

MIESZKALNICTWO DLA OSÓB STARSZYCH W STANACH ZJEDNOCZONYCH AMERYKI PÓŁNOCNEJ

Monika Magdziak

Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok
E-mail: monika.magdziak@gmail.com

HOUSING FOR ELDERLY PEOPLE IN THE USA

Abstract:

Widely developed system of housing for the elderly in the U.S. includes several types of residence, depending on the degree of autonomy and medical fitness of inhabitants. This paper mainly relates to unknown in Poland model of the community for independent elderly. This type of housing with partial service and a number of additional features, allows residents to live with dignity as long as possible and maintain mental health and physical activity.

Streszczenie:

Szeroko rozwinięty na terenie USA system mieszkaniowy dla osób starszych wyróżnia kilka typów zamieszkiwania w zależności od stopnia niezależności i sprawności psychofizycznej mieszkańców. Opracowanie dotyczy głównie niespotykanego w Polsce modelu, jakim jest wspólnota dla niezależnych osób starszych z częściowym serwisem i szeregiem funkcji dodatkowych, pozwalająca mieszkańcom żyć godnie oraz jak najdłużej zachować zdrowie psychiczne i aktywność fizyczną.

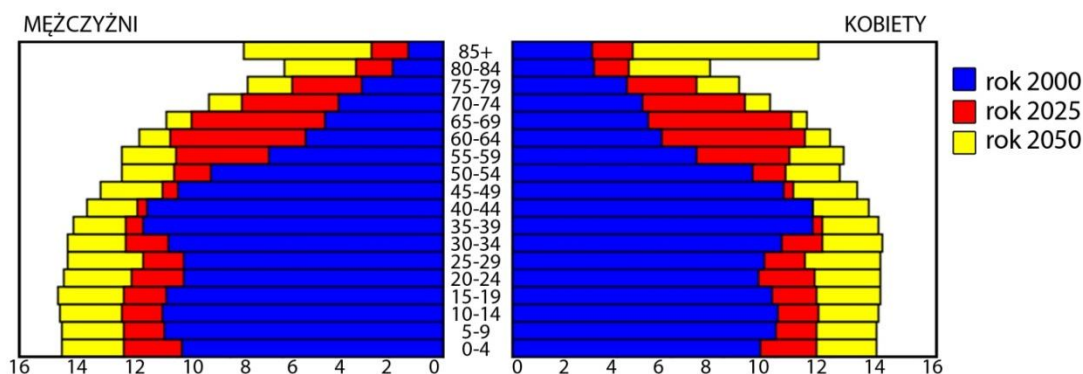
Keywords: age-restricted community, elder people, housing

Słowa kluczowe: wspólnota z ograniczeniem wiekowym, osoby starsze, mieszkalnictwo

WPROWADZENIE

Wydużający się okres życia oraz wchodzący w wiek emerytalny wyż demograficzny z lat 1948-1964 doprowadziły w Stanach Zjednoczonych do postępującego procesu starzenia się całego społeczeństwa. Do roku 2030 oczekuje się niemal podwojenia liczby osób powyżej 65 roku życia do około 70 milionów (20% całej populacji USA) [5]. Amerykańscy seniorzy stanowią największą, około 25%, grupę posiadaczy domów w USA i nawet pomimo tego, iż znacznie rzadziej przeprowadzają się niż osoby młode, to ciągle są aktywni na rynku nieruchomości. Osoby powyżej 65 roku życia stanowią 10% nabywców nowych domów, a osoby pomiędzy 55 i 65 rokiem życia kolejne 10%. Pomimo tego, iż nadal około 90 % osób starszych pragnie spędzić starość w tym samym

miejscu, w którym od lat mieszka, to liczba osób pragnących zmian cały czas rośnie. W rezultacie deweloperzy zaczęli poszukiwać nowych alternatywnych rozwiązań mieszkaniowych przeznaczonych dla osób starszych. Natomiast większe możliwości finansowe i dostęp do informacji sprawiły, iż odbiorcy są bardziej wymagający i świadomie poszukują rozwiązań mieszkaniowych najlepiej odpowiadających ich potrzebom. Ponadto wraz z wiekiem zmieniają się proporcje płci. Liczba starszych kobiet znacznie przewyższa liczbę mężczyzn i ponad 40% osób starszych jest samotnych. Zaraz po niepełnosprawności to właśnie ucieczka przed samotnością jest główną przyczyną poszukiwania nowego miejsca zamieszkania.



