seniorów, wszyscy mieszkańcy mają dostęp do części wspólnej.

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

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

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

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

Obiekt (nowo projektowany/adaptowany): nowo projektowany.

Czas powstania: 1992–1994 r.

Fot. 21. Lokalizacja osiedla

Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

Aktywności/funkcje w obiekcie: centrum społeczne oferuje przestrzenie–spotkań, sprzęt do terapii fizycznej, wspólne jedzenie posiłku, miejsce całodobowej opieki zdrowotnej będącej do dyspozycji mieszkańców.

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

Model zarządzania

Kto jest zarządcą budynku? Spółdzielnia mieszkaniowa FSB Gladaxe.

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

Jakie zasady obowiązują wśród mieszkańców? Brak informacji.

Model finansowania

Model własnościowy (wynajem/na własność): brak informacji.

Występowanie lokali komercyjnych-towarzyszących: brak lokali komercyjnych i towarzyszących.

Frauen Werk Stadt II – Wiedeń, Austria

Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa: Frauen Werk Stadt II

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

Architekt: Ifsits-Ganahl-Larch Group

Fot. 22. Budynek mieszkalny

Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

Forma założenia: deweloper.

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

Kto zamieszkuje budynek – na czym polega miks lokatorski? Starsze kobiety, młode samotne matki, pary.

Otoczenie i budynek

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

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

Fot. 23. Widok na zewnętrzną, wspólną przestrzeń

Fot. 24. Wejście do wewnętrznego podwórka

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

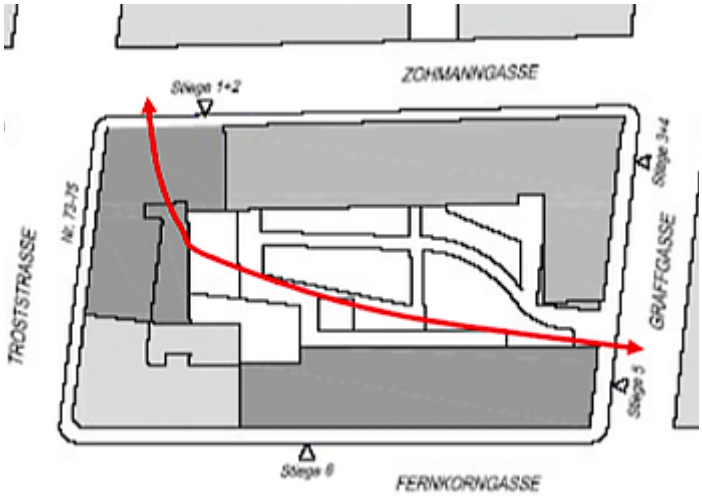
Część wspólna: wewnętrzne podwórko ogólnodostępne, bez barier, wspólna kuchnia, ogród zimowy, wspólne werandy, wspólny taras na dachu.

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

Obiekt (nowo projektowany/adaptowany): w zabudowie kwartałowej powstał jako uzupełnienie/plomba w istniejącej zabudowie.

Czas powstania: 2004 r.

Fot. 25.
Różne typy
mieszkań



Fot. 26.
Zabudowa

Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

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

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

Model zarządzania

Kto jest zarządcą budynku? Brak informacji.

Model zarządzania (niehierarchiczna struktura/spółdzielnia): brak informacji.

Jakie zasady obowiązują wśród mieszkańców? Brak informacji.

Model finansowania

Model własnościowy: wynajem.

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

Fot. 27.
Widok na posterunek policji w parterze budynku

Fot. 27.
Widok na posterunek policji w parterze budynku

Färdknäppen – Sztokholm, Szwecja

Informacje ogólne o budynku mieszkalnym

Nazwa: Färdknäppen

Lokalizacja, adres: Szwecja, Sztokholm

Architekt: Kerstin Kärnekull

Fot. 29. Budynek mieszkalny

Fot. 30. Kuchnia do dyspozycji wszystkich mieszkańców

Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)

Forma założenia: właścicielem budynku jest miejska spółka mieszkaniowa.

Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym? Grupa osób prywatnych była inicjatorem pomysłu, nawiązała kontakt z politykami oraz wykonawcą. Osoby prywatne brały udział w tworzeniu obiektu; określały swoje oczekiwania mieszkaniowe oraz społeczne, a także, w jaki sposób powinny funkcjonować we wspólnocie. Pracowały również nad programem funkcjonalno-przestrzennym.

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

Otoczenie i budynek

Typ zabudowy: budynek wielorodzinny, 6 kondygnacji.

Lokalizacja względem miasta: w zwartej zabudowie miejskiej, centrum miasta.

Program funkcjonalno-przestrzenny: mieszkania, część wspólna.

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

Liczba mieszkań, w tym dla osób starszych i osób z niepełnosprawnością: 43 mieszkania dostosowane dla potrzeb osób starszych. Mieszkania mają 1, 2 lub 3 pokoje oraz kuchnię.

Obiekt (nowo projektowany/adaptowany): nowo projektowany.

Czas powstania: 1987 r.

Fot. 31.
Rzut parteru

Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie

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

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

Model zarządzania

Kto jest zarządcą budynku? Budynkiem zarządzają mieszkańcy.

Model zarządzania (niehierarchiczna struktura/spółdzielnia): struktura niehierarchiczna

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

Model finansowania

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

Występowanie lokali komercyjnych-towarzyszących: brak.

MODELE INKLUZYWNYCH SPOŁECZNOŚCI ZAMIESZKUJĄCYCH BUDYNEK MIESZKALNY

CHARAKTERYSTYKA OBIEKTU	KraftWerk 2 Szwajcaria	Dom Heslach Niemcy
ZAŁOŻYCIEL	spółdzielnia mieszkaniowa + deweloper	dom fundacji + wsparcie Europejskiego Funduszu Społecznego
FORMA ZAMIESZKANIA	wielorodzinna wspólnota mieszkaniowa	dom międzypokoleniowy
TYP ZABUDOWY	budynek wolnostojący, łączący dwa istniejące budynki	zabudowa kwartałowa
ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE	Nowo projektowany, łączący dwa istniejące budynki	Nowo projektowany, tworzy kwartał z dawnym browarem
METODY PARTYCYPACYJNEGO PLANOWANIA	udział przyszłych mieszkańców w procesie inwestycyjnym	brak informacji
MIX LOKATORSKI	przedział wiekowy od wieku niemowlęcego do wieku starczego	osoby stasze oraz młode wymagające opieki, przede wszystkim chorujące na stwardnienie rozsiane
WYSTĘPUJĄCE MIEJSCA	zamieszkania, spotkań	zamieszkania, spotkań, pomocy i wsparcia
UDOGODNIENIA DLA OSÓB O SZCZEGÓLNYCH POTRZEBACH	duża wewnętrzna winda, szerokie korytarze	mieszkania wspomagane – *assisted living*
OBIEKT MODELOWY/ EKSPERYMENTALNY	eksperymentalny	modelowy

Gyngemosegård Dania	Frauen Werk Stadt II Austria	Färdknäppen Szwecja
inicjatywa samorządu gminy Gladsaxe	deweloper	miejska spółka mieszkaniowa
cohousing wielogeneracyjny	budynek mieszkalny uwzględniający potrzeby ze względu na wiek i płeć (starsze kobiety, samotne matki, młode rodziny)	*cohousing* senioralny – grono przyjacielskie
20 budynków wolnostojących	wolnostojący budynek na kwartale złożony z trzech modułów	budynek wolnostojący
obiekt nowo projektowany	obiekt nowo projektowany	obiekt nowo projektowany
brak informacji	udział przyszłych mieszkańców na etapie projektowania (kobiety)	grupa osób prywatnych inicjatorami pomysłu, czynny udział w projektowaniu funkcjonalnym
ludzie młodzi, rodziny, osoby starsze	starsze kobiety, młode samotne matki, pary	osoby powyżej 45. roku życia – pracujące oraz będące na emeryturze
zamieszkania, spotkań, pomocy i wsparcia	zamieszkania, spotkań	zamieszkania, spotkań
zapewnienie opieki medycznej na terenie zamieszkania	42 mieszkania przystosowane dla osób starszych; w bliskim sąsiedztwie znajduje się przedszkole, przychodnia i apteka	pomoc sąsiedzka, wewnątrz obiektu
modelowy	modelowy	eksperymentalny

Tab. 1. Modele inkluzywnych społeczności zamieszkujących budynek mieszkalny,

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

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

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

W niektórych wypadkach na obiekty mieli również wpływ mieszkańcy. W Färdknäppen i KraftWerk 2 uczestniczyli w spotkaniach warsztatowych, podczas których brali aktywny udział w czynnościach projektowych. Ich opinia miała wpływ na założenia przyszłej wspólnoty czy na wybór materiałów wykończeniowych. Przyszli mieszkańcy mieli okazję konsultować się z architektami oraz pomagać w zdobywaniu funduszy.

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

Nadrzędną funkcją, jaką pełnią te budynki, jest miejsce zamieszkania, traktowane jako sposób życia dla dobrowolnego współistnienia różnych grup społecznych (pod względem wieku, płci, rasy, statusu społecznego itp.), których członkowie chcą zachować swoją niezależność i żyć jak najdłużej w jednym środowisku zamieszkania, bez konieczności przeprowadzki.

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

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

Analizowane budynki mieszkalne pełnią także często funkcję miejsca udzielania pomocy/wsparcia, w którym wykonywane są serwisowe czynności usługowe i udzielanie pomocy (zaopatrzenie w posiłki, pielęgnacja, pomoc w wykonywaniu prac domowych itp.), szczególnie istotne z punktu widzenia potrzeb osób starszych i osób z niepełnosprawnością (np. Gyngemosegård). W Niemczech ta forma jest bardzo dobrze rozwinięta w domach międzypokoleniowych, w których rozwijają się funkcje w zakresie samopomocy i wolontariatu, z zakresem działalności i usług takich jak: centrum matki i dziecka, centra rodzin, miejsca spotkań, dom opieki dziennego pobytu dla seniorów. Wsparcie jest w modelu niemieckim wykonywane w kategoriach: młodsi dla starszych, starsi dla młodszych, młodzi i starsi dla społeczeństwa (np. Färdknäppen). Istotnym elementem w przykładzie

niemieckiego domu Heslach jest zapewnienie pomocy osobom cierpiącym na stwardnienie rozsiane.

