



DOI: 10.21005/pif.2018.36.C-02

## COHOUSING – AN INTENDED NEIGHBOURHOOD

### COHOUSING - ZAMIERZONE SĄSIEDZTWO

**Aneta Bura**

M.Arch.

Author's Orcid number: 0000-0001-7413-6611

Warsaw University of Technology  
Field of Architecture

#### ABSTRACT

This article focuses on the design of cohousing estates. The idea of building these estates is based primarily on creating permanent social bonds between residents and, among others, including them in the design process. Despite numerous advantages, cohousing remains regarded in Poland as niche. The conclusions from the research presented in the article show why.

Key words: cohousing, housing cooperative, neighbourly bonds

#### STRESZCZENIE

Tematem poruszonym w artykule jest projektowanie osiedli mieszkaniowych typu cohousing. Idea budowy tych osiedli opiera się przede wszystkim na wytwarzaniu trwałych więzi sąsiedzkich między mieszkańcami oraz m.in. włączaniu ich w proces projektowania. Mimo wielu zalet, formuła cohousing'u wciąż uchodzi w Polsce za niszową. Przedstawione w artykule wnioski z przeprowadzonych badań wykazują dlaczego.

Słowa kluczowe: co-housing, kooperatywa mieszkaniowa, więzi sąsiedzkie

## 1. INTRODUCTION

The term initially relevant to the subject matter of this article is 'space', whose understanding is not limited to an area with a set of buildings. Space is also defined by all the relations which occur within it: those between buildings and between users of these buildings. From an architectural vista, residential space is thus not solely a certain functional and spatial system. It is also a place of residents' interaction, a background to everyday life which affects one a sense of identity and belonging. In a similar context, the concept of space was considered, among others É. Durkheim, who pointed out that the category of space is variable in time and adapted to the society that created it [8]. It is no surprise then that the social aspect is vital to many urban planners and architects, especially at the turn of the 18th and 19th centuries, who developed numerous housing concepts around it. Consider for instance Ch. Fourier's concept of Phalanstère<sup>1</sup>, R. Owen's New Harmony<sup>2</sup> or C. Perry's Neighborhood Unit Concept<sup>3</sup>. In result of the utopian nature of the abovementioned ideas, the matter of housing remains current; therefore, in the 21st century specialists, designers, environmental psychologists or sociologists, collectively search for solutions not exclusively limited to space, but which also factor in relations between people who inhabit it.

## 2. COMMUNITY AS A COLLECTIVE BASED ON BONDS

The community<sup>4</sup> is a form of dwelling which counteracts the now widespread anonymity and social isolation. The community, as a collective, is the most-developed form of multi-dimensional integration which, according to Paweł Starosta in "Więź społeczna w dobie globalizacji" ["Social Bonds in the Age of Globalisation"], is based on *the phenomenon of bonds: an inclination to accept a certain type of collectivism which manifests itself both in shared behaviour patterns, as well as shaped types of personalities* [16, p. 121]. In XXI century, *social bounds are (...) a social phenomenon that is disappearing. They are replaced by short-term relations connected to specific events or for a specific task. They are an element of the space of flows [4] or of liquid modernity [2]. Zygmunt Bauman [2] describes such communities as cloakroom or carnival communities. One of the threats resulting from the formation of such communities is the fact that they effectively prevent the emergence of permanent communities* [17, pp. 7-8].

In this context, it is more than appropriate to study housing estates which display communal characteristics. Therefore, the idea of cohousing is a contemporary construction concept which applies to the discussed research issue.

## 3. CHARACTERISTICS OF COHOUSING

Cohousing (cooperative housing) is a concept of building a small community housing estate. It is defined as a *grassroots housing cooperative which is self-governed, managed on a non profit basis and which also bolsters development of social relations between its residents, thusly creating a strong community* [19, p.13].

The idea of cohousing was first developed in Denmark. Its emergence was primarily spurred by the articles: "Børn skal have Hundrede Foraeldre," by Bodil Graae [9], („Politiken" Copenhagen, April 1967) and "The Missing Link between Utopia and the Dated Single Family House," by Jan Gudmand Høyer. These texts inspired the first spon-

<sup>1</sup> Charles Fourier - the creator of a utopian concept based on community of equal residents, living in Falanster palace

<sup>2</sup> Robert Owen - a pioneer of the cooperative movement, creator of New Harmony as an ideal commune

<sup>3</sup> Clarence A. Perry - the creator of the Neighborhood Unit Concept, whose main purpose, apart from improvement of housing conditions, was the attempt to recreate local communities

<sup>4</sup> A group of residents may become a community thanks to bonds which emerge between them, [15, p. 160]

taneous communities, including the first in the world cohousing community started in 1972 in Sættedammen. More cooperatives of this type appeared in the 1960s and 1970s in Nordic countries and in the 1990s in USA. Coincidentally, cohousing was fully defined and described by American architects, Kathryn McCamant and Charles Durrett, who listed its constitutive characteristics, i.e.:

1. *participation of residents in the design and development of the site,*
2. *functional and spatial layout of the site and common areas (internal or external) as the most important factors shaping the community, affecting the identity of residents and the level of their integration,*
3. *common facilities at the site, in particularly a common house open for residents (public common space),*
4. *management of the community by its members,*
5. *unanimous decision-making in the most important matters; no group leader,*
6. *non-economic and non-profit nature of the cooperative* [13, p. 195-227].

