

Architektura dla nowych spółdzielni

Temat czwartych *Warszawskich Rozmów Architektonicznych CZYNSZÓWKI – mieszkanie dla każdego* wybrany został w związku z dysproporcjami na polskim rynku nieruchomości zdominowanym przez mieszkania własnościowe. Podczas wystąpienia pojawił się postulat „prawa do mieszkania”, a prelegenci (Artur Celiński/Res Publica Nowa, Maximilina Mendel/Reas, Tomasz Fudala/Muzeum Sztuki Nowoczesnej) podnosili kwestię niedostatecznej liczby mieszkań na wynajem o umiarkowanym czynszu. Druga część spotkania składała się z prelekcji architektów z Niemiec i była prezentacją dobrych praktyk. Swoje realizacje przedstawili: Reiner Hofmann (bogevischs buero, Monachium), Susanne Schnorbusch (Berlin) oraz Christoph Roedig (Roedig-Schop Architekten, Berlin). Reiner Hofmann omówił efekty współpracy ze spółdzielniami i partnerami publicznymi. Susanne Schnorbusch zaprezentowała Fortuna Kiez Park – modelowe zagospodarowanie przestrzeni wspólnej na wielkim berlińskim osiedlu Marzahn, na którym w wyniku przemian demograficznych pozostali głównie emeryci i lokatorzy socjalni. W proces projektowy od początku zaangażowani byli mieszkańcy, dzięki czemu udało się utworzyć żywą przestrzeń miejskiego ogrodu, za którą wspólnota czuje się odpowiedzialna. Christoph Roedig mówił o Möckernkniez – nowym zespole w Berlinie, który powstaje jako wspólna realizacja spółdzielni oraz miasta. Zrzeszonych jest w niej 1200 osób, dla których budowanych jest 470 mieszkań (prywatnych, spółdzielczych i miejskich na wynajem), przedszkole, hotel oraz lokale usługowe. Powstaną m.in. mieszkania bez barier, z czynszem socjalnym oraz dla osób starszych. Realizacja została chwilowo wstrzymana. Z powodu sytuacji na rynku mieszkaniowym i wzrostu cen materiałów banki wycofały ofertę współfinansowania i spółdzielnia została zmuszona do poszukiwania inwestorów prywatnych. WRA rozpoczęła wizja lokalna, tym razem na Żoliborzu, gdzie po osiedlach WSM Żoliborz oraz Sady Żoliborskie wprowadził Grzegorz Mika.

Skąd bierzesz tak interesujące zlecenia oraz takich zaangażowanych i świadomych inwestorów?

Mieliśmy szczęście, bo w Monachium jest wielu dobrych inwestorów, którzy mają w statucie budowę mieszkań dostępnych (czyli takich, które powstały w wyniku działań w ramach polityki mieszkaniowej, przeznaczonych dla osób nie mogących osiągnąć mieszkania na wolnym rynku – przyp. aut.) – to po pierwsze. Po drugie w 2002 roku wygraliśmy konkurs na duży zespół mieszkaniowy dla studentów w tym właśnie mieście, była to inwestycja współfinansowana przez Land Bawarii. Dzięki temu projektowi zyskaliśmy doświadczenie i staliśmy się rozpoznawalni dla inwestorów jako ci, którzy potrafia robić dobrą architekturę za niewielkie pieniądze. Dzięki naszemu portfolio jesteśmy zapraszani do konkursów albo do zapytań ofertowych przy inwestycjach z sektora publicznego czy organizowanych przez spółdzielnie.

Czy pracujecie także z mikrosztywnymi typami *cohousing*?

Tak. Jednak *cohousing* trzeba zdecydowanie odróżnić od spółdzielni mieszkaniowych. Spółdzielnie funkcjonują bez prywatnej własności – cały majątek jest wspólny, w przypadku *cohousingu* jest to raczej wspólnie zarządzana własność prywatna. To zupełnie inne schematy, myślę, że oba są wartościowe i ciekawe, jednak w przypadku *cohousingu* o spółdzielczości możemy mówić tylko do momentu ukończenia budowy: następnie udziałowcy dzielą nieruchomości i stają się właścicielami poszczególnych mieszkań – przestrzeń nie zachowuje



BUDYNEK PRZY BELGRADSTRASSE, MONACHIUM, PROJEKT: 2009, REALIZACJA: 2010-2013. INWESTOR: WYDZIAŁ SPRAW SOCJALNYCH, MONACHIUM. BUDYNEK Z MIESZKANAMI SOCJALNYMI ORAZ STACJĄ URZĄDZEN OCZYSZCZANIA MIASTA W PARTERZE. FOT. MICHAEL HEINRICH/DZIĘKI UPRAWNIENIOMU BOGEVISCHS BUERO



