

# Kooperatywy mieszkaniowe w Zurychu – ponadczasowa odpowiedź na współczesne wyzwania mieszkalnictwa



prof. dr hab. inż.  
**MAREK PABICH**  
Politechnika Łódzka  
Wydział Budownictwa,  
Architektury i Inżynierii Środowiska  
**ORCID: 0000-0003-2831-2826**



mgr inż. arch.  
**MICHAŁ BAMBERSKI**  
Politechnika Łódzka  
Wydział Budownictwa,  
Architektury i Inżynierii Środowiska  
**ORCID: 0000-0001-7694-7063**

Artykuł przedstawia pojęcie społecznego budownictwa oddolnego, ze szczególnym uwzględnieniem kooperatyw mieszkaniowych, oraz opisuje współpracę ich członków z władzami miasta w celu stworzenia dostępnej i atrakcyjnej zabudowy mieszkaniowej. Proces tworzenia budynków kooperatyw mieszkaniowych został przeanalizowany na podstawie dwóch unikatowych przykładów osiedli w Zurychu. Celem artykułu jest przedstawienie czynników definiujących wysoką jakość zamieszkania w mieście oraz prezentacja procesu realizacji kooperatyw mieszkaniowych.

Niezależnie od stopnia rozwoju miasta na całym świecie borykają się z problemem dostępności lokali mieszkalnych. Niejednokrotnie wynika on z niewystarczającej podaży, natomiast najczęściej jest generowany poprzez nieracjonalny stosunek cen do możliwości finansowych mieszkańców [1]. Taki stan rzeczy jest efektem niewystarczającej lub nieistniejącej polityki mieszkaniowej.

W obszarze budownictwa mieszkaniowego wyróżnia się trzy modele: 1) publiczny – ukierunkowany na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych w sposób instytucjonalny, generując przy tym znaczące koszty publiczne, 2) deweloperski – będący towarem rynkowym, który jest ukierunkowany na osiągnięcie zysku oraz 3) społeczny – mający charakter nieindywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Szczególnym rodzajem modelu społecznego jest oddolne budownictwo mieszkaniowe, zwane także partycypacyjnym lub kooperatywnym (*collaborative housing*). Jest to forma pozyskiwania lokali mieszkalnych, której podstawowe założenie stanowi brak zysku finansowego. Ponadto dodatkowe cechy wyróżniające stanowią: partycypacyjny charakter realizacji projektów oraz wspólnotowość przedsięwzięcia, organizowanego przez przyszłych mieszkańców [2].

Cohousing jest formą oddolnego budownictwa mieszkaniowego, opartą o współpracę w ramach bliskich relacji sąsiedzkich. Zakłada wspólnotę mieszkańców czynnie uczestniczących w planowaniu i zarządza-

niu zespołem mieszkaniowym [3] Cohousing wywodzi się z Danii, natomiast najprawdopodobniej został po raz pierwszy zbadany oraz opisany przez amerykańskich badaczy mieszkalnictwa wspólnotowego – architektów Kathryn McCamatt i Charlesa Durreta – którzy zdefiniowali jego podstawowe cechy: 1) istnienie procesu partycypacji, 2) projektowanie z intencją zapewnienia możliwie najlepszych warunków dla życia wspólnotowego, 3) wspólna infrastruktura uzupełniająca, 4) zarządzanie przez mieszkańców, 5) niehierarchiczna struktura, 6) odrębne źródła dochodów członków wspólnot [4]. Według polskiej architektki i badaczki zajmującej się dostępnym budownictwem mieszkaniowym oraz alternatywną formą zamieszkania – dr inż. arch. Agaty Twardoch – często, do określenia całego nurtu oddolnego budownictwa mieszkaniowego, używa się nazwy kooperatywa lub cohousing. Tradycyjnie słowo kooperatywa odnosi się jedynie do spółdzielni mieszkaniowych, natomiast cohousing oznacza jedynie pewny konkretny rodzaj budownictwa mieszkaniowego [2].