Ryc.1. Liczba ludności na terenie USA wyrażona w milionach w zależności od wieku i płci - oprac. autorki na podstawie International Data Base [8]

1. KLASYFIKACJA OBIEKTÓW MIESZKALNYCH DLA OSÓB STARSZYCH NA TERENIE USA

W USA historia mieszkalnictwa, skierowanego do określonej grupy mieszkańców starszego pokolenia, sięga wstecz do lat 50-ych XX wieku. To właśnie wtedy zaczęto zajmować się tym tematem bardziej szczegółowo i poszukiwać modelowych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych. W najwcześniejszych amerykańskich opracowaniach literaturowych funkcjonuje termin „purpose-built” [4], określający budownictwo docelowo przeznaczone dla określonych grup społecznych, w tym przypadku osób starszych. W przypadku mieszkalnictwa dla osób starszych termin ten często jest zamiennie stosowany z innym, bardziej dosłownym określeniem „age-restricted” (ang. „z ograniczeniem wiekowym” - tłumaczenie autorki), zawężającym grupę użytkowników tylko do osób powyżej ściśle określonego wieku. Należy mieć jednak na uwadze, iż te pojęcia nie są sobie równoznaczne.

Miejsca zamieszkiwania o specjalnym przeznaczeniu dla osób starszych różnią się od siebie w zależności od stopnia niezależności i sprawności psychofizycznej mieszkańców, dla których są przeznaczone. Często stosowany jest podział na grupy wiekowe, jednak granice między kolejnymi etapami starości są bardzo płynne i trudne do sprecyzowania. Na procesy starzenia się wpływ ma sposób i warunki życia. Kolejne etapy starzenia się będą przebiegały odmiennie u osób różnej płci - inaczej u osób mieszkających w dużych aglomeracjach miejskich, inaczej u tych przebywających na wsi. Oczywiście faktem jest to, że starzejemy się wszyscy i starość jest nieunikniona. Mniej oczywiste dla wielu osób jest to, że starość nie jest chorobą i nie powinna być z nią utożsamiana. Starość jest kolejnym etapem w życiu człowieka, następującym po okresie dojrzałości. Po-

nadto jest okresem dosyć długim, w związku z tym wyodrębnia się jeszcze dodatkowo podokresy tego etapu życia. Stefan Klonowicz [1] wskazuje na cztery podgrupy wiekowe:

- 60-69 lat - wiek starości początkowej,
- 70-74 - wiek przejściowy,
- 75-84 - wiek starości zaawansowanej i ograniczonej sprawności,
- 85 i więcej lat - wiek starości niedołącznej.

Wynika z tego, że obiekty mieszkaniowe o specjalnym przeznaczeniu dla osób starszych również powinny zostać sklasyfikowane na różne typy przystosowane i uzupełnione o odpowiednie funkcje dodatkowe niezbędne w poszczególnych etapach dorosłego życia.

Amerykańskie organizacje (JCHS - Joint Center for Housing Studies [3], ASHA - American Seniors Housing Association [5]) prowadzące badania statystyczne z zakresu mieszkalnictwa dla osób starszych wyodrębniają 6 podstawowych typów zamieszkiwania. Porządkując kategorie obiektów - począwszy od tych przeznaczonych dla najbardziej niezależnych, aktywnych mieszkańców, a kończąc na całkowicie uzależnionych od wyspecjalizowanej opieki medycznej - wyróżniają:

- wspólnoty mieszkaniowe, mieszkania w zespołach lub domach kolektywnych (retirement communities and subdivisions),
- mieszkania niezależne (senior apartments),
- państwowe domy opieki społecznej (congregate housing),
- pielęgnacyjne domy spokojnej starości zapewniające kompleksową opiekę i pomoc w podstawowych czynnościach życiowych (assisted living),
- wielofunkcyjne zespoły urbanistyczne składające się z niezależnych mieszkań, domu opieki

i ośrodka geriatrycznego (continuing care retirement communities),

- szpitalne oddziały geriatryczne (skilled nursing facilities).

2. ODMIENNE FORMY ZAMIESZKANIA DLA OSÓB STARSZYCH W POLSCE i W USA

Porównując tę klasyfikację ze znanymi nam w Polsce formami zamieszkiwania [6,7], zauważamy, iż tak popularne w naszym kraju zamieszkiwanie osób starszych z rodzinami dzieci nie zostało w ogóle ujęte w badaniach, co świadczyć może o niewielkiej skali takiego zjawiska w Stanach Zjednoczonych. Odmienne kierunki poszukiwań w poszczególnych krajach oraz różne uwarunkowania kulturowo-historyczne, jak i preferencje psychofizyczne mieszkańców doprowadziły do wyodrębnienia się wielu różnych form zamieszkiwania. Amerykanie w ciągu życia kilkakrotnie zmieniają miejsce swojego zamieszkania. Dzieci też stosunkowo wcześniej opuszczają dom rodzinny i udają się na studia do innego stanu. Powszechność tego zjawiska sprawia, iż więzi rodzinne nie są tak silne, w zamian rośnie zainteresowanie osób starszych zamieszkiwaniem w miejscach specjalnie dla nich przeznaczonych („purpose-built”). Z tego powodu Amerykanie, troszcząc się o swoją własną przyszłość, już w wieku 50 lat podejmują się wyboru przyszłego miejsca zamieszkiwania. Mając na uwadze swoje zdrowie i chcąc jak najdłużej zachować młodość, decydują się na przeprowadzkę do zespołów mieszkaniowych przeznaczonych dla aktywnych osób starszych, tzw. „Active Adults”. Są to wspólnoty mieszkaniowe z ograniczeniem wiekowym. Najczęściej spotykane to 55+, ale granica wieku jest umowna i wśród mieszkańców spotykamy również młodsze osoby.