WAGNISART – PROJEKT DLA SPÓŁDZIELNI W SCHWABING, 2012-2015. 5 PASYWNYCH DOMÓW, 140 MIESZKAŃ. PROJEKT POWSTAŁ W PROCESIE PARTYCYPACJI, W WYNIKU KTÓREGO WYPRACOWANO MODEL NIEZALEŻNYCH BUDYNKÓW MIESZKANIOWYCH POŁĄCZONYCH PODWIESZANYMI KŁADKAMI PIESZYMI. ZESPÓŁ POMIĘCI M.IN. PRZESTRZENIE DO PRACY, KAWIARNIĘ, SALĘ KONCERTOWĄ I GABINETY LEKARSKIE, IL. BOGEVISCH BUERO

wspólnotowego charakteru, właściwego dla spółdzielni. Z mojego doświadczenia wynika, że dobre funkcjonowanie przestrzeni wspólnotowych wymaga kolektywnej własności. Mieszkańcy, którzy są zbiorowymi właścicielami, częściej się angażują, zastanawiają się: *dlaczego nie zrobić tu warsztatu stolarskiego albo biblioteki albo czegoś innego, co nas interesuje?* Myślę, że takie wspólnotowe założenia są znacznie trwalsze, bardziej zrównoważone.

Wspomniałeś o wspólnotowych warsztatach czy bibliotekach – jak są finansowane takie przestrzenie?

We wszystkich wypadkach, które znam, funkcje dodatkowe finansowane są ze składek wspólnoty. Podstawą funkcjonowania tych przestrzeni jest jednak zawsze miejsce, które można zaadaptować, dlatego trzeba o tym pamiętać już na etapie projektu. Trzeba zostawić mieszkańcom taką możliwość, bez nadmiernego obciążania ich finansowo. Z tego powodu w Niemczech, gdzie przy sprzedaży nieruchomości kalkuluje się kubaturę ponad poziomem gruntu, miejsca te powstają zazwyczaj w piwnicach, dzięki czemu samo pomieszczenie jest w pewnym stopniu za darmo.

Dla nas tak dobrze funkcjonujące wspólnoty są pewnego rodzaju utopią. Wydaje się, że w Polsce zbyt często wybuchają konflikty...

Niemcy też się kłócą. Te wspólnoty stanowią i u nas pewną nowość, nie są obecne w całym kraju. W Monachium, Berlinie, Fryburgu czy Hamburgu nastąpił renesans spółdzielni mieszkaniowych z silnymi wspólnotami, głównie dlatego, że władze tych miast uznały, że są one miastu potrzebne. Żeby spółdzielnie mogły funkcjonować

w warunkach wolnego rynku, konieczne jest wsparcie ze strony samorządu m.in. związane z ułatwieniami w pozyskiwaniu gruntów. W Hamburgu i Fryburgu 30-40% nowych terenów mieszkaniowych jest przeznaczonych dla spółdzielni, w Monachium 20%. Wiedzą one, że na pewno będą miały możliwość zakupu działki; dostają czas, który jest dla nich kluczowy. Inwestycje spółdzielcze powstają co najmniej 3-4 lata, w zupełnie innym trybie niż deweloperskie.

Czy projektujecie także zespoły mieszkaniowe dla osób o zróżnicowanym statusie materialnym i społecznym? Mieszacie mieszkania wolnorynkowe z socjalnymi?

Większość projektów, które pokazywałem podczas WRA, zakładała zróżnicowaną socjalnie strukturę i, moim zdaniem, jest to klucz do ich dobrego funkcjonowania. Miasto jest złożone, są w nim różni ludzie. Możesz wszystkich posegregować – czarni tu, biali tam, bogaci tu, biedni tam – ale wtedy pojawiają się problemy na granicach stref. Tak się zresztą dzieje w wielu miastach, również w Niemczech. W mieszanych wspólnotach, przy partycypacji, chodzi właśnie o to, żeby spotykać różnych ludzi. Te spotkania są bardzo inspirujące. Co więcej, w trakcie współpracy partycypacyjnej status materialny okazuje się nieistotny. Najbogatsi wcale nie mają największych przywilejów przy wyborze mieszkań – pierwszeństwo dostają ci, którzy najwięcej czasu poświęcili dla społeczności.

