KOMUNITNÍ BYDLENÍ

LUCIE KŘIVÁNKOVÁ

DIPLOMNÍ SEMINÁŘ

ATELIÉR KOUCKÝ / LISECOVÁ

ZIMNÍ SEMESTR 2022/2023

OBSAH

1. ÚVOD
2. HISTORIE
3. PRINCIPY A CÍLE
4. KLADY A ZÁPORY
    4.1 Úspory
5. CHARAKTERISTIKY
6. COHOUSING
    6.1 Dimenze
    6.2 Iniciativa vzniku
    6.3 Majetkové uspořádání
    6.4 Financování
    6.5 Umístění
    6.6 Švédský X Dánský model
    6.7 Typologie
    6.8 Obyvatelé
7. PROVOZ A SPOLEČNÉ PROSTORY
    7.1 Pracovní skupiny
    7.2 Schůzky
    7.3 Kuchyně a společné večeře
    7.4 Komerční prostory
    7.5 Společné prostory
8. POSTUP PŘI TVORBĚ KOMUNITNÍCH PROJEKTŮ
9. TABULKA PŘÍKLADOVÝCH PROJEKTŮ
    9.1 Obrázková příloha k projektům
    9.2 Závěr
10. ZDROJE

1.

ÚVOD

V dnešní době se naše města neustále rozrůstají do šířky. Vzdálenosti rostou tak, jako nároky na technickou infrastrukturu a energie. Roste také diverzita obyvatel, jejich vzájemných vztahů, životních stylů, způsobů práce, cestování a důvodů k migraci. Nabídka bydlení by měla tyto změny reflektovat.

Komunitní bydlení je možnost, jak obohatit a rozšířit trh nemovitostí o něco nového. Jako alternativa ke standardním bytovým domům přináší nové kvality a způsoby, jak je možné bydlet. Může nás podpořit v tvorbě sociálních kontaktů v dnešní „propojené“, ale přesto izolované a anonymní době. Dbá na udržitelnost a flexibilitu a může odpovědět na současné problémy. Projekty zahrnují například alternativní způsoby dopravy, využívání obnovitelných zdrojů energie, nebo třeba komunitní zahrady pro pěstování lokálních potravin. Lidé zde mohou navíc získat přístup k prostorům a věcem, na které by jinak v soukromém bydlení nemuseli dosáhnout a mohou se podílet na správě a chodu budovy.

V česku je povědomí o komunitním bydlení prozatím malé a fungujících komunitních projektů jen pár. Tato forma bydlení by se neměla idealizovat, ale ani ignorovat. Komunitní bydlení je vzhledem k počtu lidí, kteří o něj mají zájem, spíše rozšířením a zkvalitněním trhu s nemovitostmi, než odpovědí na krizi v bytové situaci.

2.

HISTORIE

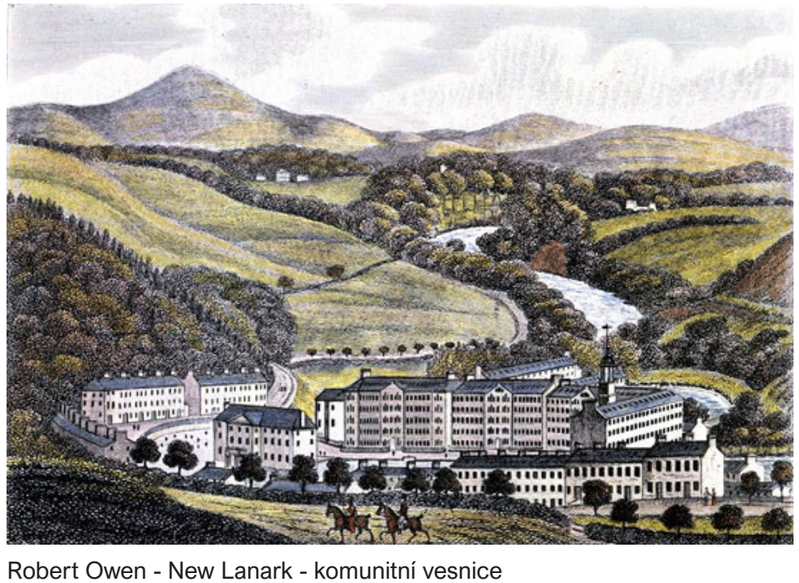
První komunitní iniciativy vznikaly na počátku 19. století s cílem vylepšit životní, pracovní a bytové podmínky dělníků. Tyto projekty vznikaly především díky filantropickým jednotlivcům, kteří je zakládali, než formou spolupráce budoucích obyvatel. Například jako industriální komunitní vesnice New Lanark, kterou založil Robert Owen ve skotsku.

To se změnilo až v průběhu začátku 20. století, když se začaly komunitní projekty mezinárodně rozvíjet. Venkovské komunity vznikaly například v Rusku, nebo za hranicemi Berlína, s cílem změny životního stylu a podmínek pro bydlení. Stejně tak začaly komunitně orientované projekty vznikat i v husté blokové zástavbě měst například ve Vídni, Stockholmu nebo Copenhagenu. Hlavním cílem tehdejších komunit bylo ulevit průmyslové společnosti prostřednictvím kolektivně organizovaných služeb, vzdělávání a sociální péči.

Tyto komunitní iniciativy začaly ztrácet na popularitě během poloviny 20. století v důsledku rostoucí individualizace a postupnému bohatnutí střední vrstvy obyvatel.

Svůj význam získávaly komunitní projekty znovu v průběhu osmdesátých let vzhledem ke změně životního stylu a vzrůstajícím sociálním problémům.

V dnešní době tvoří komunitní projekty spíše ostrůvky pro určité skupiny obyvatel v kontextu evropské společnosti.



Robert Owen - New Lanark - komunitní vesnice

3.

PRINCIPY

SDÍLENÍ

Prostorů, finančních nákladů, majetkových práv, přípravy projektu, správy domu, kontaktů, věcí, služeb

PARTICIPACE

Organizační – na provozu a organizaci projektu
Ekonomická – finanční model a majetkové uspořádání
Sociální – sdílení vybavení, zkušeností, vzájemná výpomoc, sdílená ekonomika
Prostorová – sdílení některých vnitřních a venkovních prostorů
S dalšími aktéry – facilitátor, developer, neziskové organizace, obce a města

CÍLE

Komunitní bydlení má za cíl především zvýšení sousedské interakce a vybudování sociálních kontaktů v komunitě.
Dalším hlavním cílem je trvalá udržitelnost projektů, ekologie a úspora energií. Té je docíleno díky sdílení prostorů ale i materiálních věcí a energie potřebné na jejich výrobu nebo provoz. Projekty často využívají alternativní a obnovitelné zdroje energie nebo například hospodárné nakládání s vodou.

