

# STUDIUM ARCHITEKTONICZNE

MOŻLIWOŚCI IMPLEMENTACJI  
MODELU COHOUSINGU

DO REWITALIZACJI  
CENTRUM SOSNOWCA

dr inż. arch. AGATA TWARDOCH



Gliwice, lipiec 2018

Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Katedra Urbanistyki i Planowania Przestrzennego

Opracowanie: inż. arch. Justyna Dunaszewska, inż. arch. Anna Underowicz

Współpaca: dr hab. inż. arch. Szymon Opania inż. arch. Paulina Chodór, inż. arch. Karolina Ogiotda, inż. arch. Joanna Prokop





## WSTĘP

Cohousing<sup>1</sup> to forma oddolnego budownictwa mieszkaniowego, czyli społecznego budownictwa mieszkaniowego charakteryzującego się (1) ideą non-for-profit, (2) partycypacyjnym i (3) wspólnotowym charakterem przedsięwzięcia oraz najczęściej (4) inicjacją grupy przez przyszłych mieszkańców<sup>2</sup>. Poza cohousingiem oddolne budownictwo mieszkaniowe może być realizowane w ramach udziału w grupie budowlanej lub w małej spółdzielni mieszkaniowej. Cohousing jest przy tym zazwyczaj związany z określonym, wspólnotowym stylem życia, oparty na współpracy i bliskich, wręcz towarzyskich, relacjach sąsiedzkich. Cohousing zakłada także wspólnotę mieszkańców

czynnie uczestniczących w planowaniu i zarządzaniu zespołem mieszkaniowym. (zob. również Idem 2007; Idem 2012; Jarvis 2015; Tummers 2015). Przyjmuje się, że cohousing powinien spełniać sześć określonych przez amerykańskich badaczy Kathryn McCamant oraz Charles Durrett (McCamant et al. 1994) zasad:

1. partycypacyjny proces projektowy,
2. projektowanie z intencją zapewnienia najlepszych warunków dla życia wspólnotowego
3. wspólna infrastruktura uzupełniająca,
4. zarządzanie przez mieszkańców,
5. niehierarchiczna struktura,
6. odrębne źródła dochodu członków wspólnoty.

Opracowano na podstawie: Twardoch A.: „Oddolne budownictwo mieszkaniowe: potencjał i perspektywy” [w:] AudyckaB., Ruszkowska-Cieślak M.: „Mieszkalnictwo w Polsce.”

1 Dobre Praktyki” Habitat for Humanity, Warszawa 2017.

2 Chodzi o samą inicjację grupy, nie oznacza, że warunki dla rozwoju inicjatywy nie mogą zostać ustalone przezpodmioty trzecie, np. miasto lub instytucje typu non profit.

## COHOUSING

Idea cohousingu wywodzi się z Dani (bofallesksaber), a pierwszy zespół, który można zaliczyć do tego nurtu powstał tam w 1972 roku (arch. Theo Bjerg i Palle Dyreborg). Pierwotna forma duńskiego cohousingu to jednorodzinne zespoły zabudowy podmiejskiej budowane ze względu na potrzebę życia we wspólnocie sąsiedzkiej, możliwość wpływania na wygląd i funkcjonowanie otoczenia oraz zapewnienia bezpiecznej przestrzeni dla dzieci. Idea rozpowszechniła się w całej Skandynawii przyjmując różne warianty. Obecnie w Danii bofallesksaber może mieć trzy formy własności: spółdzielnie (60%), mieszkania prywatne (32%), oraz mieszkania czynszowe (8%) (Idem 2012, str.74-79).

Główny cel organizacji grupy	- pozyskanie mieszkania. - zbudowanie silnej więzi sąsiedzkiej, - dodatkowe cele związane ze wspólnym światopoglądem (np. ekologia)
Sposób organizacji	umowa ogólna / umowa spółdzielcza
Podstawa prawna	-umowa oparta o prawo o spółkach cywilnych / -umowa cywilno – prawna / -umowa oparta o ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych i o prawo spółdzielcze
Dokument regulujący	umowa / statut spółdzielni
Lider	niehierarchiczna struktura zewnętrzny lub wewnętrzny facylitator
Włączenie członków w proces projektowy	obligatoryjne / ściste
Sposób podejmowania decyzji	konsensus (głęboka demokracja)
Własność mieszkania po ukończeniu procesu	lokatorów lub grupy (mieszkania własnościowe lub lokatorskie)
Pomieszczenia wspólne	obligatoryjne
Oddzielne, funkcjonalne mieszkania	tak
lokalizacja	dowolna
forma architektoniczna	dowolna
wielkość zespołu	dowolna (zazwyczaj 10-20 mieszkań)
możliwość zbycia lokalu	możliwa, ale niepożądana/ grupa może zastrzec prawo pierwokupu lub akceptacji nabywcy
Możliwość zaadaptowania do warunków polskich	tak

tabela 1. Główne cechy cohousingu

# KORZYŚCI WYNIKAJĄCE Z COHOUSINGU

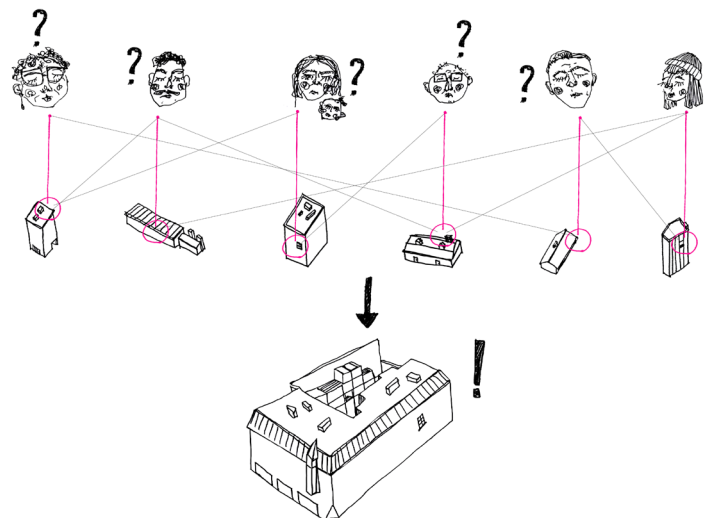
Inicjatywy typu cohousing przynoszą korzyści zarówno dla przyszłych mieszkańców, jak i dla miast, w których powstają. Zyski dla przyszłych mieszkańców, to:

1. niższe koszty budowy oraz eksploatacji mieszkań (brak obsługi deweloperskiej: zysku dewelopera, kosztów reklamy, pracowników, siedziby, etc., podział kosztów wspólnych: projektu, uzgodnień, przyłączy, instalacji, obsługi części wspólnych);

2. bezpieczniejsze środowisko mieszkaniowe (grupa sąsiadka buduje społeczność jeszcze zanim zasiedli budynek, więzi sąsiedzkie wytwarzają się w procesie przygotowania inwestycji oraz podczas budowy);

3. możliwość personalizacji przestrzeni życia (wpływ na formę i układ mieszkania, na części wspólne inwestycji: wewnętrzne przestrzenie wspólne, podwórko lub ogród, etc., także możliwości manifestacji wizji światopoglądowych i pasji, jak np.: podejścia proekologicznego, hodowli pszczół lub warzyw, etc). Możliwość uzupełnienia o spersonalizowane dodatkowe funkcje: biura, sklepy, inne miejsca pracy dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców, możliwość adaptacji do potrzeb pewnych grup społecznych o specjalnych potrzebach, np. seniorów (senior – cohousing / cohousing senioralny, por Labus 2016);

4. potencjał współużytkowania pomieszczeń, z których korzysta się sporadycznie: pokoi gościnnych, sal na większe spotkania, jacuzzi, siłowni, etc. albo takich których współużytkowanie nie wpływa negatywnie na poczucie prywatności: rowerowni, warsztatów, pralni, coworkingu ze wspólnym wyposażeniem w drukarkę i współdzielony sprzęt biurowy, etc. Znane są przypadki (por. np. Autofreie siedlung w Wiedniu) gdzie mieszkańcy jednego zespołu mieszkaniowego posiadają wspólne samochody, użytkowane w razie potrzeby wg ustalonego harmonogramu).



Jeżeli chodzi o strukturę miasta, odpowiednio zaprogramowana inicjatywa typu cohousing przynosi miastu korzyści związane ze:

1. wzrostem bezpieczeństwa (do społeczności miejskiej wprowadzana jest żywa, już zintegrowana i społecznie odpowiedzialna wspólnota – w przypadku zabudowy deweloperskiej proces ten, jeżeli następuje, trwa wiele lat);

2. wyższą jakością powstającej zabudowy (proces projektowy oraz budowlany kontrolowane są bezpośrednio przez inwestorów)

3. zwiększeniem aktywności społecznej w dzielnicy (przeznaczając działki dla kooperatyw na preferencyjnych warunkach władze lokalne mają możliwość wymagać od grup większego zaangażowania w rozwój sąsiedztwa).

4. zwiększeniem efektywności wykorzystania infrastruktury (doskonały sposób na dogęszczanie miast: niewielkie grupy budowlane są w stanie zagospodarować trudne, niewielkie i nieforemne działki, których zabudowa nie byłaby opłacalna dla deweloperów komercyjnych).

5. rosnące zainteresowanie taką formą mieszkaniową może być sposobem na przyciągnięcie do miejscowości podlegających procesom depopulacji nowych mieszkańców – szczególnie osób młodych.

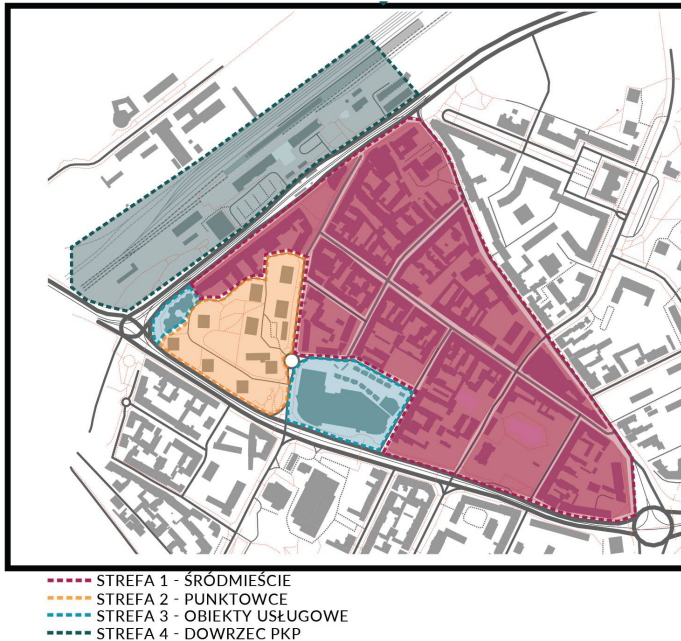
korzyści	mieszkańcy	miasto
ekonomiczne	współużytkowanie dzielenie kosztów brak kosztów dewelopera	wyższa efektywność użycia infrastruktury przyciągnięcie/ zatrzymanie mieszkańców wysokim kapitałem społecznym
środowiskowe	współdzielenie przenoszenie idei (np. ekologiczny tryb życia)	bardziej zwarta zabudowa (mniejsze straty ciepła, ograniczenie niskiej emisji, ochrona terenów otwartych) mieszkańcy o wyższej świadomości środowiskowej wyższa efektywność użycia infrastruktury
społeczne	wspólnota sąsiedzka wyższe poczucie bezpieczeństwa	wspólnota – załączek żywej społeczności miejskiej potencjał aktywizacyjny wzrost bezpieczeństwa w okolicy możliwość wynegocjowania nowych usług społecznych (punkty przedszkolne, coworking, ogrody społeczne, etc.
przestrzenne	możliwość dopasowania do indywidualnych potrzeb  możliwość nadania indywidualnego profilu (np. cohousing senioralny)	wysoka jakość zabudowy zabudowa / adaptacja terenów problemowych innowacyjność