Ze względu na wspólne cechy form budownictwa oddolnego, stanowiące o jakości społecznej, funkcjonalnej oraz architektonicznej, w niniejszym artykule pojawią się wspólne odniesienia zarówno do cohousingu, jak i kooperatyw mieszkaniowych.

Zwiększenie zaangażowania mieszkańców w nieskończony proces współtworzenia miasta (tzw. *selfmade city*) generuje wiele długofalowych zalet. Budowanie więzi

sąsiedzkich i wzmocnienie interakcji mieszkańców ma bezpośredni wpływ na troskę o otoczenie. Znika pojęcie przestrzeni niczyjej, natomiast wzrasta poczucie odpowiedzialności za jej stan i jakość. Ponadto dopasowanie do bardziej zindywidualizowanych potrzeb mieszkańców buduje różnorodność, co z kolei wpływa na zwiększanie równowagi społecznej. Selfmade city generuje przystępne i stabilne koszty mieszkań, gdyż nie są one realizowane dla zysku, lecz w celu jak najlepszego spełnienia swojej funkcji. Bieżące dostosowywanie do spersonalizowanych wymagań wpływa przystępnie na adaptacyjność rozwiązań projektowych. Dodatkową wartość stanowi także uzupełnienie tkanki miejskiej poprzez wprowadzenie nowej typologii lokali mieszkalnych oraz rewitalizację istniejącej zabudowy. Ponadto często brane jest pod uwagę także uwzględnienie potrzeb użytkowników w różnym wieku, likwidacja barier architektonicznych oraz aspekt budownictwa energooszczędnego. Podsumowując: celem mieszkańców jest wprowadzanie wysokiej jakości w przystępnej cenie oraz wykreowanie alternatywy dla powtarzalnych mieszkań dostępnych na rynku [5]. Z kolei wymagania określone przez władze miasta mają na celu zapewnienie jak najlepszego wpływu projektu na najbliższe otoczenie. Często polega on także na wymaganiu realizacji dodatkowych funkcji usługowo-publicznych, zapewniających ponadlokalny charakter zabudowy [6].



Tab. 1. Oddolne budownictwo mieszkaniowe – typologia i porównanie; źródło: oprac. Agata Twardoch na podstawie: K. Ring, *Selfmade City. Berlin: Stadtgestaltung und Wohnprojekte in Eigeninitiative*, Jovis, Berlin 2013; R. Idem, *Cohousing. Dziesięć argumentów „za”*, „Czasopismo techniczne” 2007, (3), s. 87–92; Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 roku z późn. zm. – Prawo spółdzielcze (Dz.U. z 2003 r. Nr188, poz. 1848, z późn. zm.)

|  | GRUPA BUDOWLANA                               | COHOUSING   | KOOPERATYWA   |
|--|---|---|---|
| GŁÓWNY CEL                                   | pozyskanie mieszkania                         | pozyskanie mieszkania<br>budowa więzi sąsiedzkiej<br>wspólny światopogląd | pozyskanie mieszkania<br>wspólne zarządzanie nieruchomością |
| SPOSÓB ORGANIZACJI                           | umowa ogólna                                  | umowa ogólna lub spółdzielcza   | umowa spółdzielcza  |
| DOKUMENT REGULUJĄCY                          | umowa   | umowa lub statut spółdzielni  | statut spółdzielni  |
| LIDER  | wyznaczony lider wewnętrzny<br>lub zewnętrzny | niehierarchiczna struktura  | prezes, rada nadzorcza lub walne zgromadzenie               |
| WŁĄCZENIE CZŁONKÓW<br>W PROCES PROJEKTOWY    | zazwyczaj                                     | obligatoryjne   | zazwyczaj   |
| SPOSÓB PODEJMOWANIA DECYZJI                  | większość głosów                              | głęboka demokracja – konsensus  | większość głosów  |
| WŁASNOŚĆ MIESZKANIA<br>PO UKOŃCZENIU PROCESU | mieszkania własnościowe                       | mieszkania własnościowe<br>lub lokatorskie                                | mieszkania spółdzielcze – kooperatywy                       |
| POMIESZCZENIA WSPÓLNE                        | czasem  | obligatoryjne   | zazwyczaj   |
| ODDZIELNE MIESZKANIA                         | tak   | tak   | tak   |