Czy w jakiś sposób zachęca się uprzywilejowane warstwy do zaangażowania się w spółdzielnię?

Koniec końców nie jest istotne, czy jesteś bogaty czy biedny, tylko w jaki

sposób chcesz żyć. Czy w apartamencie w zamkniętym osiedlu, czy w żywej społeczności? Czy gdy zachorujesz będziesz mógł poprosić o pomoc sąsiada – przyjaciela, czy raczej będziesz musiał skorzystać z płatnej bezosobowej firmy? Życie we wspólnocie jest dużo bardziej satysfakcjonujące. Kiedy popatrzyś na stare wspólnoty wiejskie, zobaczysz, że wszystko w nich dobrze działało, wszyscy o siebie dbali. Oczywiście nie da się stworzyć wsi w mieście, jest inna struktura rodziny, ale...

Chciałam nieco zmienić temat i zapytać Cię teraz jako architekta – jaka jest twoja recepta na udane małe mieszkanie, z czego nie można rezygnować?

To trudne pytanie, takie z cyklu: *jak dobrze projektować?* Kiedy zaczynaliśmy, wydawało nam się, że najważniejsza jest elastyczność układu mieszkania. Okazało się jednak, że ludzie z tego nie korzystają – rearanżacje są mimo wszystko często zbyt dużym obciążeniem finansowym. Zauważyliśmy także, że to co ludzie robią ze swoimi mieszkaniami, bardzo różni się od tego, co planują dla nich architekci, a w związku z tym najważniejsze jest dobre zorganizowanie przestrzeni wspólnych. Przestrzeń między mieszkaniami decyduje o tym, czy zawiąże się wspólnota. Podczas WRA pokazywałem zdjęcia budynku, w którym zaprojektowaliśmy czerwone wnętrza klatek schodowych. Na początku wszyscy byli przestraszeni: *ojejku, jak tu jest czerwono i agresywnie!* Teraz, po czterech latach, budujemy następny etap tej inwestycji i pytamy mieszkańców, czy są zadowoleni. 95% osób jest zadowolonych i chcą kontynuacji w takim samym stylu. Ludzie docenili unikalne klatki schodowe, które dają im trochę poczucia, że mieszkają w wyjątkowym miejscu. Z prostych odpowiedzi: bardzo istotny jest balkon lub taras – w Niemczech nie buduje się już w zasadzie mieszkań bez balkonów, no ewentualnie mikrokawalerki.

W trakcie spotkania mówiłeś dużo o partycypacji, teraz mówisz, że mieszkańcy nie byli zadowoleni z klatek, które dla nich zaprojektowaliście. W procesie partycypacji pomysł czerwonych klatek odrzuciliby od razu.

Tam gdzie się da, staramy się jednak angażować mieszkańców. Proces projektowy uwzględniający partycypację

wymaga bardzo dużo pracy organizacyjnej i cierpliwości, ale jest tego warty.

Czy macie w biurze osobę odpowiedzialną za komunikację z przyszłymi mieszkańcami, za organizację takich spotkań?

Nie, większość organizuję i prowadzę samodzielnie. Wprawy nabierałem prowadząc zajęcia ze studentami, bo praca z nimi jest właśnie takim procesem partycypacyjnym, z tym, że jest nieco łatwiej, bo ty jesteś szefem i studenci muszą cię słuchać. Dla architektów angażowanie społeczności jest dosyć trudne. Muszą się nauczyć dzielić autorytetem, podczas gdy na studiach uczono nas, że mamy mówić innym, co jest dobre, a co złe. Przy procesie partycypacyjnym kluczowe jest ustalenie reguł i czytelny plan w taki sposób, żeby wszyscy czuli się jego częścią. Na koniec nie wszystkie pomysły mogą być uwzględnione, jednak gdy decyzje podejmowane są wspólnie, w ramach procesu, wszyscy są w stanie je zaakceptować. Przy takim projektowaniu mieszkańcy zatwierdzają rzeczy, które w normalnym trybie odrzuciliby jako zbyt szalone i niepraktyczne.

Czy zdarzyło się kiedyś, że było Ci trudno zaakceptować decyzję mieszkańców?

Oczywiście.

I co wtedy?

Czasem udawało nam się przekonać ich w drugiej turze rozmów, czasem musieliśmy zaakceptować coś co się nam nie podobało.