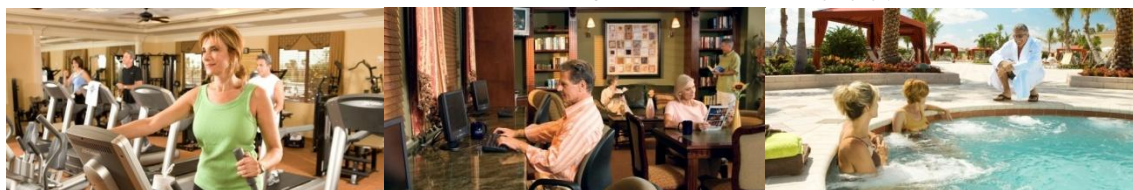
3. WSPÓLNOTY MIESZKANIOWE DLA AKTYWNYCH OSÓB STARSZYCH

Spośród osób decydujących się na zamieszkanie w dowolnym typie obiektów przeznaczonych dla osób starszych (wyłączając szpitalne ośrodki geriatryczne) ponad 30% (2000 r.) [3] wybrało wspólnoty mieszkaniowe lub mieszkania w zespołach i domach kolektywnych z ograniczeniem wiekowym. Zjawisko

tak ogromnej popularności tej formy mieszkaniowej wiąże się również z wyżym demograficznym, jaki miał miejsce w latach 1948-1964 w Stanach Zjednoczonych. Osoby wtedy urodzone, tzw. „baby boomers” [2] to dzisiejsi 50, 60 i 70-latkowie. Ponadto wzrost procentowego udziału osób starszych w populacji USA, wydłużanie się okresu życia, jak i coraz częstsze zjawisko długowieczności świadczą o tym, iż zapotrzebowanie na formy mieszkalnictwa przeznaczonego dla osób starszych będzie coraz większe [8]. Z badań przeprowadzonych przez NAHB [9] (National Association of Home Builders) wynika, że w roku 2008 zbudowano ponad 100.000 tego typu jednostek zabudowy. Starając się wykorzystać istniejącą niszę marketingową, wielu deweloperów koncentruje się na inwestycjach przeznaczonych docelowo dla starszych mieszkańców, gdyż według prognoz liczba osób powyżej 55 lat w roku 2014 ma przekroczyć w USA 85 milionów.

NAHB wyróżnia 5 podkategorii wspólnot mieszkaniowych ze względu na wielkość do 150 domów i powyżej tej liczby oraz ze względu na lokalizację na terenach miejskich, podmiejskich lub wiejskich. Świadczy to o ogromnej różnorodności oferty mieszkaniowej i jej dostępności na rozmaitych obszarach całego kraju. Tak duży wybór stwarza możliwość bezproblemowego znalezienia miejsca spełniającego konkretne oczekiwania przyszłych mieszkańców.