tabela 2. Korzyści oddolnego budownictwa mieszkaniowego dla miast i mieszkańców

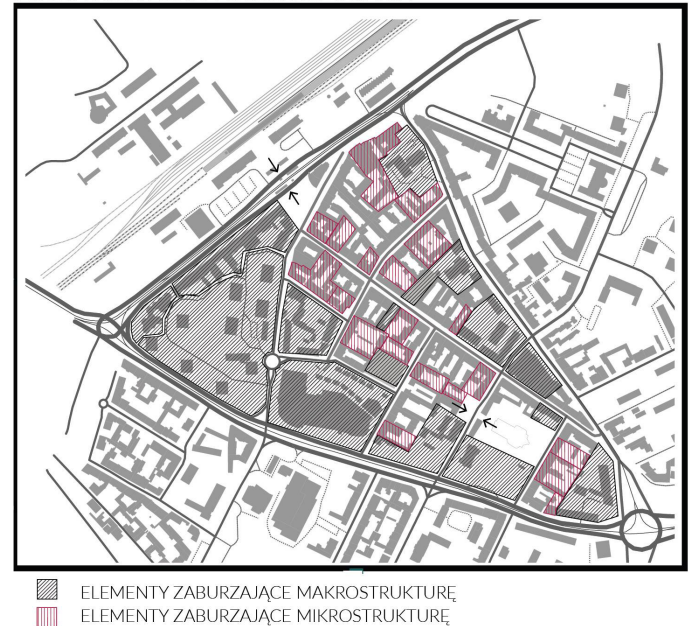
# ŚRÓDMIEŚCIE SOSNOWCA

## ANALIZA

### STREFY FUNKCJONALNE



### PODSTRUKTURA FIZJONOMICZNA



Historyczne śródmieście Sosnowca, dzięki zwartej strukturze urbanistycznej i świetnej lokalizacji posiada bardzo wysoki potencjał rozwoju. Cenna historyzująca zabudowa mieszkaniowa, wielofunkcyjność (mieszkania, usługi i administracja), świetna komunikacja publiczna (bezpośrednie sąsiedztwo z dworcem PKP i częste przystanki autobusowe) oraz dogodny dostęp do sieci dróg sprawiają, że obszar ma szansę stać się żywym i atrakcyjnym centrum średniej wielkości miasta; zgodnym z najbardziej aktualnymi trendami urbanistycznymi. Już teraz widać, że obszar jest popularnym salonem miejskim, uczęszczanym przez mieszkańców Sosnowca.

Obszar boryka się jednak z kilkoma problemami: brakiem miejsc parkingowych, uciążliwym sąsiedztwem wielopaskowych dróg, degradacją cennych kamienic, niską jakością przestrzeni publicznej oraz niezdrową relacją z centrum handlowym Plaza, które odwrócone jest tyłem do głównej przestrzeni miejskiej. Problemem dla całego obszaru jest wynikająca z szerszych trendów demograficznych depopulacja centrum oraz zdominowanie obszaru przez mieszkania komunalne. Wszystkie te zjawiska obserwowane mogą być w obniżaniu się standardów lokalnych sklepów, pustoszeniu centrum po godzinach wieczornych oraz związanym z nim poczuciem zagrożenia.



PRZEJŚCIA PODZIEMNE DLA PIESZYCH POD SKRZYŻOWANIAM  
OBECNOŚĆ DEPTAKU



OBSZAR BARDZO DOBRZE SKOMUNIKOWANY  
OBECNOŚĆ PRZYSTANKÓW KOMUNIKACJI PUBLICZNEJ  
( AUTOBUS TRAMWAJ, POCIĄG )  
OBECNOŚĆ DWORCA KOLEJOWEGO



PARKING PODZIEMNY NA TERENIE SOSNOWIEC PLAZY OTWARTY  
DLA WSZYSTKICH ODWIEDZAJĄCYCH ŚRÓDMIEŚCIE



WYSTĘPUJĄ PLACE MIEJSKIE, MIEJSCA O POTENCJALE  
PLACÓW MIEJSKICH  
WYSTĘPOWANIE BUDYNKÓW WAŻNYCH DLA MIASTA  
( FILIE URZĘDU MIASTA)



HISTORYCZNA ZABUDOWA O ZWARTYM  
CHARAKTERZE

AUTA POJAWIAJĄCE SIĘ NA DEPTAKU  
BRAK POCZUCIA BEZPIECZEŃSTWA NA TERENIE ŚRÓDMIEŚCIA  
SZCZEGÓLNIIE W GODZINNACH WIECZORNICH

WSZECHOBECNE PARKINGI - KAŻDA ULICA OBSTAWIONA  
SAMOCHODAMI

NIEWIELE USŁUG ZATRZYMUJĄCYCH LUDZI NA DŁUŻEJ  
OBNIŻENIE JAKOŚCI SKLEPÓW NA GŁÓWNEJ ULICY  
SOSNOWIEC PLAZA ZAMKNIĘTA OD STRONY PLACU Z TARGOWISKIEM

LICZNE UBYTKI W ZABUDOWIE ORAZ KAMIENICE  
WYMAGAJĄCE RENOWACJI  
DUŻA ILOŚĆ REKLAM WIELKOGABARYTOWYCH

Wstępne propozycje rewitalizacji obszaru centrum powinny opierać się zatem o dwa kierunki działań: (1) podniesienie jakości przestrzeni publicznych oraz (2) podniesienie jakości zabudowy mieszkaniowej.

Podniesienie jakości przestrzeni publicznych powinno być przedmiotem odrębnego opracowania, ale w ramach rekomendacji wskazano kilka wytycznych:

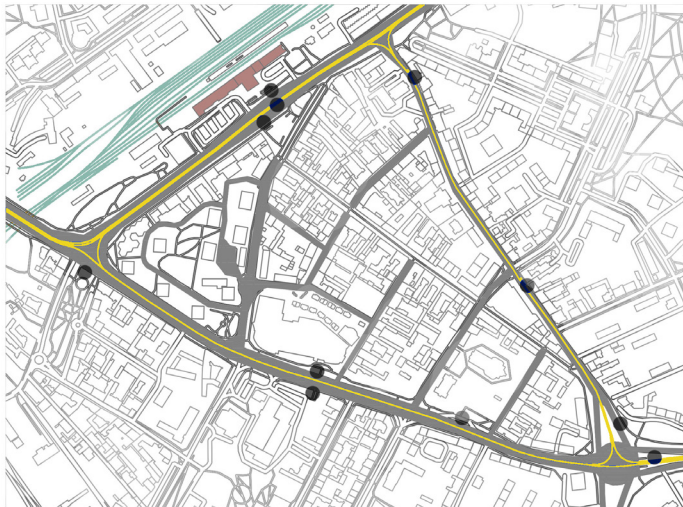
- rekomenduje się otwarcie budynku Plazy na plac targowy (w porozumieniu z właścicielami centrum handlowego Plaza) i utworzenie na placu wielofunkcyjnego salonu miejskiego. Wejście do obiektu znajdować powinno się na osi ulicy Targowej;

- wyprowadzenie z wybranych przestrzeni centrum funkcji parkingowej. Rekomenduje się wynajęcie części przestrzeni parkingowych Plazy na cele parkingów miejskich, a w kolejnych etapach budowę wielopoziomowego parkingu, wraz z biurami, w okolicach dworca;

- uzupełnienie zieleni w centrum (utworzenie skwerów miejskich w miejscach wybranych pustoszań, wprowadzenie zielonych ścian);

- usprawnienie komunikacji pieszej i rowerowej w obrębie centrum.





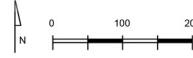
ANALIZA KOMUNIKACJI KOŁOWEJ



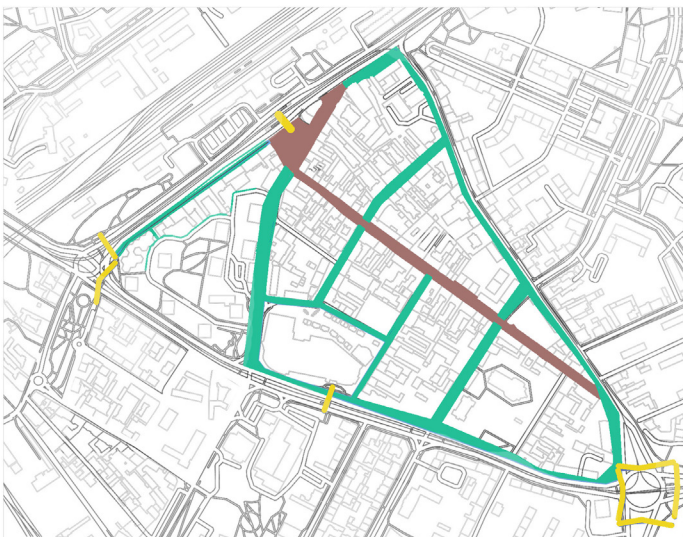
- PRZYSTANKI KOM. MIEJSKIEJ
- TOROWISKO TRAMWAJOWE
- DROGI
- DWORZEC PKP



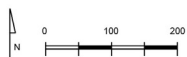
ANALIZA WYSOKOŚCI ZABUDOWY



- 1 KONDYGNACJA
- 2 KONDYGNACJE
- 3 KONDYGNACJE
- 4 KONDYGNACJE
- 5 KONDYGNACJI
- >5 KONDYGNACJI



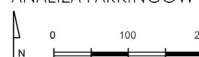
ANALIZA KOMUNIKACJI PIESZEJ



- PRZEJŚCIA PODZIEMNE
- DEPTAKI
- GŁÓWNE CIĄGI PIESZE

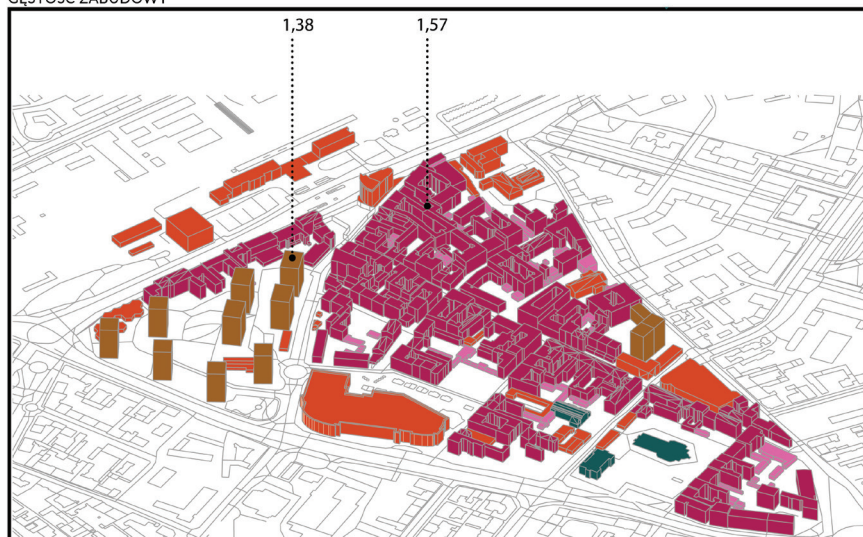


ANALIZA PARKINGÓW

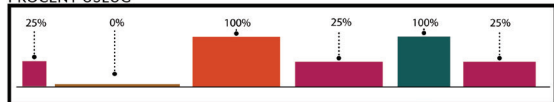


- PARKINGI SAMOCHODOWE
- PARKING PODZIEMNY

## GĘSTOŚĆ ZABUDOWY



## PROCENT USŁUG



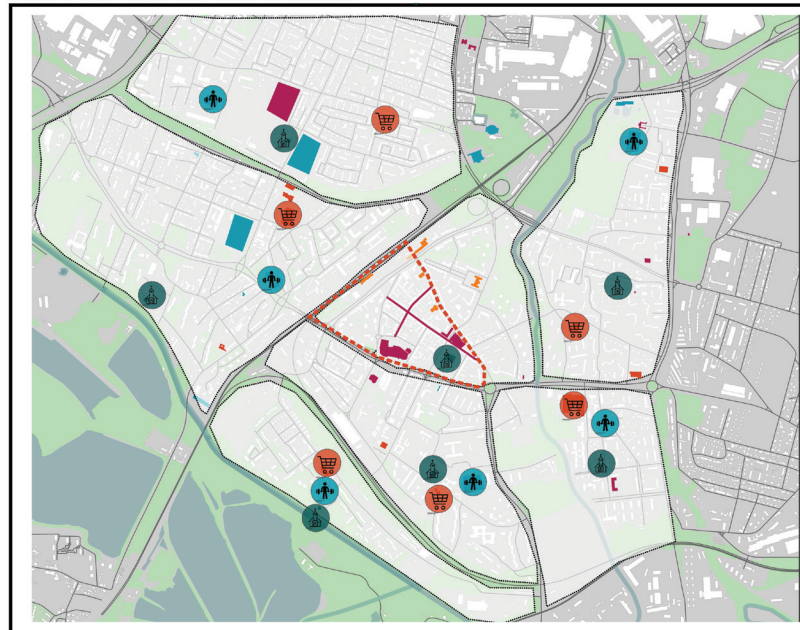
## TYPY ZABUDOWY

- USŁUGI
- BUDYNKI MIESZKALNE Z USŁUGAMI W PARTERACH
- BUDYNKI GOSPODARCZE
- BUDYNKI MIESZKALNE
- KATEDRA

- 1#  
strefa 1 i 2 mają zbliżone gęstości zabudowy, mimo innych typów
- 2#  
istnieją strefy zupełnie monofunkcyjne
- 3#  
Śródmieście charakteryzuje się zabudową wielorodzinną kwartałową z usługami w parterach

