

STANOVANJSKEHOUSING ZADRUGECOOPERATIVES

PRILOŽNOST ZA SLOVENIJOOPPORTUNITY FOR SLOVENIA

Sofinanciranje publikacije

Publikacija je delno financirana iz projekta Mreža za prostor - za trajnostno in vključujoče urejanje prostora, ki ga delno financira Evropska unija iz Evropskega socialnega sklada. Projekt se izvaja v okviru 11. prednostne osi Operativnega programa za izvajanje Evropske kohezijske politike v obdobju 2014 – 2020, prednostne naložbe 2.11.4. Krepitev zmogljivosti za vse zainteresirane strani, ki izvajajo politike na področju izobraževanja, vseživljenjskega učenja, usposabljanja in zaposlovanja ter socialnih zadev, vključno prek sektorskih in teritorialnih dogovorov za spodbujanje reform na nacionalni, regionalni in lokalni ravni, Specifični cilj 1: Okrepljena zmogljivost nevladnih organizacij za zagovorništvo in izvajanje javnih storitev.

REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI
SOCIALNI SKLAD
NALOŽBA V VAŠO PRIHODNOST

STANOVANJSKE ZADRUGE – PRILOŽNOST ZA SLOVENIJO

Urednika
Anja Planišček, Klemen Ploštajner

Oblikovanje
Mojca Mlinar, Vesna Skubic

Fotografije
arhivi arhitekturnih birojev

Tisk
Danilo Ambrož, s.p.

Izdajatelj
Trajekt – zavod za prostor in kulturo
Mreža za prostor

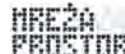
Naklada
300 izvodov

Ljubljana, 2016

© Besedila, slikovno gradivo in fotografije ostanejo avtorjem

Sofinanciranje dogodkov
Ministrstvo za okolje in prostor republike Slovenije
Open Society Foundation
Mreža za prostor

Organizacija
Trajekt – Zavod za prostorsko kulturo
Zadruga Zadrugator
Univerza v Ljubljani, Fakulteta za arhitekturo
Mreža za prostor



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Trajekt

CIP - Kataložni zapis o publikaciji
Narodna in univerzitetna knjižnica, Ljubljana

728.2(497.4)

STANOVANJSKE zadruge : priložnost za Slovenijo = Housing cooperatives : opportunity for Slovenia : mesec prostora 2016 = month of habitat 2016 / [urednika Anja Planišček, Klemen Ploštajner ; fotografije arhivi arhitekturnih birojev]. - Ljubljana : Trajekt - zavod za prostorsko kulturo, 2016

ISBN 978-961-91897-3-3
1. Vzp. stv. nasl. 2. Planišček, Anja
287358720

STANOVANJSKEHOUSING ZADRUGECOOPERATIVES

PRILOŽNOST ZA SLOVENIJO OPPORTUNITY FOR SLOVENIA

DOGODKI V MESECU PROSTORA 2016

KONFERENCA, 27.OKTOBER 2016, LJUBLJANA, FAKULTETA ZA ARHITEKTURO

DELAVNICA, 28.OKTOBER 2016, LJUBLJANA, FAKULTETA ZA ARHITEKTURO

STANOVANJSKE ZADRUGE - PRILOŽNOST ZA SLOVENIJO	6
SMERNICE ZA RAZVOJ STANOVANJSKIH ZADRUG V SLOVENIJI	11
STANOVANJSKA ZADRUGA KRAFTWERK 1, ZÜRICH	14
STANOVANJSKI ZADRUŽNI KOMPLEKS MEHR ALS WOHNEN, ZÜRICH	18
STANOVANJSKA ZADRUGA SPREEFELD, BERLIN	22
STANOVANJSKO ZDRUŽENJE WOHNPROJEKT WIEN, DUNAJ	26
O ZADRUGI ZADRUGATOR	30
STANOVANJSKE ZADRUGE - PRILOŽNOST ZA ARHITEKTURO	31
STANOVANJSKA ZADRUGA KOLEZIJA	32
zeleno!	34
manj je več	38
hiša med parkoma	42
STANOVANJSKA ZADRUGA ŠIŠKA	46
povezane hiše	48
vtovi v krošnjah dreves	52
velika skupna soba	56
STANOVANJSKA ZADRUGA POLJANE	60
hiše in vrtovi v bloku	62
STANOVANJSKA ZADRUGA ZALOG	66
hiše v plašču	68
“plus” dodatek	72
dnevna soba za vse	76
dvojna vijačnica	80

STANOVANJSKE ZADRUGE - PRILOŽNOST ZA SLOVENIJO

ZADRUGA ZADRUGATOR, ZAVOD TRAJEKT, MREŽA ZA PROSTOR, FAKULTETA ZA ARHITEKTURO UNIVERZE V LJUBLJANI

20. oktobra letos je bila v mestu Quito v okviru konference Združenih narodov Habitat III sprejeta resolucija Nova urbana agenda. Dokument, ki ga je podpisalo 170 držav, vsebuje smernice za trajnostno naravnan ter vključujoč urbani razvoj, ki bo utemeljen na participaciji prebivalstva. Ena izmed osrednjih tem dokumenta je cenovno dostopna, kakovostna in vključujoča stanovanjska preskrba, ki naj jo spodbujajo trajnostni urbani in arhitekturni projekti ter javna podpora neprofitnim in skupnostno naravnanim praksam. Človeška naselja naj: "izpolnjujejo svojo družbeno vlogo, vključno z družbeno in ekološko funkcijo zemljišč, z namenom postopnega doseganja popolne zadovoljitve pravice do primerne stanovanjske kot sestavnega dela pravice do primerne življenjskega standarda."

Pravica do stanovanja je danes vse prevečkrat kršena, saj ekonomska funkcija stanovanja prevlada socialno.

Stanovanje je dojeta kot investicija in ne kot dom ter je predmet finančnih in nepremičninskih špekulacij. Države stanovanjsko preskrbo zanemarjajo in jo prepuščajo trgu, zagotavljanje dostojnih domov pa postaja vse bolj odvisno od posameznikovega oz. družinskega premoženja. Stanovanjska preskrba je tako eno izmed ključnih področij, kjer se poglobljajo neenakosti. Te niso zgolj družbeno-ekonomske, ampak tudi rasne, kulturne in spolne. Način, kako se v posamezni družbi zagotavlja pravico do strehe nad glavo, ima močan in odločilen vpliv na način, kako se v tej družbi prebiva.

Tudi v Sloveniji je stanovanjska preskrba eno od pomembnejših področij naraščajoče neenakosti in je v veliki meri posledica zanemarjanja stanovanjske politike s strani države.

Ta se je s privatizacijo družbenih stanovanj v začetku devetdesetih let 20. stoletja distancirala od

stanovanjskega področja, kar je vodilo v njegovo podfinanciranost in neorganiziranost. Iztržek privatizacije bi moral služiti kot podlaga za razvoj novega stanovanjskega sistema, kar se ni uresničilo. Zaradi pomanjkanja sredstev se je neprofitni najemni sektor skrčil na minimum in se še vedno manjša, dostopen pa je le desetini upravičencev. Neprimeren odnos države se odraža tudi na zasebnem najemnem trgu, ki je slabo reguliran. Tržni najem je zato precenjen, ne ponuja varnosti in se v veliki meri izvaja na nezakonite načine. Logična posledica takšnih razmer je izjemno visok delež gospodinjstev, ki biva v lastniških stanovanjih.

Ker so cene stanovanj v mestih visoke, zemljišča težko dostopna in posojila za mnoge nedosegljiva, se mnogo prebivalcev odloči za (samo)gradnjo individualnih hiš izven mest na cenejših parcelah ali parcelah sorodnikov. Rezultat so razpršena naselja in netrajnostni prostorski razvoj, saj so stanovanja večinoma oddaljena od zaposlitvenih, družbenih in prostočasnih središč. Razpršena gradnja vodi v zasedanje kmetijskega in krajinskega prostora, drago oskrbo z osnovno infrastrukturo, povečano odvisnost od avtomobila in posledično večje onesnaževanje okolja ter daljše preživljanje časa v avtomobilu.

Takšna stanovanjska preskrba ni le netrajnostna ter časovno in finančno potratna, problematična je tudi za mlade, saj jim otežuje osamosvojitve in dostop do kakovostnih stanovanj v bližini zaposlitvenih mest.

Neprofitnih najemnih stanovanj je premalo in zasebni najem predrag, da bi ponujal dostojno alternativo zasebnemu lastništvu stanovanj. Slednje postaja za mlade vse bolj nedostopno: prekerne, neredne in slabo plačane zaposlitve jim onemogočajo najem posojila. Visoke cene stanovanj v zaposlitvenih središčih dodatno otežujejo nakup – privoščijo si ga lahko le tisti z močno

finančno podporo sorodstva. Zato dostop do lastništva vse bolj pogloblja neenakost med mladimi z družinsko podporo in tistimi brez nje. Mladi se vse težje osamosvajajo in so prisiljeni v daljše bivanje pri starših. V Sloveniji je njihov delež med najvišjimi v državah OECD in jasno kaže na težak položaj mladih na stanovanjskem področju.

Na lastništvu utemeljena stanovanjska preskrba povzroča težave tudi na drugi strani demografske lestvice. Starejša gospodinjstva, ki so v veliki meri eno ali dvočlanska, mnogokrat bivajo v velikih lastniških stanovanjih oz. hišah in jih zaradi nizkih pokojnin težko vzdržujejo. Starejši so v razpršenih naseljih tudi pogosto odrezani od mrež pomoči, dejavnosti za aktivno preživljanje časa in skupnosti.

Obstoječi model stanovanjske preskrbe tako hkrati proizvaja revne in osamljene starejše lastnike in mlade odrasle, ki se ne morejo osamosvojiti.

Za rešitev teh problemov ne bo dovolj, da na stanovanjsko področje s finančnimi sredstvi in podpornimi mehanizmi resneje poseže država, ampak bo treba razviti tudi nove oblike stanovanjske preskrbe, ki bodo spodbujale razvoj generacijsko in družbeno povezanih skupnosti ter odgovarjale novim življenjskim vzorcem.

Ker posameznik stanovanjsko vprašanje težko razreši sam, se kot eden izmed ključnih odgovorov kaže v združevanju posameznikov v skupnost, ki je kolektivno zmožna bolje rešiti probleme.

V zgodovini so se razvile razne organizacijske

oblike, ki so z združevanjem virov, časa, znanj, izkušenj in socialnih omrežij omogočale učinkovitejšo in solidarnostno reševanje težav na raznolikih področjih. Med te organizacijske tvorbe sodijo tudi zadruge – podjetja, katerih osnovni namen je zadovoljevanje potreb svojih članov. Njihovo upravljanje je demokratično in sledi pravilu en član en glas, kar zagotavlja tako participacijo pri odločitvah kot tudi nadzor nad njihovim izvajanjem. Ena izmed oblik združnega organiziranja so stanovanjske zadruge, ki so, kakor nakazujejo tudi tukaj zbrani primeri, v tujini razširjena oblika stanovanjske preskrbe.