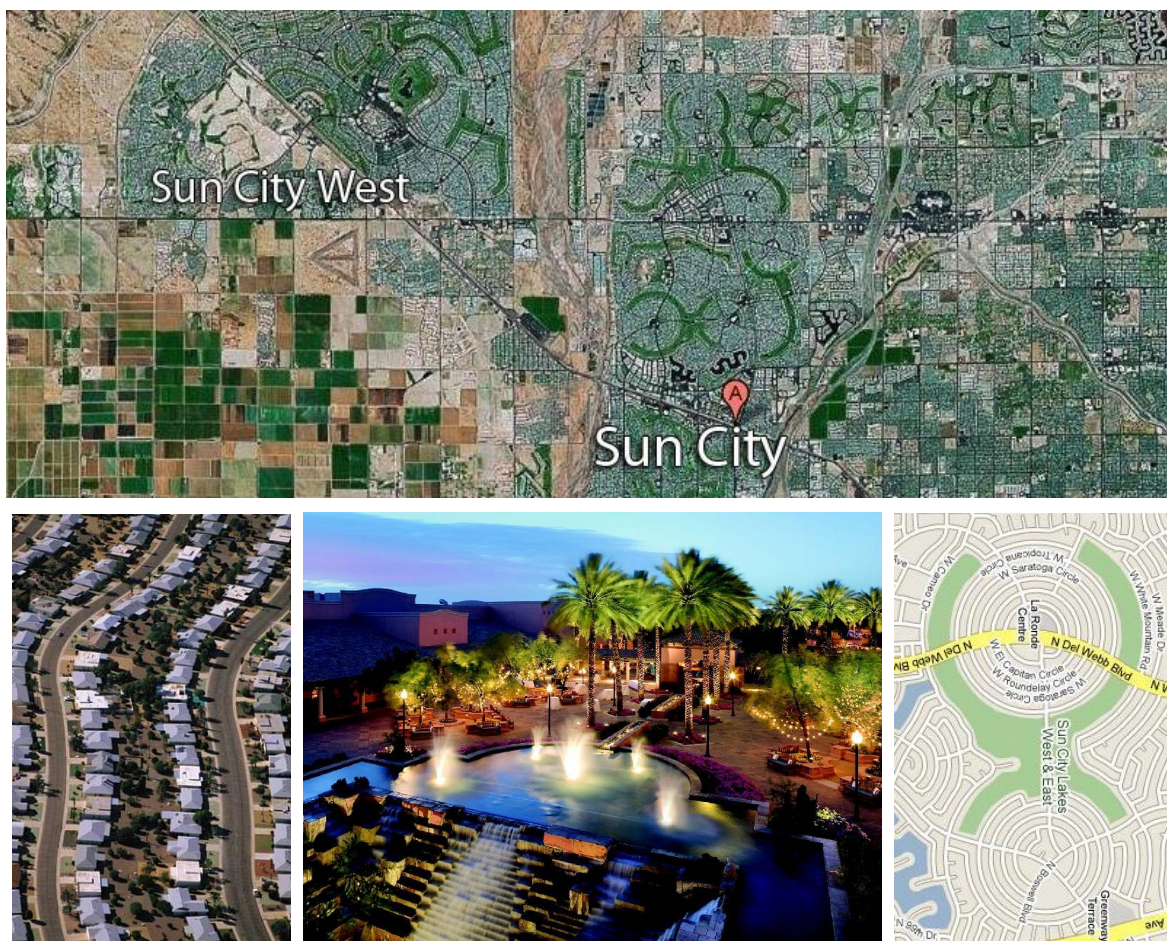
Analizując najnowsze amerykańskie przykłady wspólnot mieszkaniowych przeznaczonych dla aktywnych osób starszych, możemy zaobserwować, jak ogromną rolę przykłada się do stworzenia jak najlepszych warunków rozwoju zarówno intelektualnego, jak i dbałości o sprawność fizyczną mieszkańców. W związku z dużą liczbą powstających inwestycji skierowanych do tej samej grupy odbiorców deweloperzy prześcigają się w tworzeniu udogodnień, które mogą przyciągnąć potencjalnych odbiorców. Kuszą pięknymi fotografiami przedstawiającymi aktywnych mieszkańców i pokazują, że takie urządzenia, jak basen, spa, siłownia, kafejka internetowa, biblioteka, sala balowa, restauracja, ogród lub park w bezpośrednim sąsiedztwie, korty tenisowe, a nawet pola golfowe nie są już rzadkością, a stały się powszechnie obowiązującym standardem.



Ryc. 2. Active Adult Community -Valencia Pointe - Florida, źródło: www.glhomes.com/valencia-pointe

Zamiast robótek ręcznych i gry w karty dbający o swoje zdrowie psychiczne i fizyczne starsi, aktywni Amerykanie wybierają grupowe zajęcia sportowe, dokształcają się na różnych kursach czy też studiują na Uniwersytetach Trzeciego Wieku, bez problemu korzystają z Internetu i podróżują. Mieszkając we wspólnocie mieszkaniowej, która nie tylko dba o rozrywki skupiające i jednoczące społeczność mieszkańców, ale zapewnia również pomoc techniczną, a czasem nawet medyczną, nie muszą się

o wiele rzeczy martwić. Jeśli nie chcą lub ich zdrowie im na to nie pozwala, nie muszą sprzątać, gotować czy też zajmować się swoim ogrodem - to wszystko za nich zrobi ktoś inny. W takiej wspólnocie nikt nie jest samotny i może to jest główna przyczyna ich popularności wśród osób ciągle aktywnych, które jeszcze długo mogłyby pozostać zupełnie niezależne i funkcjonować bez pomocy, jaką oferuje im wspólnota.