Analizowane budynki mieszkalne możemy także podzielić na kilka rodzajów. Modelowe mają typowe założenia: ich pomysłodawcą był prywatny inwestor lub powstały w ramach programu rządowego, zakładają pomoc medyczną dla osób starszych oraz osób z niepełnosprawnością, są przeznaczone dla określonego grona użytkowników. Färdknäppen jest formą eksperymentalną. Istotna była jego geneza: grupa znajomych postanowiła stworzyć idealny dom przyszłości dla siebie. Grupa ta była nie tylko pomysłodawcą projektu, ale także brała czynny udział we wszystkich etapach jego realizacji. Pokazała, że grupa niezależnych, zaangażowanych osób może wypracować kompromis i na zasadach konsensusu przyczynić się do wybudowania formy mieszkania „szytej na miarę", czyli odpowiadającej na realne potrzeby użytkowników. Również za eksperymentalny projekt można uznać KraftWerk 2, który nie polegał na rozbudowie czy stworzeniu od nowa obiektu dla osób starszych i osób z niepełnosprawnością, tylko zakładał przemianę i rozbudowę wcześniejszego kompleksu mieszkalnego – domu dziecka i młodzieży.

Wnioski z analizy ww. projektów mieszkaniowych

Celem niniejszego raportu było poszukiwanie odpowiedzi na postawione we wstępie pytania. Uzyskane informacje na podstawie materiałów źródłowych zostały przedstawione w postaci tabelarycznej, gdzie + oznacza dostępną informację, natomiast – jej brak.

Nie wszystkie informacje można było zidentyfikować na podstawie literatury, wizyt in situ, wiele z nich wymaga bezpośredniego kontaktu, przeprowadzenia wywiadów: z mieszkańcami, architektami, deweloperami i pozostałymi osobami zaangażowanymi w proces inwestycyjny, co w wypadku ograniczonego czasu na przygotowanie raportu nie było możliwe.

Największą trudność stanowiło znalezienie informacji na temat modeli zarządzania i modelu finansowania, zasad obowiązujących wśród mieszkańców, a także informacji na temat genezy i procesu powstania inwestycji lub partycypacji przyszłych mieszkańców w prowadzonym procesie.

Ważnym elementem w programowaniu funkcjonalno-przestrzennym obiektów było zdefiniowanie, czym jest miks lokatorski i kto zamieszka w obiekcie. Brano pod uwagę aspekty: wieku, statusu społecznego (co miało wpływ na formę najmu – na własność lub wynajem), stan cywilny (osoby samotne, rodziny z dziećmi), niepełnosprawność, płeć (np. Frauen Werk Stadt II – kobiety; Färdknäppen – osoby po 45. roku życia).

Zidentyfikowanie potrzeb przyszłych mieszkańców pozwala stworzyć obiekt jak najlepiej dostosowany do ich wymagań. W analizowanych projektach często w parze z miksem lokatorskim idzie zasada miksu funkcjonalnego, stąd poza funkcją mieszkalną obiekty są wzbogacone o usługi,

które są wynikiem analiz pod względem lokalizacji obiektu w skali miasta. Przykładowo – co było najbardziej pożądane w sąsiedztwie (np. Heslach – bliskość przychodni i miejsca integracji; Frauen Werk Stadt II – bliskość przedszkola, przychodni), a także ze względu na włączenie potrzeb osób starszych i osób z niepełnosprawnością, z zapewnieniem im opieki doświadczonego personelu dochodzącego z zewnątrz.

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

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

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

Potrzeby osób starszych i osób z niepełnosprawnościami

Potrzeby osób starszych i osób z niepełnosprawnościami są uwzględniane w modelach inkluzywnych typów zamieszkania. Kładzie się duży nacisk na aspekt socjologiczny, brak wykluczenia tych grup z życia w społeczeństwie. Poprzez przebywanie w różnorodnym gronie osobom starszym udziela się energia i radość młodszych. Zmieniają swój pogląd na świat, nie wycofują się z życia publicznego, lecz aktywnie w nim uczestniczą. Nie tylko osoby starsze czerpią korzyści z tego typu relacji – służą one radą, doświadczeniem, wiedzą oraz wolnym czasem, którego często brakuje osobom pracującym. Również osoby osób z niepełnosprawnością lepiej funkcjonują wśród ludzi niemających tych samych barier. Uczą się funkcjonowania w społeczeństwie, samodzielności oraz umiejętnego proszenia o pomoc. Pozostali mieszkańcy poznają zwyczaje, bariery osób z niepełnosprawnością, co umożliwia ich lepsze zrozumienie oraz pobudza empatię.

STRUKTURA KARTY BADAWCZEJ

1. Informacje ogólne o budynku mieszkalnym
- Nazwa
- Lokalizacja, adres
- Architekt

2. Geneza i proces powstania inwestycji (zaangażowani interesariusze)
- Forma założenia
- Czy mieszkańcy uczestniczą w procesie inwestycyjnym?
- Kto zamieszkuje budynek - na czym polega miks lokatorski?
- Czas powstania

3. Otoczenie i budynek
- Typ zabudowy
- Lokalizacja względem miasta
- Program funkcjonalno-przestrzenny
- Część wspólna
- Liczba mieszkań, w tym dla osób starszych i z niepełnosprawnościami
- Obiekt (nowo projektowany/adaptowany)

4. Program funkcjonalny, dodatkowe aktywności, wsparcie
- Aktywności/funkcje w obiekcie
- Wsparcie zewnętrzne (pomoc społeczna/prywatna firma, itp.)

5. Model zarządzania
- Zarządca budynku
- Model zarządzania
- Zasady obowiązujące wśród mieszkańców

6. Model finansowania
- Model własnościowy
- Czy występują lokale komercyjne-towarzyszące

	KraftWerk 2 Szwajcaria	Dom Heslach Niemcy	Gyngemose-gård Dania	Frauen Werk Stadt II Austria	Färdknäppen Szwecja
	+ +	- +	+ +	- -	+ +
	+ + +	+ + +	+ + +	- + +	+ + +
	+ +	+ +	+ +	+ +	+ +
	+ + + + + +	+ + + + + +	+ + + + + +	+ + + + + +	+ + + + + +
	+ + + +	+ + - +	+ + - +	+ + + +	+ + + +
	+ + +	+ + +	+ + +	+ + +	+ + +

Tab. 2. Tabelaryczne przedstawienie zebranych informacji na temat omawianych przykładów na podstawie dostępnych materiałów źródłowych

Jednym z ważnych aspektów jest zróżnicowanie powierzchni dostępnych mieszkań, tak aby przyszły lokator zależnie od wieku mógł sam zadecydować o własnym mieszkaniu oraz dobrać do siebie odpowiednią wielkość i komfort przestrzeni (np. KraftWerk 2). Architekci biorą pod uwagę jeszcze jeden czynnik – elastyczny plan otwarty, dający możliwość własnej kreacji przestrzeni, wydzielenia dodatkowego pokoju tymczasowymi ściankami działowymi, co zapewnia jak najlepsze dopasowanie do indywidualnych oczekiwań użytkownika, a także jego aktualnych potrzeb (Frauen Werk Stadt II).

Budynki mieszkalne pełnią często funkcję miejsca udzielania pomocy/wsparcia, w którym wykonywane są serwisowe czynności usługowe i udzielanie pomocy (zaopatrzenie w posiłki, pielęgnacja, pomoc w wykonywaniu prac domowych itp.), istotne przede wszystkim z punktu widzenia potrzeb osób starszych i osób z niepełnosprawnością. Często takie usługi, w szczególności pomoc przy toalecie czy kąpieli są wykonywane przez wykwalifikowany personel (np. Gyngemosegård). Wzajemna pomoc mieszkańców wspólnoty modelowych niemieckich domów międzypokoleniowych obowiązuje według zasady: młodsi dla starszych, starsi dla młodszych, młodzi i starsi dla społeczeństwa (np. Färdknäppen).

W obiektach, w których występuje miks lokatorski, udogodnienia dla osób starszych i osób z niepełnosprawnością powinny być rozpatrywane dwutorowo. Po pierwsze trzeba zapewnić rozwój relacji międzysąsiedzkich, które bardzo wzbogacają życie obu stron. Wewnętrzne przestrzenie wspólne, takie jak kuchnia czy jadalnia, wspomagają włączenie społeczne i wzmocnienie więzi interpersonalnych (np. Färdknäppen, KraftWerk 2, Frauen Werk Stadt II), do takich stref, gdzie pretekstem do nawiązania relacji są wspólne pasje i zainteresowania możemy zaliczyć pomieszczenia warsztatowe lub pokoje zainteresowań (np. KraftWerk 2, Frauen Werk Stadt II). Zewnętrzna strefa wspólna lub ogrody zimowe również zachęcają do nawiązywania relacji, krótkich rozmów i lepszego poznania swoich sąsiadów-lokatorów (np. Frauen Werk Stadt II). Nie wolno jednak zapominać o zapewnieniu specjalistycznej pomocy, którą można zagwarantować poprzez zatrudnienie wykwalifikowanej kadry oraz zaprojektowanie obiektu jako miejsca bez barier. Tylko połączenie powyższych założeń jest w stanie zapewnić odpowiednie miejsce zamieszkania dla osób potrzebujących pomocy oraz wsparcia.

Proces partycypacyjny

Mieszkańcy nowo projektowanych budynków mieszkalnych, uczestnicząc w procesie partycypacyjnym, wypracowują na zasadzie konsensusu odpowiednie rozwiązanie, które jest możliwie optymalne i zadowalające dla wszystkich (Färdknäppen). Potrafią wskazać priorytetowe punkty założenia oraz te, od których można odstąpić. Zaangażowani w proces projektowy

mieszkańcy mają możliwość wykazania się na tle wspólnoty, lepszego poznania, stworzenia silniejszych więzi, które są zwykle ważnym elementem budowania dobrej relacji sąsiedzkiej w przyszłości. Są także w stanie określić warunki, na jakich będzie funkcjonować ich wspólnota, w ten sposób ma ona większe szanse powodzenia (np. Färdknäppen – tolerancja między członkami wspólnoty).

Metody partycypacyjne użyte w analizowanych przykładach to z reguły spotkania warsztatowe, które polegały na formułowaniu założeń, jakim ma sprostać ich przyszłe miejsce zamieszkania (Färdknäppen). W szczególności metody te miały wpływ na społeczny aspekt projektu (jak zbudować dobre relacje sąsiedzkie, poprawić jakość życia). Architekci konsultowali z przyszłymi mieszkańcami wybór kolorów oraz materiałów wykończeniowych, aby ich odczucie komfortu było jak największe. Umożliwiono mieszkańcom czynny udział w projektowaniu budynku, jednak to właśnie profesjonaliści mieli rozstrzygający głos w dyskusjach (KraftWerk 2).