### Kontekst

W Polsce jedynie 4% wszystkich mieszkań oddanych do użytku stanowią lokale z sektora społecznego [2]. Ponadto istnieje tylko kilka przypadków występowania oddolnego budownictwa społecznego. Najbardziej znany przykład stanowi wrocławskie Osiedle Mieszkaniowe Nowe Żerniki, które zrzesza inicjatywy osób fizycznych, kooperatywy mieszkaniowej oraz w większości – firmy deweloperskie. Wyjątkowe rozwiązanie w skali Polski stanowi jednak określenie wspólnych ram dla wszystkich trzech podmiotów, zapewniając wspólnie tworzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zakładający brak ogrodzeń w przestrzeni wspólnej oraz projektowanie przestrzeni publicznej. Ponadto na terenie Polski istnieje kooperatywa Pomorze, a także Konstancin [4]. Trzy istniejące w Polsce grupy budowlane prezentują trzy różne podejścia: jako inicjatywy całkowicie oddolnej; korzystającej ze wsparcia miasta i wylonionej w przetargu oraz korzystającej z pomocy organizacji non profit [2].

Niewielka popularność oddolnego budownictwa społecznego w Polsce wynika z braku wsparcia rządowego, barier podatkowych oraz prawnych [7]. W naszym kraju nie ma obecnie możliwości utworzenia spółdzielni bez opcji wyodrębnienia własności lokali, a jedynie na zasadzie członkostwa w przedsiębiorstwie i związanego z tym prawa do najmu [5]. Ponadto sytuację utrudnia niska świadomość społeczna, dlatego właśnie tak ważna jest popularyzacja zagadnienia zamieszkania wspólnotowego w Polsce [4].

Dwoma wiodącymi przykładami miast sukcesywnie zwiększających udział inwestycji publicznych oraz społecznych w ramach systemu mieszkaniowego są Berlin oraz Zurych. W stolicy Niemiec istnieją 183 oddolne inicjatywy mieszkaniowe, natomiast 123 zrealizowały już swoje przedsięwzięcia

[7]. Ponadto w całym mieście jedynie 15% mieszkań stanowią lokale własnościowe. System mieszkaniowy składa się z lokali socjalnych, spółdzielczych oraz własnościowych przeznaczonych na wynajem, zgodnie z zasadami określonymi przez władze miasta [5]. W największym mieście Szwajcarii mieszkania typu non-profit finansowane lub współfinansowane przez środki publiczne stanowią obecnie 25% wszystkich lokali w mieście. Ambicją Rady Miasta jest wzrost udziału procentowego do 33% do 2030 roku. Do 2015 roku w Zurychu funkcjonowało łącznie 120 kooperatyw mieszkaniowych, złożonych z około 40 000 lokali mieszkalnych, w których miesięczny czynsz jest od 20 do 30% niższy względem bieżących cen rynkowych [6].

### Wzorce

W związku z gwałtowną urbanizacją środowiska miejskie staje się coraz bardziej dominującym obszarem ludzkiej egzystencji. W 95% przyrost ludności będzie dotyczył miast [8]. Ze względu na to należy zapobiegać degradacji relacji społecznych i szukać najlepszych rozwiązań umożliwiających akomodację większej liczby mieszkańców w miastach. Od zawsze środowisko życia ludzi opiera się na ich wzajemnych relacjach, natomiast atrakcyjność miast polega na obopólnych korzyściach dla ich użytkowników. Struktura urbanistyczna osiedli oraz ich architektura wpływają na budowanie określonych relacji pomiędzy mieszkańcami [9]. David Sim, dyrektor kreatywny w pracowni Jana Gehla – architekta, urbanisty i jednego z najbardziej znanych badaczy życia publicznego – sformułował następujące równanie: gęstość x różnorodność = bliskość. Istnieją co najmniej 3 korzyści wyjaśniające atrakcyjność zagęszczonego oraz zróżnicowanego środowiska miejskiego: 1) fizyczna bliskość, 2) wspólne zasoby oraz 3)

współdzielenie tożsamości. Ponadto wysoka gęstość zamieszkania wpływa bezpośrednio na obniżenie kosztów obsługi infrastrukturalnej *per capita*, która powstaje ze środków publicznych.