- 1#  
w centrum miasta istnieje obszar z zerowym procentem usług

## ANALIZA AKTYWNOŚCI WEDŁUG KLASYFIKACJI J. GEHL



## AKTYWNOŚCI OPCJONALNE

- MUZEA/TEATRY/GALERIE HANDLOWE
- HALE SPORTOWE/BOISKA/PŁYWALNIE
- KOŚCIOŁ

## AKTYWNOŚCI NIEZBĘDNE

- URZĘDY/BANKI
- SUPERMARKETY

## AKTYWNOŚCI SPOŁECZNE

- PARKI/SKWERY
- STAWY/ZALEWY

OBSZARY OŚLUGIWANE PRZEZ POKLISKI KOŚCIOŁ, SUPERMARKET I OSRODEK SPORTU

- #1  
według badacza atrakcyjne miejsce powinno mieć po równo wszystkich typów aktywności, podczas gdy w Śródmieściu brakuje jakichkolwiek aktywności społecznych
- 2#  
oprócz Urzędu Miasta śródmieście nie ma innych funkcji centrowłórczych - co oznacza, że mieszkańcy Sosnowca przychodzą do centrum z konieczności
- 3#  
Obserwujemy trójfunkcję:  
kościół+supermarket+obiekt sportowy, który obsługuje obszary poza Centrum - mieszkańcy Centrum nie mają obiektu sportowego

## WYTYCZNE PROJEKTOWE

UTWORZENIE NOWEGO PARKINGU SAMOCHODOWEGO ( Z FUNKCJĄ BIUROWĄ)

OTWARCIE CENTRUM HANDLOWEGO SOSNOWIEC PLAZA W STRONĘ MIASTA

MIESZKANIA O WYŻSZYM STANDARDZIE

ZAMKNIĘCIE DEPTAKÓW DLA RUCHU SAMOCHODOWEGO

POPRAWA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, DODANIE ZIELENI



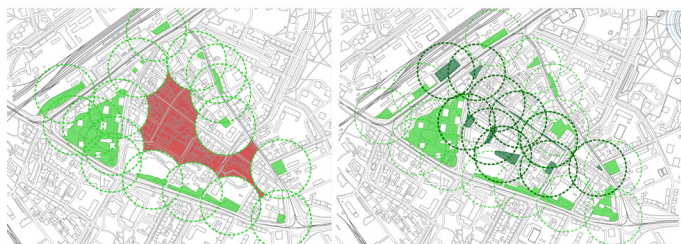
SCHEMATY PRZESTRZENI PRYWATNEJ I PUBLICZNEJ

PRZESTRZEŃ PUBLICZNA

PRZESTRZEŃ PÓLPUBLICZNA

PRZESTRZEŃ PRYWATNA

UZUPEŁNIENIA BRAKÓW PRZESTRZENI PRYWATNEJ



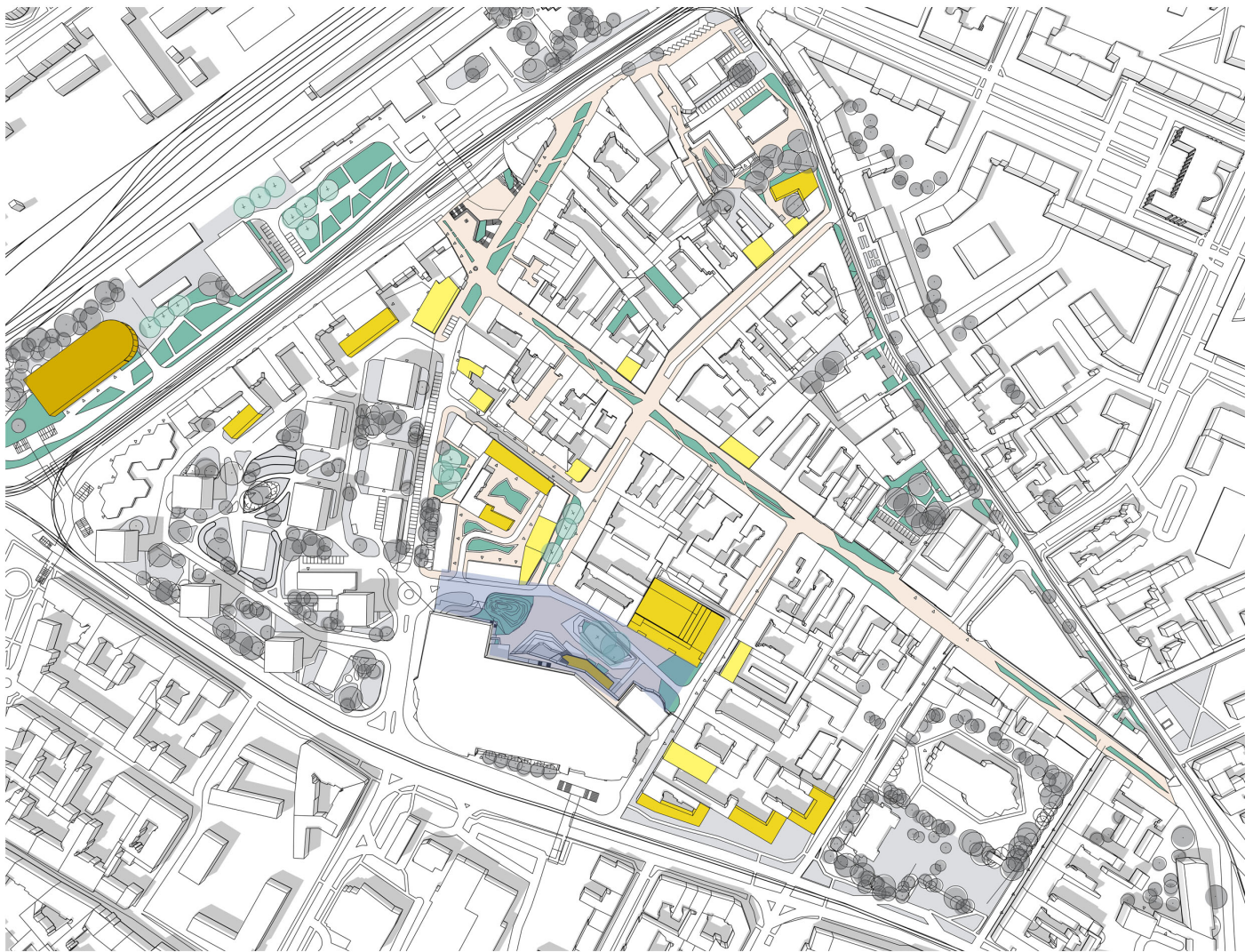
STAN ISTNIEJĄCY

TERENY ZIEŁONE, ZAKRES 100M WOKÓŁ  
MIEJSCA, GDZIE BRAKUJE ZIELENI

PROJEKTOWANA ZIELEŃ UZUPEŁNIAJĄCA

OBREŚ 100M WOKÓŁ TERENÓW ZIEŁONYCH  
ZIELEŃ PROJEKTOWANA

W ramach podnoszenia jakości zabudowy mieszkaniowej rekomenduje się dążenie do dywersyfikacji zabudowy mieszkaniowej w ten sposób, by odpowiadała na potrzeby ludzi z różnych grup społecznych. W tym celu wskazano kilka lokalizacji, w których mogłyby powstać zabudowa mieszkaniowa o wyższym standardzie. Ponieważ na samym początku problemem mogłoby być pozyskanie dużych deweloperów prywatnych rekomenduje się rozpoczęcie procesu od zainicjowania przedsięwzięć typu cohousing. Działania takie mogłyby mieć miejsce zarówno w ramach procesu modernizacji budynków istniejących (jak opracowywany wariantowo budynek przy ul. Targowej 12), budowy nowych obiektów w ramach uzupełnienia zabudowy oraz nadbudowy obiektów niskich.

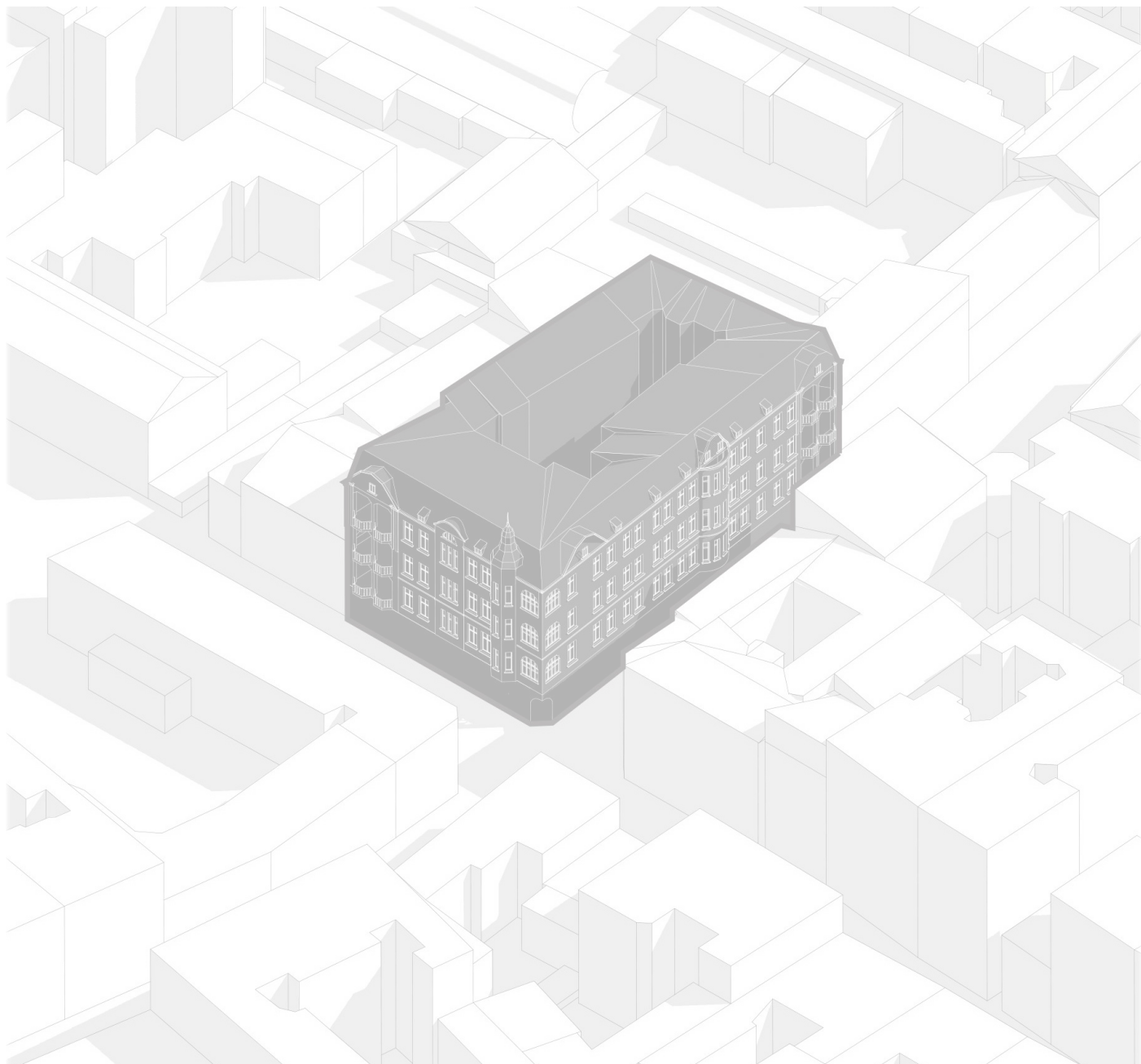


W ramach opracowania wskazano priorytetowy obszar, który powinien zostać objęty interwencją jako pierwszy, a w ramach analizy odległości do terenów zieleni, oraz warunków nasłonecznienia, wskazano obszary najlepsze do uzupełnienia zabudową mieszkaniową, oraz te, które wskazuje się do zagospodarowania jako tereny zieleni urządzonej.