V tujini obstajajo različne oblike stanovanjskih zadrug: od lastniških do najemnih, z bolj ali manj skupnostno naravnano arhitekturno zasnovno, močnejšo ali šibkejšo participacijo članov. V osnovi vse temeljijo na združevanju. Posamezniki, ki se povežejo v zadrugo, ustvarijo podjetje v skupni lasti, ki omogoča, da stanovanjsko vprašanje razrešijo kolektivno. Zaradi pomanjkanja najemnih stanovanj in težav z lastništvom je za naše razmere najbolj zanimiv model najemne zadruge, katere posamezna stanovanja nikoli ne preidejo v individualno last. Stanovanja so v skupni lasti zadruge in za njihovo uporabo stanovalci, ki so hkrati člani zadruge, plačujejo stroškovno najemnino. S stroškovno najemnino se pokrivajo tekoči stroški, vzdrževanje in stroški gradnje oz. kreditov. Ker nepremičnina ostaja v skupni lasti, se večja premoženje celotne skupnosti in ne le njenih članov, hkrati pa takšen model ohranja nizke najemnine.



KOLEKTIVNO REŠEVANJE STANOVANJSKIH PROBLEMOV: ŠTUDENTI FAKULTETE ZA ARHITEKTURO UL IN ČLANI ZADRUGE ZADRUGATOR (2015/16)

Združevanje tako na več področjih okrepi posameznika in skupnost, katere del je.

Prvič, kolektivni pristopi močno pocenijo reševanje stanovanjskega vprašanja.

Pri financiranju stanovanjskega projekta imajo prekerno zaposleni mladi največ težav pri najemanju kredita, ki je ali nedostopen ali izjemno drag. Kredit, ki ga kolektivno najame zadruga, ima daljšo ročnost in ugodnejšo obrestno mero ter tako poceni financiranje stanovanja. Izkušnje iz tujine kažejo, da dodatne prihranke omogoča kolektivna pridobitev zemljišča, skupna priprava dokumentacije za gradnjo in samoorganizirano upravljanje stavbe. Po logiki ekonomije obsega se veliki prihranki skrivajo tudi pri gradnji in arhitekturni zasnovi stanovanj. Prebivalci stavbe plačujejo zgolj stroške pridobivanja stanovanj, njihovega vzdrževanja ter skupnostno dogovorjene investicijske izdatke. Tako se zadrugi najem močno razlikuje od tržnega zasebnega, v katerem najemnina obsega tudi profit najemodajalca. Hkrati se razlikuje tudi od zasebnega lastništva, v katerem vsi stroški bremenijo posameznika.

Drugič, participacija stanovalcev pri načrtovanju stavbe omogoča oblikovanje stavbe v skladu z njihovimi potrebami.

Tako je mogoče oblikovati prostore, ki bolje od konvencionalnih stanovanj odgovarjajo demografskim spremembam in potrebam sodobnega življenjskega ritma: vse več ljudi dela od doma, več je manjših in spreminjajočih se gospodinjstev. Stanovanjska preskrba mora odgovarjati na te fleksibilne življenjske vzorce z zasnovo prostorsko prilagodljivih stanovanj. Del rešitve se nahaja v arhitekturni zasnovi stavb, ki spodbuja sobivanje in delitev skupnih prostorov. Uspešne zadruge iz tujine v stavbe umeščajo skupne prostore za delo, druženje in rekreacijo idr., ki omogočajo krčenje individualnih enot na račun večanja skupnih prostorov.

Tretjič, poudarek na gradnji skupnosti omogoča boljšo izrabo prostora in spodbuja prakse solidarnosti.

Zadruge običajno omogočajo zamenjavo oz. prilagoditev stanovanj svojih članov, saj se njihove potrebe v različnih obdobjih življenjskega cikla lahko spreminjajo. Znotraj zadruge se odvija tudi ekonomija souporabe – v skupni rabi so pralni stroji, avtomobili, kolesa, orodje, športni rekviziti, knjige, filmi, glasba idr.. V zadrugi skupnosti je mogoče deliti tudi dejavnosti, ki v običajno urejenem gospodinjstvu zavzemajo veliko časa in so prepogosto žensko breme: skupno varstvo otrok in opravljanje raznolikih gospodinskih dejavnosti. Delitev naprav, prostorov in dejavnosti nikakor ni edina potencialna skupnostna praksa, ki se lahko opravlja znotraj zadruge. Mnoge zadruge v tujini organizirajo sisteme skupinskega nakupovanja večjih količin hrane in izdelkov od lokalnih proizvajalcev, kar nakup poceni. V drugih primerih imajo zadruge solidarnostne sklade, ki pomagajo plačevati najemnino manj premožnim ali tistim, ki so v pogojih preknosti nekaj mesecev brez dohodka. Nekatere zadruge imajo oblikovane sklade za kolektivne dejavnosti, kot so izleti, skupinski nakupi ali organizacija dogodkov, kar dviguje kakovost bivanja skupnosti. To je zgolj nekaj možnih praks, ki krepijo skupnost in omogočajo sobivanje prebivalcev z različnimi dohodki.

Četrto, tovrstne prakse temeljijo na organizacijski strukturi, ki omogoča demokratično upravljanje, transparentnost in nadzor.

Eno izmed temeljnih načel zadrugištva je soupravljanje članov, kar jo razloči od ostalih oblik bivanja. Vrhovni organ zadruge je zbor vseh članov, ki odloča o pravilih bivanja, razvoju zadruge, investicijah, popravilih in strategiji razvoja. O odločitvah se člani zadruge kolektivno dogovarjajo, kar spodbuja solidarnost, strpnost in skrb za

druge. Tako je soupravljanje več kot zgolj oblika demokratičnega nadzora in participacije – je tudi oblika izobraževanja, ki opolnomoča.

Petič, skrb za širšo skupnost je eno izmed temeljnih zadružnih načel, ki ga stanovanjska zadruga uresničuje na posredne in neposredne načine.

Vpetost v lokalno okolje je ključno za uspeh stanovanjske zadruge in predstavlja pomemben doprinos zadružništva h kakovostni stanovanjski preskrbi. Zadružna gradnja, ki temelji na participativnem načinu snovanja stavb, odpira možnost drugačnega prostorskega razvoja – bolj ekološko, družbeno in prostorsko vzdržnega. Zadruga je lahko v lokalno okolje vpeta tudi neposredno. Izkušnje iz tujine kažejo, da so mnoge zadruge središče dejavnosti v soseskah: okoliški skupnosti omogočajo souporabo notranjih in zunanjih prostorov, razvijajo javne programe, dopolnjujejo obstoječe storitve in odpirajo delovna mesta, organizirajo dogodke idr.. Stanovanjske zadruge torej pomembno prispevajo k razvoju in dvigu kakovosti življenja v lokalnem okolju.

Stanovanjske zadruge v tujini zaradi opisanih lastnosti predstavljajo pomemben del neprofitne stanovanjske oskrbe in uživajo močno podporo držav, lokalnih oblasti in lokalnega okolja.

Ker so prepoznane kot učinkovit, cenovno dostopen in kakovosten način zadovoljevanja stanovanjskih potreb, je njihovo ustanavljanje, financiranje in podpiranje celo del javnih stanovanjskih politik.

Zadruge imajo zagotovljen dostop do kakovostnih,

komunalno opremljenih zemljišč po ugodnejših cenah. Finančno konstrukcijo jim pomagajo dokončati stanovanjski skladi, zadružne ali alternativne banke z garancijami ali ugodnimi posojili. Država jim nudi davčne olajšave za nepremičnine in zagotavlja subvencije za najemnine. Hkrati podporno okolje zadružnih mrež in državnih institucij nudi strokovno pomoč pri ustanavljanju zadrug in vodenju projektov. Mreža finančnih mehanizmov, raznolikih oblik podpore in svetovanja, ugodno davčno okolje ter strokovno vodena stanovanjska politika omogočajo, da se zadruge v tujini razvijajo in močno dvigajo kakovost življenja.

V Sloveniji moramo takšno podporno okolje šele ustvariti. Za njegov razvoj ni dovolj le pripravljenost stanovanjskih skladov in občinska podpora, temveč pripravljenost države, da prepozna stanovanjsko področje kot eno temeljnih razvojnih politik. Kot nazorno kažejo zadružni primeri iz tujine, stanovanjske zadruge ne rešujejo zgolj stanovanjskega vprašanja, ampak imajo še mnoge druge funkcije, ki pripomorejo k višanju kakovosti življenja. Zadružna stanovanjska preskrba razvija vzorce bivanja, ki krepijo skupnost, težijo k ekološki vzdržnosti in družbeno-ekonomski pravičnosti, predvsem pa pomembno prispevajo h kulturnemu, družbenemu in ekonomskemu razvoju lokalnega okolja.

Zato so stanovanjske zadruge priložnost za Slovenijo. Priložnost za k skupnosti orientiran družben razvoj, jedro katerega bo pravica do kakovostnega in cenovno dostopnega stanovanja.



KOLEKTIVNO REŠEVANJE STANOVANJSKIH PROBLEMŮ: ŠTUDENTI FAKULTETE ZA ARHITEKTURO UL IN ČLANI ZADRUGE ZADRUGATOR (2015/16)

SMERNICE ZA RAZVOJ STANOVANJSKIH ZADRUG V SLOVENIJI

ZADRUGA ZADRUGATOR, ZAVOD TRAJEKT, MREŽA ZA PROSTOR, FAKULTETA ZA ARHITEKTURO UNIVERZE V LJUBLJANI

Stanovanjskih zadrug v Sloveniji ni, saj ni systemske podpore s strani institucij javnega sektorja in dovolj močnih mrež nevladnih organizacij, ki bi omogočale njihov razvoj. V državah s tradicijo stanovanjskega združništva obstajajo sistemi podpore, ki z znanjem, materialnimi in finančnimi viri ter ostalimi oblikami institucionalne pomoči podpirajo novonastale iniciative na vsaki razvojni stopnji združnega projekta. Za zagon združništva v Sloveniji zato potrebujemo razvoj sistema, ki bo nudil podporo posameznim iniciativam in omogočal splošno rast stanovanjskega združništva. Z razvojem pilotnega projekta je hkrati treba vzpostaviti mrežo podpornih mehanizmov, institucij in virov, ki bodo omogočili razvoj stanovanjskega združništva kot javno podprtega in systemsko urejenega, a relativno avtonomnega sistema stanovanjske preskrbe.

Pričujoče smernice so osnutek za razmislek o načinih podpore stanovanjskemu združništvu v Sloveniji. Nastal je na podlagi izkušenj ter dela treh združnih iniciativ (Zavod Tovarna iz Novega mesta, stanovanjska kooperativa iz Maribora v okviru CAAP in Zadruga Zadrugator iz Ljubljane), analize različnih modelov iz tujine in delavnice, ki je bila organizirana v okviru konference Stanovanjske zadruge – priložnost za Slovenijo.