After the discussed idea spread in USA, cohousing neighbourhoods were started on other continents: in Australia or South-eastern Asia. However, cohousing communities garner the most popularity in Europe, especially in Denmark, Great Britain, the Netherlands or Germany [5].

What sets cooperative housing apart from communal estates (in which all material goods are co-owned) is that private houses remain separate property and there is only partial participation in ownership of common areas or facilities. In comparison to housing cooperatives where only elements vital to proper use of residential units (e.g. construction elements) are jointly owned, in cohousing common areas or facilities which are not necessary for living (but act as integration or recreation centres) are jointly owned. Nevertheless, it is not the form of ownership which is decisive in cohousing's popularity, but its overriding and unique characteristic: the residents' awareness making them involved in the process of creating the architectural design [19].

#### 4. PROJECT PRINCIPLES

An urban and architectural project of a cooperative community includes private houses, the common house, as well as spatial management, including recreation areas and access routes. The estate is designed so that it fulfils community principles (referred to as Social Contact Design – SCD) and should be characterized by:

- a small area of the entire site,*
- building density which leaves a 'buffer zone' between private and public areas (gardens, terraces) which facilitates supervision of the common spaces,*
- building planning which allows for neighbourly supervision and interaction (e.g. the common house in the centre, in a visible spot),*
- shared access routes – sidewalks and paths leading to common areas,*
- limited private spaces (e.g. gardens) for the benefit of the common* [18, p. 195-227].

The secure by design programme is important in the design process. According to its principles, the community area should be arranged in a way to ensure the security of its residents. This may be mainly achieved by visual supervision of the area surrounding the houses which becomes possible thanks the avoidance of natural obstructions typical of the layout of buildings on a plot and green areas.

The second important concept in this context is *soft edge*: the effect of a smooth transition. Proper planning of areas between buildings, distances between buildings, paths, orientation of windows, may affect how often neighbours have a chance to meet each

other on the plot and interact. Solutions that are not suitable to the size of the community and preferences of its residents may result in less frequent interactions or, quite the opposite: interactions which are too frequent and intimate to maintain the required level of daily privacy. Spaces of intensified contact (unintended meetings, spontaneous conversations) are chiefly: the centre of the site or courtyard, street, square, small park, garden or playground.

It became necessary to involve users in the design process in order to appropriately meet individual requirements of each resident, as well as adhere to the principles of the community as a whole. It is important to note that participation does not only mean the right to have complete knowledge about solutions that are being implemented, but also being able to express an opinion about them and, therefore, actively participate in the urban and architectural design. Dialogue between architects and users of the space is proof of increased awareness of both environments and the significance of background research and analyses which more frequently supplant design based on intuition alone.

Apart from the intention to bolster neighbourhood bonds and actively participate in the design process, an important bonding aspect in cohousing communities is a vision of managing the community shared by the majority of its members. People in the group often are connected by economic reasons in order to jointly implement principles of sustainable development; therefore, these communities are often referred to as sustainable. Private houses in this formula are often designed as energy-efficient and eco-friendly, while management of the community follows modern trends aimed at reducing consumption (degrowth). Smaller consumption of resources in cooperative housing is achieved through the effectiveness of its residents as a group, including sharing cars, appliances, joint cooking or watching television.

## 5. EXAMPLES

One European city in which grass-roots initiatives, including cohousing, are numerous is Berlin. Up till now, as many as 183 cooperative living initiatives were undertaken, including 123 successful projects. 34 cohousing projects remain in the planning phase, which testifies that forms of cooperative living are gaining followers [6]. In Berlin, cohousing sites are mostly located in districts adjoining the city centre; smaller initiatives may be found on its outskirts and outside the city limits.

On Spree, just outside the city borders, there is a complex of three buildings following cohousing principles. Before design and construction works commenced, prospective members of the community were being gathered; meetings were organised and preliminary decisions were being made over a period of six years. In the initial stage, the members of the group intended to settle in a building which used to be a factory and was situated opposite the current location; however, the endeavour has proven to be overly complicated in terms of formalities. After a long search for a plot and cooperation with three design offices, the residents settled in Spreefield (Fig.1,2). The estate currently has 86 residents for whom three buildings were designed. Common areas include: a riverbank beach for residents, a boathouse, terraces on roofs, a fitness room and a music and youth room. The estate has its own kindergarten; the residents work in offices situated on the ground floor and rest in the internal courtyard with greenery. Recently, a construction of an orangery has been started. The cohousing site in Spreefield supports sustainable development through the passive technology employed in buildings and production of energy by a central unit or solar panels [1].



Fig. 1. Spreefield, view from street side, source: fot. author

Ryc. 1. Spreefield, widok od strony ulicy, źródło: fot. autora

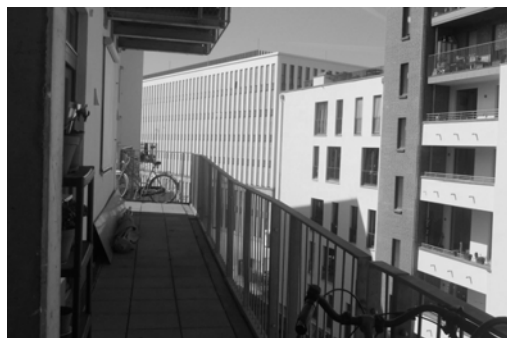


Fig. 2. Spreefield, shared balconies, source: fot. author

Ryc. 2. Spreefield, wspólne balkony, źródło: fot. autora

Another example of cohousing is LILAC (Low Impact Living Affordable Community) created in Leeds, United Kingdom in 2013. On site, there are 20 residential units with 43 inhabitants of different sex, age, financial standing and interests. Apart from two- and three-storey private houses (Fig.4), there is a common house (Fig.3) and a common meeting area at the centre of a lake (Fig.5). At the further end of the plot there are gardens, while parking spaces and bike racks are situated in its corners. An important aspect of this cohousing project was the residents' joint effort to reduce carbon dioxide emissions; therefore, buildings were erected in technology using straw and clay in a wooden construction<sup>5</sup>.