Opracowano na podstawie inż. arch. Joanna Prokop, projekt inżynierski „Koncepcja urbanistyczno-architektoniczna uzupełnienia zabudowy Śródmieścia miasta Sosnowiec”

# STUDIUM PRZYPADKU

ADAPTACJA KAMIENICY PRZY ULICY TARGOWEJ 12 NA CELE COHOUSINGU





# INWENTARYZACJA

Przedmiotem opracowania jest pięcio-kondygnacyjny budynek przy ulicy Targowej 12, obecnie zamieszkały tylko w części. Na oficjalnych dokumentach MZZI figuruje 45 mieszkań, z czego część jest sprywatyzowana. Powierzchnie użytkowe wahają się od 28,60m<sup>2</sup> do 104,70m<sup>2</sup>. Obiekt posiada jedną bramę wjazdową od strony ulicy Targowej oraz dwa bezpośrednie wejścia do wnętrza kamienicy. Partery przeznaczone są na usługi zewnętrzne i usytuowane są wzdłuż ulicy Targowej jak i Modrzejowskiej. Wewnątrz kwartału znajduje się dziedziniec, skąd mamy cztery wejścia do klatek schodowych. Stolarka okienna w części kamienicy jest w bardzo złym stanie. Klatki schodowe wymagają remontu. Poddasze jest nieużytkowe. Wejścia do piwnic znajdują się pod klatkami schodowymi.

Konstrukcja nośną kamienicy stanowi ściany murowane o grubości około 50cm. Fundamenty oraz podpiwniczenie nie zostały zinwentaryzowane. Stropy drewniane mają grubość ok. 40cm. Pomieszczenia osiągają w świetle ok. 350-400cm. Więźba dachowa drewniana na całej długości kamienicy podparta jest słupami.

Mieszkania wyposażone są w piece kafłowe, budynek wentylowany jest grawitacyjnie. Nie posiadamy informacji na temat stanu instalacji sanitarnych, elektrycznych, wodociągowo-kanalizacyjnych. Prawdopodobnie większość elementów odpowiedzialna za instalacje usytuowana jest w piwnicach. Na elewacji obiektu widoczny jest system rur spustowych odprowadzających wodę.

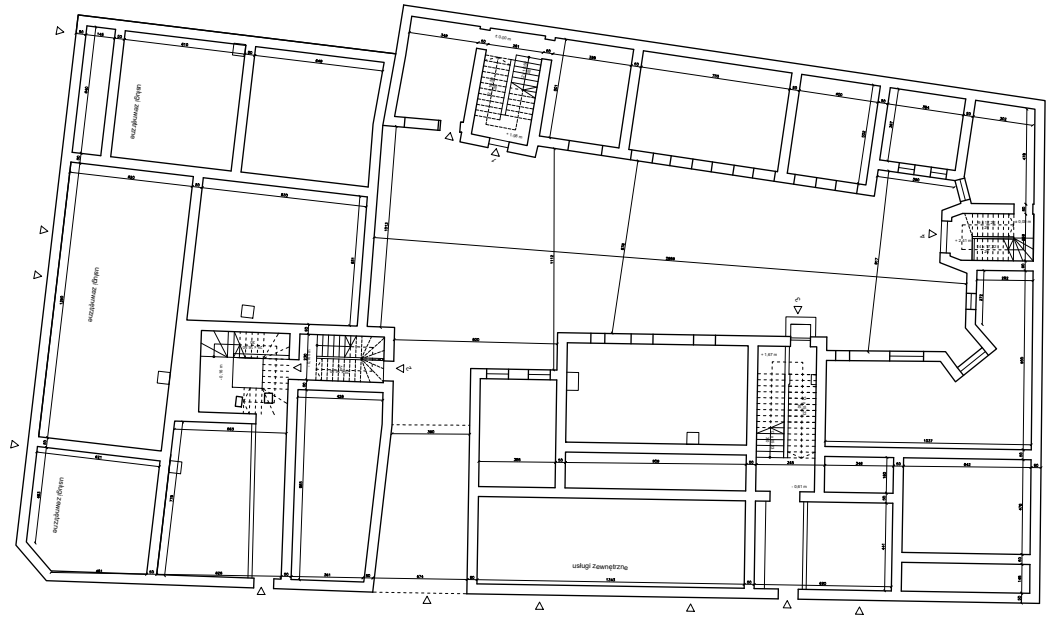


widok od ulicy Modrzejowskiej



widok z wnętrza dziedzińca

# PARTER



# ELEWACJA







## KONCEPCJE ADAPTACJI KAMIENICY NA CELE COHOUSINGU

Zaproponowany model cohousingu stanowi odpowiedź na kwestię niedostosowanej struktury przestrzennej. Po pierwsze kwestia niefunkcyjnej oficyny rozwiązana została na trzy wariantowe sposoby.

Wariant 1 (proj. Justyna Dunaszewska) zakłada wyburzenie całej struktury oraz budowę nowej, w lekkiej konstrukcji drewnianej, szkieletowej, w której znalazło się 6 mieszkań z tarasami od 68 do 110 m<sup>2</sup>. Według tej wersji mieszkania mogłyby być wynajmowane, najlepiej przez miasto lub miejską spółkę non profit.

Wariant 2 (proj. Anna Underowicz) oraz Wariant nr 3 (proj. Karolina Ogiółda) zakładają wyburzenie najbardziej zacieśniających i niedoświetlonych zarazem części oficyny i adaptację pozostałej kubatury na biura, studenckie pokoje na wynajem i pokoje gościnne (wariant 2), oraz mieszkania na wynajem typu flex (które zapewniają łatwą adaptację do różnych potrzeb). Po drugie zaproponowano także wariantowe rozwiązania dla głównej bryły obiektu.

## WARIANT 1

Justyna Dunaszewska

Wariant nr 1 zakłada podział kamienicy na trzy – odpowiadające trzem klatkom schodowym – zespoły. Od strony ulicy Modrzejewskiej niewielkie mieszkania z dużymi częściami wspólnymi (16 mieszkań dla 5 osób), od strony ulicy targowej większe mieszkania (od 74m<sup>2</sup> do 142m<sup>2</sup>) z niewielkimi przestrzeniami wspólnymi, oraz na zaadaptowanym strychu: dom studencki typu coliving (niewielkie pokoje ze wspólną kuchnią i pokojem dziennym) oraz przestrzeń sąsiedzka z pokojami gościnnymi i dużym salonem umożliwiającym organizację okazjonalnych imprez.

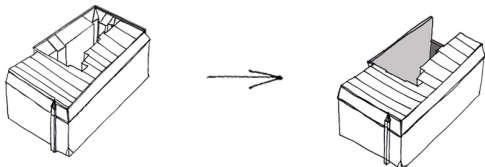
liczba mieszkań	37
liczba małych mieszkań ...<30m <sup>2</sup>	8
liczba średnich mieszkań 30-50m <sup>2</sup>	8
liczba dużych mieszkań ...>50m <sup>2</sup>	21
mieszkania w systemie co-living	8
przestrzenie wspólne (%)	30%
przestrzenie dla osób z zewnątrz	664m <sup>2</sup> kawiarnia, cowork- ing, sala spotkań, biblioteczka, usługi różne
mieszkania na wynajem	8
garaże	4



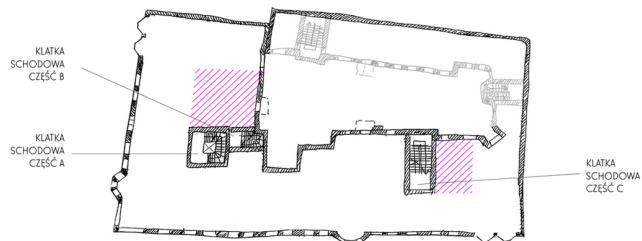
# WYTYCZNE

## 1. WYBURZENIA

- X CZĘŚĆ KWARTALU MIESZKALNEGO
- X ODDZIAŁAJĄCY SĄSIADUJĄCY DZIEDZINIEC PO STRONIE POŁUDNIOWO-ZACHODNIEJ
- MUR ODDZIAŁAJĄCY SĄSIADUJĄCY DZIEDZINIEC PO STRONIE POŁUDNIOWO-WSCHODNIEJ. STAJE SIĘ CZĘŚCIĄ KONSTRUKCJI NOWEJ STRUKTURY.



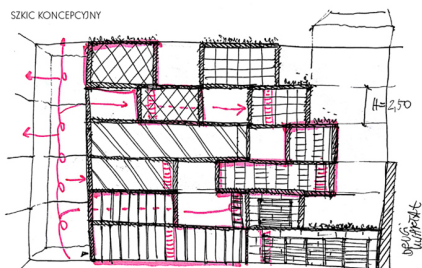
## 2. IMPLANTACJA IDEI COHOUSINGU - PRZESTRZENIE WSPÓLNE



## 4. NOWA DOBUDOWA - REKONSTRUKCJA KWARTALU

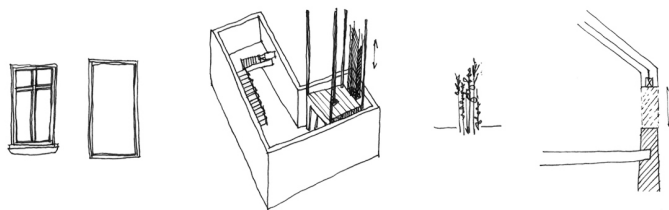
- AZUROWA STRUKTURA, KTÓRA POZWALA NA WIĘKSZY DOPŁYW ŚWIATŁA DO KWARTALU
- DREWNIANY, LEKKI SZKIELET
- ALUMINIOWE PANELE ELEWACYJNE, ROZPRASZAJĄCE ŚWIATŁO
- NOWA JAKOŚĆ MIESZKAŃ Z TARASAMI
- RAZEM, ALE OSOBNO

SZKIC KONCEPCYJNY



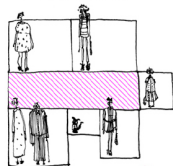
## 3. DOSTOSOWANIE KAMIENICY DO UŻYTKOWANIA DZISIAJ

- WINDY
- PODWYŻSZENIE ŚCIANKI KOLANKOWEJ
- UŻYTKOWANIE DACHU
- RENOWACJA FASADY I STOLARKI OKIENNEJ
- ZAGOSPODAROWANIE DZIEDZIŃCA

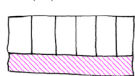


## FUNKCJE

A MNIESZE MIESZKANIA Z WIĘKSZYMI PRZESTRZENIAMI WSPÓLNymi



B AKADEMIA / POKOJE POD NAJEM NAWIĄZUJĄCE DO IDEI COHOUSINGU



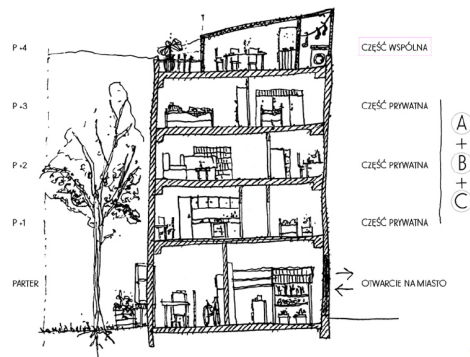
C DUŻE MIESZKANIA Z MINIMALNĄ PRZESTRZENIĄ WSPÓLNĄ (LUB BEZ NIEJ)