Ryc. 3. Sun City - osiedle przylegające do Phoenix w stanie Arizona, źródło: <http://maps.google.com>

4. SUN CITY - MIASTO Z OGRANICZENIEM WIEKOWYM

Takie wspólnoty mieszkaniowe przeznaczone dla osób starszych są trudne do zinventaryzowania i zbadania, ponieważ nie podlegają żadnym regulacjom prawnym, tak jak to się dzieje w przypadku domów opieki czy ośrodków geriatrycznych. Ciągłe powstają nowe inwestycje, jednak niekwestionowanym liderem w zaspokajaniu potrzeb osób starszych na terenie USA jest korporacja „Del Webb” [10], która w roku 1960 otworzyła nowy rozdział w historii budownictwa dla osób starszych, zakładając pierwszą wspólnotę mieszkaniową z ograniczeniem wie-

kowym „Sun City” w stanie Arizona. Na powierzchni 37,8 km² znalazło się centrum handlowe, pełnowymiarowe pole do gry w golfa, centrum sportowe, studio tańca i aerobiku oraz 5 różnych modeli domów, a w późniejszym etapie w sąsiedztwie powstał również szpital. W dniu otwarcia wspólnoty na miejsce przybyło 100.000 zwiedzających, a już po tygodniu wprowadzili się pierwsi mieszkańcy. To była inwestycja na bardzo dużą skalę, starannie zaprojektowano widoczną nawet z kosmosu sieć ulic i tereny rekreacyjne, tworząc nowe standardy mieszkaniowe amerykańskich przedmieść.

W miarę rosnącego zainteresowania i liczby chętnych do zamieszkania w „Sun City” pod koniec lat 70-tych rozpoczęto budowę sąsiadującego „Sun City West”, w latach 90-tych „Sun City Grand” i „Sun City Anthem”, a w 2006 roku „Sun City Festival”. Od 1970 do 2000 roku populacja pierwszej wspólnoty mieszkaniowej dla osób starszych potroiła się z 13 700 do 38 309 mieszkańców, z czego większość to osoby przeprowadzające się do ciepłej Arizony z północnych stanów Ameryki, a nawet z Kanady. Skala przedsięwzięcia i jego rozmach sprawiły, że dziś „Sun City” to nie tylko wspólnota, to wręcz przylegające do Phoenix miasto z ograniczeniem wiekowym.

5. WSPÓLCZESNE MODYFIKACJE WSPÓLNOT Z OGRANICZENIEM WIEKOWYM

Od tamtych czasów potrzeby osób starszych,



Ryc. 4. Wspólnota „Active Adult” - Floryda, źródło: www.glhomes.com/valencia-pointe

Zjawisko powstawania obiektów przeznaczonych dla młodszej generacji osób starszych, powyżej 50 roku życia - tak zwanych „older adults” (z ang. „starsi dorośli”) jest tym bardziej interesujące, iż w polskich warunkach zupełnie niespotykane. Świadczy też o tym, iż podział na 4 etapy życia osób starszych, zastosowany przez S. Klonowicza, możemy uzupełnić o młodszą generację osób starszych w wieku 50-60 lat, czyli o okres poprzedzający wiek starości początkowej. Osoby na tym etapie życia w większości przypadków są całkowicie sprawne, a

jak i czynniki ekonomiczne wpłynęły na to, iż nowo powstające wspólnoty są znacznie mniejsze i liczą maksymalnie od 2 500 do 3 000 mieszkańców. Zmniejszenie skali nowych inwestycji jest równoznaczne ze wzrostem ich ilości, gdyż zapotrzebowanie rynku nieruchomości i zainteresowanie potencjalnych mieszkańców ciągle rośnie. Zmieniły się natomiast powody, dla których ludzie decydują się na przeprowadzkę w takie miejsca. Nie jest to już podróż w poszukiwaniu słońca, tylko potrzeba życia we wspólnocie i korzystania ze wszystkich udogodnień, jakie się z tym wiążą. Dlatego dziś takie kompleksy mieszkaniowe powstają na terenie całych Stanów Zjednoczonych. Pozwalają pozostać mieszkańcom w mieście, z którym są związani, gdzie mają przyjaciół, lub też przeprowadzić się tak, by być bliżej swoich dzieci.



część z nich jest ciągle aktywna zawodowo. Dlatego mają one zupełnie inne wymagania niż osoby w wieku zaawansowanej starości. By sprostać ich wymaganiom, deweloperzy tworzą szeroką gamę indywidualnych jednostek mieszkaniowych. Podstawowy model składa się z pokoju dziennego, jadalni i kuchni zaprojektowanych na otwartym planie, oraz wydzielonej strefy nocnej składającej się z sypialni, łazienki i garderoby. Wszystko rozplanowane jest na jednej kondygnacji, tak by wyeliminować uciążliwą konieczność chodzenia po schodach. Stworzono rów-