SPLOŠNI ORIS

Stanovanjske zadruge se v Sloveniji soočajo s sledečimi težavami, ki pa jih je mogoče s politično voljo in skupnim delom rešiti:

- 1. Odsotnost stanovanjske politike in razvojne usmeritve države.**
- 2. Nepoznavanje stanovanjskega združništva.**
- 3. Pomanjkanje podpornega okolja za novonastale združne iniciative.**
- 4. Splošna podfinanciranost stanovanjskega področja s strani javnih institucij.**
- 5. Pomanjkanje virov in načinov financiranja**

stanovanjskih zadrug s strani zasebnega in javnega sektorja.

6. Nedostopnost kakovostnih in komunalno opremljenih zemljišč ter bremen prostih stavb, primernih za obnovo.

Dokument je razdeljen na štiri dele, od katerih se vsak posveča eni fazi razvoja združnega projekta:

- **Oblikovanje skupnosti** (ustanovitev, pridobivanje članov, oblikovanje notranjih pravil)
- **Razvoj projekta** (pridobitev zemljišča, projektne dokumentacije, začetno financiranje)
- **Izvedba projekta** (financiranje in gradnja)
- **Vzdrževanje in širitev** (razvoj novih projektov, prenos izkušenj, davčna politika, najemnine)

Pri vsaki od faz so izpostavljeni ključni problemi in predlagane rešitve. Pri teh so navedeni tudi akterji, ki imajo vlogo pri izvajanju.

Javni akterji: Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS), (med)občinski stanovanjski skladi, občine, državni zbor, Ministrstvo za okolje in prostor (MOP), Ministrstvo za finance (MF), Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (MDDSZ), Ministrstvo za gospodarstvo, razvoj in tehnologijo (MGRT), izobraževalne institucije.

Zasebni akterji: združne iniciative, druge neprofitne stanovanjske organizacije, nevladne organizacije (NVO), druge zadruge in združne mreže, banke, zavarovalnice, pokojninski skladi, zadruge iz tujine, stanovska združenja.

Op.: večina dejavnosti nevladnih organizacij, izobraževalnih institucij, ki so v nadaljevanju dokumenta navedeni kot izvajalci rešitev, je možna le ob podpori javnih institucij (razpisi, subvencije idr.)

OBLIKOVANJE SKUPNOSTI

1. Stanovanjski politiki se namenja premalo pozornosti na ravni države in občin

Stanovanjsko področje je s strani javnih akterjev podfinancirano in zanemarjeno, zagotavljanje stanovanj

pa je skoraj docela na ramenih gospodinjstev. Javne institucije skrbijo le za najšibkejše. Stanovanjska politika ni dojeta kot razvojna, z učinki na gospodarski, prostorski, okoljski, socialni in demografski razvoj. Na stanovanjskem področju ni stabilnosti in dolgoročnega načrtovanja, ki bi omogočilo razvoj vzdržnih sistemov preskrbe.

Rešitve:

- **Stanovanjsko področje potrebuje več javnih sredstev**, katerih preskrba mora biti dolgoročna, stabilna in neodvisna od vsakodnevne politike. (akterji: MOP, MF)
- **Razvoj mehanizmov podpore, ki niso povezani le s socialno problematiko, temveč tudi z vzpostavljanjem drugih najemnih oblik preskrbe.** To javnim akterjem nalaga že obstoječa zakonodaja. (akterji: stanovanjski skladi, občine)
- **Oživitve in smiselna razširitev stanovanjskega sveta** kot organa medsektorskega usklajevanja na stanovanjskem področju, ki bi zagotavljal razvojno naravnost stanovanjskih politik. (akterji: MOP)

2. Nepoznavanje stanovanjskega združništva in kultura lastništva

V Sloveniji ni najemne stanovanjske zadruge, ki bi v praksi kazala alternativo lastništvu stanovanj. Zadrug so nepoznane in pogosto napačno razumljene. Ravno tako so nepoznane oblike skupnostnega bivanja in skupnostnega lastništva.

Rešitve:

- **Izvedba pilotnega projekta najemne stanovanjske zadruge**, ki bo dokazal, da združno bivanje ponuja kakovostno in cenovno dostopno alternativo lastništvu. (akterji: SSRS v sodelovanju z izbrano občino, občinskim skladom in združno iniciativo)
- **Vzpostavitev raziskovalne dejavnosti**, ki bo omogočila kontinuiran prenos znanja iz tujine in nadgradnjo pridobljenih izkušenj. (akterji: NVO, izobraževalne institucije)
- **Javna promocija združništva** v obliki dogodkov, publikacij, delavnic in aktivnosti na socialnih omrežjih. (akterji: NVO)

3. Negotovost in dolgotrajnost realizacije posameznega združnega projekta

Ker ni sistema in javne podpore, so združni projekti negotovi in dolgotrajni. To odvrča posameznike, da bi se pridružili zadrugi in zbrali pogum za investiranje časa, virov in denarja v projekt. Dolga doba realizacije lahko pomeni, da se spremenijo življenjski vzorci ter potrebe članov.

Rešitve:

- **Oblikovanje sistema, ki bo omogočil razvoj in financiranje** združnih projektov. (akterji: stanovanjski skladi in občine)

4. Slabo razvito podporno okolje

V Sloveniji ni tradicije stanovanjskega združništva in ni razvitega podpornega okolja, ki bi pomagalo zadrugam pri ustanavljanju, pripravi in vodenju združnih projektov.

Rešitve:

- **Razvoj sistema podpore in oblikovanje institucij, ki bodo omogočili prenos znanja, izobraževanje, raziskave** (npr. pravna pomoč, projektno svetovanje, računovodstvo) za novonastale zadrug. (akterji: NVO, delujoče zadrug in mreže)
- **Vzpostavitev spletne platforme in informacijske točke** (npr. točka Vem) z informacijami za ustanavljanje zadrug, njihovo delovanje in vodenje. (akterji: MGRT)
- **Povezovanje zadrug in združnih iniciativ v združno mrežo**, ki služi izmenjavi izkušenj, informacij ter nadaljnjemu razvoju, varčevanju in investicijam. (akterji: združne iniciative)

5. Ni znanja o participativnih arhitekturnih praksah in o načrtovanju skupnostnega bivanja

Večji del stanovanjske arhitekture se ukvarja z načrtovanjem konvencionalnih družinskih stanovanj in zato nimamo izkušenj z načrtovanjem skupnostnega bivanja. Obenem nimamo izkušenj s participacijo stanovalcev pri načrtovanju stavb.

Rešitve:

- **Izvedba raziskav tujih praks in prenos znanja iz tujine.** Te aktivnosti naj finančno podprejo javne institucije. (akterji: NVO, izobraževalne institucije, strokovna združenja)
- **Izvedba raziskovalnih in testnih projektov** v sodelovanju z izobraževalnimi institucijami. V proces dela se vključi študente, kar omogoči prenos znanja in priložnost za razvoj inovacij. (akterji: NVO, združne iniciative, izobraževalne institucije)

RAZVOJ PROJEKTA

1. Neučinkovita prostorska in zemljiška politika

Ključni problem je pomanjkanje kakovostnih zemljišč in za prenovu primernih stavb v javni lasti, kar ovira izvajanje javnega interesa v prostorskem razvoju. Problem je tudi nepreglednost registra nepremičnin in zemljišč v javni lasti. Ti registri so civilnodružbenim iniciativam pogosto nedostopni.

Rešitve:

- **Priprava seznamov za stanovanjsko gradnjo primernih zemljišč in nepremičnin v javni lasti** – pripravi jih vsaka občina v sodelovanju z drugimi državnimi institucijami. Ti seznam naj bodo javno dostopni. (akterji: občine)
- **Razvoj mehanizmov za povečanje obsega zemljišč v javni lasti** na strani občin. Takšni mehanizmi so lahko: rentni odkup nepremičnin, prisilni odkup zemljišč, ki niso v rabi ali davek na nerabljen stanovanja in zemljišča v gosto poseljenih predelih. (akterji: občine, stanovanjski skladi, MOP)

2. Otežena pridobitev zemljišča

Ker zadruga po obstoječi zakonodaji ne morejo postati neprofitne stanovanjske organizacije, so odrezane od določenih ugodnosti. Ključna sta dostop do stvarnega vložka javnega partnerja v obliki komunalno opremljenega zemljišča in sofinanciranje komunalne opreme.

Rešitve:

- **Posebna opredelitev statusa stanovanjskih zadrug v stanovanjskem zakonu.** Njihove pravice se izenači s pravicami neprofitnih stanovanjskih organizacij, vendar z drugačnimi odgovornostmi. Posodobi se pravilnik o delovanju neprofitnih stanovanjskih organizacij. (akterji: MOP)
- **Zagotovitev kakovostnih, komunalno opremljenih zemljišč** oz. sklada stavbnih zemljišč za združno gradnjo. (akterji: občine)
- **Razvoj in pravna ureditev mehanizma dolgoročnega najema s stavbno pravico** za cenovno dostopno preskrbo dobrih zemljišč. (akterji: občine)
- **Ureditev predkupne pravice za nakup stanovanjskih zemljišč v javni lasti** in na kakovostnih lokacijah za zadruga oz. neprofitne stanovanjske organizacije in stanovanjske sklade. (akterji: občine)

3. Priprava in vodenje projekta ter pridobivanje projektne dokumentacije je zahtevno
Načrtovanje stanovanjskega projekta in pridobivanje dokumentacije je zelo zahteven projekt, ki mu zadružne iniciative same niso kos.

Rešitev:

Oblikovanje sistema pomoči zadružnim iniciativam pri snovanju projekta in njegovi izvedbi. (akterji: stanovanjski skladi)

4. Omejitve prostorskih aktov

Občinski prostorski akti in odloki so pogosto preveč podrobni in ne spodbujajo prenove obstoječega stavbnega fonda. Z zahtevami po velikem številu parkirnih mest silijo stanovanjske projekte v nepotrebno podražitev in bivanje, ki ni okoljsko vzdržno.

Rešitve:

- **Uveljavitev nižje zahteve po številu parkirnih mest in spodbuditev souporabe avtomobilov** za združno in drugo neprofitno stanovanjsko gradnjo. (akterji: občine)
- **Oblikovanje mehanizmov in prostorske regulacije, ki spodbuja k prenovi** obstoječega stavbnega fonda. Pri tem se kot možne izvajalce upošteva stanovanjske zadruga. (akterji: občine)

IZVEDBA PROJEKTA

1. Ni razvitega sistema finančne podpore s strani javnih akterjev

Gradnja je velik finančni zalogaj, ki ga zadružne iniciative brez podpore institucij javnega sektorja, ki je značilna za vse razvite države, po katerih se zgledujemo, ne morejo izpeljati. Ker nimamo razvitih sistemov javne finančne podpore, večina iniciativ ne more izpeljati projekta.

Rešitve:

- **Oblikovanje sklada, ki podeljuje povratna sredstva** zadružnim projektom. (akterji: MF, SSRS)
- **Razvoj sistema garancij**, ki zadrugam olajša pridobitev komercialnega posojila. (akterji: SSRS)

2. Ni mehanizmov oz. podpor pri financiranju

samoudeležbe zadrušnikov

Zadružna iniciativa mora del sredstev za izvedbo projekta prispevati s samoudeležbo članov. Ti zneski so nižji od investicije v individualno lastništvo, a so še vedno za mnoge prevelik finančni zalogaj.