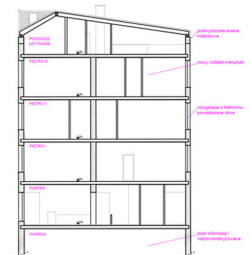
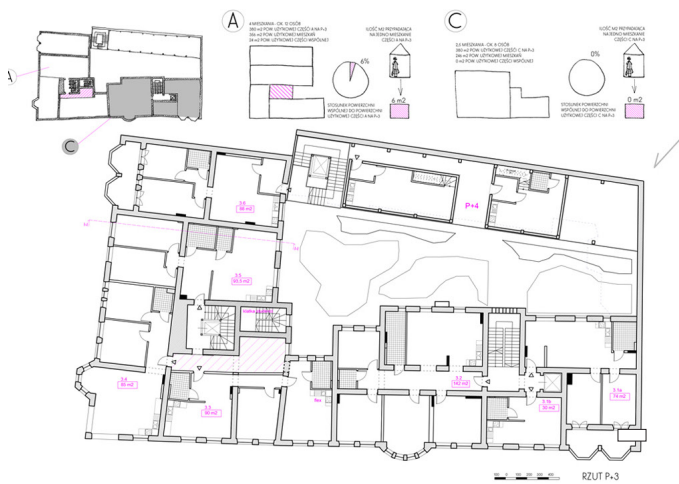
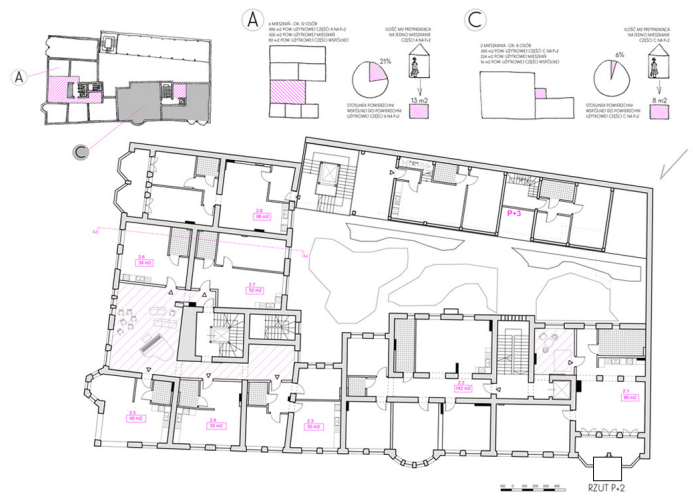


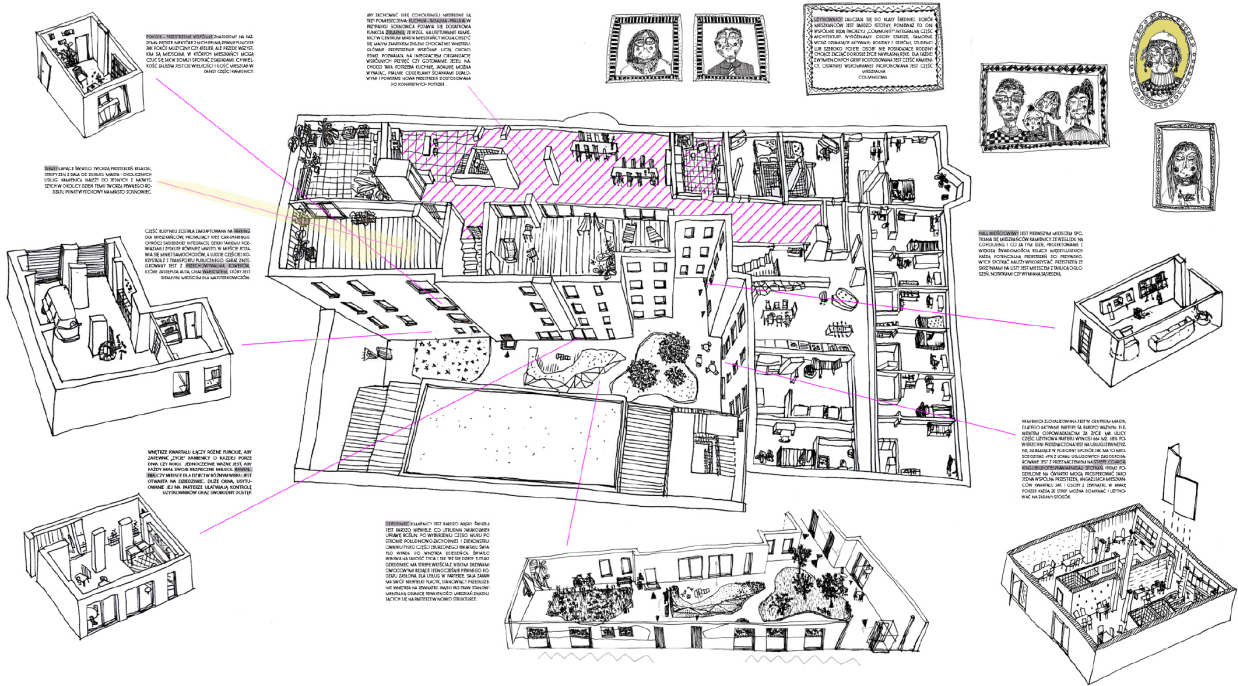
FUNKCJE PRZESTRZENI WSPÓLNYCH POWIĄZANE Z COHOUSINGIEM

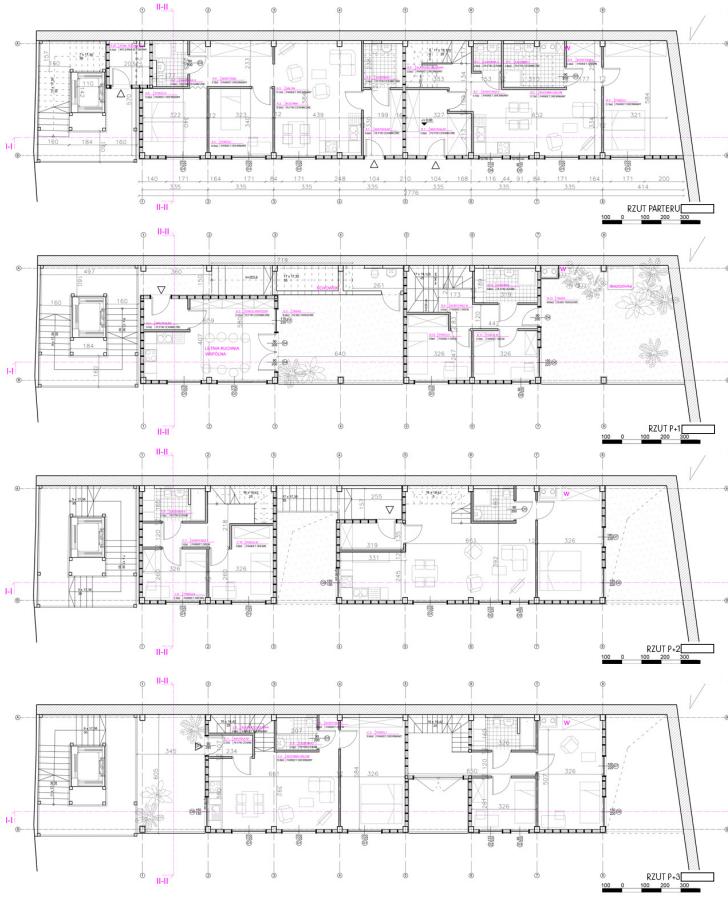


USŁUGI ZEWNĘTRZNE









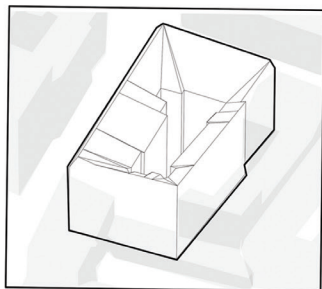
## WARIANT 2

Anna Underowicz

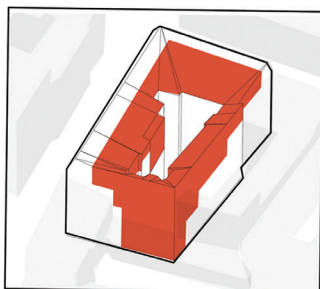
Wariant nr 2 zakłada podział budynku zgodnie z piętrami i kolejno na pierwszym piętrze znajdują się niewielkie mieszkania (6) i mieszkania typu flex (3) z niewielką częścią wspólną. Druga kondygnacja stanowi centrum społeczne obiektu – znajduje się na niej pokój wspólny wraz z kuchnią oraz 10 mikroapartamentów. Na trzecim piętrze znajdują się klasyczne, wielopokojowe mieszkania (mieszkań o wielkości od 86m<sup>2</sup> do 117m<sup>2</sup>). Na zaadaptowanym poddaszu znajdują się mieszkania dla seniorów. Każde mikromieszkanie posiada łazienkę i mikrokuchnię, dodatkowo w zespole znajduje się duża kuchnia i pokój dzienny. W razie potrzeby jeden z pokoi przeznaczony może być dla pielęgniarki lub pomocy domowej.

liczba mieszkań	34
liczba małych mieszkań ...<30m <sup>2</sup>	7
liczba średnich mieszkań 30-50m <sup>2</sup>	12
liczba dużych mieszkań ...>50m <sup>2</sup>	15
mieszkania w systemie co-living	15
przestrzeń wspólna (%)	38%
przestrzeń dla osób z zewnątrz	349m <sup>2</sup> siłownia, usługi różne
mieszkania na wynajem	5
garaże	12