Warto podkreślić, że prawdziwa jakość życia miejskiego wynika z dostosowania gęstości i różnorodności typów oraz zastosowań budynków w określonym miejscu. Odmienne, a czasem również sprzeczne ze sobą przeznaczenia i użytkownicy mogą współistnieć oraz cieszyć się udogodnieniami wynikającymi z sąsiedztwa, o ile tylko uda się je pogodzić w ramach organizmu miejskiego, który będzie umożliwiał dobre sąsiedzkie stosunki. David Sim sformułował także 9 kryteriów tzw. przyjaznego dogęszczania: 1) różnorodność form zabudowy, 2) różnorodność przestrzeni zewnętrznych, 3) elastyczność, 4) ludzka skala, 5) dostępność dla pieszych, 6) poczucie kontroli i przynależności, 7) przyjemny mikroklimat, 8) ograniczony ślad węglowy, 9) większa bioróżnorodność [10].

Charles Durrett napisał, że fundamentalną odpowiedzialnością architektury jest utrzymywanie ludzi we wzajemnych relacjach ze sobą. W cohousingu relacje te są przedmiotem szczególnej troski – chodzi z jednej strony o zachowanie prywatności, z drugiej zaś o sprzyjanie interakcjom społecznym, budującym zdrowe więzi wspólnotowe [11].

### Studium przypadku

Organizm miejski nigdy nie jest dziełem przypadku, gdyż powstaje w odpowiedzi na ludzkie potrzeby w określonym miejscu i czasie. Miasto to nie tylko obszary zróżnicowane fizycznie czy architektonicznie, ale przede wszystkim środowiska heterogeniczne społecznie. Dlatego właśnie pojawiają się w nich problemy o odmiennym charakterze i różnym nasileniu [12].



Fot. 1. Dach – obejście, ogród oraz bryła budynku kooperatywy Kalkbreite; źródło: autorzy

Jakość przestrzeni zurbanizowanej definiuje stan wyposażającej ją infrastruktury osadniczej, elementy środowiskowe, jakość zieleni, powietrza i klimatu akustycznego. Ponadto nieodłącznym elementem oceny standardu życia w mieście jest także aspekt ekonomiczny oraz subiektywne postrzeganie oparte na percepcji przestrzeni przez jej użytkowników [13].

Niestety wielu mieszkańców nie tylko nie wie, co oznacza żyć w atrakcyjnym i przyjaznym miejscu, ale także nie zdaje sobie sprawy, w jaki sposób spójnie i odpowiednio zaprojektowana przestrzeń może się przekładać na tzw. dobre życie [14]. W wielu przypadkach – dobre warunki stworzone przedsiębiorcom czy młodzieży nie idą w parze z rozwiązaniami sprzyjającymi seniorom czy osobom z niepełnosprawnościami. Dlatego tak ważny jest zapis w Karcie Ateńskiej z 2003 roku, w którym pojawiło się pojęcie miasta spójnego, a więc uwzględniającego również społeczne aspekty funkcjonowania miasta [12].

Jan Gehl wymienia 3 typy aktywności pozadomowej w przestrzeni publicznej: działania konieczne (w każdych warunkach), opcjonalne (tylko przy sprzyjających warunkach zewnętrznych) i społeczne. W trakcie prowadzenia badań architekt udowodnił, że niska jakość przestrzeni pozadomowej ogranicza czas mieszkańców poświęcony na aktywności inne niż konieczne, zawęża-

jąc relacje sąsiedzkie do minimum. Wraz ze wzrostem jakości najbliższego otoczenia wspomniane dwa typy aktywności pozadomowej rozbudowują się, zajmując więcej czasu, zwiększając poczucie przynależności, bezpieczeństwa oraz zadowolenia z miejsca zamieszkania. W dobrym otoczeniu możliwe jest całkiem inne, szerokie spektrum ludzkich zachowań [9].