Analizowane przykłady wykazały, że podczas procesu inwestycyjnego powstania obiektu mieszkalnego z uwzględnieniem miksu lokatorskiego należy zwrócić szczególną uwagę na potrzeby przyszłych użytkowników. Budynek mieszkalny powinien zostać zaprojektowany nie tylko przez specjalistów, ale również przyszłych mieszkańców, deweloperów, członków spółdzielni czy innych instytucji odpowiedzialnych za jego funkcjonowanie i współdecydujących o jego kształcie, w myśl zasady miksu użytych metod i technik partycypacyjnych oraz miksu zaangażowanych osób. Jest to gwarancją zindywidualizowanego podejścia i rzeczywistej odpowiedzi na realne potrzeby mieszkańców, niezależnie od wieku, płci, niepełnosprawności itp.

STALOWA 29

Punktem odniesienia dla modelowej kamienicy dla Warszawy jest również planowana kamienica międzypokoleniowa przy ul. Stalowej 29. Stalowa 29 to pierwszy projekt mieszkaniowy w stolicy skierowany zarówno do osób młodszych, jak i do starszych mieszkanek i mieszkańców Warszawy. Operatorem projekt jest TBS Warszawa Południe. Kamienica wielopokoleniowa jest projektem pilotażowym realizowanym w ramach Zintegrowanego Programu Rewitalizacji. W ramach projektu prowadzonego przez Fundację Blisko odbyło się spotkanie warsztatowe (22 września 2016 r.) oraz spotkanie otwarte (27 września 2016 r.). Przygotowanie i prowadzenie warsztatów: Joanna Erbel (Fundacja Blisko), Witek Hebanowski (Inna Przestrzeń). Przygotowanie i prowadzenie spotkania: Joanna Erbel.

Kamienica przy ul. Stalowej 29 będzie zamieszkana przez osoby z różnych grup wiekowych. Na ostatnich dwóch kondygnacjach będzie się znajdować placówka opiekuńczo-wychowawcza dla młodzieży. Na pozostałych piętrach planowane są po cztery mieszkania (w sumie 12 mieszkań). Część z nich zajmą osoby starsze. Ramy projektu odnosiły do trendów myślenia o budownictwie senioralnym, gdzie kładzie się nacisk na niewyłączanie starszych osób z życia społeczności (*New Aging*, „starzenie się w miejscu"). Ten nowy trend, często opisywany jako *New Aging* (nowe starzenie się), podkreśla istotny wymiar współpracy międzypokoleniowej oraz widzi starzenie się jako jeden z etapów życia, który zakłada aktywne funkcjonowanie. W tym duchu powstaje międzypokoleniowa kamienica przy ul. Stalowej 29.

Mieszkania dla seniorek i seniorów, chociaż docelowo są pomyślane jako „ostatnie" mieszkanie, nie są tworzone pod osoby, które nie mogą samodzielnie funkcjonować. Budynek będzie w pełni dostosowany do potrzeb osób z niepełnosprawnościami – winda, szerokość korytarzy, specjalne barierki czy wysoki kontrast kolorów, ale dodatkowe elementy będą montowane wraz z traceniem sprawności przez mieszkanki i mieszkańcy budynku, a nie od razu. Tak, aby wspierać podtrzymanie sprawności.

NAJNOWSZA HISTORIA KAMIENICY

Kamienica przy ul. Stalowej 29 to jeden z 23 budynków wniesionych przez władze m.st. Warszawy aportem do spółki TBS Warszawa Południe w ramach procesu rewitalizacji. Wszystkie są obiektami zabytkowymi, co nakłada ograniczenia w kwestii zmiany układu pomieszczeń. Budynek przy ul. Stalowej 29 od 2011 r. jest wyłączony z eksploatacji na polecenie inspekcji budowlanej – kontrola została zlecona przez jednego z mieszkańców kamienicy. W 2005 r. zużycie budynku wynosiło 77% (czyli nie opłacało go remontować). W 2015 r. kamienica została wniesiona aportem do TBS Warszawa Południe w ramach działań Zintegrowanego Programu Rewitalizacji (uchwałą xvi/319/2015). Zanim zapadła decyzja o wniesieniu jej aportem do TBS-u, była przeznaczona do sprzedaży przez Zarząd Dzielnicy Praga-Północ.

Lokatorki i lokatorzy Stalowej 29 zostali przeniesieni w 2011 r. do innych mieszkań w najbliższej okolicy, do kamienic przy ul. Łochowskiej 53, ul. Łochowskiej 54, ul. Łochowskiej 47, ul. Małej 13, ul. Tarchomińskiej 1 i ul. Strzeleckiej 12. Tylko jedna osoba dostała lokal poza dzielnicą, na ul. Kasprowicza 30. W momencie wysiedlenia budynku były w nim cztery pustostany. Jeden lokator rozwiązał umowę i się wyprowadził. Nie były to działania związane z programem rewitalizacji.

KONTEKST SPOŁECZNY

Losy kamienicy oraz jej poprzednich mieszkanek i mieszkańców były jednym z kluczowych tematów, który musiał zostać wytłumaczony podczas spotkania otwartego. Organizacje lokatorskie, a w szczególności przedstawiciele i przedstawicielki Komitetu Obrony Praw Lokatorów, zarzucali władzom miasta działania gentryfikacyjne, czyli wyrzucanie biedniejszych mieszkanek i mieszkańców, aby zrobić miejsce dla zamożniejszej klasy średniej. Zarzut o gentryfikację jest jednym z podstawowych zarzutów kierowanych wobec władz w miastach, w których przeprowadzany jest proces rewitalizacji.

Wyzwaniem dla takich projektów jest zawsze prowadzenie szerokiej komunikacji na temat prowadzonych procesów – zarówno w skali całego programu (jak warszawski ZPR), jak i poszczególnych projektów (jak w tym wypadku kamienicy międzypokoleniowej przy ul. Stalowej 29). Innowacyjne projekty, takie jak międzypokoleniowa kamienica Stalowa 29, spotykają się często z niezrozumieniem. Organizacje lokatorskie nieufne wobec polityki mieszkaniowej władz niechętnie wgłębiają się w szczegóły projektu. Sytuację dodatkowo utrudnia to, że TBS-y zazwyczaj dostarczają mieszkania dla średnio zamożnej klasy średniej. Automatyzm skojarzenia TBS-ów z czynszami dwu- albo trzykrotnie wyższymi niż czynsze lokatorskie powoduje negatywne emocje.

O ile to kontekst powstawania projektu kamienicy międzypokoleniowej przy ul. Stalowej 29 był głównym tematem dyskusji na spotkaniu otwartym, to dla dalszego procesu kluczowe są efekty warsztatu.

Planowanie partycypacyjne – warsztat

Warsztat na temat kamienicy przy ul. Stalowej 29 odbył się 22 września 2016 r. w Centrum Wielokulturowym w Warszawie. Dotyczył on dwóch kwestii:

1. zagospodarowanie przestrzeni wspólnych kamienicy przy ul. Stalowej 29, podwórka oraz piętrowego budynku gospodarczego przylegającego do budynku zajmowanego przez Centrum Pomocy Rodzinie przy ul. Środkowej 9;

2. określenie proporcji miksu społecznego przyszłych mieszkanek i mieszkańców kamienicy, tak aby jej przyszli lokatorzy i lokatorki stworzyli silną wspierającą się społeczność.

Promocja warsztatu

Informacja o warsztacie oraz o spotkaniu otwartym została zamieszczona na stronie Fundacji Blisko: fundacjablisko.pl, na fanpage'u Fundacji Blisko na Facebooku (zasięg 2000+ osób dla tego wydarzenia), rozesłano również newsletter do grupy ponad 200 osób, które brały udział we wcześniejszych działaniach Fundacji (w tym cyklu seminariów *Polityka mieszkaniowa w XXI wieku. Dobre praktyki dla polskich miast*). Informacja została również zamieszczona m.in. na portalu dedykowanym sprawom senioralnym: http://senioralna.um.warszawa.pl/aktualnosci/wydarzenia/stalowa-29-pierwsza-kamienica-mi-dzypokoleniowa-w-warszawie.

Dodatkowo zostało skierowane dedykowane zaproszenie do osób i organizacji zajmujących się tematyką mieszkaniową, senioralną, problemami osób z niepełnosprawnością oraz wychodzeniem z bezdomności.

Uczestnicy i uczestniczki

Rekrutacja na warsztatach przebiegała w sposób otwarty. Każda osoba mogła się zgłosić. Jedyne preferencje stosowaliśmy wobec sąsiadek i sąsiadów Stalowej 29 – mieli oni pierwszeństwo w wypadku osiągnięcia limitu miejsc (dotyczyło to zarówno osób prywatnych, jak i przedstawicieli oraz przedstawicielek instytucji i organizacji społecznych).

W warsztacie wzięło udział 19 osób (przewidywana maksymalna liczba uczestników i uczestników to 20 osób):

- 9 kobiet, 10 mężczyzn,
- 7 osób mieszkających na Pradze,
- 6 osób pracujących w urzędach m.st. Warszawy przy procesie rewitalizacji lub w miejskich spółkach (TBS Warszawa Południe),
- 4 osoby starsze – seniorki, seniorzy,
- 5 osób z wykształceniem architektonicznym (w różnym wieku, z różnym stażem),
- 5 osób związanych z organizacją pozarządową działająca w obszarze związanym z tematyką warsztatów.

Przebieg warsztatu

Warsztat dotyczył konkretnej lokalizacji, więc szukając rozwiązań, grupy warsztatowe skupiały się na pomysłach, które można wdrożyć na Stalowej 29. Jednak biorąc pod uwagę pilotażowy charakter tego projektu, prowadzący zachęcali do poszukiwania odważnych rozwiązań, które nawet jeśli nie zostaną wdrożone pod tym adresem, to będą stanowiły wytyczne dla innych podobnych projektów. Dotyczy to przyszłych budynków wielopokoleniowych czy innych inwestycji opartych na miksie społecznym.

Istotnym elementem projektu było wpisanie części wspólnej Stalowej 29 w lokalne sąsiedztwo, tak aby parter budynku stworzył przyjazną przestrzeń półpubliczną, która odpowiada na potrzeby szerszej społeczności niż tylko lokatorzy i lokatorki tej kamienicy. Wyzwaniem było również takie zaprojektowanie budynku, aby odpowiadał on na potrzeby osób starszych.

Praca grup warsztatowych była poprzedzona trzema prezentacjami. Ekspert od budownictwa senioralnego, Włodzimierz Witakowski, mówił o specyfice budownictwa senioralnego. Jacek Grunt-Mejer, koordynator ds. realizacji kluczowych przedsięwzięć rewitalizacyjnych, opowiadał o wynikach konsultacji pałacyku Konopackiego. Marek Happach pokazał szczegóły projektu przebudowy Ogniska Wychowaczego „Dziadka" Lisieckiego. Celem dwóch ostatnich prezentacji było zarysowanie kontekstu instytucjonalnego oraz przyszłość najbliższego otoczenia Stalowej 29.