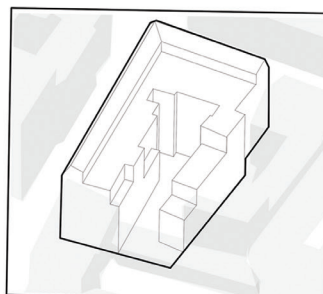




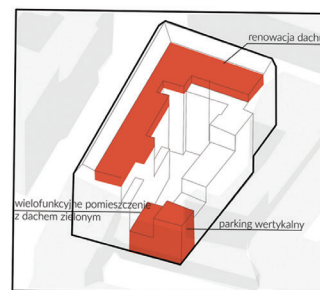
STAN ISTNIEJĄCY



CZĘŚCI DO ROZBIÓRKI

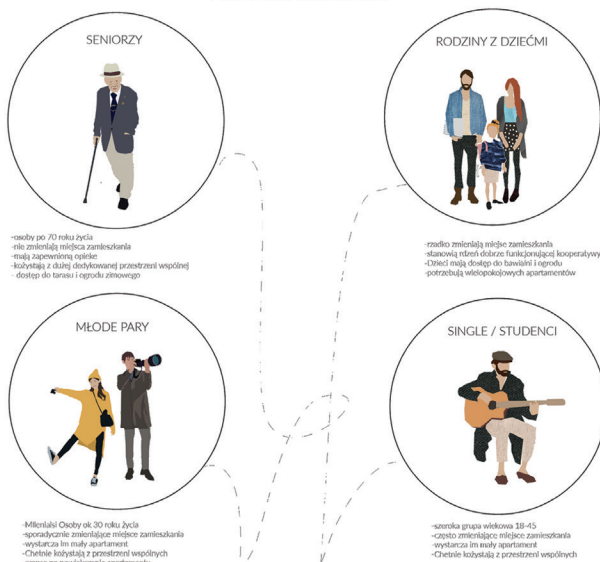


PO ROZBIÓRCE

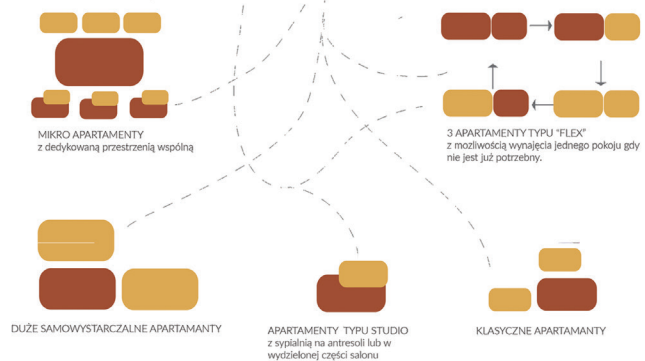


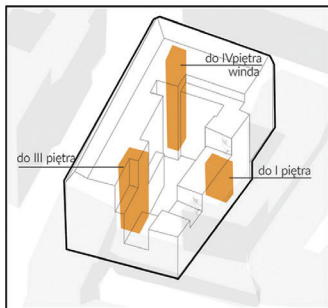
DOBUDOWA

### PROFIL UŻYTKOWNIKÓW

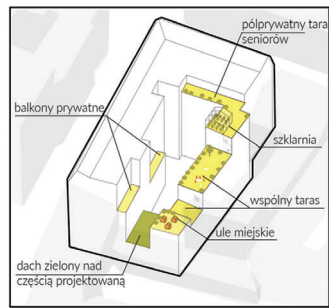


### TYPY MIESZKAŃ

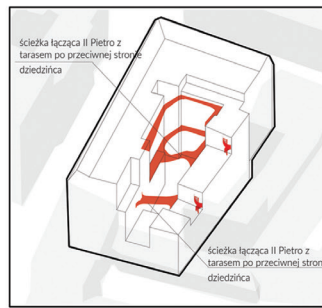




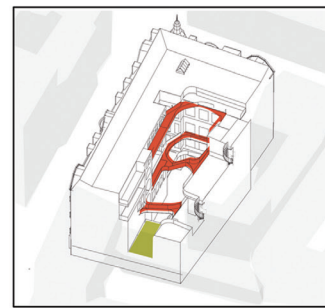
KŁATKI SCHODOWE



TARASY

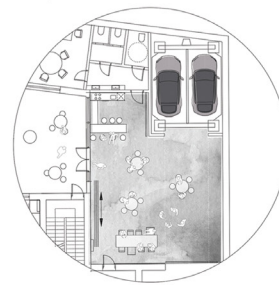
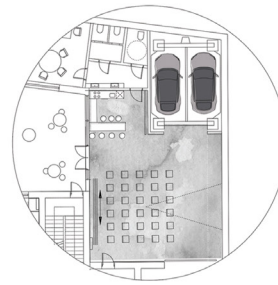
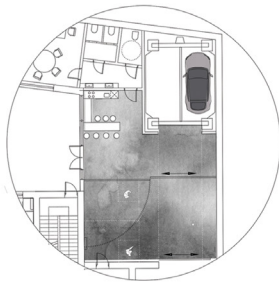
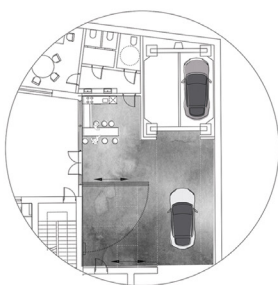
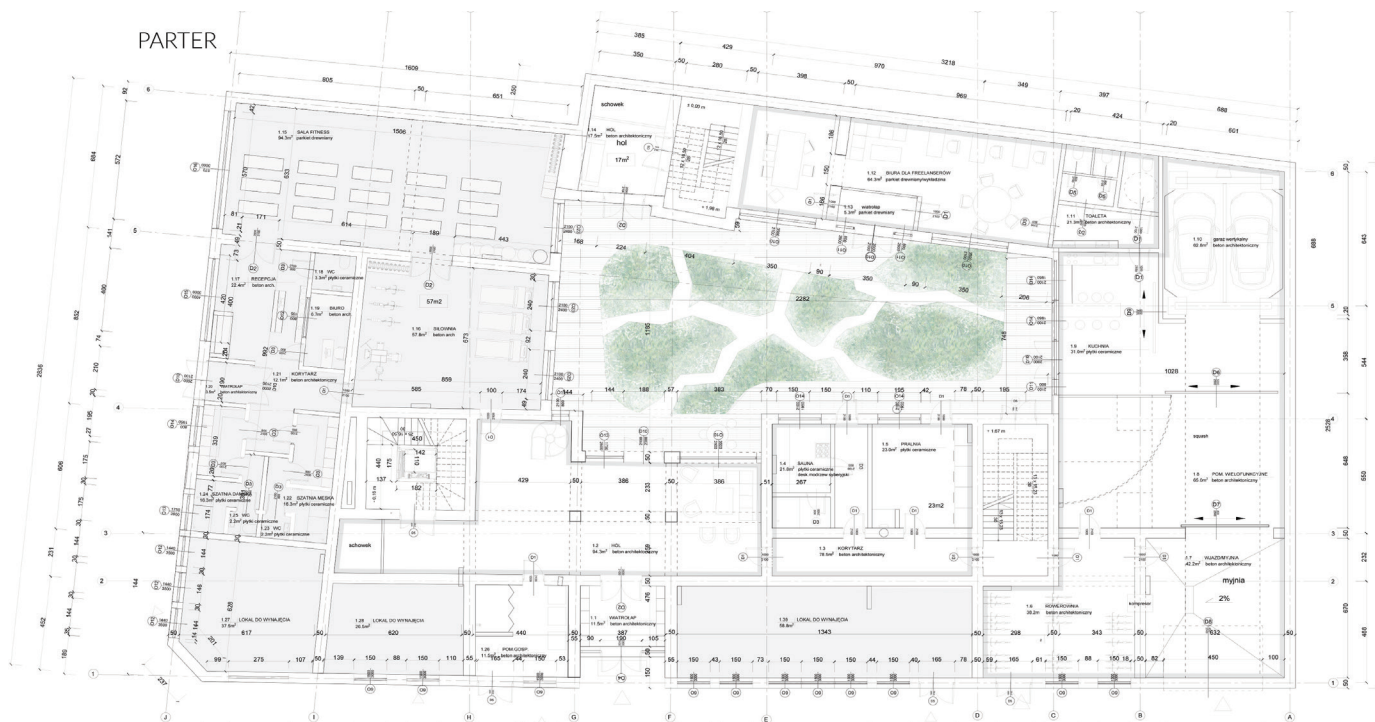


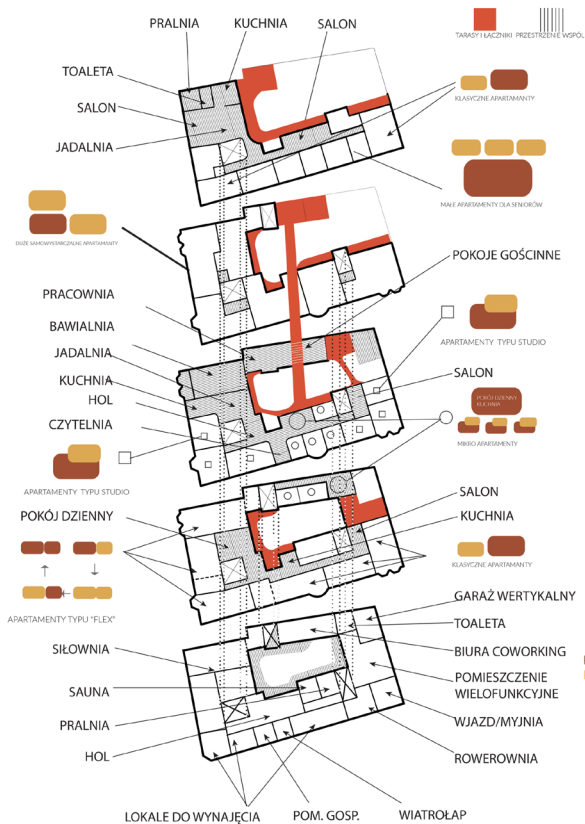
ŁĄCZNIKI I SCHODY TARASOWE



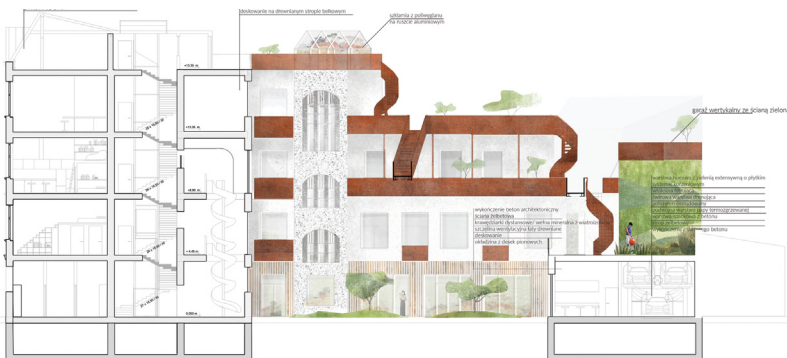
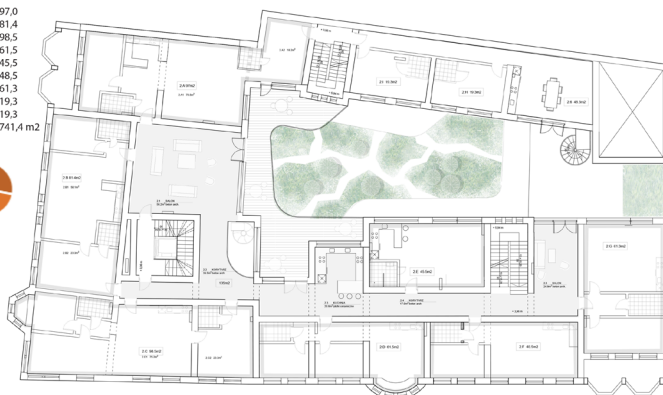
DETALE I OKNA

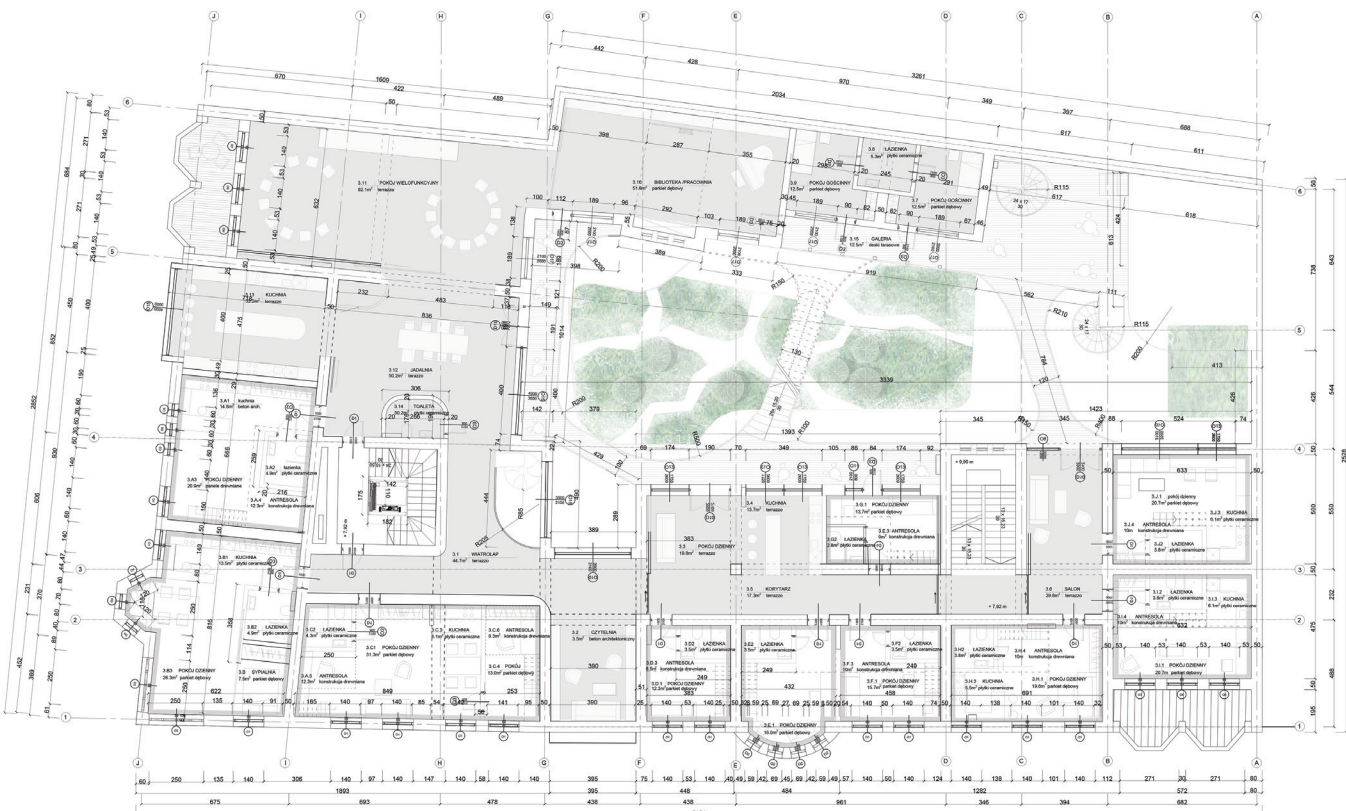
PARTER



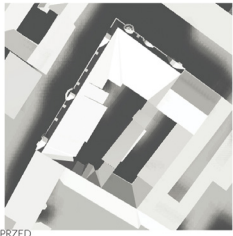


Numer	Nazwa	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
2.1	Salon	58,2
2.2	Korytarz	39,5
2.3	Kuchnia	20,6
2.4	Korytarz	17,6
2.5	Salon	24,9
2.6	Salon	48,3
2.A	Mieszkanie	97,0
2.B	Mieszkanie	81,4
2.C	Mieszkanie	98,5
2.D	Mieszkanie	61,5
2.E	Mieszkanie	45,5
2.F	Mieszkanie	48,5
2.G	Mieszkanie	61,3
2.H	Mieszkanie	19,3
2.I	Mieszkanie	19,3
	Razem	741,4 m <sup>2</sup>