Rešitev:

- **Preučitev in razvoj sistema garancij ali ugodnih posojil**, ki bi socialno šibkejšim omogočili samoudeležbo. (akterji: MDDSZ, občine)
- **Preučitev in razvoj različnih oblik financiranja samoudeležbe**. Ena od možnosti je uporaba privarčevanega zneska na varčevalnih računih ali v drugem pokojninskem stebru za kritje samoudeležbe, ne da bi s tem prekinil pogodbo o varčevanju. (akterji: MF, banke, zavarovalnice, pokojninski skladi)

3. Banke ne financirajo zadružnih projektov

Banke ne zaupajo zadružnim iniciativam in jih v veliki meri ne želijo financirati oziroma to izvajajo pod slabšimi pogoji.

Rešitev:

- **Pridobitev zaupanja bančnega sektorja** s promocijo zadrug in sodelovanjem med zadružno ekonomijo in bankami. (akterji: zadružne mreže)
- **Vzpostavitev sistema garancij**, ki bi omogočil zadružnim iniciativam lažji dostop do komercialnih posojil. (akterji: SSRS)

4. Neobstoj alternativnih modelov financiranja stanovanjskih projektov

V tujini si mnogi zadružni projekti pri financiranju gradnje pomagajo z raznolikimi shemami in mehanizmi, ki jim olajšajo izvedbo (so-vlaganje pokojninskih skladov in zavarovalnic). Tega v Sloveniji ni in tudi alternativni modeli so slabo raziskani.

Rešitev:

- **Raziskava različnih modelov financiranja** in razvoj načinov za njihovo uvedbo v Sloveniji. Takšni modeli so npr. kolektivno varčevanje, hipotekarne obveznice, skupinsko mikrokreditiranje. (akterji: banke, NVO, izobraževalne institucije)

VZDRŽEVANJE IN ŠIRITEV

1. Ni razvite podpore za plačevanje najemnine

Da lahko zadruge zagotavljajo stanovanja dohodkovno mešanemu prebivalstvu, je v tujini del članov deležen subvencij k najemnini. Subvencije zagotavljajo, da zadruge lahko ponudijo cenovno dostopna stanovanja in izvajajo javni interes na stanovanjskem področju.

Rešitev:

- **Razvoj sistema stanovanjskih subvencij** za ekonomsko šibkejše prebivalce zadruge, ki bo zadruge silil in jim hkrati omogočal, da ponudijo cenovno dostopna stanovanja. (akterji: MOP, MDDSZ, občine)

2. Nedorečenost najemnih razmerij v zadrugah

Najemna razmerja, ki jih ureja stanovanjski zakon, so konvencionalna najemna razmerja in jih ne gre prenesti v stanovanjske zadruge. V zadrugi je najemnik hkrati član zadruge in tako solastnik nepremičnine. Problem ni le zakonodajni, saj je velik del urejanja najemnih razmerij stvar notranjih aktov zadruge.

Rešitev:

- **Posebna zakonodajna opredelitev stanovanjske zadruge** in najemnih razmerij znotraj nje. (akterji: MOP)
- **Prenos znanj o urejanju najemnih razmerij znotraj zadruge** iz držav z dolgoletno zadružno tradicijo. (akterji: zadruge iz tujine, NVO, izobraževalne institucije)
- **Razvoj mehanizmov in organizacije podpore za razreševanje možnih konfliktov** znotraj zadruge. Te iste institucije morajo tudi svetovati pri oblikovanju notranjih aktov zadrug. (akterji: NVO)

3. Davčna politika ne spodbuja stanovanjskega zadružništva

Davčna politika trenutno neprofitno stanovanjsko gradnjo bremeni s plačilom nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč. Ker zadruge nimajo statusa neprofitne stanovanjske organizacije, niso oproščene davčnih obremenitev. To je zaradi njihove višine ovira za uspešno delovanje.

Rešitev:

- **Zadružnim stanovanjskim projektom se oprosti plačilo** nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča v celoti ali za določen čas. V bodoče, ob možni uvedbi novega nepremičninskega davka, bi morala biti zadružna gradnja obravnavana enako kot neprofitna. (akterji: MF, občine)
- **Pri obdavčitvi najemnin bi morala imeti zadružna stanovanja enak status** kot neprofitna stanovanja javnih stanovanjskih skladov. Zadruga bi morala biti oproščene plačevanja davka od najemnin. (akterji: MF, občine)
- **Uvede se davčne olajšave in spodbude**, ki bodo spodbudile razvoj zadružne stanovanjske preskrbe. (akterji: MF)

STANOVANJSKA ZADRUGA KRAFTWERK1

ZÜRICH, ŠVICA

ARHITEKTURA STAVB: STÜCHELI ARCHITEKTEN V SODELOVANJU Z BÜNZLI & COURVOISIER ARCHITEKTEN

KRAJINSKA ARHITEKTURA: RYFFEL + RYFFEL

VODJE PROJEKTA: ANDREAS HOFER, ANDREAS WIRZ, DOMINIQUE MARCHAND

IZGRADNJA: 1999-2001

ENERGIJSKI STANDARD: MINERGIE (NIZKOENERGIJSKI)

Kraftwerk1 je projekt združnih stanovanj in delovnih prostorov na treh lokacijah v Zürichu in okolici, ki je bil izveden "od spodaj navzgor". Začel se je kot eksperiment v času nepremičninske krize v 90. letih 20. stoletja in je izhajal iz vizije svetovnega gibanja, ki je gradilo na ideji zavzemanja opuščenih industrijskih območij in oblikovanju "nove civilizacije onkraj dela". Stanovanjska zadruga Kraftwerk1 je nato postala skupnostna, samoorganizirana, ekološko in ekonomsko vzdržna urbana alternativa z mešanico bivanjskih, družbenih in poslovnih prostorov.

Prva stavba na Hardturmstrasse je bila zgrajena leta 2001, v njej prebiva 270 ljudi v 81 stanovanjskih enotah različnih velikosti in z raznolikimi prostorskimi ureditvami. Stanovanja so individualna ali skupnostna (večja, 2—13-sobna stanovanja za stanovanjske skupine), družbeno strukturo pa določajo njihovi prebivalci. Poleg tega so v stavbi manjše poslovne enote, v katerih je dobilo delo več kot 100 ljudi. Restavracija, frizerski salon, samoorganizirana trgovina in vrtec so le nekateri javni programi, ki jih zagotavlja Kraftwerk1. Kraftwerk 1 ni sta-

novanjski otok, ločen od širšega okolja, ampak se na različne načine povezuje z mestom, gospodarstvom in podeželjem (npr. z izmenjavo kmetijskega in industrijskega blaga). Člani zadruge z izmenjavo hrane in občasnim delom na predmestnih kmetijah ohranjajo neposreden stik s pridelovalci. Za obiskovalce stanovalcev je na voljo soba za goste, medtem ko poslovni in pisarniški prostori omogočajo vključevanje v širša družbena omrežja.

Stanovanjska zadruga Kraftwerk1 je s svojim razvojem in obstojem pomembno prispevala k renesansi tradicionalnega združnega gibanja v Zürichu. Njeni člani so v dialogu s predstavniki združnih mrež razvili okoljske standarde, koncepte delovanja in sodelovanja. Zadruga se je leta 2012 razširila z drugo zazidavo za 85 prebivalcev, ki vključuje tudi stanovanja za gibalno ovirane. Leta 2015 so v bližini letališča postavili novo zazidavo za 240 ljudi in 90 delovnih mest. Kraftwerk1 je v Zürichu spodbudila razvoj zadrug s podobnih idejami — med njimi so Kalkbreite, Wogeno, NeNa1, Mehr als Wohnen in druge.



POGLED Z NOTRANJEGA DVORIŠČA



POGLED Z ULICE HARDTURMSTRASSE, NA STAVBO S POSLOVNO-STORITVENIMI PROGRAMI, KI JE DEL ZAZIDAVE

6 700 m ²	81	9 251 m ² 49-354 m ²	175 m ²	2 440 m ²	170 odraslih 80 otrok
velikost zemljišča	število stanovanj	skupna površina in velikosti stanovanj	površina skupnostnega programa	površina komercialnega programa, trgovine in arh. studio	število stanovalcev

PODATKI O OBJEKTU



© Reinhard Zimmermann



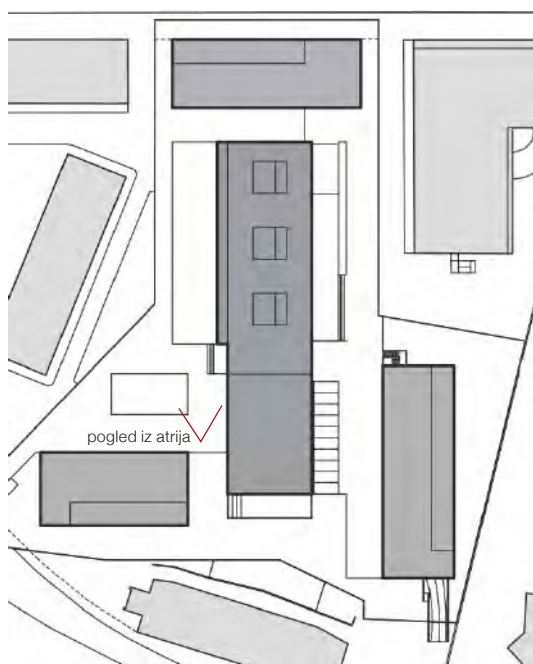
© Andrea Helbling

DVOETAŽNO STANOVANJE

JEDILNICA V DVOETAŽNEM STANOVANJU

Hardturmstrasse

pogled z ulice

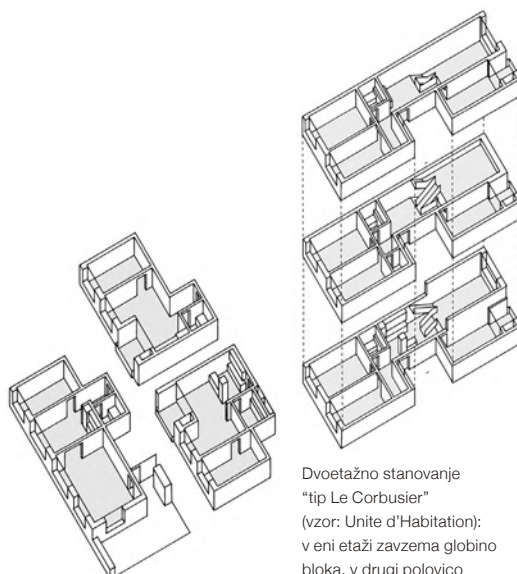


pogled iz atrija

SITUACIJA

0 10

50m



Dvoetažno stanovanje
"tip Le Corbusier"
(vzor: Unite d'Habitation):
v eni etaži zavzema globino
bloka, v drugi polovico

Večetažno stanovanje "tip Loos"
(vzor: raumplan):
dnevni prostori so na eni strani bloka in
spalnice v večih etažah na drugi

AKSONOMETRIČNI PRIKAZ TIPIČNIH STANOVANJSKIH ENOT



TLORIS PRITLIČJA



TLORIS PRVEGA NADSTROPJA



TLORIS DRUGEGA NADSTROPJA

0 1 10m

STANOVANJSKI ZADRUŽNI KOMPLEKS MEHR ALS WOHNEN

ZÜRICH, ŠVICA

URBANISTIČNA ZASNOVA: FUTURA FROSC ARCHITEKTINNEN, DUPLEX ARCHITEKTEN

ARHITEKTURA STAVB: POOL ARCHITEKTEN, MIROSLAV ŠIK ARCHITEKT, MÜLLER SIGRIST ARCHITEKTEN

ZUNANJA UREDITEV - KONCEPT: MÜLLER ILLIEN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

NATEČAJ: 2008

NAČRTOVANJE: 2009-12

IZGRADNJA: 2012-15

“Mehr als Wohnen” pomeni “več kot bivanje”. Gre za zadružno zazidavo v nekdanjem industrijskem predelu Hunziker, ki jo sestavlja trinajstih stanovanjskih blokov. Kompleks zagotavlja stanovanja in delovne prostore za 1300 ljudi in je največji stanovanjski zadružni projekt v Švici ter eden izmed večjih v Evropi. Zgradil ga je konzorcij tridesetih stanovanjskih zadrug, ki so za razvoj projekta zaposlili dvanajst oseb.