niez wersję z gabinetem dla osób pracujących oraz/lub z dodatkową sypialnią z indywidualną łazienką i garderobą. Ponadto wszystko zaprojektowane jest tak, by pomieszczenia z łatwością można było przystosować dla osób poruszających się na wózku inwalidzkim. Poza wspomnianymi wcześniej dodatkowymi funkcjami sportowo-rekreacyjnymi (basen, pole golfowe, korty tenisowe itp.) ogromną rolę odgrywa lokalizacja wspólnoty w atrakcyjnym otoczeniu. Może to być sąsiadujący park, otoczenie jezior, a coraz częściej położenie w pobliżu uczelni wyższej. Mieszkanie w bezpośrednim sąsiedztwie Uniwersytetu jest istotnym elementem nowego stylu życia współczesnej generacji osób starszych. Na Uniwersytetach Trzeciego Wieku, tworzonych przy lokalnych uczelniach, osoby starsze mogą rozwijać i aktualizować swoją wiedzę, czy też nauczyć się obsługi współczesnych urządzeń technicznych. Poprzez zdobytą wiedzę i umiejętności z większą odwagą i łatwością mogą orientować się w zmieniającej się rzeczywistości i dłużej pozostać aktywne i niezależne.

Wszystkie wspomniane przeze mnie udogodnienia mają na celu przyciągnięcie jak największej liczby osób chętnych do zamieszkania w określonej wspólnotie, a co za tym idzie, zapewnienia jak najwyższego dochodu developerowi. Konkurencja na rynku mieszkaniowym oraz wzrost oczekiwań odbiorców w znacznym stopniu przyczyniły się do poprawy jakości życia osób starszych zamieszkujących wspólnoty specjalnie dla nich przeznaczone. Jednak sam pomysł wprowadzenia ograniczenia wiekowego, a co za tym idzie, wydzielenia pewnej grupy społecznej z otoczenia jest dosyć intrygujący. Pomimo tego, że chętnych ciągle nie brakuje, dla wielu osób jakiegokolwiek klasyfikacje i próby podziału mieszkańców są nie do przyjęcia. Szczególnie w południowych stanach USA (czyli tam, gdzie powstawały pierwsze wspólnoty z ograniczeniem wiekowym), gdzie segregacja rasowa trwała aż do 1964 roku, trudno się dziwić, że po niespełna 50 latach wydzielenia terenów przeznaczonych dla określonych grup wiekowych budzi to złe skojarzenia.

W związku z powyższym w ostatnich latach coraz bardziej popularne są wspólnoty mieszkaniowe nie z ograniczeniem wiekowym (age-restricted), a skierowane do określonych grup wiekowych (age-targeted). Nowy model wspólnoty jest dostępny dla wszystkich chętnych niezależnie od wieku, ale wybierany w 80% przypadków przez osoby powyżej 50 roku życia. Jest to alternatywa dla tych, którzy pra-

gną wszelkich udogodnień, wiążących się z mieszkaniem we wspólnocie przeznaczonych dla ludzi starszych, ale jednocześnie nie godzą się, czy też mają wątpliwości co do zamieszkania we wspólnocie z ograniczeniem wiekowym. Ten nowy model osiedla poprzez swoją otwartość jest bardziej dostępny dla młodszej generacji osób starszych i jednocześnie zapewnia rezerwę budowlaną mieszkalnictwa dla przyszłych seniorów.

Tego typu wspólnoty, oprócz wspólnej własności terenu i możliwości zarządzania nim, oferują szereg udogodnień i dodatkowych funkcji poprawiających jakość życia i jakość stosunków społecznych mieszkańców. Ich ogromna popularność doprowadziła do rozprzestrzenienia się zjawiska ich powstawania na inne grupy wiekowe i w ostatnich latach możemy zaobserwować nowy model wspólnoty „all-ages”, dla wszystkich grup wiekowych, gdzie młodzi i starsi mieszkańcy razem tworzą społeczność i razem angażują się w organizację życia wspólnoty. Nie wiadomo, czy nowy typ zyska sobie tak dużą popularność jak wcześniej wspomniane, ale sam fakt zaistnienia takiego zjawiska świadczy o tym, że oprócz poprawy technicznych standardów mieszkaniowych, ludzie niezależnie od wieku potrzebują poprawy ogólnej jakości życia i zdrowych relacji z otoczeniem. W kraju, w którym rządzą fastfoody, a co trzecie dziecko jest otyłe, zakompleksione i czuje się samotne, popularyzacja zdrowego stylu życia i poprawy zdrowia psychicznego poprzez aktywność fizyczną wydaje się być słuszną drogą. Rozwiązania, które sprawdziły się w przypadku osób starszych, może przyniosą również dobre skutki wśród młodszych grup społecznych.