Metoda warsztatowa bazowała na modelu wypracowanym przez architekta Davida Strausa i Michaela Doyle'a, gdzie pierwszym etapem jest faza rozszerzania, a następnie przechodzi się do fazy zawężania. Pozwoliło to zarówno na burzę mózgów i szersze spojrzenie, jak i wypracowanie propozycji skrojonych na miarę kamienicy przy ul. Stalowej 29.

GRUPA 1

Parter: Gabinet lekarski, pomieszczenie dla osoby sprzątającej i ogólnodostępny dom sąsiedzki wraz z lokalem gastronomicznym (klub sąsiedzki, klubokawiarnia).

Piętro 1: 3 mieszkania dla seniorek/seniorów, 1 dla osób młodszych.

Piętro 2: pomieszczenie gospodarcze, 1 lokal ogólnodostępny dla mieszkanek i mieszkańców kamienicy (warto poświęcić jedno mieszkanie na to, żeby stworzyć przestrzeń wspólną), gdzie można poczuć się jak w domu. Ma to być również przeciwwaga dla „brudnego warsztatu" – miejsce, gdzie można np. zorganizować warsztaty krawieckie. Ważne dla dzieci z placówki opiekuńczej, które mogą tam się poczuć jak w domu i przy okazji też uczyć różnych rzeczy. Pozostałe mieszkanie dla seniorek/seniorów.

Piętro 3: Bez starszych osób, bo blisko placówki dla młodzieży, więc potencjalnie głośniej. (Uwaga ze strony TBS: nie będzie głośniej, bo będzie dobra izolacja).

W dyskusji: propozycja włączania mieszkań dla migrantek i migrantów, ale wedle tego samego schematu wiekowego i wielkości gospodarstwa domowego (żeby nie stygmatyzować).

Podwórko: powinno pełnić funkcję zielonej przestrzeni wypoczynkowej. Mała architektura: ławki, stoliki, leżaki. Dodatkowo ogród społecznościowy, na którym wszyscy mieszkańcy i mieszkanki mogliby uprawiać swoje warzywa lub owoce.

Budynek gospodarczy:

- „brudny warsztat" – miejsce, w którym można użyć narzędzi, smaru. Jest tam też sąsiedzka wypożyczalnia narzędzi,
- pralnia + suszarnia – dostępne dla całej społeczności lokalnej,
- wózkownia i rowerownia.

Przed kamienicą powinien się znaleźć parklet – zielona przestrzeń z małą architekturą zamiast parkingu oraz miejsce na parking dla rowerów cargo oraz dla rowerów trójkołowych, którymi mogłyby się poruszać osoby starsze. A także dla rikszy, którymi młodzież mieszkająca w kamienicy mogłaby wozić osoby starsze.

Kamienica powinna się wyróżniać. Mieszkanie w niej powinno być nobilitujące. Parklet jest komunikatem: uwaga tutaj jest coś niezwykłego! Jest to szczególnie ważne ze względu na dzieci, które tam mieszkają. Inni powinni im zazdrościć.

GRUPA 2

Parter: wyrzucić śmietnik, usunąć pomieszczenia gospodarcze, ponieważ zabierają najcenniejszą przestrzeń tej kamienicy – obecny układ pomieszczeń sprawia, że dla potencjalnej kawiarni jest bardzo mało miejsca. Można tam stworzyć dobrą przestrzeń rehabilitacyjną pół na pół z przestrzenią wspólną (salonem), zwłaszcza, że mieszkania są bardzo małe. Zrobić przejście do przestrzeni zielonej.

Budynek gospodarczy: połączyć z budynkiem przy Środkowej 9 – przez dach, na który wychodziłaby ostatnia kondygnacja.

Podwórko: wyzwanie, bo jest ciemno i wilgotno. Do rozważenia: ogród wertykalny, ogród w skrzynkach.

Miks społeczny: 1 mieszkanie dla osoby wychodzącej z bezdomności (Housing First). Klauzule społeczne i preferencje do mieszkania dla osób z lokalnej społeczności.

Uwagę dotyczącą włączenie modelu Housing First (Najpierw Mieszkanie) zgłosiła również drogą mailową Julia Wygnańska z Fundacji Ius Medicine:

Jestem przekonana, że przeznaczenie jednego z mieszkań w kamienicy przy Stalowej 29 do realizacji programu Najpierw Mieszkanie jest bardzo

"

Julia Wygnańska

dobrym pomysłem i wpisuje się w założenia projektu mieszkaniowego realizowanego w tym miejscu. Będę wdzięczna za uwzględnienie tego pomysłu w projekcie, tym bardziej, że padł on podczas warsztatów.

Mieszkania w programie NM nie muszą być duże, muszą natomiast zapewniać prywatność i samodzielność gospodarowania. Prywatność oznacza korzystanie z mieszkania wyłącznie przez klienta programu, chyba że sam zdecyduje o dzieleniu go z kimś. Samodzielność gospodarowania oznacza dostęp do kuchni i łazienki bezpośrednio w mieszkaniu. Warto pamiętać, że w NM mieszkanie jest narzędziem w terapii osób bardzo ciężko doświadczonych przez zaburzenia psychiczne oraz długotrwałą bezdomność. Mieszkanie jest traktowane jako prawo, a gwarantowana możliwość przebywania w nim jest podstawą powodzenia terapii, którą prowadzi zespół specjalistów, m.in. psychiatra, pielęgniarka, pracowniczka socjalna, terapeuta uzależnień i inni. Choć brak postępu w terapii nie może być powodem usunięcia z mieszkania, klienci programu są zobowiązani do przestrzegania zasad porządku społecznego właściwych dla wszystkich lokatorów: cisza nocna, pokrywanie umówionej części czynszu, zachowanie higieny. Złamanie tych zasad może skutkować usunięciem z lokalu.

Inne uwagi:

- konieczne jest zabezpieczenie detali architektonicznych,
- informacja o historii budynku, w tym, że trzy pierwsze kondygnacje zostały wybudowane jeszcze w XIX w. Budynek został nadbudowany w latach 20. XX wieku. Na elewacji można zaznaczyć, jak przebiegała pierwotna linia kamienicy.

GRUPA 3

Parter: gastronomia, inkubator przedsiębiorczości zawodowej. Parter powinien być zagospodarowany przez spółdzielnię socjalną (albo inny podmiot ekonomii społecznej), która uczyłaby młodzież z placówki opiekuńczo-wychowawczej zawodów wykonywanych na rzecz lokalnej społeczności (np. żeby umieli pomalować komuś mieszkanie).

Podwórko: funkcja rekreacyjna z małą architekturą, fontanną, zielenią z elementami hortiterapii (terapii roślinami), tak aby ogród pełnił również funkcję rehabilitacyjną. Mogłyby tam mieszkać też zwierzęta. Otwarte przejście pomiędzy kamienicą przy ul. Środkowej 9. Przejście przez dach budynku gospodarczego.

Miks społeczny: seniorzy/seniorki, dzieci z placówki opiekuńczo-wychowawczej. Grupą pośrednią mogliby być studenci/studentki, którzy dostawaliby mieszkania na warunkach preferencyjnych, albo osoby z kooperatywy. Celem jest znalezienie łącznika, tak aby potencjał animacyjny tej nowej grupy sprawił, że kamienica będzie społecznością, dużą rodziną. Wyzwaniem jest to, żeby kamienica nie była przeznaczona wyłącznie dla osób wymagających wspomagania.

Uwagi Andrzeja Barana (ARCH+ przy ZG SARP)

Podwórko: najbardziej potrzebna jest na tej działce zieleń i światło, otwarcie na wspaniały przyszły ogród w całym kwartale. Skorzystają na tym też mieszkanki i mieszkańcy przyległych posesji. Warto rozważyć wyburzenie budynku gospodarczego. Ten głos pojawiał się również w innych grupach, które wskazywały na niewielki rozmiar podwórka oraz na problematyczność połączenia działki przylegającego do kamienicy przy ul. Stalowej 29 z oddzieloną murem działką Centrum Wspierania Rodzin „Rodzinna Warszawa" przy ul. Środkowej.

PROGRAM FUNKCJONALNY KAMIENICY

Piwnica: pracownia warsztatowa – naprawa rowerów, prace ręczne, stolarnia, łazienka dla wszystkich z wanną, pralnia z suszarnią dla wszystkich (także spoza kamienicy), pomieszczenia dodatkowe. Winda od piwnicy.

Parter: dwie sale jadalniano-wielofunkcyjne (program jak w rekomendacjach Grupy 2; WC z przedsionkiem).

Piętra 1, 2, 3: mieszkania 1- i 2-pokojowe dla 18 osób (w tym imigrantów i bezdomnych).

Piętro 4 + poddasze: wszystkie pomieszczenia wspólne dostępne dla całej społeczności! Nie oddzielamy młodych od starych. Niech uczą się współżycia bez zakłócania czyjegokolwiek prawa do spokoju.

Dodatkowo:

- pokoje mieszkalno-hotelowe (12 pokoi dla 18 osób). Dwoje młodych opiekuje się dwojgiem osób starszych, poświęcając im np. 2 godziny w tygodniu,
- pokoje o standardzie pensjonatowym. W okresie wakacji wynajmowane, co może dać dochód.

Rekomendacje wypracowane dla Stalowej 29 mogą być punktem odniesienia dla Modelowej kamienicy dla Warszawy, ale nie powinny być skalowalne, tzn. jeśli mamy do czynienia z budynkiem, w którym jest 100 mieszkań, to nie można automatycznie zakładać, że znajdzie się tam 30 mieszkań dla osób starszych, 10 mieszkań dla osób wychodzących z bezdomności etc. To, czego brakowało w kamienicy przy Stalowej 29, to uwzględnienie lokatorek i lokatorów z sektorów B i C. Za to rekomendacją, którą można przenieść do modelowej kamienicy opartej na miksie społecznym, jest pierwszeństwo dla mieszkanek i mieszkańców dzielnicy w zasiedlaniu mieszkań z segmentu A i B.

REKOMENDACJE DLA MODELOWEJ KAMIENICY DLA WARSZAWY

Różne dochody – podobne potrzeby

Planując modelowe kamienice dla Warszawy oparte na kryterium wielopokoleniowości, nie możemy zapominać, że grupa osób starszych czy osób z niepełnosprawnościami nie jest grupą jednolitą, jeśli chodzi o kwestie dochodowe. Warto o tym pamiętać szczególnie w wypadku projektów realizowanych w Warszawie, które opierają się na złożonym modelu finansowania i współpracy miejskich biur. Celem tych ostatnich jest odpowiadanie na potrzeby beneficjentek i beneficjentów prowadzonych przez nie programów we współpracy z miejskimi spółkami TBS, które w swojej bazowej aktywności kierują ofertę do osób o średnich dochodach.