4.

KLADY A ZÁPORY

+

+ Méně anonymní bydlení, sociální dimenze, soudržnost, rozvoj mezilidských vztahů
+ Ekologické a udržitelné bydlení
+ Sdílení nákladnějších věcí – ušetření za potřebné, ale nárazově využívané věci
+ Získání prostorů, které by si člověk jinak nemohl dovolit
+ Pocit bezpečí, identifikace, sdílení zkušeností, pomoci, sociální mix obyvatel
+ Ekonomicky dostupné a výhodné
+ Možnost ovlivnit projekt podle vlastních potřeb

–

- Náročnost na komunikaci
- Delší doba pro přípravu a nutnost koordinace
- Řešení konfliktních situací

BENEFITY PRO OBCE, MĚSTA A OKOLÍ KOMUN. BYDLENÍ

+

+ Zlepšení dostupnosti bydlení
+ Efektivní využití pozemků než u výstavby individuálních rodinných domů, úspora na vybudování infrastruktury
+ Možnost přizpůsobení aktuálním potřebám a poptávce
+ Zlepšení komunitních vazeb, sociální soudržnosti a veřejného života

–

- Náročná příprava a nutnost komunikace s obyvateli

4.1

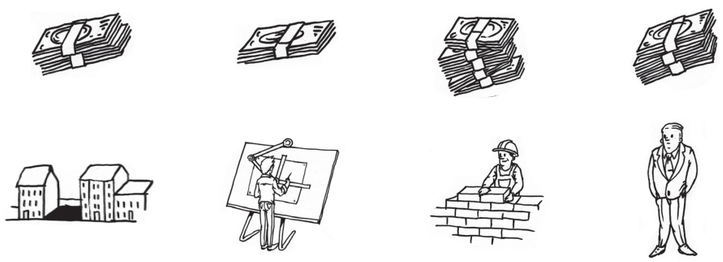
ÚSPORY

Projekty komunitního bydlení nabízí možnosti, jak ušetřit celkové náklady na zhotovení a správu stavby, a to díky:

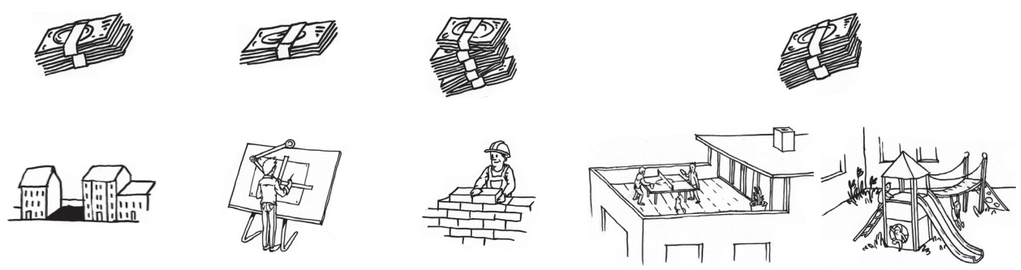
- Spolupráci komunity při návrhu a přípravě projektu
- Spolupráci pro získání peněz
- Stavbě svépomocí
- Participaci na správě nemovitosti po dokončení
- Absenci developera
- Úlevy, podpora státu

Celková úspora na pořízení komunitního bydlení – 15 až 20% (LaFond, 2017)

Komerční developerský projekt: Poměr ceny pozemku, architektonického návrhu, stavby a marže developera.



Forma komunitního bydlení: Cena za pozemk, architektonický návrh a stavbu je stejná, ale bez developera lze ušetřit navíc na zahradu, terasu, hřiště pro děti, nebo na další části či vybavení domu.



(Baugruppe.cz)

5.

CHARAKTERISTIKY

FORMY

Coliving – soužití více nezávislých osob v jedné bytové jednotce = sdílení nájemního bydlení

Cohousing – soužití skupiny obyvatel, vlastnění bytové jednotky a části společných prostorů

Baugruppe – Menší skupina lidí, kteří spojí své finance a svépomocí nebo za pomoci stavebníka si postaví dům. Každý v něm vlastní svůj byt a část společných prostorů. Skupina společně vybírá lokalitu a navrhuje si dům na míru podle svých potřeb.

Družstevní bydlení

CÍLOVÉ SKUPINY

- Studenti
- Úplné i neúplné rodiny s dětmi
- Singles
- Bezdětné páry
- Senioři
- Nízkopříjmové skupiny
- Komunity přátel a známých

SDÍLENÉ PROSTORY

- Zahrada
- Sklady
- Dílna
- Prádelna
- Společenská místnost
- Jídelna s kuchyní
- Dětský koutek / herna
- Coworking
- Kolárna

6.

COHOUSING

Každý má k dispozici svoji soukromou plně vybavenou bytovou jednotku / dům, ale může k tomu využívat další společné prostory (v domě nebo) v centrálním společenském domě. Skupina lidí, komunita se tvoří v průběhu plánování. Po dokončení se společně podílejí i na správě budovy a aktivitách ve společných prostorech, které jsou dobrovolné.

6.1

DIMENZE

MALÉ COHOUSING KOMUNITY

8 až 15 domácností
Jednodušší pro realizaci, ale vyžaduje větší míru participace všech členů a také jejich větší kompatibilitu.

STŘEDNÍ COHOUSING KOMUNITY

15 až 34 domácností
Ideálně 20 až 50 dospělých
Ve větších komunitách lépe funguje rovnoměrné rozdělení odpovědnosti.
Každý člen by měl mít 1 až 5 kamarádů, nebo dobrých kontaktů v komunitě. Díky tomu máme větší pocit sounáležitosti a bezpečí a snižuje se pocit samoty.

VĚTŠÍ COHOUSING KOMUNITY

30 až 70 domácností i více
Větší bytové celky jsou dále členěny na menší části (cca 15 až 20 domácností), které mají samostatné společné prostory.
Tyto projekty umožňují větší diverzitu členů, co se týče například jejich věku, nebo rodinného stavu.
U těchto projektů z pravidla dochází k iniciaci z hora, od developera spolu s architektem, nebo je při jejich realizaci využito jejich pomoci.

6.2

INICIATIVA VZNIKU

ZDOLA

Cohousing iniciuje skupina lidí, nebo jednotlivec, kteří v něm chtějí bydlet. Pomocí veřejných inzerátů, skupin, nebo neziskových organizací získávají další členy. Skupina později staví svépomocí, nebo využívá pomoc developera a architekta. Pro pomoc při organizaci a návrhu si mohou najmout facilitátora.

Projekty iniciované skupinou mají větší pravděpodobnost bohatého a funkčního sociálního života mezi obyvateli. Jednotliví členové se seznámí už během přípravy a aktivněji se zapojují i po dokončení projektu.