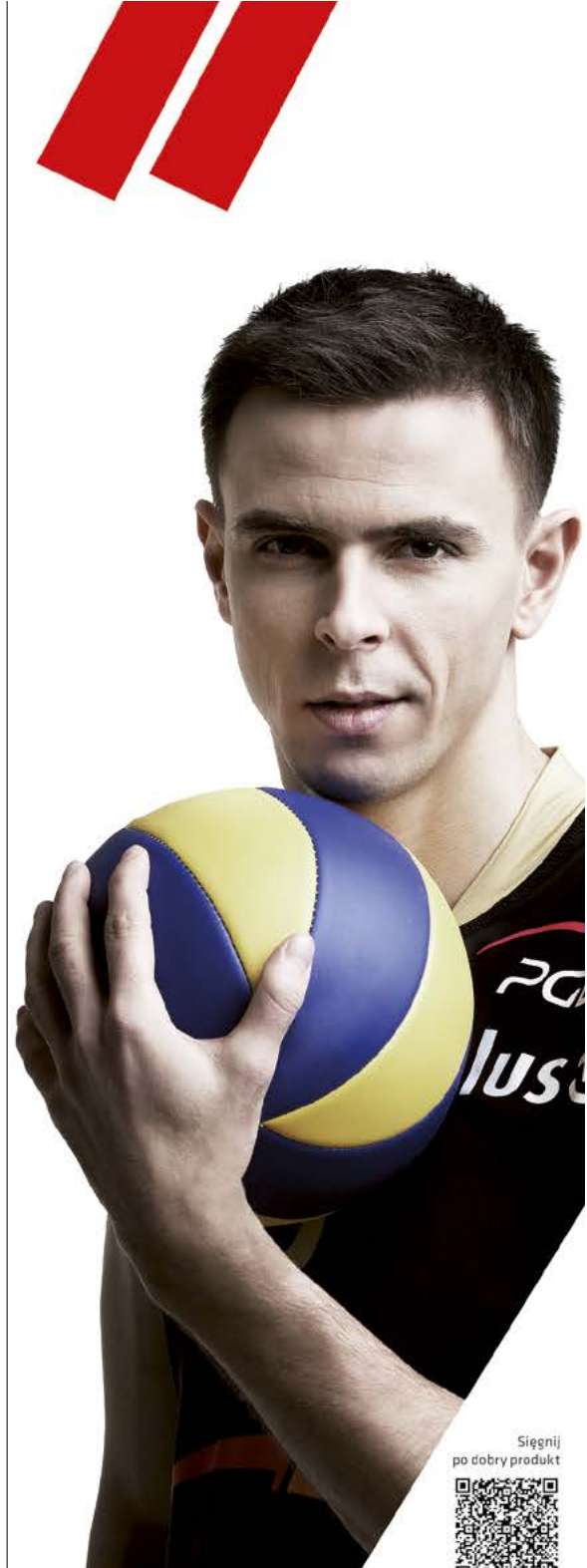
REINER HOFMANN, ARCHYTEKT I URBANISTA, OD 1996 ROKU PARTNER W MONACHIJSKIM BOGEVISCHS BUERO. NAJWAŻNIEJSZE NAGRODY: HUGO-HÄRING PREIS 2014 ZA KAMPUS STUDENCKI W ULM, DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2014 I EUROPÄISCHEN ARCHITEKTURPREIS FÜR ENERGIE + ARCHITEKTUR 2012 ZA ZESPÓŁ HOLLERSTAUDEN W INGLOSTADT

WARSZAWSKIE ROZMOWY
ARCHITEKTONICZNE



WARSCHAUER
ARCHITEKTURGESPRÄCHE

CZWARTE WRA POD HASŁEM CZYNSZÓWKI – MIESZKANIE DLA KAŻDEGO ODBYŁY SIĘ 28 LISTOPADA 2014 ROKU W SARP W WARSZAWIE. DO WYGLOSZENIA REFERATÓW PODCZAS SPOTKAŃ ZAPRASZANI SĄ POLSCY I NIEMIECCY ARCHITEKCI-PRAKTYCY I TEORETYCY. INICJATORKA: IZABELA MAŁACHOWSKA-COQUI. ORGANIZATORZY: FUNDACJA TWÓRCÓW ARCHITEKTURY, MAŁACHOWSKA COQUI STÄDTEBAU LANDSCHAFTSARCHITEKTUR. PARTNER: FUNDACJA KONRADA ADENAUERA. WWW.FTA.PL/WRA



Sięgnij
po dobry produkt



SIĘGAM
WYSOKO

Mariusz Wlazły
Wielokrotnie sięgnął po złoto

REKLAMA

Roben
CERAMIKA BUDOWLANA

// roben.pl
// facebook.pl/roben.polska