Dlatego też Modelowa kamienica dla Warszawy powinna rekrutować mieszkanki i mieszkańców w odniesieniu do matrycy zakładającej zarówno różnice dochodowe, jak i potrzeby zróżnicowane ze względu na wiek. Wszystkie lokale w nowych budynkach powinny być przystosowane do potrzeb osób z niepełnosprawnościami. Kwestia dostępności nie powinna ograniczać się do pakietu lokali dedykowanych osobom z niepełnosprawnością, ale dotyczyć wszystkich mieszkań. Jest to istotne z dwóch powodów. Po pierwsze jest to kluczowe z punktu widzenia budowania lokalnej społeczności w obrębie budynku (sąsiedzi i sąsiadki powinni móc się nawzajem odwiedzać). Po drugie mieszkania w modelowej kamienicy nie powinny być przypisane do osoby wraz z jej obecnym poziomem sprawności. Powinno się je traktować jako mieszkania na wynajem, które zmieniają swoich mieszkańców i mieszkanki, a jednocześnie jak najlepiej odpowiadają na potrzeby mieszkaniowe, które zmieniają się wraz z cyklem życia.

Ponieważ planowane modelowe kamienice będą dotyczyły segmentów dochodowych A, B i C, czyli zbliżonych grup społecznych, kwestia zbyt wysokich dochodów części mieszkanek i mieszkańców nie powinna być zapalną. Nie powinno to stanowić problemu, nawet jeśli miejskie spółki zaczną inwestować w sektor D (mieszkań na wynajem komercyjny), ponieważ wciąż będzie to oferta skierowana do osób o średnich dochodach.

Jak dobierać mieszkanki i mieszkańców?

W literaturze dotyczącej społeczności mieszanych (*mixed communities*) sugeruje się, żeby lokale skierowane do najuboższych grup społecznych nie przekraczały 5–10% liczby wszystkich mieszkań (Tunstall, Lupton 2010). Podobna proporcja została przyjęta w modelu stosowanym w kooperatywie Mehr Als Wohnen w Zurychu (Hugentobler, Hofer, Simmendinger 2016, s. 127). 10% mieszkań było tam górną granicą zasobu powierzanego organizacjom, które zajmują się wspieraniem osób z niepełnosprawnościami.

Proces partycypacyjny to podstawa!

Brak szczegółowej instrukcji programowania idealnego miksu społecznego w większości opracowań może być podyktowany obawą przed postawie-

niem zarzutu o inżynierię społeczną, ale również przesuwa ciężar procesu z zewnętrznego projektowania idealnego miksu społecznego na proces partycypacyjny.

Model warszawski mógłby opierać się na założeniach przyjętych przy projekcie Stalowa 29, gdzie miks społeczny zakłada tworzenie przestrzeni wielopokoleniowej, w której mieszają się różne pokolenia, a nie tylko młodzież i ludzie starsi. Jedna z propozycji zgłoszonych podczas warsztatów dotyczących składu społecznego kamienicy międzypokoleniowej Stalowa 29 zakładała równowagę pomiędzy czterema grupami wiekowymi: młodzieżą (z planowanej placówki opiekuńczo wychowawczej), osobami w wieku studenckim (młodzi dorośli), rodzinami oraz seniorkami i seniorami. Ze względu na ograniczoną liczbę mieszkań (poza placówką opiekuńczo-wychowawczą na Stalowej 29 będzie 12 mieszkań) oraz niewielki metraż nie będzie tam miejsca na większe gospodarstwa domowe (rodziny wielodzietne). Jednak podział ¼, ¼, ¼, ¼ może pojawić się w innych kamienicach.

Istotnym elementem w tworzeniu modelowej kamienicy jest lokalny kontekst, który powinien być osobno analizowany w wypadku każdej nowej inwestycji. Kluczowym elementem tworzenia modelowej kamienicy powinno być włączenie procesu partycypacji na jak najwcześniejszym etapie planowania składu lokatorów kamienicy. W wypadku nowych budynków element uspołeczniania powinien zostać uwzględniony już na etapie tworzenia projektu wykonawczego.

Pierwszym etapem powinno być ustalenie proporcji liczby najemców i najemczyń TBS-owych i komunalnych pomiędzy spółką, która jest inwestorem, a biurami m.st. Warszawy odpowiedzialnymi za politykę mieszkaniową, czyli relacji pomiędzy lokatorami i lokatorkami z segmentów A, B i C.

Kolejnym, drugim krokiem powinno być określenie profilu beneficjentów i beneficjentek programów prowadzonych przez m.st. Warszawę. Dopiero na tej podstawie powinno się określić profil najemców i najemczyń TBS-owych.

Trzecim krokiem powinny być warsztaty z przyszłymi mieszkankami i mieszkańcami kamienicy dotyczące szczegółów realizowanego projektu – w tym relacji pomiędzy przestrzeniami prywatnymi i wspólnymi (wspólny salon/biblioteka etc., przeznaczone tylko dla osób mieszkających w danej kamienicy) oraz półpublicznymi (np. klub sąsiedzki/klubokawiarnia na parterze, ogólnodostępny dach).

Wzorem dla modelowej kamienicy dla Warszawy opartej na miksie społecznym może być proces projektowania osiedla Mehr Als Wohnen w Zurichu. Proces partycypacyjny był tam wieloetapowy i opierał się na założeniu, że „udany proces partycypacji może w istotny sposób przyczynić się do budowania poczucia przynależności do projektu mieszkaniowego,

podnoszenia wiedzy oraz wzrostu tolerancji i poczucia własnej wartości" (Hugentobler, Hofer, Simmendinger 2016, s. 110). Uznano też, że konflikty są nieodzownym elementem procesu, który zakłada konieczność uczenia się na własnych błędach ze względu na innowacyjny charakter działań. Organizatorzy i organizatorki procesu partycypacji podkreślali, że nie można oszczędzać na tym etapie, ponieważ pozwoli on uniknąć kosztownych błędów i społecznych napięć.

Proces partycypacyjny w projekcie Mehr Als Wohnen opierał się na pracach grup roboczych. Aby zgłosić się do prac w grupie roboczej, trzeba było uzasadnić, jaki wkład włoży się w jej działanie. Powstały grupy zajmujące się kwestiami m.in. miksu społecznego, mieszkania z dziećmi, potrzeb osób starszych, wieloosobowych gospodarstw domowych, przestrzeni publicznych. W pracach grup brały udział nie tylko osoby, które docelowo będą mieszkać w planowanych budynkach. Ostatecznie na osiedlu zamieszkało 30% osób z biorących udział w procesie partycypacyjnym. (Hugentobler, Hofer, Simmendinger 2016, s. 107). Efektem pracy grup było stworzenie 160 różnych wzorów mieszkań dopasowanych do szczegółowo określonych potrzeb społecznych. Jak podkreśla biorąca udział w projekcie Monika Sprecher, ta liczba „może wydawać się szalona, ale miks społeczny jest tak szeroki, że dzięki niemu każdy może znaleźć ofertę odpowiednią dla siebie" (Hugentobler, Hofer, Simmendinger 2016, s. 107). W projekcie mieści się w sumie 370 jednostek mieszkaniowych.

Poza grupami odpowiedzialnymi za kształt osiedla powołano również trzy grupy zajmujące się kwestiami formalnymi, takimi jak: najem, regulamin funkcjonowania projektu i zarządzania osiedlem. Istotnym elementem projektu było przygotowanie narzędzia do rejestracji, które pozwalało monitorować zgłoszenia, tak aby ostateczny skład społeczny opierał się na miksie społecznym.

Partycypacja buduje silne społeczności

Partycypacja, czyli włączenie szerokiego grona osób w planowanie, służy nie tylko lepszemu zaprojektowaniu osiedla przy korzystaniu z różnych typów wiedzy. Istotną zaletą jest również budowanie przywiązania do projektu mieszkaniowego. Mehr Als Wohnen w Zurychu nie jest jedynym projektem mieszkaniowym, gdzie celem włączania mieszkanek i mieszkańców w proces partycypacyjny jest budowanie lokalnej tożsamości i przywiązania do osiedla. Podobnie działo się w wypadku przekształcania osiedla komunalnego Alexandra Park w Toronto w kooperatywę. Jak mówi badający proces przekształcenia Jorge Sousa, „zwiększony udział społeczny tworzy tętniące życiem i zróżnicowane społeczności, ponieważ daje poczucie współwłasności projektu" (Sousa 2013, s. 31). Sousa podkreśla, że ta „współwłasność" wynikająca z zaangażowania jest alternatywą dla przywiązania wynikającego z poczucia własności opartego na posiadaniu (byciu właścicielką lub

właścicielem) mieszkania. Jest to szczególnie istotne w projektach mieszkaniowych opartych na najmie, gdzie przywiązanie do miejsca może być słabsze ze względu na brak statusu własnościowego.

Sousa podkreśla, że włączenie wszystkich mieszkanek i mieszkańców jest dobrym sposobem na upodmiotowienie mieszkanek i mieszkańców lokali komunalnych, którzy zwykle są pozbawieni możliwości podejmowania jakichkolwiek decyzji, bo robi to za nich administracja publiczna. Podobne wyzwanie będzie stało również przed modelową kamienicą, gdzie część mieszkań będzie należała do segmentu A i B (mieszkania społeczne i mieszkania komunalne). Badania Sousy wskazują również, że rotacyjny charakter mieszkań utrudnia tworzenie się społeczności (Sousa 2013, s. 18), co jak inne przytoczone wcześniej badania wskazuje na to, że liczba mieszkań z segmentu A (które właśnie mają charakter przejściowy) powinna być stosunkowo niewielka (nie przekraczać 10%).

Targowa 12

Pierwszym budynkiem, który mógłby funkcjonować jako modelowa kamienica oparta na miksie społecznym realizowanym na większą skalę, jest inwestycja planowana przez TBS Warszawa Południe przy ul. Targowej 12. Powstanie tam budynek, w którym zaplanowano 106 mieszkań, w tym jedno (duże), które będzie pełnić funkcję placówki opiekuńczo-wychowawczej. Przyjmując założenie, że maksymalnie 10% mieszkań powinno być przeznaczone dla osób zagrożonych wykluczeniem (segment A), to poza placówką opiekuńczo-wychowawczą powinno się znaleźć w budynku 9 mieszkań przeznaczonych dla takich grup, jak: osoby wychodzące z bezdomności, uchodźczynie/uchodźcy, osoby zamieszkujące mieszkania chronione.