SHORA

Stavbu s prvky cohousingu iniciuje, navrhuje a staví developer spolu s architektem. Projekt je později nabídnut obyvatelům, kteří až později začnou tvořit komunitu a sociální vazby. Stavbu nějaké formy komunitního bydlení může iniciovat i sám architekt, který hledá a spojuje lidi se stejným zájmem, a nebo samo město nabídnutím pozemku.

U projektů iniciovaných shora není zaručeno, že výsledná skupina obyvatel bude dobře fungovat jako komunita. Obyvatelé nemusí mít chuť se příliš podílet na aktivitách a správě společných prostorů.

6.3

MAJETKOVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- Každý vlastní svoji bytovou jednotku a část společných prostorů
- Forma bytového družstva / spolku který dům vlastní a my jsme jeho členové

6.4

FINANCOVÁNÍ

Celková cena projektu komunitního bydlení může být nižší díky tomu, že skupina nemusí platit vysokou marži developerovi a k tomu může dostat pomoc a podporu od státu, nebo neziskových organizací. K šetření nákladů dochází i přímou účastí a zapojením budoucích obyvatel do procesu organizace projektu, jeho návrhu a samotné výstavby.

Podporu můžou spolky dostat i od měst a obcí. Obce poskytnou pozemek a na oplátku například získají v projektu část bytů, které mohou pronajímat potřebným profesím.

Další forma, jak ušetřit za koupi pozemku, je Právo stavby. Obec nebo město či soukromý vlastník poskytne na pronájem pozemek na 99 let za dohodnutou rentu. Po uplynutí lhůty budova na pozemku spadá do vlastnictví původního majitele pozemku a ten musí stavebníkovi domu vyplatit polovinu hodnoty této stavby.

Města, která nabízejí své pozemky k využití pro právo stavby, si mohou navíc určit podmínky pro budoucí investory, jako je například skladby obyvatel, energetická udržitelnost budovy a omezení přeprodávání bytů. Mohou díky tomu více ovlivnit to, jak budou nové části měst vypadat.

Samotné pořízení jednotky v nějaké formě komunitního bydlení je průměrně levnější než v klasickém bytovém domě. Vyšší jsou ale pozdější průběžné měsíční náklady, které činí splácení úvěru a příspěvek do společného komunitního rozpočtu.

SCHÉMA FINANČNÍHO ROZLOŽENÍ

Pozemek:
- Podíl na ceně pozemku
- Vedlejší náklady

Stavba a projekt
- Náklady na stavbu
- Vedlejší náklady – cca 20% (architekt, inženýr, projektový manažer, finanční poradci, právník)

Financování projektu
- Vlastním podílem – cca 25%
- Půjčkou – cca 75%

Další náklady na užívání domu
- Úrok z půjčky
- Fond oprav (1% z ceny nemovitosti)
- Energie
- Správa domu, úklid, údržba

Podle tohoto schématu by se mohla cena bytu v cohousingu pohybovat kolem 40 000 Kč/m2.
S využitím půjčky a jejího promítnutí do celkové ceny by mohl jeden byt celkově vycházet přibližně na 4 153 216 Kč
Průměrné měsíční náklady na bydlení by se pak skládaly ze splátky půjčky (například 17 300 Kč), poplatku do fondu oprav (2 400 Kč), záloh na energie (cca 4 000 Kč) a případných dalších poplatků za úklid nebo další externí služby.

Celkově by měsíční náklady mohly přesáhnout 23 700 Kč.
(zdroj: Baugruppe.cz)

Některé komunity mají i speciální fond pro nenadálé situace, kterého lze využít například když někdo nemůže na krátkou dobu splácet měsíční poplatky, třeba kvůli ztrátě zaměstnání, nebo změně příjmů. Obyvatelé se díky tomu nemusí bát, že by v takovém případě přišli o bydlení.

6.5

UMÍSTĚNÍ

Je důležité si zvolit, kde bude cohousing stát, nebo kde chce skupina bydlet. Mnoho nových projektů vzniká v centru měst a v nových čtvrtích. Vznikají i na nestandardních parcelách, zahušťují lokality a přinášejí nový sociální život. Díky vhodnému umístění v blízkost veřejné vybavenosti v okolí, mohou rezidenti více využívat především pohyb pěšky, na kole nebo pomocí MHD. Mnoho komunit se na základě toho rozhodlo pro nevyužívání, nebo minimální využívání aut. Případně u nich funguje systém jejich sdílení.

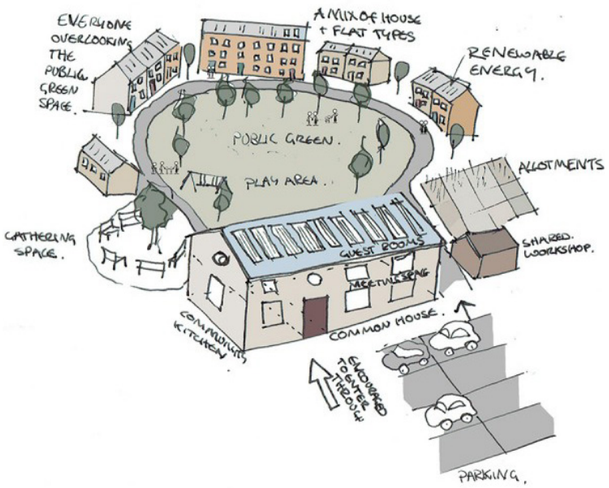
V západních zemích Evropy a v USA převládají cohousingy, které jsou umístěny na okraji měst, v dojezdové vzdálenosti občanské vybavenosti. Na pozemku mají umístěná svoje parkoviště, v bezprostřední blízkosti společného domu.

6.6

DÁNSKÝ / ŠVÉDSKÝ MODEL

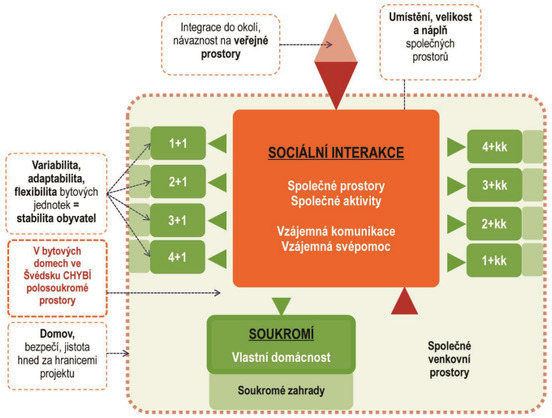
DÁNSKÝ MODEL

- Větší společné prostory na úkor bytových jednotek
- Vysoká míra participace obyvatel
- Řadové domy, dvojdomy a společný dům orientované podél obytné ulice nebo zahrady
- Umístění – předměstí, okraj měst, venkov
- Bytová jednotka o 15–25 % menší než v klasické bytovém domě
- Průměrná velikost jednotky je 99 m2 (minimální prům. velikost 77 m2)