6. OCZEKIWANIA MIESZKANIOWE OSÓB STARSZYCH W POLSCE

Fakt niewystępowania w Polsce wspólnot przeznaczonych dla osób starszych wynikać może z innych warunków kulturowo-społecznych, jak i ekonomicznych. W Stanach Zjednoczonych decyzja o zamieszkaniu we wspólnocie często wiąże się jednocześnie z chęcią zamiany dużego domu rodzinnego na mniejszy parterowy, dostosowany do potrzeb starszych mieszkańców. Tymczasem w Polsce posiadanie własnego domu, a w przypadku osób młodych chociaż własnego mieszkania to ciągle największy cel i marzenie całego życia. Jednak obserwując zmiany społeczne i migracje Polaków do innych krajów i z powrotem, możemy spodziewać się pewnych zmian standardów mieszkaniowych dla osób star-

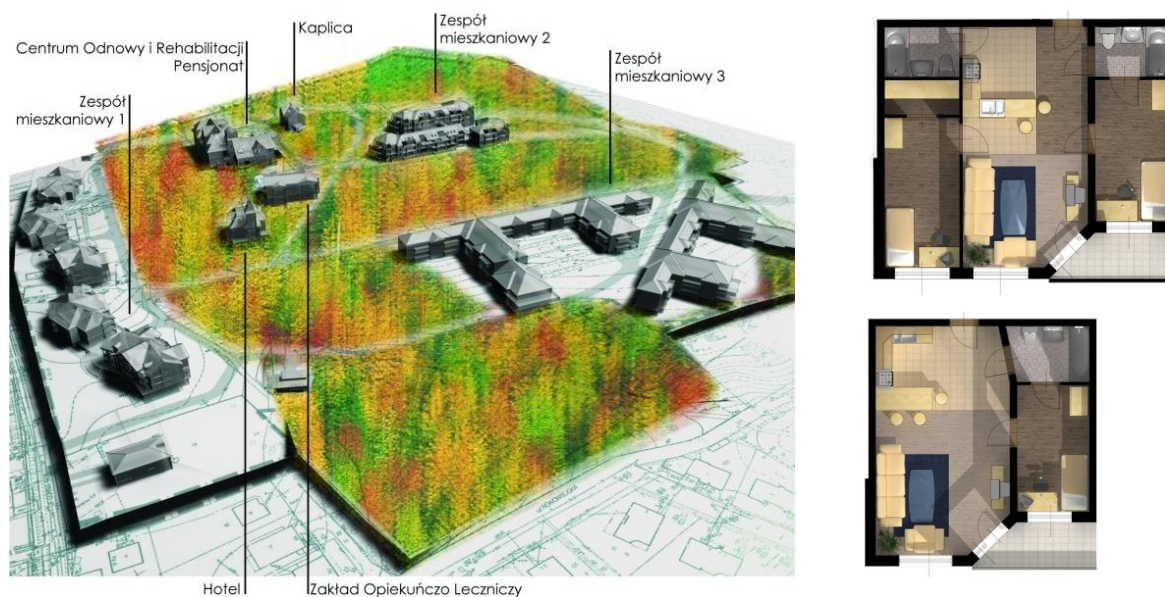
szych. Przyczyn tego może być wiele. Po pierwsze, proces starzenia się społeczeństwa w coraz większym stopniu dotyczy także Polski. Jedna trzecia mieszkańców naszego kraju jest w wieku ponad 50 lat, 13% zalicza się do grupy osób starszych w wieku ponad 65 lat. Prognozy demograficzne zapowiadają pogłębienie się tej tendencji. W najbliższych latach wiek emerytalny osiągną osoby urodzone w okresie „wyżu demograficznego” z lat 50-tych.

W odróżnieniu od Stanów Zjednoczonych w Polsce problem mieszkalnictwa dla osób starszych jest wciąż traktowany marginalnie. Sprowadza się głównie do rozwiązań instytucjonalnych oferujących całodobową opiekę nad osobami chorymi i niesamodzielnymi. Tymczasem opisane wcześniej wspólnoty dla osób starszych z częściowym serwisem i szeregiem funkcji dodatkowych pozwalają ich mieszkańcom żyć godnie oraz jak najdłużej zachować zdrowie i aktywność. Na świecie stosunek do osób starszych jest zróżnicowany. Każdy kraj ma swoje tradycje kulturowe. W Polsce, gdzie więzi rodzinne są ciągle bardzo silne, najczęściej spotykamy się z dużym poczuciem obowiązku opieki nad starszymi członkami rodziny i formą zamieszkiwania osób starszych w rodzinach dzieci. Jednak fala emigracji „za chlebem” do USA, rozpoczęta w latach 70-tych XXw., jak i olbrzymia liczba młodych ludzi dziś wyjeżdżających za granicę sprawia, że stajemy się społeczeństwem coraz bardziej kosmopolitycznym. Powracający do kraju po latach pracy za granicą ludzie na emeryturze oczekują takich standardów życia, jakich mieli okazję doświadczyć lub chociaż zaobserwować w innych, ciągle lepiej rozwiniętych krajach. Z drugiej strony - dzieci dziś mieszkające na stałe za granicą chcą zapewnić rodzicom godne i bezpieczne warunki życia na starość. Efektem tego jest wzrost wymagań i potrzeb oraz konieczność podnoszenia standardów i tworzenia różnorodnej oferty mieszkaniowej przeznaczonej dla osób starszych w Polsce. Zwraca się także uwagę na młodszą generację 50+, dotychczas pomijaną w badaniach gerontologicznych.