Wstępne wnioski

1. Kamienica oparta na miksie lokatorskim powinna być przede wszystkim kamienicą międzypokoleniową. Dopiero w drugiej kolejności powinno ustalać się proporcje pomiędzy liczbą mieszkań z segmentów A, B i C (przy założeniu, że mieszkań z segmentu A nie powinno być więcej niż 10%).

2. W każdym budynku powinna się znaleźć co najmniej jedna przestrzeń wspólna. Może to być albo przestrzeń półpubliczna (typu klubokawiarnia, dom sąsiedzki), albo przestrzeń wewnątrz kamienicy dostępna tylko jej mieszkankom i mieszkańcom.

3. Ze względu na eksperymentalny charakter projektu najemcy i najemczynie rekrutowani do sektora C powinny być osobami, które szukają modelu mieszkaniowego opartego na założeniu, że wartością jest wspólne mieszkanie. Takie osoby można rekrutować ze środowiska osób zainteresowanych tematami kooperatywnymi. W Warszawie istnieje kilka takich grup złożonych z osób w różnym wieku: od 25–30 lat, przez osoby, które mają dorosłe dzieci (lub wchodzące w dorosłość), po grupy senioralne.

4. W celu zwiększenia różnorodności przy jednoczesnej gwarancji płacenia czynszu warto nawiązać współpracę z organizacjami zainteresowanymi działaniem w ramach modelu Społecznych Agencji Najmu.

5. Ze względu na centralną lokalizację i bliskość węzłów komunikacyjnych powinno się rekrutować osoby, które chcą mieszkać w przestrzeni zaprojektowanej pod kątem maksymalnego komfortu poruszania się pieszo i rowerem. Są to z jednej strony osoby starsze i osoby poruszające się na wózkach, z drugiej – pokolenie Y (młodzi ludzie ceniący sobie życie w mieście i komfort poruszania się rowerem).

Spotkanie warsztatowe

Elementem tworzenia raportu było spotkanie warsztatowe, które odbyło się 20 grudnia 2016 r.

Pytania do dyskusji na spotkanie warsztatowe

- Jakie modele mieszkaniowe powinny się znaleźć w mieszkaniach przynależących do segmentu A?
- Jaka powinna być proporcja mieszkań między segmentami B i C? (Podział między lokale wynajmowanie przez m.st. Warszawę i mieszkania przeznaczone dla klientek i klientów TBS-ów).
- Czy w modelowej kamienicy Targowa 12 powinny pojawić się mieszkania działające w systemie teleopieki?
- Gdzie powinny znaleźć się przestrzenie wspólne i czy powinny być dostępne wyłącznie dla mieszkanek i mieszkańców budynku?
- Czy mieszkanki i mieszkańcy rewitalizowanych obszarów powinni mieć pierwszeństwo w zasiedlaniu modelowej kamienicy?

Wnioski z dyskusji

Głównym przedmiotem dyskusji była kwestia przestrzeni wspólnych: użytkowania i animowania oraz finansowania ich utrzymywania. Andrzej Baran z grupy ARCH 50+ uczulał, żeby pamiętać, że tworzenie zgranej grupy wymaga podzielenia dużej inwestycji mieszkaniowej na mniejsze podzespoły, w których będzie mieszkać 30–40 osób. W wypadku Targowej 12 przy zastosowaniu przelicznika używanego przez Biuro Polityki Lokalowej (jedno mieszkanie średnio dla 2,3 osoby), to ta kamienica będzie liczyć około 200–230 osób. Przy założeniu, że nawet jeśli znajdzie się w niej potencjalnie placówka opiekuńczo-wychowawcza, która zawyża statystykę, to istotna część mieszkań – zwłaszcza mieszkań senioralnych – będzie przeznaczona dla singli. Niemniej jednak, jeśli zastosuje się rekomendację Andrzeja Barana, budynek trzeba podzielić na pięć podgrup. Jednak nie poddano dalszej dyskusji, czy każda z tych pięciu sekcji powinna mieć własną przestrzeń wspólną, czy integracja powinna się odbywać w inny sposób.

Dyskusja dotycząca przestrzeni wspólnej skupiała się głównie na przestrzeniach wspólnych wewnątrz części mieszkalnej. Lokal w parterze ka-

mienicy nie wydał się uczestnikom i uczestniczkom kwestią kontrowersyjną, ponieważ niezależnie od tego, czy będzie to klubokawiarnia, czy dom sąsiedzki, czy inna forma przestrzeni półpublicznej służącej spotkaniom lokalnej społeczności, to jest format już sprawdzony w Warszawie. Dużo więcej kontrowersji wzbudzało zagadnienie przestrzeni wspólnej wewnątrz budynku, a zwłaszcza takie kwestie, jak:

- animowanie działań w przestrzeni – czy bez lidera lub liderki taka przestrzeń będzie żyła? A jeśli nie, to czy można zapewnić, żeby taka osoba się pojawiła, np. rekrutować takie celowo? Czy biorąc pod uwagę wielkość tej społeczności, można zakładać, że taka osoba pojawi się samoistnie?
- pogodzenie sprzecznych potrzeb – kamienica skierowana do różnorodnych grup społecznych z definicji generuje potencjalne konflikty. Pierwszym z nich jest kwestia hałasu, która była omawiana na przykładzie współobecności dzieci i osób dorosłych (zwłaszcza osób starszych). Rozwiązaniem takich konfliktów mogłoby być ustalanie regulaminu, w tym rozdzielanie konfliktowych aktywności przez rozdział czasowy – np. godziny przeznaczone na czas na zabawę i głośne rozmowy oraz godziny przeznaczone na ciszę.
- partycypowanie w kosztach utrzymania – o ile kwestia „zrzucania się" na działania podejmowane w przestrzeni nie budziła wątpliwości, inaczej było z kwestią utrzymania lokalu. Jeśli zakładamy, że w budynku będą mieszkać osoby, które są najemcami komunalnymi (sektor A i B) oraz najemczyniami i najemcami TBS-owymi (sektor C), to w wypadku tej drugiej grupy (sektor C) są to osoby, które płacą partycypację (wkład własny umożliwiający wynajmowanie mieszkania w TBS-ie w wysokości maksimum 25% wartości inwestycji). Czy powinny płacić partycypację również za udziały we wspólnej przestrzeni?

  » Argumentem za jest to, że włączenie się w utrzymanie sposób stały i przypieczętowanie na tym poziomie współwłasności może wpływać pozytywnie na troskę o wspólną przestrzeń.

  » Argumentem przeciw jest to, że mamy do czynienia z eksperymentem, którego inicjatorem jest m.st. Warszawa, więc to ono powinno ponosić koszty wspólnej przestrzeni.

  » Dodatkowo argumentem przeciw jest również to, że przypisanie lokalu do jednego właściciela ułatwi potencjalne dostosowanie go do innych funkcji, jeśli formuła przestrzeni wspólnej w budynku się nie sprawdzi.

Przed podjęciem ostatecznej decyzji konieczne jest sprawdzenie, czy taki rodzaj współwłasności jest możliwy w formule TBS.

Poza wspólnymi przestrzeniami wewnątrz budynku w dyskusji pojawił się temat wspólnej przestrzeni na dachu budynku.

Pojawiła się wątpliwość, czy rozwój budownictwa opartego na miksie społecznym będzie szedł w tym samym tempie, co zmiana postaw społecz-

nych. A konkretnie, czy jesteśmy jako społeczności lokalne gotowi na tego typu projekty mieszkaniowe.

Dlatego też warto myśleć również o scenariuszu, w którym projekt – zwłaszcza w jego *cohousingowej* formule – się nie uda. Aby więc nie tworzyć przestrzeni, które będą bezużyteczne, konieczne jest takie planowanie, które przewidzi alternatywne scenariusze dla mieszkań dedykowanych poszczególnym grupom społecznym i/lub funkcjom. Np. jeśli projektujemy mieszkanie dla dużej rodziny, powinno być możliwe podzielenie go na pół, co trzeba uwzględnić przy podłączeniu go do pionów wodno-kanalizacyjnych. Jeśli zakłada się obecność wspólnej dużej przestrzeni, konieczne jest uwzględnienie przyszłego alternatywnego wykorzystania – na mniejsze mieszkania lub na inną funkcję (np. biurową). Przy planowaniu pokoju dla opiekuna lub opiekunki osób z niepełnosprawnościami nie można nadmiernie redukować powierzchni – dużo lepiej jest zaplanować pomieszczenie, które można potencjalnie przekształcić na pełnowartościową kawalerkę.

Propozycja etapów planowania modelowej kamienicy opartej na miksie społecznym

1. Ustalenie podziału między udziałem mieszkań komunalnych (segmenty A i B) i TBS-owych (segment C).

2. Wytypowanie przez biura m.st. Warszawy grup beneficjentów i beneficjentek miejskich programów, którzy i które będą kierowane do tych lokali (segment A).
   - Określenie mieszkań dla tych grup – wielkość, wyposażenie.

3. Określenie alternatywnych funkcji dla innych potencjalnych użytkowniczek i użytkowników.

4. Określenie wielkości programu funkcjonalno-użytkowego przestrzeni wspólnej/przestrzeni wspólnych.

Modelowa kamienica dla Warszawy powinna być traktowana jako projekt pilotażowy, w którym na każdym etapie odbywa się szczegółowa ewaluacja i troska o szerokie włączenie strony społecznej. Wysoki poziom partycypacji i korzystanie z wiedzy społecznych ekspertek i ekspertów może uchronić przed prostymi błędami, które będą rzutować na całość projektu. Uspołecznienie procesu sprawia, że jest on traktowany jako wspólna sprawa, przyszłość mieszkalnictwa, a nie projekt, który będzie dotyczył wąskiej grupki szczęśliwców. Jak pokazuje przykład Mehr Als Wohnen w Zurychu, można z sukcesem przeprowadzić proces partycypacji, włączając szersze grono osób niż przyszli lokatorzy i lokatorki. Tam, z osób które brały udział w pracach nad kształtem osiedla, ostatecznie zamieszkało 30%. Warto pytać o powód zainteresowania projektem: poza uzyskaniem własnego mieszkania mogą to być również takie powody jak zainteresowanie tematem, chęć włączenia się progresywny projekt, który zmieni politykę mieszkaniową lub odpowiedzialność za własne sąsiedztwo.