ŠVÉDSKÝ MODEL

- Menší společné prostory a menší participace
- Bytové domy – chodbové, pavlačové
- Přízemní nebo poslední nadzemní patro je pro společné prostory
- Umístění – začleněny do husté městské zástavby, předměstí, návaznost na okolí a městskou hromadnou dopravu
- Bytová jednotka o 10% menší než v klasickém bytovém domě
- Průměrná velikost jednotky je 75 m2 (minimální prům. velikost 40–50 m2)



6.7

TYPOLOGIE

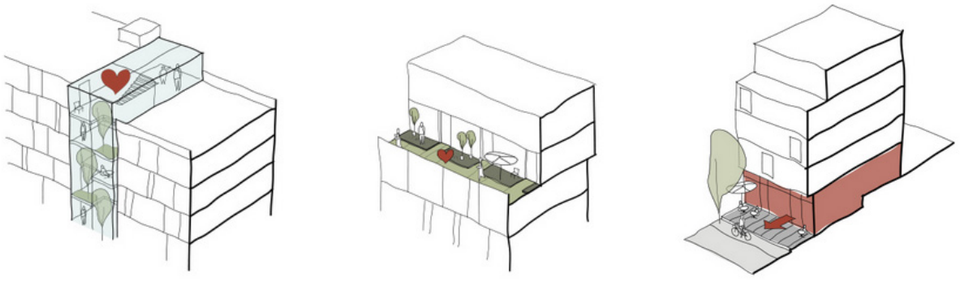
Mezi projekty komunitního bydlení je velká diverzita ve velikosti, typu, způsobu vzniku a správě. Projekty se liší také podle zemí a měst kde se nacházejí a podle aktuálních sociálních trendů z doby kdy byly realizovány.

Design komunitního bydlení by měl podporovat sociální život a interakci mezi obyvateli. Dobře navržená budova může až 20krát zvýšit pravděpodobnost, že se lidé budou scházet a komunikovat spolu. (Durrett, 2011) Všechny společné prostory, nebo prostory mimo soukromé byty, by k tomu měly vybízet.

Komunitní projekt by měl nabízet jeho obyvatelům optimální poměr míst pro setkávání a společné aktivity, ale také soukromých prostorů pro každého obyvatele. Další výhodou komunitního bydlení je, že v procesu návrhu si mohou jednotliví členové nechat uzpůsobit svůj byt podle svých potřeb. Návrh budovy musí umožňovat flexibilitu, pro případné různé rozložení jednotlivých pater a bytů.

PRVKY, KTERÉ PODPORUJÍ SOCIÁLNÍ ŽIVOT LIDÍ A UDRŽITELNOST

- Integrace do okolní zástavby a kulturního života, aktivita v parteru
- Obytné pavlače / chodby
- Společné prostory pro scházení + společná kuchyně
- Kolárna, prádelna, herna pro děti, dílna
- Zahrada / terasa
- Komerční prostory pro pronájem



Prostory v domě by měly vybízet k interakci mezi obyvateli a s okolím.

6.8

OBYVATELÉ

Demografie se v posledních letech velmi mění. Přibývá stárnoucích obyvatel a rostou například i skupiny „single“ lidí, kteří se osamostatňují a začínají bydlet sami. Obyvateli komunitních projektů jsou ale v dnešní době především mladí lidé a rodiny ze střední třídy lidí s podobnými názory na to, jak chtějí bydlet. Komunitní bydlení má potenciál těmto, ale i dalším skupinám obyvatel nabídnout v dnešním světě tolik potřebné komunitní a sociální zázemí a lepší podmínky pro bydlení. Díky bohatému mixu obyvatel mohou vznikat i mimo generační vazby a vztahy mezi lidmi.

Senioři, kteří žijí sami se v komunitních projektech setkávají s lidmi, se kterými mohou navazovat kontakty ale třeba i s dětmi a mohou například pomáhat s jejich hlídáním. Tuto výpomoci můžou využívat rodiče samoživitelé i rodiny s dětmi. V kombinaci se společnými večeřemi mohou tyto a další aktivity v komunitě lidem ušetřit čas, který mohou využít jinak.

Vztahy v komunitě jsou udržovány a utužovány také díky participaci na organizaci a správě. Obyvatelé si vše zařizují sami a také o všem co se děje v domě společně rozhodují. Dobrovolná účast na aktivitách podporuje svobodu a možnost volby. Obyvatelé investují svůj čas a energii do společných schůzek a aktivit, ale díky tomu budují dobré vztahy se svými sousedy a získávají přátele a kamarády. (id22, 2012)

7.

PROVOZ A SPOLEČNÉ PROSTORY

7.1

PRACOVNÍ SKUPINY

Pro funkční a efektivní správu projektu se povinnosti a zodpovědnost v komunitě rozdělují rovnoměrně na všechny dospělé. Členové se například i díky svým profesím, nebo dovednostem a zkušenostem rozdělí do skupin a každá má na starost správu nějaké funkce, nebo části budovy, například prádelny, dílny nebo coworking prostoru.

V pracovních skupinách se řeší drobné úkony související s provozem a jednou za měsíc se vše sdílí na společných schůzkách pro všechny, kde se probírají i dlouhodobé cíle a postupy.

Schůzky pracovních skupin

7.2

SCHŮZKY

V prvotních fázích projektu jsou schůzky časté, například každý týden, nebo jednou za dva týdny. V průběhu návrhu může docházet i k soukromým schůzkám s architektem, kde se řeší individuální požadavky na úpravu jednotlivých bytových jednotek.

Schůzky všech obyvatel se po dokončení projektu konají většinou jednou za měsíc. V celém procesu rozhodování platí přímá demokracie a každý má právo říci svůj názor a podílet se na rozhodnutí.

Schůzky rezidentů ohledně celkové vize projektu, rozložení bytů a dohodě na společných prostorech

7.3

KUCHYNĚ A SPOLEČNÉ VEČEŘE

V některých komunitních projektech fungují společné večeře, kdy minimálně dva dospělí členové komunity vaří jídlo pro ostatní. Každý by se měl alespoň jednou do měsíce sám účastnit vaření a zbylé dny v měsíci může využívat společné večeře. Tento systém společných večeří prohlubuje sociální kontakty a šetří jednotlivcům čas z přípravy jídla, kdy se mohou věnovat jiným aktivitám.

Cena za jídlo je pro dospělého člověka cca 75 až 100 Kč za večeři.

Každá komunita má svůj systém přihlášení k vaření a finančního vyrovnání, ale převládají online formuláře a vypořádání pomocí výsledné faktury na konci jednoho období.