Fig. 3. LILAC, shared common area, source: fot. author

Ryc. 3. LILAC, zewnętrzna część wspólna, źródło: fot. autora



Fig. 4. LILAC, private houses, source: fot. author

Ryc. 4. LILAC, domy prywatne, źródło: fot. autora

<sup>5</sup> Based on an in situ research in September 2015



Fig. 5. LILAC, shared common area, source: fot. author

Ryc. 5. LILAC, zewnętrzna część wspólna, źródło: fot. autora

## 6. COHOUSING IN POLAND

Despite the rich tradition of building cohousing estates around the world in Poland, this formula is still considered to be niche. First grass-roots initiatives emerge, aimed at cooperative construction of housing estates, which provides a real alternative to development housing and are a milestone in the strive for the first cohousing estate. The housing estate Nowe Żerniki in Wrocław may serve as an example (Fig. 6, 7). During the project not only multi-family buildings, but also smaller, terraced-houses or single-family buildings were constructed, which resulted in involving developers, cooperatives and private individuals in the property development process. The motivation for the housing estate was to create an accessible space which offers a suitable environment for development of neighbourly bonds or even small, local communities. In order to sustain this, there is an appropriate gradation of space: the public sphere (streets, squares) is clearly discernible from the semi-public (spaces between buildings which encourage meetings) and private (gardens constituting parts of private property). The individual areas are not set off from others by physical barriers, there is no surveillance cameras system which results in a sense of security stemming from mutual neighbourly concern. This effect is additionally amplified by the scale and development layout of the estate which are adjusted to the possibility of emergence of neighbourhood communities [14].

Another grass-roots initiative which mostly unifies residents due to reduced costs of building a housing estate in a group is Kooperatywa Pomorze [Pomorze Cooperative]. A different interesting initiative in the context of joint building is the activity of Fundacja Aktywny Senior [Active Senior Foundation] in Popowice in Wrocław, which encourages elderly people to adapt unused space in attics or staircase for joint projects.



Fig. 6. Nowe Źerniki, main perspective, source: fot. author

Ryc. 6. Nowe Źerniki, widok ogólny, źródło: fotografia autora



Fig. 7. Nowe Źerniki, meeting area, source: fot. author

Ryc. 7. Nowe Źerniki, miejsce spotkań, źródło: fotografia autora



Fig. 8. Breslau, one of the buildings at housing estate near Zielonego Dębu St., designed for WuWa exhibition in 1939. This housing estate was main inspiration for recently built Nowe Źerniki. Source: fot. author

Ryc. 8. Wrocław, galeriowiec w okolicach ulicy Zielonego Dębu jako jeden z budynków na osiedlu zaprojektowanym na wystawę WuWa w 1939 r. Osiedle to stanowiło główną inspirację dla niedawno wybudowanych Nowych Źernik. Źródło: fotografia autora

Despite that there are still relatively not many cooperative housing initiatives in Poland, the concept of cohousing becomes increasingly more accessible to people who are not associated with the the construction industry, for instance thanks to activities of Agata Twardoch (architect, researcher of cohousing in Europe who actively promotes the idea in the media), Dawid Cieřlik (founder of the first architectural design studio in Poland which supports investors willing to carry out cohousing projects) or Agnieszka Labus (a researcher of senior cohousing, author of numerous publications on the topic). The activity of the COHABITAT group is also noteworthy; their publications and webinars contribute to dissemination of knowledge not only in the area of living in a group, but to a large extent related to natural technologies in construction. Thanks to popularising the idea of cohousing through the Internet, a dozen or so groups were created which are currently in the phase of planning and recruiting community members<sup>6</sup>. This creates room for hope that creation of the first cohousing community within the next couple of years is

<sup>6</sup> For instance in Cracow, in Suprařl near Białystok, Wrocław or in Gdańsk

feasible. A factor which without doubt makes such initiatives more attractive is the reduction of construction and maintenance costs of a flat, when compared to a purchase of an apartment from a developer. Unfortunately, presently there are no specified legal or tax guidelines which could allow for a trouble-free implementation of such a project. A financial contribution in an early stage may be discouraging to many due to the necessity to cover not only costs of one's own flat, but also construction and furnishing of all common parts – a common house, garden, recreation areas. Finally, what may halt the advance of the idea is the commitment of one's private time in the community's activity during each stage of its development: from commencement and finding members, through participation in design and construction. According to the concept, in the following phases, one's involvement should increase and be strictly connected with active participation in the group's activities at the expense of one's free time, which is something many still struggle to accept. Moreover, Poles appear not to be particularly able to introduce grass-roots initiatives. In consequence, it is difficult to forecast how the idea of constructing and living in cohousing estates will keep developing in Poland. It is important, however, that first cohousing projects are inspired by the best solutions, which are plentiful in many locations worldwide. The following statements may act as a concise summary of the status of cohousing in Poland:

-growing integration of advocates of ecological building and community living leads to a spontaneous creation of housing cooperatives which experimentally realise their own goals (which are not always successful),

-development of universal housing cooperative project guidelines in Poland will constitute a broadly available alternative to housing development,

-organization of a cohousing community is a process which requires architecture and social psychology expertise; it gives rise to many issues, such as the neighbourhood aspect, which may be a nuisance to some,

Due to numerous development estates in Poland, a search for alternative forms of living, which also follow sustainable development principles, is recommendable and will certainly contribute to integration of people who live in the same area. This goal appears to be attainable and worthy of attention in the context of social values which it conveys.