Nowe inwestycje mieszkaniowe to więcej niż mieszkania. Mogą zawierać również funkcje usługowo-rekreacyjne, z których będzie korzystać lokalna społeczność. Modelowa kamienica to też szansa podniesienia poziomu jakości przestrzeni publicznej oraz wyznaczenia nowych standardów w mieszkalnictwie miejskim. Jednym z takich kierunków mogłoby być patrzenie na modelową kamienicę jako pilotażowy projekt zrównoważonych osiedli zgodnie z wytycznymi Living Community Challenge, które poza takimi kwestiami jak: efektywność energetyczna, lokalizacja, dostęp za pomocą komunikacji publicznej, pieszo oraz rowerem, odnoszą się również do takich kategorii jak: zdrowie, szczęście, równość, piękno, duch miejsca.

Modelowa kamienica dla Warszawy jest szansą na przywrócenie różnorodności na poziomie budownictwa mieszkaniowego i prawdziwie miejskiego charakteru nowych inwestycji mieszkaniowych. Nowe podejście do zamieszkiwania uwzględniające kwestie różnorodności społeczności oraz dostępności dla wszystkich grup społecznych może być również zachętą dla prywatnych inwestorów. Inwestycje samorządowe będą tutaj służyły jako pilotaże innowacyjnych rozwiązań w obszarze budownictwa mieszkaniowego, które mogą znaleźć swoje odpowiedniki na poziomie inwestycji komercyjnych.

BIBLIOGRAFIA

1. 10B2 Gyngemosegård / Rosenlund http://gladsaxe.cowi.webhouse.dk/dk/kommuneplan_2013/rammebestemmelser/enkelt_omraader/vedtaget/10b2.htm [data dostępu: 30.10.2016]

2. Adrian Streich Architekten AG http://www.adrianstreich.ch/index.php?id=168&tx_astportfolio2_pi1%5bshowUid%5d=119

3. Alltags- und Frauengerechter Wohnbau https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/wohnbau.html [data dostępu: 26.10.2016]

4. Becker A., Kienbaum L., Birkhauser C.S., Bauen und Wohnen in Gemeinschaft / Building and Living in Communities: Ideen, Prozesse, Architektur / Ideas, Processes, Architecture https://books.google.pl/books?id=bSiCCgAAQBAJ&pg=PA56&l-pg=PA56&dq=kraftwerk+2+reside [data dostępu: 24.10.2016]

5. Case Studies, Multi-Generational Living https://mgenhaus.wordpress.com/research/case-studies/ [data dostępu: 24.10.2016]

6. Christopher A. (2008), Język wzorców. Miasta, budynki, konstrukcja, GWP Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk.

7. Cohousing http://cohousing.pl/cohousing/ [data dostępu: 24.10.2016]

8. Duda T.E. (2016), Samorządowa Zrównoważona Polityka Senioralna w kontekście mieszkalnictwa, w: „Polityka Senioralna", nr 1 (2)/2016, s. 113–115.

9. Färdknäppen – a different kind of house http://www.fardknappen.se/In_English.html [data dostępu: 22.10.2016]

10. FSB Gladsaxe http://www.fsb-gladsaxe.dk/afdelinger/gyngemosegaard-2860-soeborg/

11. Generationenhaus Heslach http://www.schmid-stiftung.de/generationenhaus--heslach/ [data dostępu: 30.10.2016]

12. Generationenhaus Heslach der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung in Stuttgart http://drei-architekten.de/downloads/Multi_Generation_and_Nursing_Home_Stuttgart_EN.pdf [data dostępu: 30.10.2016]

13. Gronostajska B. (2016), Kształtowanie Środowiska Mieszkaniowego dla Seniorów, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław, str. 115–119.

14. Gyngemosegård, Mørkhøj, Gladsaxe http://www.arkark.dk/building.aspx?buildingid=12659 [data dostępu: 30.10.2016]

15. Happach M., Sadowy K. (2015), Centra Lokalne. Studium koncepcyjne dotyczące centrów lokalnych w Warszawie, Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich, Warszawa. Wyniki warsztatów eksperckich zorganizowanych przez Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich na zlecenie Biura Funduszy Europejskich i Rozwoju Gospodarczego m.st. Warszawy.

16. Holmes Ch. (2003), Housing, Equality and Choice, IPPR, http://www.ippr.org/files/images/media/files/publication/2011/05/housing_equality_choice_full_1284.pdf [data dostępu 10.10.2016].

17. Holwich M., Kritchels J. (2016), New Aging, Penguin, New York.

18. Housing in Vienna http://www.urbel.com/documents/becki%20stan_katalolg.e.pdf [data dostępu: 24.10.2016]

19. Hugentobler M., Hofer A., Simmendinger P. (ed.) (2016), More Than Housing: Cooperative Planning – A Case Study from Zurich, ETH Wohnforum/Edition Wohnen Birkhäuser Verlag, Basel.

20. Jonda B. (2008), Motywy i warunki powstawania oraz społeczne znaczenie projektów międzypokoleniowych w Niemczech, w: J. T. Kowaleski, P. Szukalski (red.), Pomyślne starzenie się w perspektywie nauk o pracy i polityce społecznej, Zakład Demografii i Ge-

rontologii Społecznej UŁ, Łódź.

21. Kivi M., Athoksen tutustumisretki senioritalo Färdknäppeniin Tukholman Söderissä 2.9.2006 https://athosry.wordpress.com/athos-arkisto-ja-kuvat-2/athoksen-tutustumisretki-senioritalo-fardknappeniin-tukholman-soderiin-2-9-2006/ [data dostępu: 22.10.2016]

22. Konwencja ONZ o prawach osób niepełnosprawnych https://www.rpo.gov.pl/pl/konwencja-o-prawach-osob-niepelnosprawnych [data dostępu: 12.12.2016]

23. Labus A. (2015), Domy międzypokoleniowe odpowiedzią na starzenie się społeczeństwa w XXI wieku, w: „Różnorodność spojrzenia na starość i starzenie się ludności. Acta Universitatis Lodziensis. Folia Oeconomica" 4 (315), Wydawnictwo Uniwersytetu łódzkiego, Łodź.

24. Labus A., Cohousing – przyszłość starzejących się miast http://fundacjablisko.pl/index.php/teoria-co-to-jest-cohousing/ [data dostępu: 24.10.2016]

25. Lánczky J., Szakolczai A., Fenntartható időslakozás – Nyugat-európai kóperatív otthonok http://epiteszforum.hu/fenntarthato-idoslakozas-nyugat-europai-koperativ-otthonok [data dostępu: 22.10.2016]

26. Living Community Challenge 1.1 Standard https://living-future.org/product/living-building-education-the-evolution-of-bertschi-schools-science-wing/ [data dostępu: 12.12.2016]

27. Mixed communities: Success and sustainability https://www.jrf.org.uk/report/mixed--communities-%20success-and-%20sustainability [data dostępu: 10.10.2016]

28. Mixed communities: Success and sustainability, The Joseph Rowntree Foundation, 30th Mar 2006, https://www.jrf.org.uk/report/mixed-communities-success-and-sustainability [dostęp: 10.10.2016]

29. Niezabitowska E. (2012), Mieszkania dla ludzi starych i młodych w kontekście potrzeb i cyklu

30. Po-Yi-Liu, Frauen-Werk-Stadt - (Women-Work-City): A Township Designed for Women in Vienna, Austria https://challenges.openideo.com/challenge/womens-safety/research/frauen-werk-stadt-women-work-city-a-township-designed-for-women-in-vienna-austria [data dostępu: 24.10.2016]

31. Przegląd cohousingu w Sztokholmie http://f-as.pl/page/pliki/grundtvig_wyjazd_szwecja.pdf [data dostępu: 30.10.2016]

32. Raport „Młodzi 2011", (2011), Kancelaria Prezesa Rady Ministrów, Warszawa.

33. Regnier V., Design for Assisted Living: Guidelines for Housing the Physically and Mentally Frail https://books.google.pl/books?id=8Czzb26dIZoC&printsec=frontcover&hl=pl#v=onepage&q&f=f [data dostępu: 21.10.2016]

34. Reignier Victor (2002), Design for Assisted Living: Guidelines for Housing the Physically and Mentally Frail, John Wiley & Sons, New York str. 174, 176, 177; [dostępne w: https://books.google.pl/books?id=8Czzb26dIZoC&printsec=frontcover&hl=pl#v=onepage&q&f=false dostęp: 21.10.2016]

35. Roberts M., Fair Shared Cities: The Impact of Gender Planning in Europe https://books.google.pl/books?id=NfgGDAAAQBAJ&pg=PA195&lpg=PA195&dq=Frauen+Werk+Stadt+II+residential&source=bl&ots=_sPAAvuRf4&sig=u2WZBu4jt4BUD3nFZ4p8ppaoLh0&hl=pl&sa=X&ved=0ahUKEwjpvvCV5uvPAhWIWxQKHQz-Dl8Q6AEIPDAE [data dostępu: 24.10.2016]

36. Schmid R., Schmid H., Umbau Generationenhaus Heslach Unterer Wannenweg, Stuttgart-Heslach http://www.leben-und-wohnen.de/fileadmin/mediathek/Downloads/ghh/flyer_generationenzentrum_heslach.pdf [data dostępu: 30.10.2016]

37. Sousa J. (2013), Building Co-operative Community in Public Housing. The case of the

Atkinson Housing Co-operative, University of Toronto Press, Toronto – Buffalo – London.

38. Stachowiak B. (2012), Seniorzy w społeczeństwie informacyjnym. Konteksty andragogiczne i geragogiczne, w: „Rocznik Andragogiczny", Akademickie Towarzystwo Andragogiczne, s. 128–140.

39. Streich A., Wohnüberbauung Kraftwerk 2 Zürich-Höngg http://www.adrianstreich.ch/uploads/tx_astportfolio2/dok_Kraftwerk2.pdf [data dostępu:24.10.2016]

40. Strong and prosperous communities. The Local Government White Paper, Presented to Parliament by The Secretary of State for Communities and Local Government by Command of Her Majesty, October 2006, www.communities.gov.uk.

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

42. Święcicka K. (2016), Kultura wynajmu, „Magazyn Kontakt", nr 31/2016.

43. Tunstall R., Lupton R. (2010), Mixed Communities. Evidence review, London School of Economics with members of the Mixed Communities Initiative evaluation team. Department for Communities and Local Government.

44. Twardoch A., Bradecki T. (2013), Współczesne kierunki kształtowania zabudowy mieszkaniowej, Politechnika Śląska, Gliwice.

45. Umbau Generationenhaus Heslach Unterer Wannenweg, Stuttgart-Heslach http://www.gbi.eu/uploads/media/Generationenhaus_Heslach.pdf

46. Życia budynku mieszkalnego (2012), w: M. Zrałek (red.), Przestrzenie starości, Sosnowiec: Oficyna Wydawnicza „Humanitas", s. 106–124.