Společná kuchyně s jídelnou.

Příprava večeře - Fardknappen - Stockholm

Trudeslund - Kopenhagen

7.4

KOMERČNÍ PROSTORY

Komerční a společné prostory v cohousingu mohou přispět ke zkvalitnění veřejného života pro obec, nebo část města, kde se komunitní bydlení nachází.
Součástí budovy může být například kavárna, malé obchodní jednotky, nebo zahrada či dílna, které přilákají rezidenty z okolí. Umístění i některých společných prostorů komunity do parteru a případně možnost jejich sdílení s lidmi z okolí, ještě více propojuje život komunity s okolní čtvrtí.

V některých projektech si mohou společné prostory, jako jsou tělocvičny, herny a kuchyně s jídelnou pronajímat obyvatelé domu i externí osoby pro svoje soukromé akce. Zvedne se tím využitelnost prostorů a jejich atraktivita pro obyvatele z lokality. Ve společných prostorech se pořádají například oslavy, trhy, přednášky nebo taneční a divadelní večery.

Taktéž komerční prostory v domě si mohou pronajmout obyvatelé i externí osoby. Nájem z těchto prostorů tvoří příspěvek do společného fondu komunitního bydlení na splácení úvěru, opravy, nebo údržbu budovy.

Komerční prostor - Wohnprojekt Wien

Využití pro besedy, přednášky, kurzy, tanec

Využití pro markety a prodej

Využití pro výstavy a workshopy

7.5

SPOLEČNÉ PROSTORY

Jsou přístupné všem z komunity, nebo těm kteří se rozhodli je využívat. Tyto prostory mohou být v komunitách vybaveny kvalitnějším vybavením, než jaké by si mohl dovolit sám jednotlivec nebo domácnost, díky sdílení peněz na jejich pořízení.

SPOLEČENSKÁ MÍSTNOST

Je středem, srdcem celé komunitní budovy. Probíhají v ní náhodná setkání, domluvené schůzky a další aktivity komunity. Je flexibilní k mnoha dlaším možnostem využití. Komunitní místnost si pro své soukromé akce mohou pronajmout obyvatelé komunity a v některých projektech i veřejnost.

DÍLNA

Obyvatelé nemusí vlastnit všechny potřebné náčiní pro tvorbu, nebo opravy, ale mohou si je půjčit z dílny, nebo ji využívat. V každé komunitě se navíc najde alespoň jeden člen, který umí s věcmi zacházet a může poradit, nebo pomoci.

PRÁDELNA

Prádelnu mohou využívat všichni, kteří nechtějí vlastnit svoji soukromou pračku. Vybavení prádelny může obsahovat kvalitnější a dražší stroje díky finanční participaci členů komunity. Prací prostředky mohou být za jednorázový poplatek, nebo jsou pořizovány ze společného komunitního rozpočtu. Každá komunita si pro funkci a rozvrh využívání prádelny volí svůj vlastní způsob a systém.

COWORKING

Coworkingová místnost může vedle vybavení kvalitní tiskárnou a scannerem, který nemusí vlastnit každý člen, nabízet i možnost, jak pracovat z domova v příjemném kolektivu známých lidí.

ZAHRADA

Nabízí možnost pěstovat vlastní potraviny pro spotřebu obyvatel. Jednotlivci se zde mohou realizovat a zvelebovat společnou zahradu. Je to místo pro odpočinek a rekreaci, o které se společně stará celá komunita. V ojedinělých případech je zahrada veřejně přístupná a je to další atraktivní místo podporující setkávání s lidmi i z blízkého okolí.

HERNA

Děti v komunitě mají se svými kamarády nebo vrstevníky místo, kde se scházet a kde pro ně může být k dispozici společné vybavení a hračky které mohou využívat.
V komunitě také dobře funguje vzájemná výpomoc s hlídáním dětí

Společenská místnost

Dílna, workshop

Coworking místnost

Prádelna

Zahrada / střešní zahrada / zimní zahrada / skleník

Herna / pokoj pro děti

8.

POSTUP PŘI TVORBĚ KOMUNITNÍCH PROJEKTŮ

VYTVOŘENÍ SKUPINY - KOMUNITY

Základní skupina lidí, kteří iniciují vznik cohousingu. Může vzejít z kolektivu přátel, veřejně svolané schůzky, nebo formou inzerátu, kdy se k základní skupině postupně připojují další zájemci o společné bydlení.
Skupina se sejde na první schůzce, která je svolána přímo samotnými zájemci, iniciátorem, městem, obcí nebo developerem.
Skupina, která se předem zná a projde spolu fázemi přípravy projektu má velkou pravděpodobnost, že bude efektivní v řešení konfliktů i po dokončení projektu.

CELKOVÁ VIZE PROJEKTU

Existuje mnoho podob participativního bydlení, a proto je důležité už na začátku mluvit o hlavní vizi jak si ho skupina a jednotlivci představují. Je důležité si ujasnit, zda se skupina rozhodne pro bydlení v centru města, nebo na vesnici. Zda bude rekonstruovat stávající dům (pokud je taková možnost), nebo stavět nový.
Důležité je také dohodnout se, jaké prostory chtějí lidé sdílet a jak bude probíhat jejich správa. A jak bude rozděleno vlastnictví.
Pokud se skupina dokáže v této části co možná nejpodrobněji dohodnout na společné vizi, lze předejít mnoha konfliktům v dalších fázích projektu.
V této části také dochází k nejčastějšímu rozdělení lidí a nejvíce potencionálních zájemců skupinu opouští, nebo se k ní naopak připojuje právě zde.

ORGANIZACE PRÁCE A POSTUPU

Členové skupiny si zvolí, jaká forma práce jim bude vyhovovat. Mohou pracovat na různých úkolech samostatně, nebo ve skupinách, formálně, nebo neformálně u společného oběda, nebo večeře.
Je možné si na tuto část najmout externího facilitátora, nebo projektového manažera, který usnadní organizaci a komunikaci mezi členy skupiny.
V této části je také důležité zvolit samotnou formu komunikace, aby vyhovovala možnostem všech členů. Někdy stačí emaily, jindy je lepší osobní komunikace, nebo společná schůzka všech.
Je dobré si dát pozor na spravedlivé rozdělení odpovědností a úkolů. Lidé většinou práci na projektu dělají ve svém volném čase a nejsou za ni placeni. V komunitě se můžou najít odborníci, kteří můžou využít svoje znalosti z některých oborů, ale mnohdy je rychlejší najmout si na pomoc s některými částmi odborníka.