W niniejszym artykule poddano analizie opisowej dwa wybrane osiedla kooperatyw mieszkaniowych, zrealizowane na terenie miasta Zurych. Pierwszy przypadek stanowi jeden budynek o wyjątkowo zróżnicowanym programie funkcjonalnym, zlokalizowany w centrum. Drugi przykład to podmiejskie osiedle, składające się z kilku budynków mieszkalnych. Pomimo różnic pomiędzy dwoma założeniami mieszkalnymi zostały one poddane analizie w odniesieniu do tych samych czynników. Opis obydwu osiedli składa się z przedstawienia genezy, określenia pierwotnych celów i wyzwań oraz oceny implementacji pierwotnych założeń planistycznych w skali najbliższego otoczenia oraz samego założenia.

#### Kalkbreite – geneza

W 2003 roku członkowie lokalnej kooperatywy mieszkaniowej złożyli przedstawicielom Rady Miasta propozycję zagospodarowania terenu zajezdni tramwajowej w centrum

Zurychu. Przed rozpoczęciem starań zainicjowano spotkania z mieszkańcami, mające na celu popularyzację idei postawienia w tym miejscu budynku mieszkalnego oraz zwrócenie uwagi na ukryty potencjał działki i niewystarczające (obecne) zagospodarowanie terenu. Projekt koncepcyjny został opracowany na podstawie zamkniętego wewnętrznego konkursu architektonicznego, przeprowadzonego na zlecenie członków kooperatywy Dreideck. Wspólna wizja architektów i członków kooperatywy okazała się szczególnie interesująca dla przedstawicieli władz miasta Zurych, ze względu na planowane zróżnicowanie społeczne oraz funkcjonalne. Urzędnicy miejsca przedstawili warunki współpracy z członkami kooperatywy mieszkaniowej. Podstawowe założenia objęły zachowanie funkcjonowania zajezdni tramwajowej oraz zarezerwowanie minimum 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, dostępnej dla pozostałych członków dzielnicy. W 2009 roku zorganizowano nowy otwarty konkurs na uszczegółowioną koncepcję architektoniczną planowanego obiektu. Zwycięzcą została pracownia architektoniczna Müller Sigrist [6].

#### Kalkbreite – cele i wyzwania

Architekci otrzymali wymagające zadanie projektowe. Przede wszystkim projekt powinien stanowić próbę rehabilitacji terenu znajdującego się w sercu dzielnicy mieszka-



Fot. 2. Przestrzeń wspólna dla mieszkańców kooperatywy Mehr als Wohnen; źródło: autorzy

niowej, który obecnie nie służy jej mieszkańcom. Przy tym budynek powinien oferować przestrzeń o bardziej inkluzywnym charakterze, przeznaczoną głównie dla mieszkańców. Ponadto przedsięwzięcie musiało zakładać zachowanie funkcjonowania rozległej zajezdni tramwajowej [6].

#### Kalkbreite – realizacja

Realizacja obiektu została zakończona w 2014 roku. Wyposażenie budynku w funkcje ponadlokalne, takie jak: kawiarnie, kwiatarnie, kino, hostel oraz biura sprawiła, iż stał się istotnym elementem miastotwórczym w sercu dzielnicy. Ukończenie obiektu zapoczątkowało także serię projektów przebudowy oraz rewitalizacji w jego najbliższym sąsiedztwie.

Budynek powiela kształt działki, nawiązując do miejskiej zabudowy kwartałowej, uzupełnionej o wspólny duży dziedziniec. Część wewnętrzna została wyniesiona względem poziomu ulic, przykrywając powierzchnię zajezdni tramwajowej, tworząc inkluzywną przestrzeń wewnętrznego ogrodu. Dziedziniec jest więc przeznaczony głównie dla mieszkańców budynku, natomiast pozostaje dostępny dla wszystkich. Zgodnie z założeniami wpływu na animację ruchu pieszego partery budynków zajmują kawiarnie, restauracje, sklepy oraz kino. Dwie kolejne kondygnacje wypełniają przestrzeń biurowe,

których celem jest ułatwienie finansowania obiektu. Co ciekawe, okna biurowca zwrócone są jedynie na strefę ulicy, uniemożliwiając bezpośredni wgląd w wewnętrzny dziedziniec, przeznaczony głównie dla mieszkańców. Wyjątek stanowi hostel, który jest dostępny również z przestrzeni dziedzińca [6].