7. CS ADNOVUM - PIERWSZA WSPÓLNOTA Z OGRANICZENIEM WIEKOWYM W POLSCE

Ciekawym przykładem naśladowującym rozwiązanie powszechne w Stanach Zjednoczonych jest powstający na terenach byłego sanatorium dziecięcego "Szarotka" w Obornikach Śląskich pod Wrocławiem pierwszy w Polsce zespół mieszkaniowy dla osób starszych 55+: „Centrum Seniorów AdNovum” [11].

Architektoniczna koncepcja przygotowywana przez architekta Andrzeja Hubke, oprócz nowych budynków składających się z 350 mieszkań różnej wielkości, rozlokowanych w trzech kompleksach w ogrodzonym 12-hektarowym parku, obejmuje również modernizację istniejących zabudowanych budynków sanatoryjnych, w których zostaną rozlokowane funkcje dodatkowe, takie jak: restauracja dietetyczna, Centrum Hydroterapii z basenem, Centrum Rehabilitacyjne, gabinety lekarskie, usługi pielęgniarstwa, apteka, kawiarenka internetowa, agencja podróży, usługi przewozowe dla osób mniej sprawnych, sklepy, kancelaria prawna i notarialna, biblioteka, księgarnia, wypożyczalnia video, pralnia, oddział banku z bankomatem, salon fryzjersko-kosmetyczny i inne. Ponadto, jak zapewnia inwestor, „CS AdNovum” będzie oferowało szereg usług dla samodzielnie żyjących ludzi starszych - od sprzątanania i dostarczania zakupów i posiłków do domu do całodobowej opieki pielęgniarstwa, rehabilitacji i konsultacji lekarskich. Budynki, mieszkania i poszczególne pomieszczenia będą przystosowane dla osób niepełnosprawnych. Indywidualne segmenty będą miały powierzchnię 45, 65 i 80 m². Porównując zaproponowane przez architekta A. Hubke rozwiązania mieszkań z planami parterowych domów amerykańskich, nietrudno zauważyć różnice powierzchniowe, ale sama idea niezależnych mieszkań należących do wspólnoty jest ta sama, tylko została przystosowana do polskich warunków ekonomicznych. W najbliższej przyszłości sytuacja demograficzna i postępujący proces starzenia się społeczeństwa doprowadzi do krytycznej sytuacji mieszkaniowej osób starszych w Polsce, w wyniku której będziemy zmuszeni do poszukiwań nowych form zamieszkiwania przeznaczonych dla seniorów. „CS AdNovum” to pierwszy znany mi przypadek próby wprowadzenia modelu wspólnoty z ograniczeniem wiekowym w Polsce. W tej chwili trudno przewidzieć, czy pomysł się sprawdzi. Istnieją też wątpliwości, czy osiedle zostanie w ogóle zrealizowane, gdyż projekt został tymczasowo wstrzymany. Być może jest to polski odpowiednik amerykańskiego „Sun City” (1960), który otworzył nowy rozdział w historii budownictwa dla osób starszych w naszym kraju. Jednak znając historię wspólnot z ograniczeniem wiekowym w Stanach Zjednoczonych i ich współczesne modyfikacje i przekształcenia w bardziej otwarte wspólnoty, czy nie powinniśmy ich wzorem unikać wydzielenia pewnych grup społecznych, szczególnie osób starszych?



Ryc. 5. Centrum Seniorów AdNovum, źródło: <http://cs-adnovum.pl>

LITERATURA:

1. Klonowicz S. (1979), *Oblicza starości*, PWN, Warszawa.
2. Mills M., Fernandez Mills N. (2007), *Boomers! Funding Your Future in an Age of Uncertainty*, Kaplan Publishing.
3. Schafer R. (2000), *Housing America's Seniors*, Joint Center for Housing Studies, Harvard University.
4. Warner Schaie K. (red.), (2003), *Aging Independently: Living Arrangements and Mobility*, Springer Publishing Company.
5. Schless D., Preede K. (2001), *Seniors Housing 2001 Review*, American Seniors Housing Association.
6. Włodarczyk J. (1987), *Projektowanie mieszkań dla osób starszych*, Politechnika Śląska, Gliwice.
7. Zaniewska H. (red.), (2001), *Mieszkania starszych ludzi w Polsce - sytuacja i perspektywy zmian*, Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa.

Wykorzystane strony internetowe:

1. International Data Base - www.census.gov.
2. National Association of Home Builders- www.nahb.org.
3. Del Webb - www.delwebb.com.
4. CS-AdNovum - www.cs-adnovum.pl.
5. Active Adult Community - www.glhomes.com/valencia-pointe.