VOLBA PRÁVNÍ FORMY

V česku zatím chybí potřebná legislativa.
Jednou z možností je společné vlastnictví formou bytového družstva – svj.
Další možná forma je založení spolku, nadace či s.r.o.
S touto částí souvisí i financování celého projektu a je tedy dobré si zjistit, jaké jsou podmínky pro poskytnutí úvěru pro vybranou právní formu.

FINANCOVÁNÍ PROJEKTU

Zásadní společná shoda musí přijít také v otázce, jak se bude celý projekt financovat. Projekt může být hrazen z vlastních nákladů jednotlivých členů. Další možnost je využití půjček od rodin, přátel, nadací nebo podporovatelů projektu, které se budou postupně splácet. Třetí možností je hypotéka, nebo půjčka od banky. Možná je i kombinace všech.
Banky v české republice ale stále vidí tyto projekty jako rizikové. Větší možnost získat půjčku mají v tomto bodě bytová družstva, na která jsou už banky zvyklé.
K financování můžou pomoci také různé dotace, nebo granty, či případně pomoc od obce, nebo města.

VÝBĚR VHODNÉHO POZEMKU / NEMOVITOSTI

Je důležité se dohodnout, zda se bude hledat existující dům vhodný pro přestavbu, nebo pozemek pro stavbu nového domu.
Pokud se skupina rozhodne pro stavbu nového domu, spolupracují na rozhodnutích, jak bude využito s pozemkem. Co a jak by na něm mělo být umístěno. Domlouvají se, jaké společné prostory a funkce chtějí v domě mít a sdílet. A v neposlední řadě, jak si představují svoje soukromé byty.

ŘEŠENÍ KONFLIKTŮ

Problémy by se měly řešit hned, jak se objeví. Lidé z fungujících komunit uváděli, že se řešit problémy učili postupně a zdokonalili se v tom až po nějaké době. (Durret,2011)
I v tomto bodě je možné si pro řešení například osobních sporů v komunitě najmout externí osobu, facilitátora.

9.

TABULKA PŘÍKLADOVÝCH PROJEKTŮ

Kód	NÁZEV	POLOHA	FORMA	POČET BYTŮ	POČET OBYVATEL	SPOLEČNÉ PROSTORY	Společenská místnost	kuchyně	herna	prádelna	dílna	kolárna	knihovna	pracovna	pokoje pro hosty	zahrada/ terasa	sauna	parkování / sdílení aut	navíc	KOMERČNÍ PROSTORY	POZNÁMKY
P.1	Wohnprojekt Wien	Vídeň	Baugruppe	39	cca 100	700 m2	•	•	•	•	•	•	•		•	•	•			Architektonická kancelář, kavárna	Členem skupiny byl architekt - rychlý projekt.
P.2	GLEIS 21	Vídeň	Baugruppe	36	cca 80	700 m2	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•		relaxační místnost	multifunkční sál, kavárna, atelier	
P.3	BIKES AND RAILS	Vídeň	cohousing	17			•	•			•	•				•				kavárna v parteru, obchod a opravna kol	lidé nevlastní auta, propagují dopravu pomocí kol
P.4	KALKBREITE	Curych	družstevní bydlení	88	cca 256	600 m2	•	•		•	•	•	•		•	•	•		kavárna, odpočinková místnost, tělocvična, hudební místnost	prodej (726m2), gastronomie (619m2), zdravotnictví (758m2), kanceláře(1556m2), kulturu(654 m²), školku (315 m²) a penzion (285 m²)	utvořila se skupina - architektonická soutěž na návrh. Běžné byty, studa se společnými prostory, mikrodomácnosti, dočasné bydlení. V domě je 200 pracovních míst.
P.5	SPREEFELD	Berlín	baugruppe	64	cca 170	1100 m2	•	•		•	•	•			•	•	•		tělocvična, zkušebna, loděnice	1000 m2 CoWorking office, školka	společné prostory upravené svépomocí - díky společné truhlářské dílně - teď ji pronajímají.
P.6	LILAC	VB	cohousing	20	cca 60	150 m2 spol. dům	•	•		•		•		•	•	•		•			vysoká míra sociální participace!! Architekt - návrh, developer- stavba. 2x týdně spol. večeře
P.7	LANGE ENG	Kodaň	cohousing	54	cca 200		•	•	•		•	•				•		•			pestrá skladba bytů (71 - 128 m2)
P.8	FAELLESHAVE	Haderslev, Dánsko	cohousing	16	cca 45		•	•	•	•	•				•	•		•			5 jednotek jako studentské bydlení
P.9	FARDKNAPPEN	Stockholm	senior cohousing	43	cca 50	409 m2	•	•		•		•			•	•	•				
P.10	(RO*SA)22	Vídeň	cohousing	41	cca 100	699 m2	•	•		•	•	•	•			•	•				
P.11	TRUDESLUND	Kopenhagen	cohousing	33	cca 100	450 m2	•	•	•	•	•					•					
P.12	VRIJBURCHT	Amsterdam	kolektivní bydlení	52	cca 151	825 m2					•	•			•	•			divadlo, loděnice	1705 m2 kavárna, školka, obchod	
P.13	WOHNSINN 1 AND 2	Darmstadt	cohousing	70	cca 150	500 m2	•	•	•	•	•	•		•	•	•	•				byty - malá studia(45 m2) až mezonetové apartmány (150 m2)
P.14	WARMBACHLI	Bern	cohousing	60	cca 190	240 m2	•	•	•						•	•				2400 m2	
P.15	QUE(E)RBAU	Vídeň	cohousing	33	cca 67	200 m2	•				•			•		•	•			175 m2 CoWorking, kavárna	byty 33 až 115 m2
P.16	VINZIRAST-MITTENDRIN	Vídeň	cohousing	10	cca 27	200 m2	•	•			•			•		•				650 m2	
P.17	VINDMøLLEBAKKEN	Stavanger Norway	cohousing	50		500 m2	•	•			•		•		•	•		•			
P.18	FILMLAGERET	Kopenhagen	cohousing coliving	46			•	•		•		•	•	•		•		•		místo pro 3-4 komerční aktivity	
P.19	BIJGAARDEHOF	Ghent Belgie	cohousing	59			•	•	•	•	•			•		•					zachování části staré továrny jako galerie
P.20	R50	Berlín	cohousing	20			•	•		•	•					•				společné prostory v parteru si může pronajmout i veřejnost	

9.1

OBRÁZKOVÁ PŘÍLOHA K PROJEKTŮM

P.1

WOHNPROJEKT WIEN
Baugruppe
Vídeň
2013

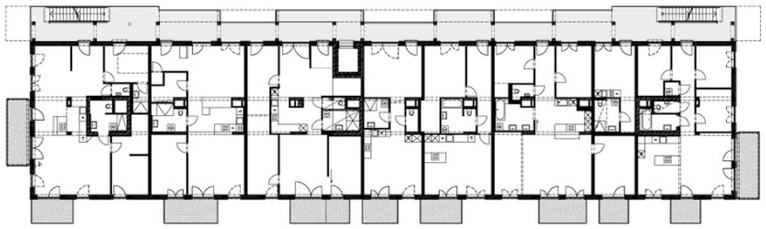
39 bytových jednotek, cca 100 obyvatel
700 m² společný prostor
400 m² komerční prostor