Zgodnie z ambicją członków wspólnoty, dotyczącą podtrzymywania różnicowania socjalnego w centrum Zurychu, zaprojektowano 10 typów mieszkań – od dwu- do ośmiopokojowych. Wewnątrz obiektu zrealizowano łącznie 88 lokali mieszkalnych, podzielonych na wertykalne grupy. Stworzono w ten sposób małe wewnętrzne społeczności, mające swoje przestrzenie wspólne, dostępne dla wszystkich użytkowników budynku. Najmniejsze mieszkania zostały zaprojektowane z przeznaczeniem dla singli i młodych par. Zlokalizowano je obok siebie, tak aby ich skromną powierzchnię rekompensować rozległymi przestrzeniami ogólnodostępnymi. W budynku zostały także przewidziane duże mieszkania dla rodzin, sytuowane głównie na najwyższych kondygnacjach [6].

Wyjątkową cechą obiektu stanowi możliwość wewnętrznego obejścia na różnych poziomach, kończąc spacer w ogrodzie na dachu.

Wszystkie cele określone przez władze miasta oraz przez członków kooperatywy mieszkaniowej zostały spełnione. Obiekt sta-

nowi obecnie wartościowy wkład w strukturę społeczną oraz urbanistyczną tej okolicy. Jest przykładem budynku kooperatywy mieszkaniowej, o zróżnicowanym programie funkcjonalnym, wpisując się tym samym w wieloletnią politykę miasta Zurych, polegającą na dbałości o atrakcyjność miasta dla różnych grup społecznych i zachowywanie maksymalnej różnorodności [6].

#### Hunziker Areal – geneza

W 2007 roku władze miasta podjęły decyzję o urbanizacji części niezabudowanych terenów na północnych obrzeżach miasta. Część powierzchni przeznaczono na osiedle współtworzone z kooperatywami mieszkaniowymi, co stanowiło wyjątkowo duże przedsięwzięcie. W tym celu została powołana nowa wspólnota mieszkańców o nazwie Mehr als Wohnen. Projektanci planowanego założenia zostali wybrani w ramach otwartego międzynarodowego konkursu architektonicznego, zorganizowanego w latach 2008–2009. Zwyciężyły biura architektoniczne: Futurafrosch, Duplex, Muller Sigrist, Miroslav Sik, oraz Pool Architekten. Znaczna powierzchnia opracowania wymusiła podział prac projektowych na dwa etapy: urbanistyczny i architektoniczny. Pierwsza część polegała na stworzeniu struktury przyszłego osiedla, tak aby stanowiła kontynuację typu zabudowy miejskiej oraz sprzyjała budowaniu nowych relacji

sąsiedzkich. Na drugim etapie rozdysponowano opracowanie 13 budynków na 5 biur projektowych [6].

### Hunziker Areal – cele i wyzwania

Wymagania urbanistyczno-architektoniczne oraz programowe zostały zdefiniowane po zakończeniu pierwszego etapu konkursu. W związku z tym kolejne zespoły projektowe były zobowiązane do przestrzegania określonych zasad. Zrezygnowano z lokalizacji mieszkań w parterach, zgodnie z teorią, że przestrzenie dostępne z ulicy powinny być generatorami ruchu na planowanym osiedlu. Lokale miały mieć minimalną wysokość 3,8 m, a elewacje wyraźny podział na cokół, środek oraz zadaszenie. Budynki powinny być także zwarte oraz energooszczędne. Określono maksymalne kubatury poszczególnych obiektów, zakładając dodatkowe 12% rezerwy przeznaczone na elementy takie jak loggie, balkony czy wykusze [6].

Pod względem programowym na terenie osiedla miały znaleźć się liczne lokale usługowe oraz warsztatowe. Mieszkania powinny zostać dopasowane do zróżnicowanych modeli, uwzględniając potrzeby osób samotnych, starszych, z niepełnosprawnościami, a także pochodzących z tzw. trudnych środowisk, ułatwiając im rehabilitację społeczną [6].