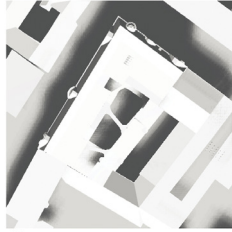




ANALIZA NASŁONECZNIENIA



PRZED



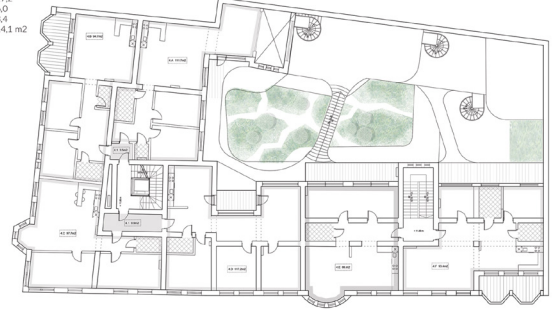
PO



Numer	Nazwa	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
4.1	Korytarz	9,9
4.2	Korytarz	3,5
4.A	Mieszkanie	111,7
4.B	Mieszkanie	94,7
4.C	Mieszkanie	97,7
4.D	Mieszkanie	117,2
4.E	Mieszkanie	86,0
4.F	Mieszkanie	93,4
Razem		614,1 m <sup>2</sup>



DUŻE SAHOWNYSPARCZALNE ANIEMAMENTY



PIĘTRO III



PUBLICZNA  
PRYWATNA

Numer	Nazwa	Powierzchnia [m <sup>2</sup> ]
5.1	Salon	40,3
5.2	Kuchnia	43,2
5.3	Toaleta	5,7
5.4	Pisalnia	17,7
5.5	Jadalnia	50,2
5.6	Korytarz	58,2
5.7	Salon	64,0
5.A	Mieszkanie	94,2
5.B	Mieszkanie	61,3
5.C	Mieszkanie	47,2
5.D	Mieszkanie	33,3
5.E	Mieszkanie	30,3
5.F	Mieszkanie	30,3
5.G	Mieszkanie	30,3
5.H	Mieszkanie	63,2
5.I	Mieszkanie	29,2
Razem		658,7 m <sup>2</sup>



MIKRO ANIEMAMENTY



PIĘTRO IV



PUBLICZNA  
PRYWATNA



## WARIANT III

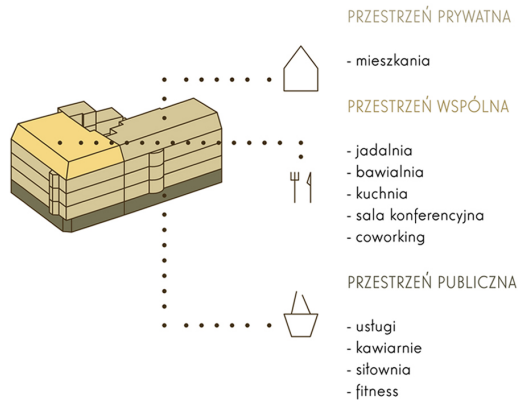
Karolina Ogiotła

Wariant trzeci, proponuje podział na dwa piony – zgodnie z głównymi klatkami schodowymi oraz likwidację trzeciej dodatkowej klatki schodowej. W części od strony ulicy Modrzejwskiej projektantka, podobnie jak w Wersji 1 proponuje niewielkie mieszkania z dużymi częściami wspólnymi, natomiast w części budynku od strony ulicy Targowej – większe mieszkania dwupoziomowe. Zabieg taki pozwoli na uzyskanie dwustronnego doświetlenia wszystkich mieszkań. W tym wariantcie na przestrzeń wspólną przeznaczona została część poddasza.

liczba mieszkań	31
liczba małych mieszkań ...<30m <sup>2</sup>	2
liczba średnich mieszkań 30-50m <sup>2</sup>	8
liczba dużych mieszkań ...>50m <sup>2</sup>	21
mieszkania w systemie co-living	
przestrzeń wspólna (%)	35%
przestrzeń dla osób z zewnątrz	siłownia fitness, coworking, kawiarnia, usługi różne
mieszkania na wynajem	7
garaże	7

# PROJEKT KONCEPCYJNY ADAPTACJI KAMIENICY NA CELE COHOUSINGU I SOSNOWIEC, TARGOWA 12

## SCHEMAT PODZIAŁU PRZESTRZENI



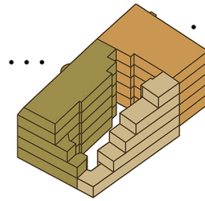
## SCHEMAT TYPÓW MIESZKAŃ

### MIESZKANIA DWUPOZIOMOWE

- duże mieszkania
- mieszkania dwupoziomowe
- poddasze użytkowe
- większa prywatność
- podział przestrzeni (przestrzeń dzienna na dole, prywatna na górze)
- możliwość przewietrzenia mieszkań
- dobrze doświetlone mieszkania

### MIESZKANIA FLEXY

- małe i średnie mieszkania
- mieszkania pod wynajem
- mieszkania dla studentów
- mieszkania typu „flexy” (możliwość wymiany pomieszczeń, dopasowanie do aktualnych potrzeb)
- dostęp na taras
- większa prywatność



### MIESZKANIA TYPU COHOUSING

- małe mieszkania
- przestrzenie wspólne
- rezygnacja z korytarzy (anonimowość, szybka ucieczka do własnego mieszkania)
- wejście do mieszkań przez duży „salon” składający się do bliższych relacji sąsiadów (częste spotkania, rozmowy, wspólne picie kawy..)
- bawialnie dla dzieci
- mniejsze mieszkania na rzecz przestrzeni wspólnych (oszczędność, wygoda)

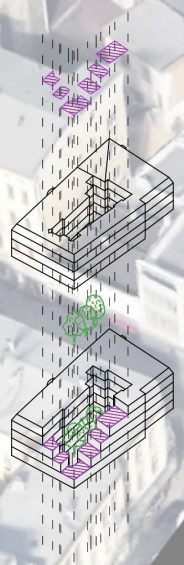
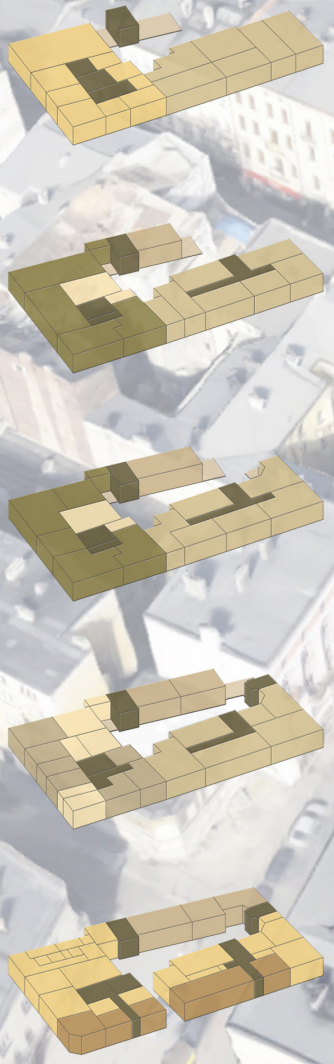
## RZUT KONDYGNACJI 1



RZUTY KONDYGNACJI 5 4 3 2 1

SCHEMAT FUNKCYJONALNY

SCHEMAT KSZTAŁTOWANIA BRYŁY



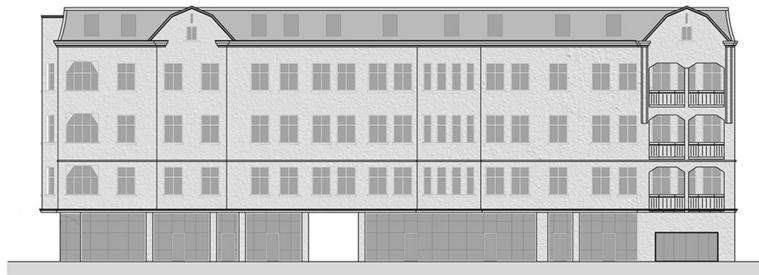
- mieszkania dwupiętrowe
- mieszkania flexy
- komunikacja
- przestrzenie wspólne
- przestrzenie wspólne przy mieszkaniach
- usługi
- małe mieszkania
- mieszkania dla s
- tarasy



ELEWACJA PÓŁNOCNO-WSCHODNIA



ELEWACJA PÓŁNOCNO-ZACHODNIA



PRZEKRÓJ A-A



PRZEKRÓJ B-B



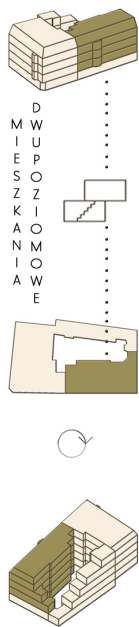
PRZEKRÓJ C-C



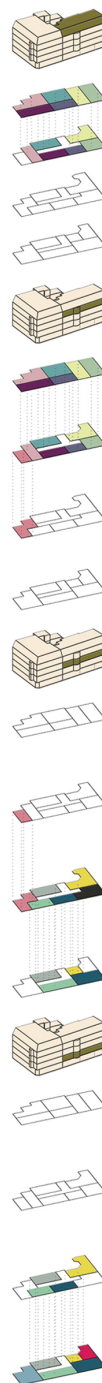
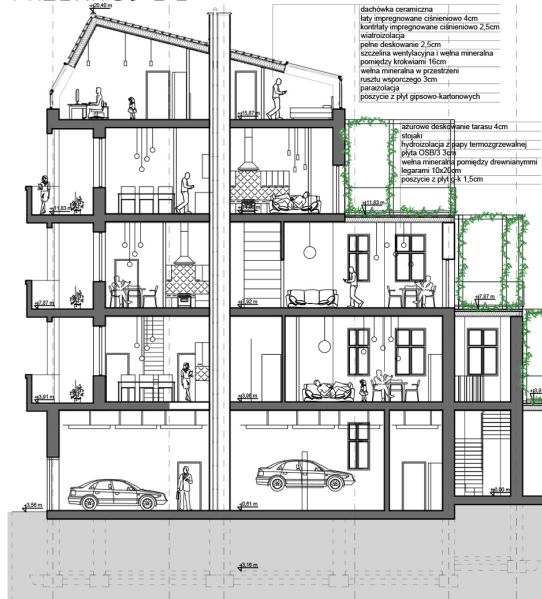
PRZEKRÓJ D-D



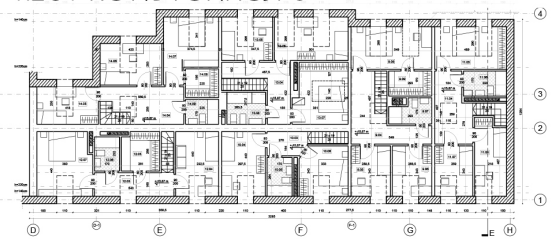




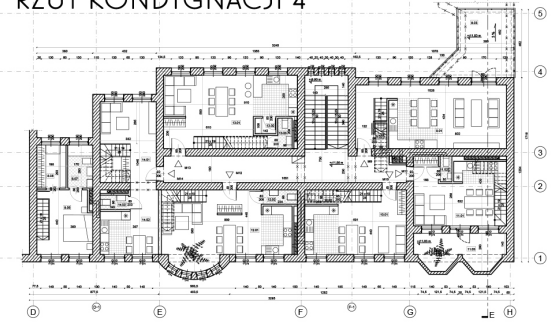
## PRZEKRÓJ E-E



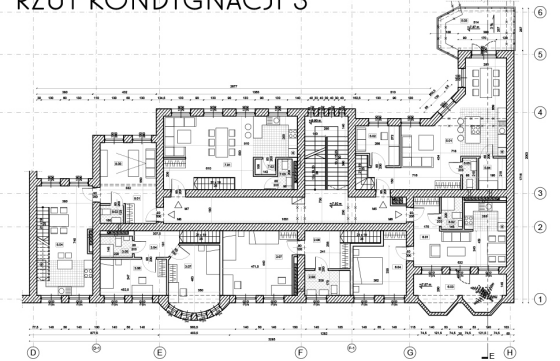
## RZUT KONDYGNACJI 5



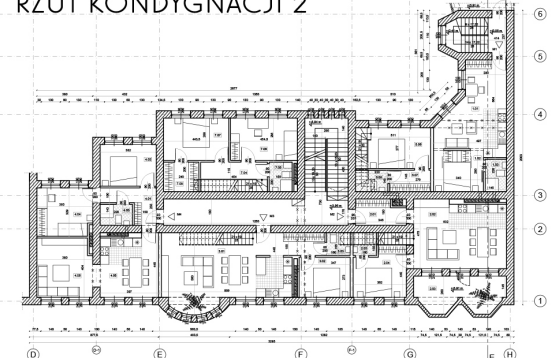
## RZUT KONDYGNACJI 4



## RZUT KONDYGNACJI 3



## RZUT KONDYGNACJI 2



W wyniku opracowań wariantowych udało się zatem osiągnąć trzy propozycje zróżnicowanego funkcjonalnie i dostosowanego do współczesnych wymagań przestrzennych i funkcjonalnych modernizacji obiektu przy ul. Targowej.