## 7. CONCLUSIONS

The conclusions from the research showed that cohousing estates constitute the essence of a friendly housing environment: they bolster neighbourly bonds, sustain a sense of identity and affiliation and allow users to pursue a shared vision of living in a group founded on principles of friendship. In consequence, architects who are faced today with the challenge of designing cooperative housing estates must perform analyses of various matters, not limited to space, but also considering the human and social factors. It is vital that newly created estates are economically affordable for the average citizen, that building and its surroundings are designed in a conscious manner which encourage social bonds and, finally, that natural building technologies are promoted. Perhaps, when such estates will numerously start to surround us, more and more inhabitants will become able to notice the worth of sharing our nearest surroundings with another person, according to friendly principles which do not damage our individuality.



## COHOUSING - ZAMIERZONE SĄSIEDZTWO

### 1. WPROWADZENIE

Pojęciem wyjściowym dla podjętej w artykule problematyki jest pojęcie „przestrzeni”, która pojmowana jest nie tylko jako obszar wraz ze zbiorem występujących w nim obiektów. Przestrzeń definiują również wszystkie zachodzące w niej relacje: zarówno między obiektami, jak i między użytkownikami tych obiektów. W ujęciu architektonicznym przestrzeń mieszkalna zatem to nie tylko dany układ funkcjonalno-przestrzenny. To także miejsce interakcji mieszkańców, tło zdarzeń ich codziennego życia, wpływające na poczucie tożsamości i przynależności. W podobnym kontekście pojęcie przestrzeni rozpatrywał m.in. É. Durkheim, który zwrócił uwagę, że kategoria przestrzeni jest zmienna w czasie i dopasowana do społeczeństwa, które ją wykreowało [8]. Nic zatem dziwnego, że aspekt społeczny dla wielu urbanistów i architektów stanowił, zwłaszcza na przełomie wieków XVIII i XIX, istotny rdzeń, wokół którego powstawały liczne koncepcje mieszkaniowe. Zaliczyć do nich możemy m.in. koncepcję Falansteru Ch. Fouriera<sup>7</sup>, Nowej Harmonii R. Owena<sup>8</sup> czy Jednostki Sąsiedzkiej C. Perry'ego<sup>9</sup>. Utopijność wymienionych założeń sprawiły jednak, że do dziś problem kwestii mieszkaniowej jest problemem aktualnym, stąd w XXI wieku zarówno projektanci, jak również psychologowie środowiskowi czy socjolodzy poszukują wspólnie odpowiedzi na pytanie w jaki sposób kreować już nie tylko samą przestrzeń, lecz także jak wpływać na relacje między zamieszkującymi ją ludźmi.

### 2. WSPÓLNOTA JAKO ZBIOROWOŚĆ OPARTA NA WIĘZI

Jedną z form zamieszkiwania, której celem jest m.in. wytworzenie trwałych relacji między mieszkańcami jest wspólnota<sup>10</sup>. Wspólnota jako zbiorowość jest najwyżej wykształconą formą wielowymiarowej integracji, opartej na zjawisku więzi, czyli skłonności do akceptacji pewnego rodzaju kolektywizmu wyrażającego się zarówno w podzielanych wzorach zachowań jak i kształtowanych typach osobowości [16, str. 121]. W XXI wieku, *wspólnoty sąsiedzkie są (...) zjawiskiem społecznym, które zanika. Są one zastępowane krótkotrwałymi więziami związanymi z określonymi wydarzeniami lub dla wykonania określonego zadania. Są one elementem przestrzeni przepływów [4] albo płynnej nowoczesności [2]. Zygmunt Bauman [2] określa takie wspólnoty mianem wspólnot szatniowych lub karnawałowych. Jednym z zagrożeń wynikających z tworzenia się takich wspólnot jest fakt, że skutecznie zapobiegają one powstawaniu wspólnot trwałych [17, str. 7-8].*

W tak nakreślonym kontekście sytuacyjnym jak najbardziej zasadne wydaje się zatem ciągle pogłębianie badań nad osiedlami mieszkaniowymi, które wykazują cechy wspólnotowe. Współczesną ideą budowania, która odpowiada poruszonej problematyce badawczej jest idea nazywana cohousing'iem.

### 3. CECHY COHOUSING'U

Cohousing (cooperative housing – kooperatywa mieszkaniowa) stanowi formułę budowania niewielkiego osiedla mieszkaniowego o charakterze wspólnotowym. Definiuje się ją jako: *samorządną, oddolnie realizowaną i zarządzaną w sposób niezarobkowy koopera-*

<sup>7</sup> Charles Fourier-twórca utopijnej koncepcji opartej na wspólnocie równych mieszkańców, zamieszkujących pałac Falanster

<sup>8</sup> Robert Owen-pionier ruchu spółdzielczego, twórca wizji Nowej Harmonii jako idealnej gminy

<sup>9</sup> Clarence A. Perry-autor formuły Jednostki Sąsiedzkiej, w której głównym celem oprócz poprawy warunków mieszkaniowych było odtworzenie społeczności lokalnych

<sup>10</sup> Grupa mieszkańców może stać się wspólnotą poprzez więzi jakie między nimi powstają, [15 s. 160]

tywę mieszkaniową, sprzyjającą kreowaniu więzi społecznych między mieszkańcami, tworząc spójną społeczność [19, str. 13].