### Hunziker Areal – realizacja

Projekt został zrealizowany w 2015 roku i stanowi obecnie wzorcowy przykład kompleksowej urbanistyki na terenach podmiejskich. W efekcie prac projektowych powstał kompleksowy kwartał urbanistyczny, który stał się sercem nowej dzielnicy składającej się obecnie z budynków mieszkalnych, biurowych, hotelowych i przemysłowych. Odpowiednia gęstość oraz bliskość zabudowy, a także jakość i dostępność przestrzeni publicznych wpływa na zacieśnienie relacji sąsiedzkich mieszkańców. Członkowie kooperatywy Hunziker Areal we współpracy z miastem wprowadzili system analityczny, stale oceniający koszty funkcjonowania osiedla oraz wykorzystanie i przeznaczenie zasobów mieszkaniowych [6].

Na terenie osiedla zostało zlokalizowanych 13 budynków, zawierających 370 mieszkań o łącznej powierzchni 40 000 m<sup>2</sup>. Ze względu na fakt, że 25% z 1200 mieszkańców stanowią dzieci, połowa jednostek mieszkalnych to lokale rodzinne składające się z czterech, pięciu pokoi. Pozostałe mieszkania są przeznaczone dla singli, studentów, młodych par i seniorów. Ponadto 20% lokali mieszkalnych jest przeznaczonych dla osób o najniższych dochodach. Takie mieszkania są finansowane przez dopłaty miejskie, natomiast ich standard jest taki sam jak w pozostałych. Opiswane lokale nie są scentralizowane w strukturze osiedla, aby zapobiec występowaniu czynnika gettozacji. Ponadto duża

część mieszkań została zaprojektowana jako tzw. *assisted-living communities*, czyli lokale skupione na celu spełnienia potrzeb osób z niepełnosprawnościami oraz młodzieży z tzw. trudnych środowisk. Te mieszkania zostały zlokalizowane blisko przestrzeni wspólnych oraz usługowo-warsztatowych. Funkcja osiedla jest uzupełniona o 7000 m<sup>2</sup> przestrzeni przeznaczonej dla mieszkańców, zawierającej m.in.: żłobek, pracownię, klub muzyczny oraz ponadlokalnie – hostel [6].

Wszystkie pierwotne założenia urbanistyczno-architektoniczne oraz programowe zostały zrealizowane. Projektanci wykazali się dbałością o różnych użytkowników i kreowanie dogodnych warunków do budowy więzi sąsiedzkich [6].

### Podsumowanie

Przedstawione w artykule analizy tekstów źródłowych oraz wskazanych przykładów prowadzą do pewnych wniosków. Ważniejsza od rozwiązań architektonicznych obiektów budowlanych jest ich urbanistyka oraz przestrzeń znajdująca się pomiędzy nimi. Wysoka jakość zamieszkania w mieście może być definiowana przede wszystkim na podstawie oceny infrastruktury społecznej. Powinna ona sprzyjać budowaniu relacji sąsiedzkich. W celu zaprojektowania zdrowego modelu funkcjonowania środowiska zurbanizowanego niezbędne jest ułatwienie, a następnie zwiększenie zaangażowania społecznego w procesie realizacji budynków mieszkalnych, aby zapewnić możliwie najlepsze oraz spersonalizowane warunki zamieszkania. Niezbędne jest uwzględnienie zróżnicowanych potrzeb mieszkańców oraz budowa świadomości i potrzeby troski o jakość przestrzeni publicznych. Budownictwo mieszkaniowe nie powinno skupiać się jedynie na problemie zapewnienia tzw. dachu nad głową. Niezbędne jest poszukiwanie nowych wzorców oraz nowych typologii mieszkaniowych, stanowiących konkurencję dla ujednoliconych rozwiązań rynkowych. Troska o zróżnicowanie funkcjonalno-socjologiczne oraz o udział mieszkańców w procesie współtworzenia miasta definiuje wysoką jakość zamieszkania w mieście [5]. W konsekwencji lepsze miasto oznacza lepsze społeczeństwo.