Mehr als Wohnen s svojo zasnovo poskuša predvideti sedanje in bodoče potrebe stanovanjske skupnosti ter oblikovati stavbe na način, ki bo dopuščal prilagajanje in zadovoljevanje teh potreb.

Stavbe so zgrajene tako, da porabijo čim manj energije in hkrati spodbujajo trajnostne načine bivanja, ki temeljijo na majhni rabi avtomobilov in nizkih zahtevah za ogrevanje. To prebivalcem

omogoča, da živijo v skladu z modelom “2000 vatne družbe”, ki ga je sprejelo mesto Zürich.

Zazidava je načrtovana z mislijo na spreminjajoče se sestave gospodinjstev in zagotavlja domove za raznolika gospodinjstva; za starejše ljudi, eno in dvočlanska gospodinjstva ter tradicionalne jedrne družine. Zazidavo zato sestavljajo stanovanja različnih velikosti ter skupni prostori in sobe, ki so oblikovane za potrebe ljudi različnih starosti in za različna gospodinjstva.

Trinajst stavb, v katerih je skoraj 400 stanovanj, 35 poslovno-trgovskih prostorov in veliki skupni prostori, so zgradili med letoma 2014 in 2015. Projekt se je zaključil konec leta 2015, ko so bila zasedena vsa stanovanja in 90 % poslovno-trgovskih prostorov. Stanovanjska zadruga Mehr als Wohnen je imel leta 2016 kar 1200 prebivalcev in 150 zaposlenih.

* cilj modela je znižati porabo posameznika na 2000 vatov do leta 2050, medtem ko je trenutno povprečje v zahodni Evropi 6000 vatov in 12000 vatov v ZDA.

© Niklaus Spoerri



STANOVANJSKA STAVBA G, POOL ARCHITEKTEN

© Andreas Hofer



HUNZIKER PLATZ, STANOVANJSKI STAVBI A IN G, DUPLEX ARCHITEKTEN, POOL ARCHITEKTEN

28 700 m ²	13	440	41 981 m ²	443 57-363 m ²	35	3 500 m ²	1200 150
velikost zemljišča	število stavb	število stanovanj	površina stanovanja	število stanovanj in velikosti stanovanj	število komercialnih enot	površina komercialnega programa	število stanovalcev in število zaposlenih

PODATKI O OBJEKTU



NOTRANJOST STANOVANJSKE STAVBE M



STOPNIŠČE V STANOVANJSKI STAVBI M



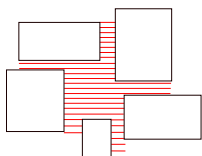
PRALNICA V STANOVANJSKI STAVBI A



SITUACIJA IN JAVNI PROGRAMI

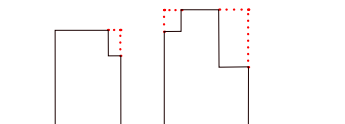
0 10

100m



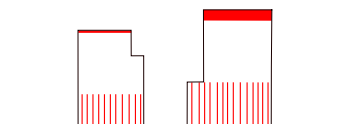
Linija fasadnega plašča

(tridimenzionalno linijo plašča določa urbanistična zasnova z max. velikostjo volumna stavbe)



Oblikovanje fasad

(za boljšo prepoznavnost stavb se lahko posebej oblikujejo pritličje in strešni zaključki)



Odvzemanje volumna

(max. dovoljena globine stavbe je 32.0 m; z namenom doseganja boljše osvetlitve se stavbam lahko odvzame 12% volumna)

REGULACIJSKA DOLOČILA ZAZIDAVE

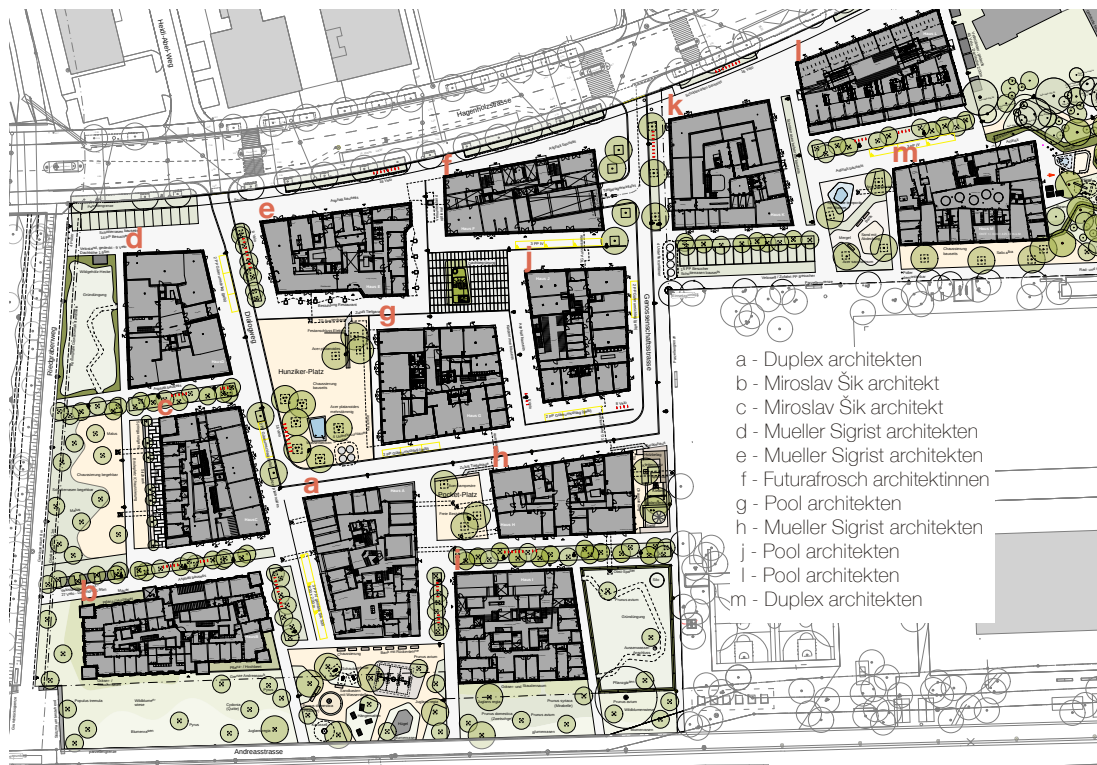
eno - člansko gospodinjstvo	52	14%
pari	60	16%
družine	146	39%
eno-starševska gospodinjstva	38	10%
skupnostna stanovanja (< 6 ljudi)	38	10%
velika skupnostna stanovanja (> 6 ljudi)	27	7%
ne-švicarski državljani	46%	
subvencionirana stanovanja	20%	
najemna stanovanja fundacije Domicil	14	
študentska stanovanja	60	
delavci s posebnimi potrebami	30	
stanovanci s posebnimi potrebami	40	
otroci brez staršev	2 skupini	

STRUKTURA PREBIVALSTVA

št. stanovanj in stanovalci	370	1,200	št. stanovanj in stanovalci	370	1,200
<18	350	29%	55-64	55	5%
18-34	480	40%	65-79	25	2%
35-54	300	25%	>75	5	0%



USKLAJEVANJE



- a - Duplex architekten
- b - Miroslav Šik architekt
- c - Miroslav Šik architekt
- d - Mueller Sigrist architekten
- e - Mueller Sigrist architekten
- f - Futurafrsch architektingen
- g - Pool architekten
- h - Mueller Sigrist architekten
- j - Pool architekten
- i - Pool architekten
- m - Duplex architekten

TLORIS TIPIČNE ETAŽE

0 10

100m

STANOVANJSKA ZADRUGA SPREEFELD

BERLIN, NEMČIJA

ARHITEKTURA STAVB: SILVIA CARPANETO ARCHITEKTEN, BAR ARCHITEKTEN, FATKOEHL ARCHITEKTEN

NAČRTOVANJE: 2010-13

IZGRADNJA: 2011-14

ENERGIJSKI STANDARD: PASIVNI

Spreefeld je stanovanjska zadruga ob reki Spree v Kreuzbergu v Berlinu. Nastala je kot del iniciative MediaSpree versenken, ki je nasprotovala gradnji velikega kompleksa poslovnih stavb ob reki in komercializaciji javnega obrečnega prostora. Ohranitev javnega prostora ob Spreeju je zato bistvenega pomena za koncept in razvoj projekta. Projekt se je razvijal in vodil skupnostno, v sodelovanju treh arhitekturnih birojev in članov zadruga. Gradil se je na izkušnjah predhodnih samoorganiziranih projektov z namenom, da potencialne edinstvene lokacije izkoristi za nastanek družbeno pravične, ekonomsko stabilne in do okolja odgovorne urbane stanovanjske zasedave. V zasnovi so upoštevana sledeča načela: odprtost do soseke in mesta; razlikovanje med zasebnimi, skupnostnimi in javnimi prostori; dopuščanje možnosti za sodobne oblike bivanja; varčevanje z viri in nizkocenovna gradnja; modularna zasnova stavbe in konstrukcije; "pomagaj si sam" princip gradnje; nevtralna raba prostorov, ki omogoča bivanje in delo; lastna produkcija obnovljive energije; ekonomija prostora: malo dvigal, deljeni in skupni prostori; skupno lastništvo, ki dolgoročno zagotavlja dostopne najemnine.

Zazidavo tvorijo tri sedemnadstropne stavbe, ki se odpirajo proti reki in okolici. Njihova značilnost so veliki balkoni in skupnostne terase. Ti "vertikalni vrtovi" nadomeščajo zunanji obrečni prostor, ki je ohranil javni značaj.

Konstrukcijska zasnova stavb v kombinaciji armanobetonskega skeleta in sten omogoča raznoliko organizacijo prostorov. Zato je vseh 64 stanovanjskih enot različnih in prilagojenih potrebam stanovalcev. Poleg klasičnih stanovanjskih enot

je še šest "skupnostnih stanovanj", ki omogočajo bivanje 4 do 21-članskim gospodinjstvom.