Opracowania i materiały źródłowe

Rys. 1. opracowanie LAB60+ na podstawie Alexander 1998
Rys. 2. opracowanie LAB60+
Fot. 1. http://www.michaelegloff.ch/2830569/kraftwerk-2
Fot. 2. http://arcdog.com/portfolio/kraftwerk-2-residential-development/
Fot. 3. https://books.google.pl/books?id=bSiCCgAAQBAJ&pg=PA56&lpg=PA56&dq=kraftwerk+2+residents++rooms&source=bl&ots=gTRzqDqO8&sig=eLGVq5FJAEzHyxlgKZZxsuJwC78&hl=pl&sa=X&ved=0ahUKEwiu0r-Uu-bPAhXmIJoKHcayD3kQ6AEIQzAF#v=onepage&q=kraftwerk%202%20residents%20%20rooms&f=false
Fot. 4. https://books.google.pl/books?id=bSiCCgAAQBAJ&pg=PA56&lpg=PA56&dq=kraftwerk+2+residents++rooms&source=bl&ots=gTRzgqDqO8&sig=eLGVq5FJAEzHyxlgKZZxsuJwC78&hl=pl&sa=X&ved=0ahUKEwiu0r-Uu-bPAhXmIJoKHcayD3kQ6AEIQzAF#v=onepage&q=kraftwerk%202%20residents%20%20rooms&f=falsel
Fot. 5. http://arcdog.com/portfolio/kraftwerk-2-residential-development/
Fot. 6. http://www.michaelegloff.ch/2830569/kraftwerk-2
Fot. 7. (po lewej) http://sieplcoatesstudio.weebly.com/kraftwerk-2.html
Fot. 8. (po prawej) https://books.google.pl/books?id=bSiCCgAAQBAJ&p=PA56&lpg=PA56&dq=kraftwerk+2+residents++rooms&source=bl&ots=gTRzgqDqO8&sig=eLGVq5FJAEzHyxlgKZZxsuJwC78&hl=pl&sa=X&ved=0ahUKEwiu0r-Uu-bPAhXmIJoKHcayD3kQ6AEIQzAF#v=onepage&q=kraftwerk%202%20residents%20%20rooms&f=false
Fot. 9. (po lewej) https://mgenhaus.wordpress.com/research/case-studies/#jp-carousel-413

Fot. 10. (po prawej) https://mgenhaus.wordpress.com/research/case-studies/#jp-carousel-412
Fot. 11. i 12. http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28
Rys. 3. opracowanie LAB60+
Fot. 13. i 14. http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28]
Fot. 15. i 16. http://drei-architekten.de/en/all_projects.html?projekt=28
Fot. 17. i 18. https://books.google.pl/books?id=8Czzb26dIZoC&printsec=frontcover&hl=pl#v=onepage&q&f=false
Fot. 19. i 20. https://books.google.pl/books?id=8Czzb26dIZoC&printsec=frontcover&hl=pl#v=onepage&q&f=false] Fot. 21. http://gladsaxe.cowi.webhouse.dk/dk/kommuneplan_2013/rammebestemmelser/enkelt_omraader/vedtaget/10b2.htm
Fot. 21. https://www.wien.gv.at/stadtentwicklung/alltagundfrauen/wohnbau.html
Fot. 23. i 24. źródło: Agnieszka Labus
Fot. 25. https://books.google.pl/books?id=NfgGDAAAQBAJ&pg=PA195&lpg=PA195&dq=Frauen+Werk+Stadt+II+residential&source=bl&ots=_sPAAvuRf4&sig=u2WZBu4jt4BUD3nFZ4p8ppaoLh0&hl=pl&sa=X&ved=0ahUKEwjpvvCV5uvPAhWIWxQKHQz-Dl8Q6AEIPDAE#v=onepage&q=Frauen%20Werk%20Stadt%20II%20residential&f=false
Fot. 26. https://urbesforall.files.wordpress.com/2013/01/gender-implementation-in-viena-eva-kail.pdf
Fot. 27. i 28. źródło: Agnieszka Labus
Fot. 29. i 30. https://athosry.wordpress.com/athos-arkisto-ja-kuvat-2/athoksen-tutustumisretki-senioritalo-fardknappeniin-tukholman-soderiin-2-9-2006/
Fot. 31. http://epiteszforum.hu/fenntarthato-idoslakozas-nyugat-europai-koperativ-otthonok]
Tab. 1. opracowanie własne
Tab. 2. opracowanie własne

Przygotowanie:

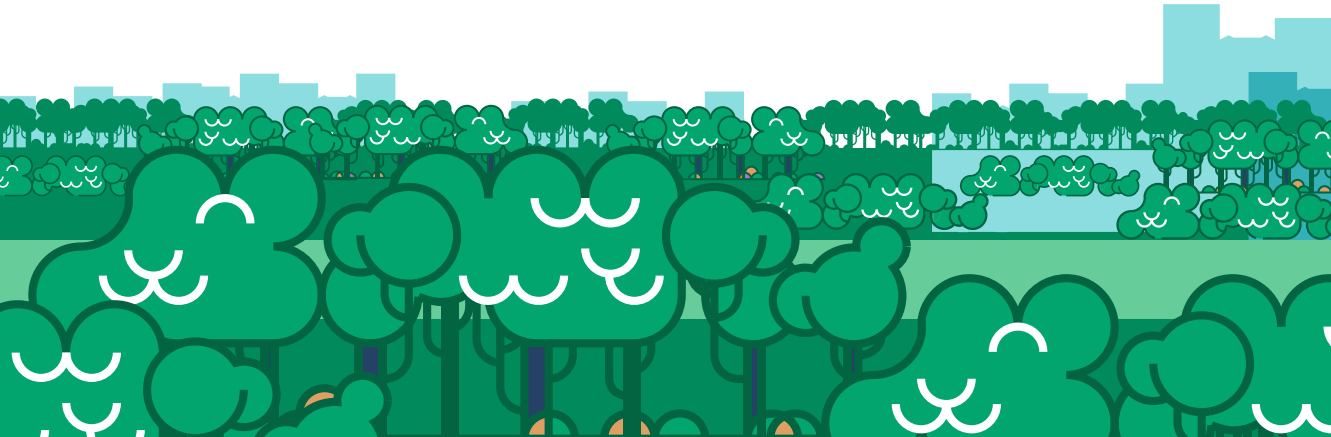
Fundacja Blisko: Joanna Erbel

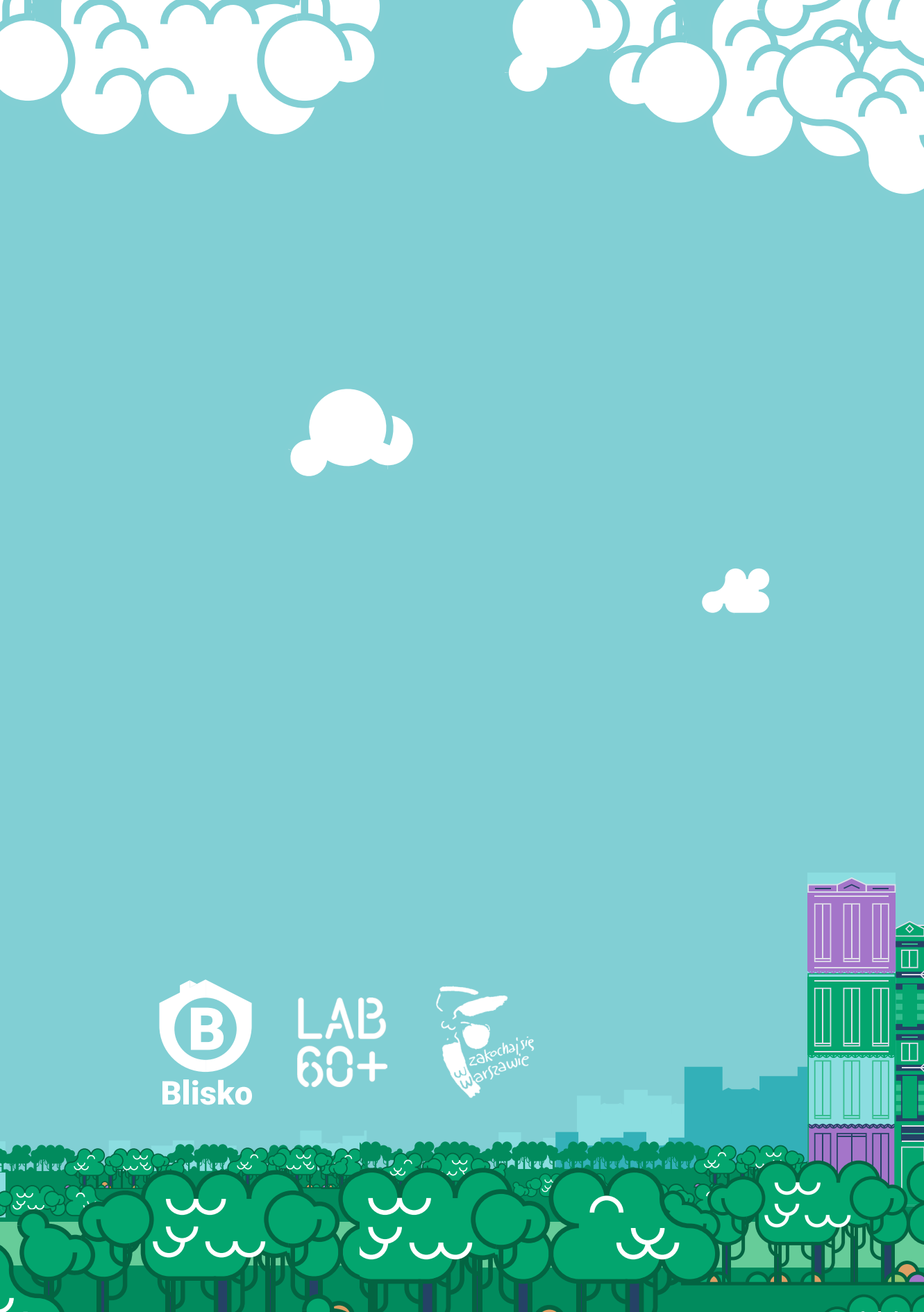
Fundacja Laboratorium Architektury 60+ (LAB 60+): dr inż. arch. Agnieszka Labus, inż. arch. Małgorzata Kampka, inż. arch. Magdalena Pawlus.

Konsultacje: Rada Programowa Fundacji Blisko: Edwin Bendyk, Justyna Biernacka, dr Agnieszka Labus, Krzysztof Herbst, Krzysztof Nawratek, Patrycja Okuljar

zakochaj się w Warszawie

Zadanie publiczne „Miks lokatorski. Modelowa kamienica dla Warszawy” współfinansowanie ze środków m.st. Warszawy.




Blisko
LAB 60+
zakochaj się w Warszawie