Idea cohousingu miała swój początek w Danii. Głównym impulsem do jej powstania były artykuły: „Børn skal have Hundrede Foraeldre” Bodil'a Graae [9] („Politiken” Copenhagen, April 1967) oraz „The Missing Link between Utopia and the Dated Single Family House” Jan'a Gudmand Høyer'a. Stanowiły one inspirację dla pierwszych samodzielnie zawiązujących się wspólnot, w tym pierwszej na świecie wspólnoty typu cohousing założonej w 1972 r. w Sættedammen. Lata 60-te i 70-te XX skutkowały powstawaniem kolejnych tego typu osiedli w krajach skandynawskich, a 90-te w USA. Cohousing po raz pierwszy w pełni zdefiniowany i opisany został właśnie przez amerykańskich architektów: Kathryn McCamant i Charles'a Durrett'a, którzy wyszczególnili jego cechy konstytutywne, są to:

1. *Partycypacja mieszkańców w procesie projektowania i budowania osiedla;*
2. *Układ funkcjonalno-przestrzenny osiedla i części wspólne (wewnętrzne lub zewnętrzne) jako najważniejsze elementy kształtujące wspólnotę, wpływające na tożsamość mieszkańców i poziom ich integracji;*
3. *Elementy wspólne osiedla, do których zalicza się przede wszystkim - dom wspólnotowy, przeznaczony do użytku dla wszystkich mieszkańców (publiczna przestrzeń wspólna);*
4. *Samodzielne zarządzanie osiedlem przez mieszkańców;*
5. *Jednomyślne podejmowanie najważniejszych decyzji. Brak lidera grupy;*
6. *Niegospodarczy i niedochodowy charakter kooperatywy [13, p. 195-227].*

Po rozprzestrzenieniu się omawianej idei w USA osiedla cohousingowe zaczęły powstawać również na pozostałych kontynentach: w Australii czy Południowo-Wschodniej Azji. Wciąż jednak osiedla te zyskują najwięcej zwolenników w Europie, a przede wszystkim w Danii, Wielkiej Brytanii, Holandii czy Niemczech [5].

Tym, co odróżnia osiedle kooperatywne od osiedla komunalnego (w którym współwłasność stanowią wszystkie dobra materialne) jest całkowita własność domów prywatnych i jedynie częściowy udział we współwłasności terenu czy urządzeń ogólnodostępnych. Natomiast w odróżnieniu do wspólnoty mieszkaniowej, w której przedmiotem współwłasności są elementy niezbędne do funkcjonowania lokali (np. konstrukcyjne), cohousing odróżnia współwłasność również części wspólnych, które nie są niezbędne do życia, ale stanowią centrum integracji i rekreacji mieszkańców. To jednak nie forma własności decyduje o fenomenie osiedli kooperatywnych. Nadrzędną i niepowtarzalną właściwością kooperatywy cohousing'owej jest świadomy, włączających mieszkańców w proces tworzenia, projekt architektoniczny [19].

#### 4. ZAŁOŻENIA PROJEKTOWE

Projekt urbanistyczno-architektoniczny wspólnoty kooperatywnej obejmuje zarówno domy prywatne, jak i dom wspólnotowy oraz zagospodarowanie terenu wraz z przestrzeniami rekreacyjnymi i komunikacyjnymi. Projekt takiego osiedla, aby spełniał wymogi założenia wspólnotowego (nazywany Social Contact Design - SCD), powinien cechować:

- niewielki rozmiar całego osiedla;*
- gęstość zabudowy pozostawiającą tzw. strefy buforowe między przestrzenią prywatną a publiczną (ogródki, tarasy), ułatwiające kontrolę nad przestrzenią wspólną;*
- rozplanowanie zabudowy w taki sposób aby możliwa była sąsiedzka kontrola i interakcje (np. budynek wspólnotowy w centrum, widoczny);*

*-wspólną komunikacją – chodniki, ścieżki, prowadzące do terenów wspólnotowych; ograniczanie przestrzeni prywatnej (np. ogrodów) na korzyść wspólnej [18 str 195-227].*

Istotną rolę w procesie projektowania stanowi realizacja programu *secure by design* czyli aranżowanie przestrzeni osiedla w sposób zapewniający bezpieczeństwo jego mieszkańców. Efekt ten umożliwiać ma przede wszystkim kontrola wzrokowa obszaru wokół domów, możliwy dzięki braku naturalnych osłon, właściwym rozmieszczeniu budynków na działce oraz zieleni.

Drugim istotnym w tym kontekście pojęciem jest *soft edge* czyli efekt tzw. łagodnego przejścia. Właściwe zaprojektowanie przestrzeni między budynkami – odległości między nimi, alejek, nakierowania okien, może wpłynąć na to, jak często sąsiedzi mają okazję minąć się na przestrzeni działki i nawiązać kontakt. Źle dobrane do skali osiedla oraz preferencji mieszkańców rozwiązania mogą sprawić, że kontakty będą rzadsze, lub odwrotnie: zbyt częste i bliskie, by móc zachować wymagany poziom codziennej prywatności. Przestrzeniami o zintensyfikowanej ilości kontaktów (niezamierzonych spotkań, spontanicznych rozmów) są przede wszystkim: wewnątrz kwartału zabudowy lub dziedzińca, uliczka, plac, mały park, ogród czy plac zabaw.