Stavbe so zgrajene v pasivnem standardu in proizvajajo obnovljivo energijo z lastno kogeneracijsko enoto, geotermalnim sistemom in fotovoltaiiko. Stanovanjska populacija je generacijsko in kulturno zelo raznolika, vključuje ljudi z nižjimi in višjimi dohodki. Stanovalci skupaj uporabljajo pralnice, telovadnico, sobe za goste, strešne terase, glasbeno in otroško sobo.

Pritličje stavb je v veliki meri odprto za javnost, kar odseva odnos projekta do urbanega okolja. Vključuje mizarsko delavnico, kuhinjo za catering, ateljeje, vrtec in coworking prostor. Obiskovalcem so na voljo še prostori brez točno določenega namena, t. i. "sobe možnosti", namenjene skupnostnim dogodkom in družbenim ali kulturnim projektom. Člani zadruga so v zameno za vplačilo obveznega deleža investicije lahko sami opravili gradbena dela v svojih stanovanjih. Na ta način in hkrati s solidarnostnim zagotavljanjem bančnih posojil so do stanovanj prišli tudi ljudje z manj denarja. Najemnine so določene glede na zaslužek stanovalcev in najnižje so enake najemninam v državnih subvencioniranih stanovanjih. Temeljna značilnost projekta je participacija stanovalcev — osredotoča se na reševanje skupnih problemov, raznoliko uporabo prostorov in njihovo urejanje. Družbene veščine, ki se razvijajo vzporedno s projektom, hkrati bogatijo in olajšujejo združni način bivanja.

Spreefeld je danes kakovosten bivanjski prostor za stanovalce in mesto. Ustvarja nove poglede na stanovanjsko gradnjo in postaja pomemben del javne debate, ki presega strokovne okvire in omogoča sodelovanje vseh zainteresiranih.

© Andreas Kroth



POGLED NA TERASE IN BALKONE

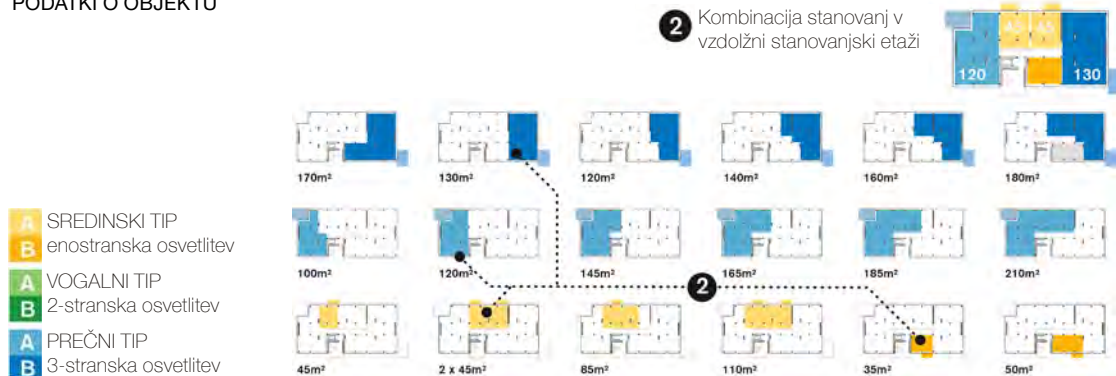
© Andreas Kroth



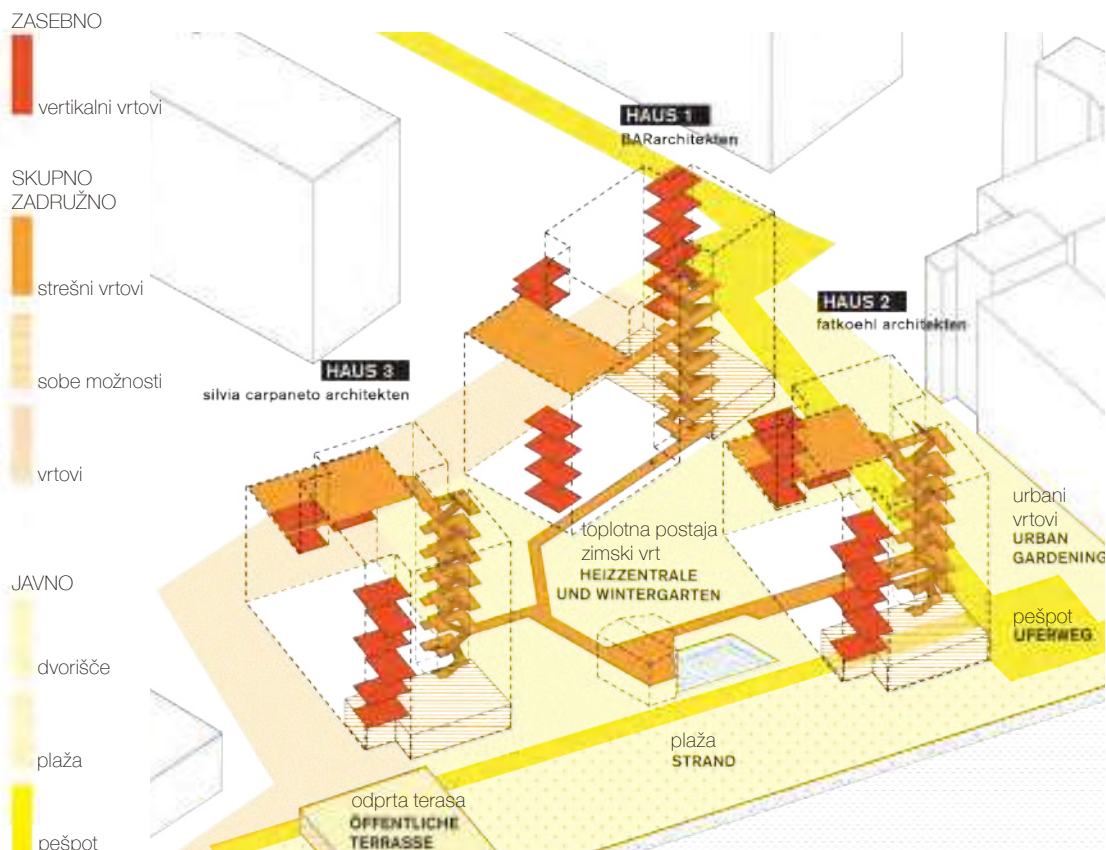
POGLED Z REKE SPREE

10 000 m ²	7 400 m ² zazidljivi del 4 500 m ²	3 580 m ² 64	1 905 m ² 6 stanovanj 380-705 m ²	350 m ²	420 m ²	384 m ²	980 m ²
velikost območja	velikost zemljišča	površina število in velikosti kl. stanovanj	površina, število in velikosti skupnostnih stanovanj	površina skupnostnega programa	površina skupnostne terase	sobe možnosti	površina komercialnega programa

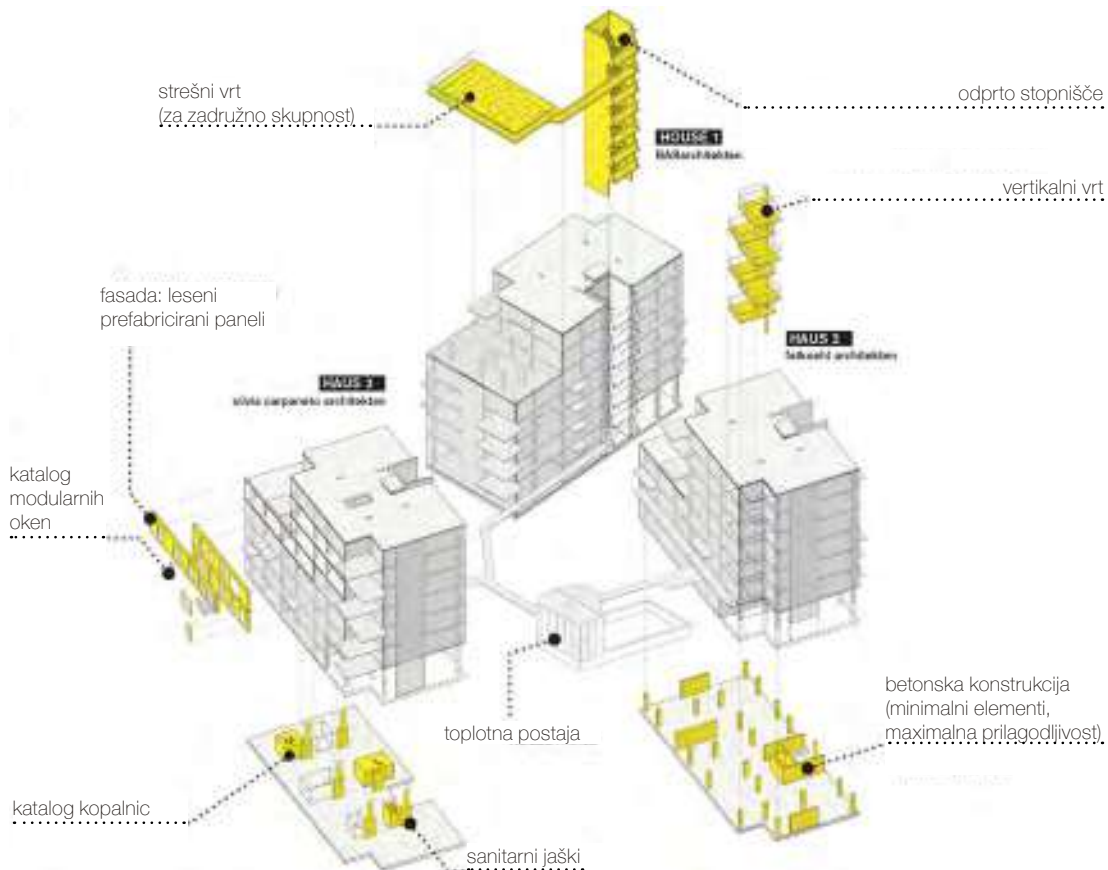
PODATKI O OBJEKTU



KATALOG STANOVANJ V VZDOLŽNEM BLOKU IN PRIMER KOMBINACIJE



ZUNANJI PROSTORI -RAZPOREDITEV SKUPNIH IN JAVNIH PROGRAMOV



AKSONOMETRIJA ZAZIDAVE S SESTAVNIMI DELI



prostori možnosti

09 soba možnosti
skupni prostori
 10 prostor za otroke
 11 pralnica
 12 soba za zadrugo
 13 dvorišče



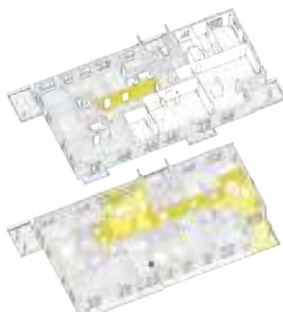
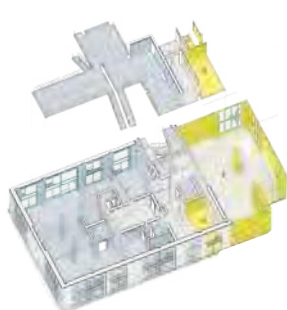
2. nadstropje



1. nadstropje

skupni prostori

1 dnevni prostor
 2 kuhinja
 3 kopalnica
 4 skupnostna terasa



SKUPNI IN POSLOVNI PROSTORI SKUPNOSTNA STANOVANJA

© Ute Zschamlt



SKUPNOSTNO STANOVANJE - KUHINJA

STANOVANJSKO ZDRUŽENJE WOHNPROJEKT WIEN - DRUŠTVO ZA TRAJNOSTNO ŽIVLJENJE

DUNAJ, AVSTRIJA

ARHITEKTURA: EINSZUEINS ARCHITEKTUR

KRAJINSKA ARHITEKTURA: DND LANDSCHAFTSPLANUNG

NAČRTOVANJE: 2010-13

IZGRADNJA: 2013

ENERGIJSKI STANDARD: NIZKOENERGIJSKI

Wohnprojekt Wien je leta 2009 ustanovljeno združenje posameznikov, ki so si v mestu želeli bivati na nov, skupnosten način; trajnostno in v odprtem duhu, utemeljenem na sodelovanju.