### Bibliografia

- [1] <https://www.worldfinance.com/infrastructure-investment/solving-the-global-housing-crisis> [dostęp: 25.04.2022].
- [2] Twardoch A., Oddolne budownictwo mieszkaniowe: Potencjał i perspektywy, *Mieszkalnictwo w Polsce dobre praktyki*, Habitat for Humanity Poland, 2017, s. 58–66.
- [3] Idem R., Cohousing. Dziesięć argumentów „za”, *Czasopismo techniczne* 2007.
- [4] Bura A., Cohousing – zamierzone sąsiedztwo, „Przestrzeń i Forma” 2018.
- [5] Hapbach M., Komorowska K., *Selfmade city – zrób sobie miasto!*, „Architektura Murator” 05/2013, s. 34–41.
- [6] Boudet D., *New Housing in Zurich Typologies for a Changing Society*, Park Books, Zurich 2017.
- [7] <https://www.cohousing-berlin.de/en> [dostęp: 11.08.2022].
- [8] Davis M., *Planeta Slumsów*, Instytut Wydawniczy Książka i Prasa, Warszawa 2009.

[9] Gehl J., *Życie między budynkami – Użytkowanie przestrzeni publicznych*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2009.

[10] Sim D., *Miasto życiwe – Jak kształtować miasto z troską o wszystkich*, Wysoki Zamek 2020.

[11] Idem R., *Kształtowanie mikrośrodowiska jako miejsca wspólnoty*, Wydawnictwo Politechniki Gdańskiej, Gdańsk 2012.

[12] Rozalska A., Łodzińska J., Kurtyka-Chalas J., *Problemy społeczne w mieście – Analiza wybranych zagadnień*, Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń 2020.

[13] Drozda Ł., *Urbanistyka oddolna – Koszmar partycypacji a wytwarzanie przestrzeni*, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2019.

[14] Rewers E., *Obraz miasta, [w:] Miasto w sztuce – sztuka miasta*, Kraków 2010.

DOI: 10.5604/01.3001.0015.9919

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Pabich Marek, Bąmburski Michał, 2022, Kooperatywy mieszkaniowe w Zurychu – ponadczasowa odpowiedź na współczesne wyzwania mieszkalnictwa, „Builder” 10 (303). DOI: 10.5604/01.3001.0015.9919

**Streszczenie:** Artykuł przedstawia pojęcie społecznego budownictwa oddolnego, ze szczególnym uwzględnieniem kooperatyw mieszkaniowych w kontekście miasta Zurych, oraz opisuje współpracę jej członków z władzami miasta w celu stworzenia dostępnej i atrakcyjnej zabudowy mieszkaniowej, dopasowanej do konkretnych potrzeb przyszłych lokatorów. Proces tworzenia budynków kooperatyw mieszkaniowych został przeanalizowany na podstawie dwóch unikatowych przykładów osiedli w Zurychu. Celem artykułu jest przedstawienie czynników definiujących wysoką jakość zamieszkania w mieście oraz prezentacja procesu realizacji kooperatyw mieszkaniowych. Przyjęta metodologia polegała na połączeniu analizy tekstów źródłowych oraz ocenie empirycznej.

**Słowa kluczowe:** kooperatywa, cohousing, mieszkalnictwo, Zurych

**Abstract:** HOUSING COOPERATIVES IN ZURICH – A TIMELESS ANSWER TO CONTEMPORARY HOUSING CHALLENGES.

The article presents the concept of bottom-up social housing, emphasising on housing cooperatives in the context of the city of Zurich and describes the cooperation of its members with the city authorities in order to create accessible and attractive housing, tailored to the specific needs of future tenants. The process of creating housing cooperatives has been analyzed on the basis of two unique examples of housing estates in Zurich. The aim of the article is to present the factors that define the high quality of living in the city and to present the process of implementing housing cooperatives. The adopted methodology was based on a combination of the analysis of source texts and empirical evaluation.

**Keywords:** cooperative, cohousing, housing, Zurich