Aby właściwie sprostać indywidualnym wymaganiom każdego z mieszkańców, a także zrealizować założenia wspólnoty jako całości, konieczne stało się włączenie użytkownika w proces projektowania. Partycypacja oznacza tutaj nie tylko prawo do całkowitej wiedzy nt. wdrażanych na bieżąco rozwiązań, lecz również wyrażanie własnej opinii o nich, a co za tym idzie – czynne uczestniczenie we współtworzeniu projektu urbanistyczno-architektonicznego. Dialog między architektami i użytkownikami przestrzeni jest dowodem zwiększającej się świadomości obu środowisk o znaczeniu badań i analiz środowiskowych, które coraz częściej wypierają projektowanie oparte wyłącznie na intuicji.

Obok chęci wzmacniania więzi sąsiedzkich i brania czynnego udziału w procesie projektowym, w przypadku wielu wspólnot *cohousing*'owych ważnym elementem integrującym jest również podzielana przez większość wspólnoty wizja zarządzania nią. Członkowie grupy często łączą się ze względów ekonomicznych oraz by wspólnie realizować założenia zrównoważonego rozwoju, stąd też często wspólnoty tego typu nazywane są *zrównoważonymi*. Prywatne domy mieszkalne w formule *cohousingu* realizowane są więc często jako *energooszczędne* lub *proekologiczne*, zaś zarządzanie wspólnotą wpisuje się we współczesne trendy ograniczania konsumpcji (*degrowth*). Mniejsza konsumpcja zasobów w przypadku osiedli kooperatywnych wiąże się z efektywnością funkcjonowania mieszkańców jako grupy, w tym współdzieleniu samochodów, urządzeń, wspólnym gotowaniu czy oglądaniu telewizji.

## 5. PRZYKŁADY

Jednym z miast europejskich, w którym inicjatywy oddolne, w tym realizowanie osiedli typu *cohousing*, powstają dziś licznie jest Berlin. Do tej pory w Berlinie podjęto aż 183 inicjatywy realizacji mieszkania we wspólnocie, z czego 123 to realizacje zakończone są sukcesem. W fazie planowania wciąż znajdują się 34 wspólnoty co dowodzi, że wspólnotowe formy zamieszkiwania wciąż zyskują tu coraz więcej zwolenników [6]. Większość z osiedli kooperatywnych mieści się w przypadku Berlina w dzielnicach przyległych do śródmieścia, a mniejsze zaś na obrzeżach i nieco poza granicami.

Nad rzeką Spree, nieco poza centrum miasta, znajduje się kompleks trzech budynków, realizujących założenia *cohousing'u*. Zanim rozpoczęto tu prace projektowe i budowlane, zbierano potencjalnych członków wspólnoty, organizowano spotkania oraz dokonywano wstępnych ustaleń przez okres sześciu lat. W fazie początkowej członkowie grupy mieli zamiar osiedlić się w pofabrycznym budynku znajdującym się naprzeciw obecnej lokalizacji, lecz okazało się to zbyt skomplikowane formalnie przedsięwzięcie. Po długim czasie poszukiwań działki i współpracy z trzema biurami projektowymi, mieszkańcy osiedlili

się w Spreefield. Osiedle zamieszkałe jest obecnie przez 86 osób, na potrzeby których zaprojektowane zostały 3 budynki. Do wspólnych przestrzeni na terenie wspólnoty należą: plaża dla mieszkańców przy rzece, domek z łódkami, tarasy na dachach, sala fitness oraz sala muzyczna i młodzieżowa. Osiedle posiada również własne przedszkole, mieszkańcy pracują w biurach zlokalizowanych w części parterowej, odpoczywają natomiast w przestrzeni wewnętrznego dziedzińca z zielenią. Ostatnio zaczęto również budować oranżerię. Cohousing w Spreefield wspiera założenia zrównoważonego rozwoju dzięki pasywnej technologii budynków, wytwarzaniu własnej energii przez jednostkę centralną czy panele fotowoltaiczne [1].

Innym przykładem osiedla kooperatywnego jest LILAC (Low Impact Living Affordable Community) powstałe w angielskiej miejscowości Leeds w 2013 roku. Znajduje się tutaj 20 jednostek mieszkaniowych, zamieszkiwanych przez 43 osoby, o różnej płci, w różnym wieku, o różnym statusie majątkowym czy zainteresowaniach. Oprócz domów 2 i 3 - kondygnacyjnych prywatnych na działce znajduje się także dom wspólnotowy, oraz wspólna przestrzeń do spotkań na środku jeziora. W tylnej części działki znajdują się natomiast ogródki, a w narożnikach miejsca parkingowe oraz miejsca na rowery. Ważnym aspektem budowy tego osiedla było wspólne dążenie mieszkańców do ograniczenia wytwarzania dwutlenku węgla, stąd budynki zbudowane zostały w technologii przy użyciu słomy i gliny<sup>11</sup>.