Rezultat njihovih prizadevanj je skupnostna stanovanjska stavba ob parku v drugem dunajskem okrožju, ki so jo zgradili leta 2013. V njej živi 67 odraslih in 25 otrok v 40 stanovanjih, ki so velika od 36 do 150 kvadratnih metrov. V stavbi je še 400 kvadratnih metrov poslovnih in 700 kvadratnih metrov površin, namenjene skupnim dejavnostim stanovalcev.

Arhitekturni koncept izhaja iz želje po ustvarjanju skupnosti in spodbujanju druženja, zato je štirideset stanovanj razporejenih okoli osrednjega stopnišča s povezovalnim zračnim prostorom. Skupnostna kuhinja, otroška igralnica in poslovne površine so v pritličju stavbe in se tako povezujejo z okolico. Velika soba za dogodke se nahaja ob poglobljenem atriju in stanovalcem nudi prostor za sestanke skupščine in organizacijo aktivnosti za sosesko. Streho si deli celotna stanovanjska skupnost: tam so savna, soba za sprostitve, soba za goste in knjižnica; vsi prostori se obračajo proti veliki terasi in strešnemu vrtu. Tako obsežen skupnostni program je rezultat

odločitve stanovalcev, da ne bodo imeli svojih avtomobilov — del investicije (preko 500.000 EUR), ki bi jo sicer zahtevala izgradnja podzemne garaže, so raje namenili izvedbi prostorov za skupne dejavnosti.

Nosilne stene okoli osrednjega stopnišča in fasadne stene sestavljajo konstrukcijo stavbe. Prostor med njimi je prost, kar omogoča prilagodljivost bivanjskih prostorov in visok nivo participacije bodočih stanovalcev pri njihovem načrtovanju. Posamezniki so v sodelovanju z arhitekti načrtovali svoja stanovanja, organizirane so bile tudi delavnice za načrtovanje skupnostnih prostorov. Skupina članov stanovanjske skupnosti, ki se je ukvarjala z arhitekturo, je bila soudeležena pri vseh načrtovalskih odločitvah, od urbanističnega načrta do zaključnih obrtniških del.

Projekt poleg "arhitekture dialoga in trajnosti" vključuje tudi vrsto idej deljenja in družbene vzdržnosti: stanovalci si delijo lastništvo prostorov in dobrin, štiri avtomobile na električni pogon in tovarna kolesa ter so člani mreže za skupnostno podprto kmetijstvo. Kulturne aktivnosti in manjša trgovina na vogalu, v kateri se srečujejo vsi okoliški prebivalci, so le primer nekaterih doprinosov projekta k v prihodnost usmerjenemu načinu bivanja.



SKUPNOSTNI PROSTORI NA TERASI



ZADRUŽNI STANOVANJSKI BLOK

4 783 m ²	37	3 300 m ² 36-137 m ²	700 m ²	350 m ²	65 odraslih 25 otrok
velikost zemljišča	število stanovanj	skupna površina in velikosti stanovanj	površina skupnostnega programa	površina komercialnega programa, trgovina in arh. studio	število stanovalcev

PODATKI O OBJEKTU

© Hertha Huamaus



SKUPNOSTNA KUHINJA IN JEDILNICA

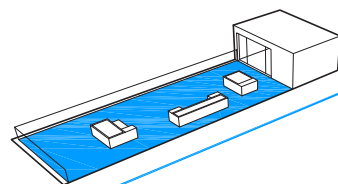
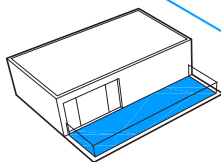
© Hertha Huamaus



VEČNAMENSKI SKUPNI PROSTOR S POGLOBLJENIM ATRIJEM

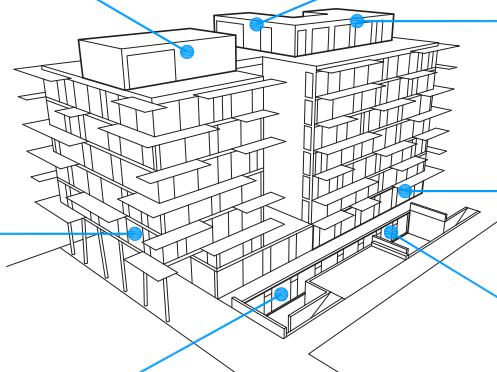
savna in sončna terasa

savna, turška kopel, prostor za jogo in meditacijo
za stanovalce in ob določenih dnevih za sosedstvo



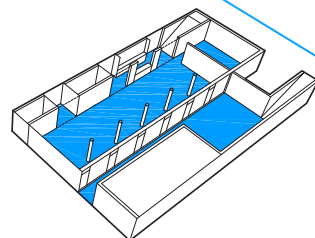
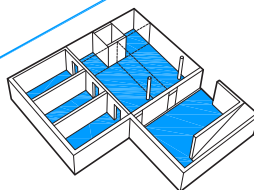
poslovni/delovni prostori

prostori za delo stanovalcev in
najemni prostori za razne dejavnosti

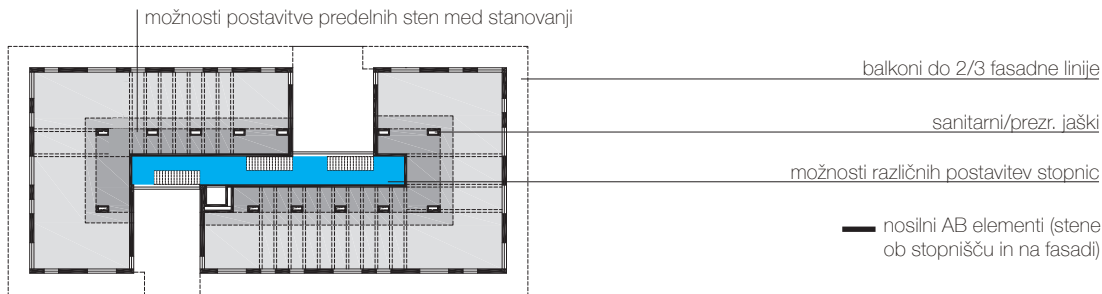


delavnica z dvoriščem

delavnica za popravila koles, kovinskih,
lesenih in drugih stvari/naprav



SKUPNOSTNI PROSTORI



STOPNIŠČE

vrata stanovanj, pozicije stopnic in oblika zračnega prostora se določi poljubno

FASADA

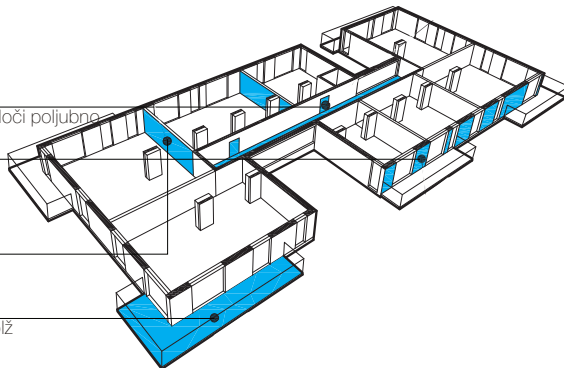
stenski paneli in celostenska okna do max. širine 2.6m; statična zasnova dopušča prib. 37% zastekljenih delov

PREDELNE STENE STANOVANJ

nenosilne, lahke, vgradne

BALKONI

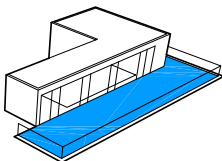
prefabricirani betonski paneli globine 2.0m; prosta postavitve vzdolž fasade, max. dolžina 2/3 fasadne linije stanovanja



TLORIS IN AKSONOMETRIJA TIPIČNE ETAŽE

knjižnica in strešni vrt

ozelenitev v visokih gredah, prostori za sprostitev s pogledi na Leopoldsborg



© Hertha Huamaus

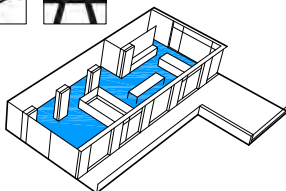
apartma za goste

za sorodnike, prijatelje, umetniške rezidence



skupnostni prostori

notranje igrišče za otroke in skupnostna kuhinja za kuharske dogodke, tečaje, kiosk za tedensko nabavo hrane



prostor za dogodke

prilagodljiv prostor za sestanke, razne dogodke - možnost najema za lokalno skupnost za delavnice, seminarje idr.



ZUNANJI SKUPNI PROSTOR V POGLOBLJENEM ATRIJU

OPIS ZADRUGATORJA

ZADRUGA ZADRUGATOR

Zadrugo Zadrugator sestavlja kolektiv mladih zaposlenih in študentov različnih smeri (gradbeništva, arhitekture, sociologije in socialnega dela). Druži nas želja po izboljševanju bivanjskega prostora, širjenju ideje skupnostnega in solidarnostnega načina življenja ter potreba po stanovanju.

Naše delo sestoji iz raziskovanja zadružnih praks bivanja in gradnje ter razvoju pilotnega projekta stanovanjske zadruge, ki bo podlaga za razvoj javno podrttega sistema na zadrugah utemeljene stanovanjske preskrbe. Zato si prizadevamo za sodelovanje z javnimi akterji in skupaj z njimi razvijamo podporno okolje za ustanavljanje stanovanjskih zadrug. Želimo postati generator stanovanjskih zadrug, ki bo raziskoval in promoviral zadružno bivanje ter nudil podporo zadružnim iniciativam, ki bodo nastajale v prihodnosti.