Půdorys 4. patro

P.2

GLEIS 21
Baugruppe
Vídeň
2019

36 bytových jednotek, cca 80 obyvatel
700 m² společný prostor



Půdorys typického patra

P.3

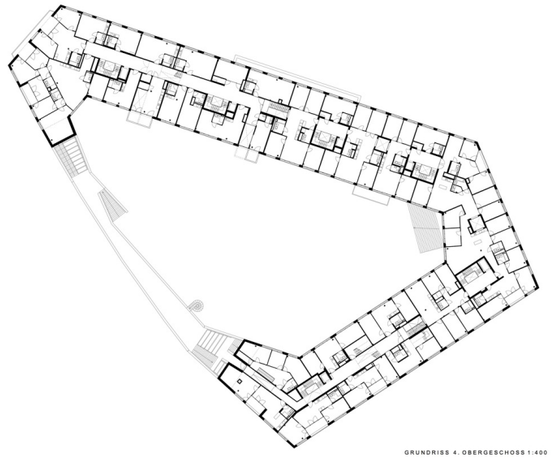
BIKES AND RAILS
Cohousing
Vídeň
2020

17 bytových jednotek

P.4

KALKBREITE
Družstevní bydlení
Curych
2014

88 bytových jednotek, cca 256 obyvatel
600 m² společný prostor
prodej (726m2), gastronomie (619m2), zdravotnictví (758m2), kanceláře(1556m2), kulturu(654 m²), školku (315 m²)



GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS 1:400

P.5

SPREEFELD
Baugruppe
Berlín
2013

64 bytových jednotek, cca 170 obyvatel
1100 m² společný prostor
1000 m² komerční prostor

Půdorys 2. patro

P.6

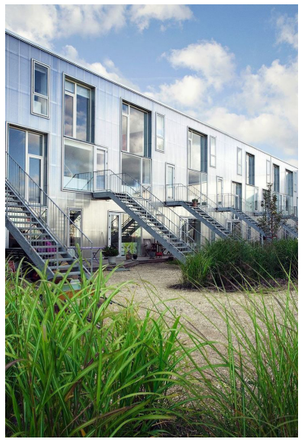
LILAC
Cohousing
Velká Británie
2013

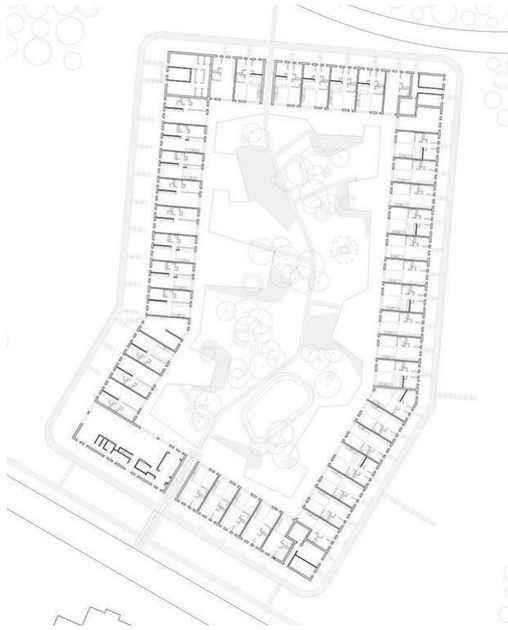
20 bytových jednotek, cca 60 obyvatel
150 m² společný prostor

P.7

LANGE ENG
Cohousing
Kodaň
2009

54 bytových jednotek, cca 200 obyvatel





Půdorys typického patra

P.8

FAELLESHAVE
Cohousing
Haderslev, Dánsko
1991

16 bytových jednotek, cca 45 obyvatel

P.9

FARDKNAPPEN
Cohousing
Stockholm
1993

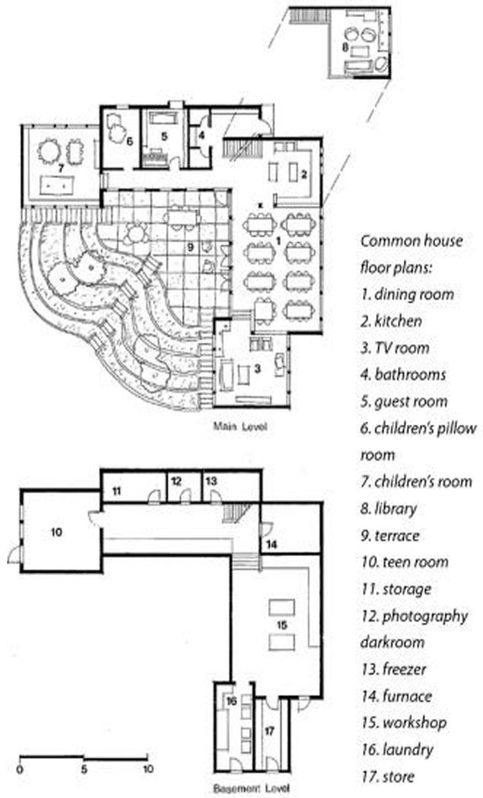
43 bytových jednotek, cca 50 obyvatel
409 m² společný prostor

Půdorys přízemí

P.11

TRUDESLUND
Cohousing
Kopenhagen
1981

33 bytových jednotek, cca 100 obyvatel
450 m² společný prostor



Common house floor plans:
1. dining room
2. kitchen
3. TV room
4. bathrooms
5. guest room
6. children's pillow room
7. children's room
8. library
9. terrace
10. teen room
11. storage
12. photography darkroom
13. freezer
14. furnace
15. workshop
16. laundry
17. store

Půdorys společného domu

P.12

VRIJBURCHT
Kolektivní bydlení
Amsterdam
2007

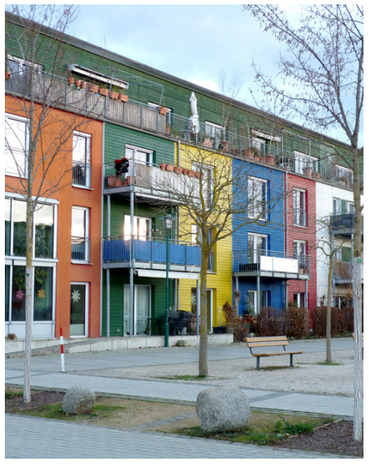
52 bytových jednotek, cca 151 obyvatel
825 m² společný prostor
1705 m² komerční prostor