## 6. COHOUSING A POLSKA

Mimo bogatej tradycji budowania osiedli typu cohousing na świecie w Polsce formuła ta wciąż uchodzi za niszową. Pojawia się coraz więcej inicjatyw oddolnych, zorientowanych na wspólne budowanie osiedli, co stanowi realną alternatywę dla budownictwa deweloperskiego i stanowi ważny krok milowy w dążeniu do realizacji pierwszych osiedli kooperatywnych. Jedną z tego typu realizacji jest osiedle Nowe Żerniki we Wrocławiu. W ramach projektu powstały tu nie tylko budynki wielorodzinne, ale również mniejsze domy szeregowe czy dla pojedynczych rodzin, co zaowocowało włączeniem się w proces inwestowania zarówno deweloperów, kooperatyw jak i osób prywatnych. Celem budowy osiedla było stworzenie przestrzeni dostępnej, w której zawiązywać się będą więzi sąsiedzkie, a nawet niewielkie lokalne wspólnoty. Sprzyjać temu ma odpowiednia gradacja przestrzeni, w której w czytelny sposób wyróżnia się strefę publiczną (ulice, place), półpubliczną (przebieg między budynkami sprzyjające spotkaniom) i prywatną (ogrodki będące częścią własności prywatnej). Poszczególne obszary nie są wydzielone od pozostałych fizycznymi barierami, brak tu systemu kamer, stąd poczucie bezpieczeństwa wynika przede wszystkim z sąsiedzkiej wzajemnej troski. Efekt ten potęguje dodatkowo skala i układ zabudowy osiedla, dostosowane do możliwości powstawania społeczności sąsiedzkich [14].

Inną realizacją oddolną, jednoczącą jednak mieszkańców przede wszystkim ze względu na tańsze koszty budowania osiedla w grupie, jest np. Kooperatywa Pomorze. Ciekawą inicjatywą w kontekście wspólnego budowania jest również działalność Fundacji Aktywny Senior na wrocławskich Popowicach, gdzie zachęca się osoby starsze do wykorzystywania na wspólne przedsięwzięcia nieużywanych przestrzeni na strychach czy klatkach schodowych.

Pomimo stosunkowo wciąż niewielkiej ilości podjętych inicjatyw budowania kooperatywnego w Polsce, idea cohousing'u jest coraz dostępniejsza dla osób nie związanych z branżą deweloperską dzięki działalności m.in. Agaty Twardoch (architektki, badaczki cohousingu w Europie, aktywnie propagującej cohousing w mediach), Dawida Cieślika (założyciela pierwszej w Polsce pracowni architektonicznej wspierającej inwestorów chcących realizować projekty cohousingowe) czy Agnieszki Labus (badaczce cohousingu

<sup>11</sup> Na podstawie wizyty in situ we wrześniu 2015

senioralnego, autorce licznych publikacji z nim związanych). Na uwagę zasługuje również działalność grupy COHABITAT, której publikacje i webinary przyczyniają się do udostępniania wiedzy nie tylko z zakresu mieszkania w grupie, ale także w dużej mierze z technologii naturalnych w budownictwie. Dzięki popularyzacji idei cohousingu przez Internet, na jego łamach zawiązało się już kilkanaście grup będących w fazie planowania i zbierania członków wspólnot<sup>12</sup>, co daje nadzieję, że powstanie pierwszej wspólnoty kooperatywnej w Polsce w najbliższych latach jest realne. Czynnikiem bez wątpienia wpływającym na atrakcyjność podjęcia tego typu inicjatywy jest obniżenie kosztów budowy i eksploatacji mieszkania w porównaniu z zakupem mieszkania od dewelopera. Niestety obecnie nie ma w Polsce sprecyzowanych wytycznych prawnych czy podatkowych, które umożliwiłyby bezproblemowe zrealizowanie takiej inwestycji. Wkład finansowy w początkowym stadium dla wielu również może być zniechęcający, z uwagi na konieczność pokrycia kosztów nie tylko własnego mieszkania, ale także wybudowania i wyposażenia wszystkich części wspólnych – domu wspólnotowego, ogrodu, przestrzeni rekreacyjnych. W końcu tym, co wstrzymać może rozwój tej idei jest duże zaangażowanie czasu prywatnego w działalność wspólnoty na każdym z etapów jej powstawania: od inicjacji i zbierania członków, poprzez partycypację w projektowaniu i budowie. W fazach kolejnych zaangażowanie to ma w zamierzeniu rosnąć i wiązać się z czynnym udziałem w życiu grupy kosztem własnego wolnego czasu, co dla wielu jest wciąż wizją trudną do zaakceptowania. Dodatkowo zdolności do inicjatyw oddolnych i samoorganizacji u Polaków wciąż wydają się dość niskie, stąd na ten moment trudno jest przewidzieć, w jaki sposób idea budowania i mieszkania w kooperatywnych osiedlach dalej rozwinie się w Polsce. Istotne jest jednak dążenie ku temu, aby pierwsze tego typu realizacje inspirowane były jak najlepszymi wzorcami, których bogactwo i różnorodność można czerpać obecnie z wielu krajów na świecie. Syntetycznym podsumowaniem związanym z kwestią polską mogą być poniższe stwierdzenia:

- postępująca integracja zwolenników budownictwa ekologicznego oraz mieszkania we wspólnocie prowadzi do spontanicznego zawiązywania się formacji mieszkaniowych, które w sposób eksperymentalny realizują samodzielnie założone cele - nie zawsze zakończone sukcesem;
- stworzenie uniwersalnych wytycznych projektu wspólnoty mieszkaniowej w Polsce realizującej założenia cohousingu, stanowić będzie ogólnodostępną alternatywę dla budownictwa deweloperskiego;
- organizacja wspólnoty jest procesem wymagającym wiedzy zarówno z dziedziny architektury i urbanistyki jak i psychologii społecznej. Niesie ze sobą wiele problematycznych kwestii, jak np. aspekt sąsiedztwa, którego uciążliwość jest kwestią indywidualną;

Z uwagi na licznie powstające osiedla deweloperskie w Polsce, poszukiwanie alternatywnych form zamieszkiwania, które w dodatku realizowałyby założenia zrównoważonego rozwoju są jak najbardziej wskazane i z pewnością przyczynią się do integracji mieszkających obok siebie osób. Cel ten wydaje się być możliwy do osiągnięcia i warty uwagi w perspektywie wartości społecznych, jakie ze sobą niesie.

## 7. PODSUMOWANIE

Wnioski z przeprowadzonych badań wykazały, że osiedla typu cohousing są istotą przyjaznego środowiska mieszkaniowego: wspierają więzi sąsiedzkie, podtrzymują poczucie tożsamości i przynależności, umożliwiają użytkownikom wspólną realizację wizji życia w grupie na przyjaznych zasadach. Architekci stojący dziś przed wyzwaniem tworzenia projektów osiedli wspólnotowych zobligowani są w konsekwencji do wielopłaszczyznowych analiz nie tylko przestrzennych, lecz także tych uwzględniających czynnik ludzki, społeczny. Ważne przy tym, aby nowo powstające osiedla odznaczały się przystępnością

<sup>12</sup> Np. w Krakowie, Supraślu k. Białegostoku czy Gadńsku

finansową dla przeciętnego mieszkańca, aby budynki i ich otoczenie zaprojektowane były w sposób świadomy i wspierający więzi społeczne oraz w końcu aby promowały wykorzystanie w budownictwie technologii naturalnych. Być może, gdy takie zespoły mieszkaniowe zaczną liczniej powstawać, coraz więcej użytkowników dostrzeże szereg wartości płynących z dzielenia najbliższego otoczenia z drugim człowiekiem, na przyjaznych, niegodzących w nasz indywidualizm zasadach.

## BIBLIOGRAPHY

- [1] Archdaily, <https://www.archdaily.com/587590/coop-housing-project-at-the-river-spreefeld-carpaneto-architekten-fatkoehl-architekten-bararchitekten>, dostęp/access 22.08.2018
- [2] Bauman Z., *Płynna nowoczesność*, Wyd. Literackie, Kraków, 2006.
- [3] Birchall, J., *Building communities the Co-operative way*, London: Routledge&Kegan Paul, 1988.
- [4] Castells M., 2010: *Spółeczeństwo sieci*, Warszawa: PWN.
- [5] Cohousing, w:<http://www.cohousing.org/directory>, dostęp 22.08.2018
- [6] Cohousing Berlin, w:<http://www.cohousing-berlin.de/en>, dostęp 22.08.2018
- [7] Daszyńska-Golińska Z., *Poprzez kooperatywy do przyszłego ustroju*, Biblioteka Robotnicza, Łódź, 1917 r.
- [8] Durkheim É., *Les formes élémentaires de la vie religieuse*. Paris: Alcan, 1925, tłum. Szczepański, 1967, s. 316.
- [9] Graae B., *B. Børn skal have hundrede forældre*, Politiken: Arhus; 1967.
- [10] Gruba M., *Sztuka uliczna jako narzędzie kontestacji w przestrzeni metropolii*, *Przestrzeń Społeczna (Social Space)*, 3, 2013, s. 177-196.
- [11] Kania P., *Od Charlesa Fouriera do Paolo Solariego - przemiany w sposobie kształtowania struktur osiedli mieszkaniowych na przestrzeni wieków*, *Architecturae et Artibus*, 2010, nr 2, str 30.
- [12] Łodzian T., *Utopijna wizja Charlesa Fouriera*, *Studenckie Zeszyty Naukowe* 5/8, 2002.
- [13] McCamant, K.; Durrett, Ch. *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves*. Berkeley, Ca.: Ten Speed Press, 1994. w:[http://www.connexions.org/CxLibrary/Docs/CxPCohousing.htm#cite\\_note-5](http://www.connexions.org/CxLibrary/Docs/CxPCohousing.htm#cite_note-5), dostęp/access: 22.08.2018.
- [14] Nowe Żerniki, w:<http://nowezerniki.pl/idea/>, dostęp 22.08.2018.
- [15] Pilch T., *Środowisko lokalne – struktura, funkcje, przemiany*, Warszawa, 2003, s. 160.
- [16] Starosta P., *Więź społeczna w dobie globalizacji*, 2005, s. 121.
- [17] Waśko R., *Przemiany więzi społecznych w metropoliach*, *Przestrzeń społeczna*, 2013, s. 7-8.
- [18] Williams J., *Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing*, 2005, s. 195-227.
- [19] Zięba M., *Zrównoważone osiedla mieszkaniowe w formule cohousing'u*, 2015, s.13.

## AUTHOR'S NOTE

PhD student at Warsaw University of Technology, field of Architecture, investigating community estates at chosen cities in Europe.

## O AUTORZE

Doktorantka Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, badająca osiedla o cechach wspólnotowych w wybranych miastach na terenie Europy.

Contact | Kontakt: arch.anetabura@gmail.com