	wariant 1	wariant 2	wariant 3
liczba mieszkań	37	34	31
liczba małych mieszkań ...<30m <sup>2</sup>	8	7	2
liczba średnich mieszkań 30-50m <sup>2</sup>	8	12	8
liczba dużych mieszkań ...>50m <sup>2</sup>	21	15	21
mieszkania w systemie co-living	8	15	
przestrzeń wspólna (%)	30%	38%	35%
przestrzeń wspólna	kuchnia, jadalnia, pralnia, zielarnia, bawialnia, warsztat, schowek na rowery, saloniki-bilboteczki, tarasy, dziedzińiec	siłownia, biura dla freelanserów, pomieszczenia wielofunkcyjne, kameralne saloniki, biblioteka, pracownia, pralnia, kuchnie, ogród, ogród zimowy, tarasy	siłownia fitness, grill, jadalnia, kuchnia, bawialnia, sala wielofunkcyjna, coworking, garaż, warsztat samochodowy, warsztat majsterkowy, podwórko, taras, pralnia
przestrzeń dla osób z zewnątrz	664m <sup>2</sup> kawiarnia, coworking, sala spotkań, biblioteczka, usługi różne	349m <sup>2</sup> siłownia, usługi różne	siłownia fitness, coworking, kawiarnia, usługi różne
mieszkania na wynajem	8	5	7
garaże	4	12	7

## PODSUMOWANIE

W ramach pracy badawczej opracowano trzy wariantowe wersje adaptacji historycznej kamienicy w centrum Sosnowca na potrzeby cohousingu. Trójwariantowe opracowanie koncepcji miało na celu przetestowanie różnych dróg, a przez to wybór najlepszego sposobu adaptacji kamienicy, w której obecnie znajdują się w części niezamieszkałe, substandardowe mieszkania miejskie. Studia nad problemem pozwalają wyciągnąć wnioski dotyczące zarówno najlepszej formy jak i sposobu przeprowadzenia adaptacji.

Adaptacja kamienicy przy ul. Targowej niesie ze sobą trzy główne grupy problemów: (1) kwestie techniczne, (2) kwestie przestrzenne, oraz (3) kwestie społeczne.

Kwestie techniczne, przy założeniu odpowiedniego nakładu środków finansowych, są najłatwiejsze do rozwiązania. Wymiany wymagają głównie instalacje wewnętrzne, stan ścian, stropów, dachu oraz stolarki okiennej jest stosunkowo dobry i nie wymaga natychmiastowej ingerencji. Znacznie większy problem stanowią kwestie przestrzenne związane z dostosowaniem struktury mieszkań do współczesnych wymogów użytkowników. Pierwotna struktura kamienicy zakładała bardzo duże, reprezentacyjne mieszkania w bryle głównej, mniejsze, o niższym standardzie, przeznaczone pierwotnie zapewne dla służby - w suterenie oraz przestrzeń techniczną na poddaszu.

W okresie powojennym, po upaństwowieniu, zgodnie z dekretem Bieruta z 1949 roku, wszystkie mieszkania podzielone zostały na mniejsze mieszkania lokatorskie, często bez zachowania bezpośredniego dostępu do łazienki. Do tej pory w głównej bryle kamienicy funkcjonuje kilka niewielkich mieszkań ze wspólną łazienką. Z kolei mieszkania w suterenie nie zapewniają odpowiedniego dla współczesnych wymagań standardu doświetlenia, a ze względu na układ budynku: wąską i długą bryłę – mają bardzo nieergonomiczny układ (pokoje w amfiladzie, jednostronne doświetlenie). Dużą trudność stanowi zatem znalezienie takiego układu przestrzennego, który z jednej strony zapewni wszystkim nowym mieszkańom odpowiedni standard funkcjonalny i oświetleniowy, a z drugiej odejdzie od układu wielkich, ponad 200 metrowych mieszkań, jakie znajdowały się w kamienicy pierwotnie. Kolejną grupę problemów, z jakimi mamy do czynienia w przypadku nie tylko kamienicy przy ul. Targowej, ale w ogóle całego centrum Sosnowca są problemy społeczne. Centrum Sosnowca dotyka stopniowa pauperyzacja i odpływ lepiej sytuowanej ludności na przedmieścia, lub do innych miast. Zjawisko wpisuje się w szerszy trend depopulacji całego Sosnowca. Według prognoz do 2035 roku, w stosunku do roku 1988, ubędzie w nim 37,8% ludności, czyniąc Sosnowiec najbardziej kurczącym się miastem województwa śląskiego. Składową zjawiska jest wspomniany wcześniej powojenny proces upaństwowienia mieszkań oraz przeprowadzona po 1989 roku wybiórcza prywatyzacja zasobów. Efektem jest mozaikowa struktura własności, skutkująca problemami w zarządzaniu zasobami. Preferencyjne warunki wykupy mieszkań doprowadziły do degradacji części zasobów, gdyż nowych właścicieli

nie było stać na bieżące utrzymanie budynków. Zły stan mieszkań, dominacja mieszkań komunalnych i socjalnych oraz niedostosowana do współczesnych wymogów infrastruktura sprawiają zatem, że centrum Sosnowca, mimo wielkiego potencjału wynikającego z pierwotnej jakości architektury, traci bardziej zaradnych mieszkańców. Tendencja jest bardzo trudna do odwrócenia – przy niezrównoważonej strukturze społecznej trudno zachęcić pojedyncze rodziny, żeby zamieszkały na takim obszarze. Trudno także pozyskać dużych inwestorów, którzy gotowi byliby zainwestować znaczne pieniądze w wykup i kompleksową modernizację całej kamienicy, gdyż inwestycja taka byłaby czasochłonna i obciążona wysokim ryzykiem. Rozwiązaniem problemu może być przeznaczenie kamienicy na cele cohousingu, które zapewni od samego początku:

- zaimplementowanie żywej społeczności (mieszkańcy pracując nad inwestycją od samego początku poznają się jeszcze przed wprowadzeniem do budynku, przestrzenie dospołeczne wewnątrz obiektu zapewnią najlepsze warunki dla podtrzymania powstałej wspólnoty sąsiedzkiej)
- różnorodną strukturę społeczną (wszystkie warianty zakładają różne rodzaje mieszkań przeznaczone dla różnych odbiorców)
- miejsca spotkań dla mieszkańców dzielnicy (klub fitness, cowork), które posłużą do dalszego rozwoju silnej lokalnej tożsamości
- zrównoważone finansowanie (zależnie od wybranego modelu: wspólną inwestycję wielu gospodarstw domowych, lub inwestycję miejską z czynszem odtworzeniowym) wybranego modelu: wspólną inwestycję wielu gospodarstw domowych, lub inwestycję miejską z czynszem odtworzeniowym).

# ROLA SAMORZĄDÓW

W obliczu niewątpliwych korzyści płynących z formy pozyskiwania nowych mieszkań jaką jest oddolne budownictwo mieszkaniowe, w tym cohousing, warto - opierając się na istniejących możliwościach prawnych - określić możliwości wsparcia grup budowlanych przez władze lokalne. Podstawową sprawą, nie wymagającą znaczących nakładów finansowych, jest promocja i pomoc organizacyjna, związana z opracowaniem przykładowych umów, oraz pomoc prawna, przynajmniej na etapie związywania się jednostek budowlanych. Kolejnym krokiem jest przeznaczenie części działek miejskich dla oddolnych grup budowlanych w przetargach, z których wyłączone są przedsiębiorstwa komercyjne, budujące dla zysku. Najlepsze efekty w przypadku kooperatyw przynosi także przeznaczenie gruntów pod użytkowanie wieczyste - z jednej strony znacznie zwiększa dostępność inwestycji dla grup niekomercyjnych, z drugiej strony pozostawia miastu większy niż przypadku zbycia gruntów wpływ na jakość i formę inwestycji. Takie rozwiązanie zastosowano z sukcesem we Wrocławiu, gdzie na terenie nowej dzielnicy: Nowe Żerniki trzy działki budowlane przeznaczono dla kooperatyw mieszkaniowych. Kolejną drogą pomocy, również wykorzystaną we Wrocławiu, jest pomoc grupom w negocjacjach z bankami - obecność przedstawicieli władz lokalnych, nawet jeżeli nie łączy się z gwarantowaniem kredytów, co mogłoby być trudne do przeprowadzenia ze względów proceduralnych, znacznie uwiarygadnia inwestycje.

Dla rozwoju oddolnego budownictwa mieszkaniowego w Polsce bardzo istotne byłoby także zorganizowanie tematycznej bazy wiedzy i bazy dobrych praktyk, połączone z doradztwem, łączeniem potencjalnych członków grup budowlanych, pomocą w procesach organizacyjnych i partycypacyjnych oraz pośrednictwem w rozmowach z fachowcami. W wielu krajach taką rolę pełnią organizacje pozarządowe lub po prostu przedsiębiorstwa komercyjne (np. Institut für kreative Nachhaltigkeit <http://id22.net/>, czy cohousing-berlin.de).

Wykonane we współpracy pomiędzy Politechniką Śląską, a Miastem Sosnowiec opracowanie wpisuje się w tak zarysowaną potrzebę. Może stanowić zarówno materiał edukacyjny dla osób zainteresowanych ideą cohousingu, jak i przykład możliwości adaptacji istniejących obiektów do tego typu przedsięwzięć. Wydaje się, że zaangażowanie miasta w ułatwienie implementacji cohousingu w centrum Sosnowca mogłoby długofalowo przynieść znaczne korzyści dla centrum i całego miasta i stać się przyczynkiem do odwrócenia trendu depopulacji obszaru.

## ETAPY PRACY



1. Wizja lokalna (06/14.03.2018)

2. Warsztaty organizowane przez BGKNieruchomości w ramach budowy Osiedla Nowe Jeziorki, gdzie bank realizuje projekt implantacji idei cohousingu (12.03.2018)

3. Zajęcia prowadzone w ramach projektu inżynierskiego na Politechnice Śląskiej prowadzący przedmiot: prof. dr hab. inż. arch. Krzysztof Gasidło, pod kierunkiem dr inż. arch. Agaty Twardoch

4. Wizyta Dyrektor Joanny Sekuły podczas przeglądu. na Wydziale Architektury Politechniki Śląskiej(31.05.2018)





# BIBLIOGRAFIA

Idem, R., 2007. COHOUSING. DZIESIĘĆ ARGUMENTÓW „ZA”. Czasopismo techniczne, (3), bll87–92.

Idem, R., 2012. Kształtowanie mikrośrodowiska jako miejsca wspólnoty, Wydawnictwo Naukowe Politechniki Gdańskiej

Jarvis, H., 2015. Towards a deeper understanding of the social architecture of co-housing: evidence from the UK, USA and Australia. Urban Research & Practice, 8(1), bll93–105.

McCamant, K.M. et al., 1994. Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves: Kathryn M. Mccamant, Charles Durrett, Ellen Hertzman, Charles W. Moore, Books, Berkeley: 10 Speed Press.

Tummers, L., 2015. Understanding co-housing from a planning perspective: why and how? Urban Research & Practice, 8(1), bll64–78.

Twardoch A. 2017. Oddolne budownictwo mieszkaniowe: potencjał i perspektywy” [w:] AudyckaB., Ruszkowska-Cieślak M.: „Mieszkalnictwo w Polsce. Dobre Praktyki” Habitat for Humanit