Půdorys přízemí

P.13

WOHNSINN 1 AND 2
Cohousing
Darmstadt
2008

70 bytových jednotek, cca 150 obyvatel
500 m² společný prostor



P.14

WARMBACHLI
Cohousing
Bern
2020

60 bytových jednotek, cca 190 obyvatel
240 m² společný prostor
2400 m² komerční prostor

P.15

QUE(E)RBAU
Cohousing
Vídeň
2017

33 bytových jednotek, cca 67 obyvatel
200 m² společný prostor
175 m² komerční prostor

P.16

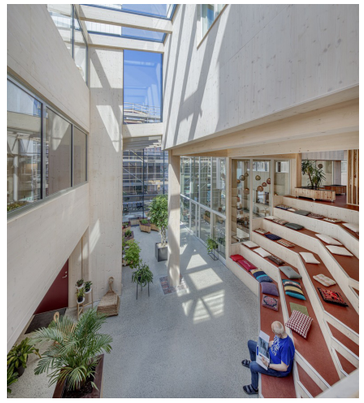
VINZIRAST-MITTENDRIN
Cohousing
Vídeň
2013

10 bytových jednotek, cca 27 obyvatel
200 m² společný prostor
650 m² komerční prostor

P.17

VINDMøLLEBAKKEN
Cohousing
Stavanger, Norway
2019

50 bytových jednotek
500 m² společný prostor

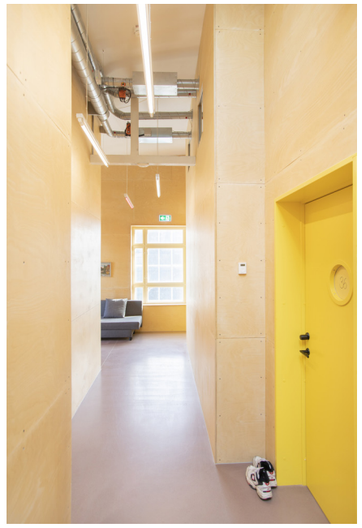


Půdorys typického patra

P.18

FILMLAGERET
Cohousing
Kopenhagen

46 bytových jednotek

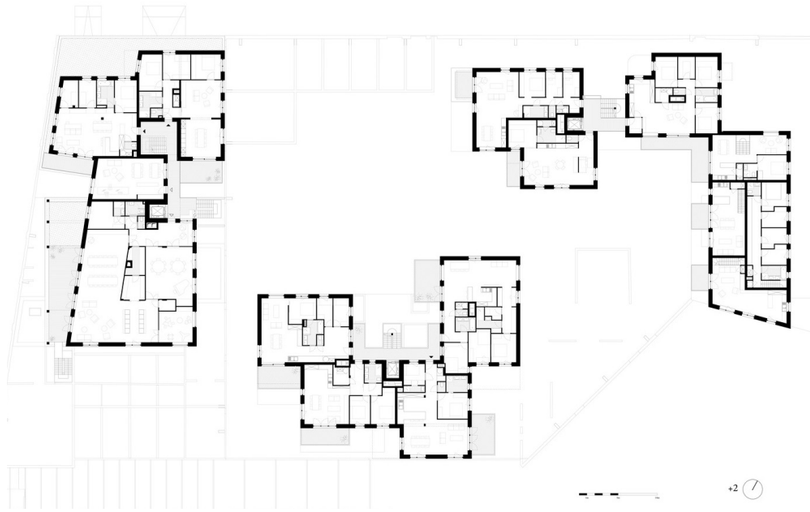


Půdorys typického patra

P.19

BIJGAARDEHOF
Cohousing
Ghent, Belgie
2022

59 bytových jednotek

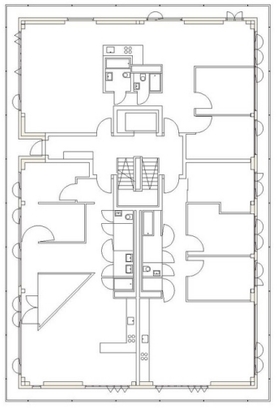


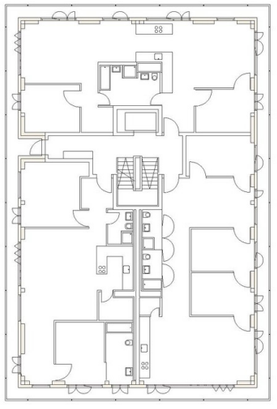
Půdorys typického patra

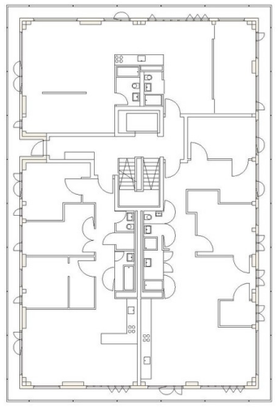
P.20

R50
Cohousing
Berlín
2013

20 bytových jednotek







Půdorysy variant pater

9.2

ZÁVĚR

Z výše uvedených příkladů a z jejich shrnutí v tabulce je možné vidět, že každý projekt je jiný. Liší se podle velikosti a počtu jednotek. Podle způsobu užívání a míry participace. Objevují se v nich společné prvky a prostory, ale také ty unikátní pro jednotlivé projekty.

Tento výčet potvzuje, že každý projket vzniká na míru komunitě, nebo podmínkám, určeným při jeho iniciativě a nelze je proto příliš srovnávat a hodnotit společně.

10.

ZDROJE

DURRETT, Charles a Kathryn MCCAMANT. Creating Cohousing: Building sustainable communities. 2.nd ed. 2011. ISBN 978-0-86571-672-8.

LAFOND, Michael a Larisa TSVETKOVA, ed. CoHousing Inclusive: Self-Organized, Community-Led Housing for All. 2017. ISBN 978-3-86859-462-1.

INSTITUTE FOR CREATIVE SUSTAINABILITY, id22. CoHousing Cultures. 2012. Berlin. ISBN 978-3-86859-148-4.

MELTZER, Graham. Sustainable Community: Learning from the Cohousing Model. 2005. ISBN 978-1-41204-994-8.

ODKAZY

https://www.cohousing.cz/
https://www.cohousing-berlin.de/de
https://www.einszueins.at/
https://wohnprojekt.wien/
https://bigsee.eu/gleis-21-vienna/
https://fatkoehl.com/wohnenmixed-use/spreefeld-berlin/
https://www.lilac.coop/
https://righttobuildtoolkit.org.uk/case-studies/vrijburcht-amsterdam/
https://www.warmbaechli.ch/genossenschaft/
https://community-wealth.org/strategies/panel/cdcs/index.html