STANOVANJSKE ZADRUGE - PRILOŽNOST ZA ARHITEKTURO

SEMINAR IZR. PROF. ANJE PLANIŠČEK, FAKULTETA ZA ARHITEKTURO, UL

Seminarsko delo skupine petnajstih študentov je bilo v študijskem letu 2015/16 osredotočeno na raziskavo najemnih stanovanjskih zadrug kot alternativnih oblik stanovanjske oskrbe in bivanja v Sloveniji. Projekte smo razvijali na podlagi analiz primerov zadružne in skupnostne stanovanjske gradnje iz tujine ter kritične ocene arhitekture stanovanjske gradnje v Sloveniji, ki je v tržnem in neprofitnem sektorju konservativna in neustrezna. Stanovanja se večinoma še vedno načrtujejo podobno kot v drugi polovici prejšnjega stoletja – kot številčen sestav sob z različnimi nameni, brez razumevanja demografskega stanja oz. projekcij ter ekonomskih, okoljskih in drugih družbenih trendov. Stanovanje danes ni več le streha nad glavo ali prostor umika v zasebnost – vse bolj postaja podobno veliki srednjeveški hiši, kjer so se vzporedno križali delo, trgovanje, druženje, prehranjevanje, spanje in ostale človekove dejavnosti.

Zato so v arhitekturnem pogledu bistvena vprašanja, ki naslavlajo skupno in zasebno v sodobnem bivanjskem okolju, razmerja med delom, bivanjem in sprostitvijo ter vlogo posameznika pri oblikovanju bivanjskega prostora.

Koliko in katere prostore ljudje potrebujejo zase oz. jih lahko delijo s sostanovalci ali sosedi? Katere gospodinjske aparate, digitalne naprave, prometna sredstva lahko souporabljajo? Katera dela in usluge si lahko delijo? Kako lahko združujejo delo in bivanje na enem mestu, ne da bi bili pri tem omejeni na digitalno socialno interakcijo in medmrežno sodelovanje? Kako lahko kot posamezniki in kolektiv sodelujejo pri nastajanju in spreminjanju stanovanja in zunanjih prostorov? Na kakšne načine si lahko prilagajajo bivanjske prostore spreminjajočim se potrebam?

Stanovanjska skupnost in prilagodljivost bivanjskega prostora

S študenti smo zato raziskovali sodobne načine bivanja, ki vsled demografskih sprememb (hitro

menjajočih se sestav gospodinjstev in staranja prebivalstva), sprememb na področju oblik dela (nestalnih zaposlitev, dela od doma) in drugih dejavnikov v ospredje postavljajo idejo medgeneracijskih in inkluzivnih stanovanjskih skupnosti ter prilagodljivosti bivanjskega prostora.

Sodelovanje s stanovanjsko skupnostjo je pomembno

Povezali smo se z novoustanovljeno stanovanjsko zadrugo Zadrugator in v sodelovanju z njenimi člani po metodi participativnega načrtovanja razvijali arhitekturne projekte. V prvi fazi smo se ukvarjali s programsko zasnovo stavb — iskali smo vsebine in prostore, ki bi si jih stanovalci lahko delili oz. souporabljali ter nekatere od njih delili tudi s sosedsko skupnostjo. V drugi fazi smo se ukvarjali z zasnovo stanovanj za čim bolj številčno raznolika in generacijsko pestra gospodinjstva — od običajnih (družinskih, enostarševskih, dvočlanskih idr.) do bolj alternativnih stanovanjskih skupnosti (ljudi različnih generacij, ki si želijo prebivati skupaj v večjem stanovanju — ta tip stanovanja smo poimenovali gručasto stanovanje).

Prenova, novogradnja, mesto in obrobje

V zimskem semestru 2015/16 smo preverjali možnosti umestitve stanovanjskih zadrug na raznih ljubljanskih lokacijah: v skladiščno-poslovni objekt iz 60. let na Koseskega ulici na Koleziji in v propadajočo stanovanjsko stavbo na Gubčevi ulici v Šiški. S stavbama smo želeli opozoriti na problem starosti stavbnega fonda v Sloveniji in nujnost njegove prenove (preko 60 % stanovanjskih stavb je starejših od štirideset let). Tretja lokacija je bila degradirana parcela na Poljanah. Vse parcele oz. stavbe so v lasti Mestne občine Ljubljana.

V letnem semestru smo na pobudo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana izdelali preizkusne možnosti za stanovanjsko zadrugo na parceli v Zalogu. Ta se zaradi oddaljenosti od mestnega središča in pre-določene tipologije vrstnih hiš ni izkazala kot najprimernejša za stanovanjsko zadrugo.

STANOVANJSKA ZADRUGA KOLEZIJA

IDEJNE ZASNOVE PRENOVE OBSTOJEČEGA SKLADIŠČA NA KOSESKEGA ULICI

Lokacija se nahaja v Trnovskem predmestju, na Koseskega ulici.

Stavba je preostanek manjšega industrijskega obrata iz šestdesetih let 20. stoletja in stoji sredi stanovanjskega predela blokov in hiš. Pri analizi prostora smo ugotovili, da stavba s svojim neustreznim programom in nevzdrževanostjo degradira ožjo okolico, ki kljub dobri mestni legi v trenutnem stanju ne more zaživeti.

Tri idejne zasnove prenove so različne, a vse predlagajo ohranitev obstoječe konstrukcije, armiranobetonskega skeleta in osnovnega prostorskega ustroja ter nekaterih elementov. Osnovne bivanjske vsebine zadruga so dopolnjene z vsebinami, ki bi obogatile tudi življenje okoliških prebivalcev.



KOŠESKEGA ULICA

ZELENA POT

CESTA V MESTNI LOG

M 1:1500

velikost celotne parcele: 1989 m²
velikost zazidljivega dela: 950 m²

ZELENO!

LAURA KLENOVŠEK, MOJCA MLINAR

Zasnova z iznajdljivimi prostorskimi posegi odgovarja na vprašanja trajnostne gradnje. V stavbo je umeščenih šest "zelenih prezračevalnih atrijev", ki služijo zbiranju deževnice, naravnemu prezračevanju, ogrevanju in hlajenju, ter zagotavljajo zadostno osvetljenost vseh bivalnih prostorov.

Sobe v skupnostnih stanovanjih so v pritličju orientirane na atrije, medtem ko skupni notranji prostori delujejo kot filter med javnim zunanjim in intimnim prostorom stanovanj. V nadstropju je logika obrnjena – navzven se odpirajo zasebni del(sobe), na atrije pa polskupni prostori.



DELITEV BIVALNIH ENOT Z ZAVESAMI



DELITEV BIVALNIH ENOT S POLKARBONATNIMI PLOŠČAMI



DELITEV BIVALNIH ENOT Z LESENIMI PANELI



NOTRANJNI ATRIJI, LOŽE STANOVANJ, KI SE PODALŽUJEJO V GANKE IN NA DVORIŠČE

1,45	2890 m ²	42-82	6 klasičnih 4 zadružna	142,2 m ²	165,5 m ²	23,5 m ²	14,7 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanja površina na osebo

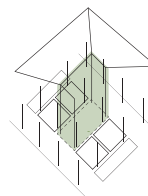
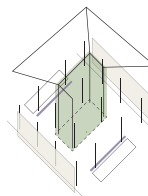
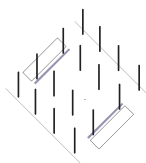
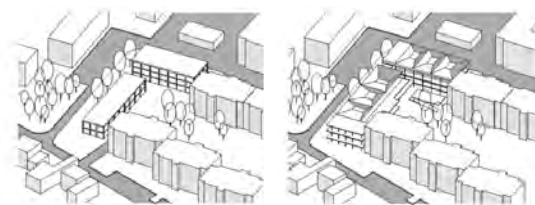
odstranitev nenosilnih
elementov in prizidkov

objekt se poviša z novo
streho in atriji, dodajo se
dostopni ganki, lože ter
balkoni na vseh fasadah

v obstoječo
konstrukcijo se
umestijo novi
instalacijski vozi

nova fasada
in atriji

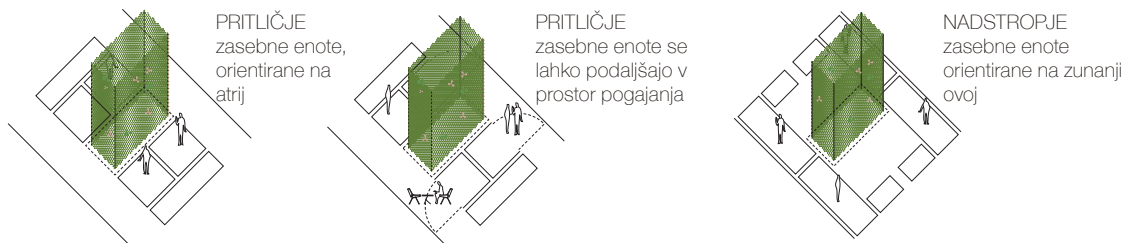
atriji določajo
zasebne
in skupne
prostore



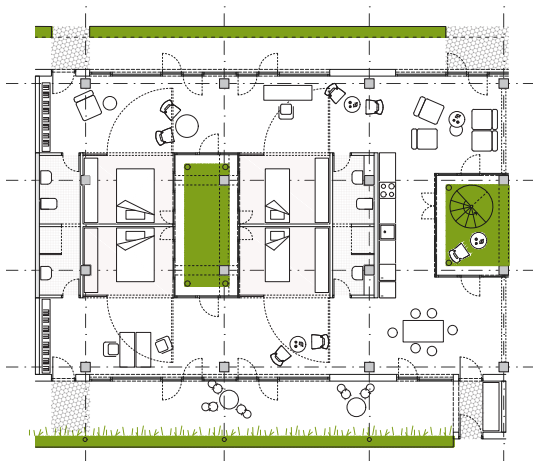
SHEME PROSTORSKIH POSEGOV



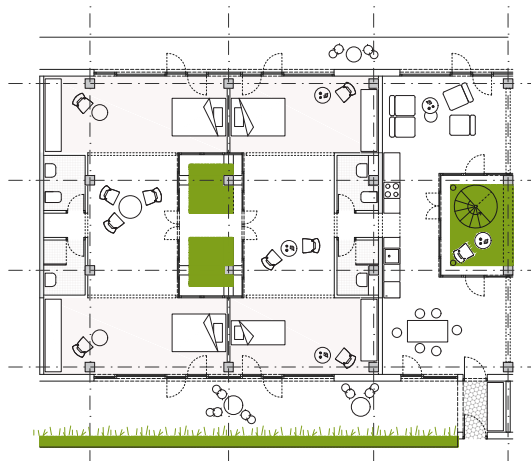
SITUACIJA



HEMA SKUPNOSTNIH STANOVANJ

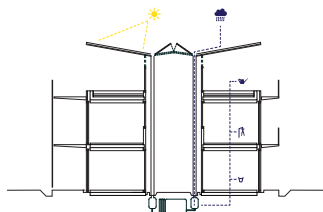


TLORIS PRITLIČJA

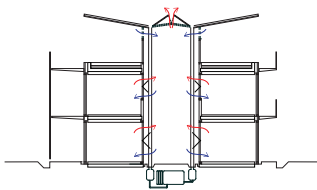


TLORIS NADSTROPJA 0_1

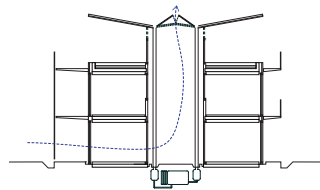
10m



izkoriščanje naravnih virov za energijo

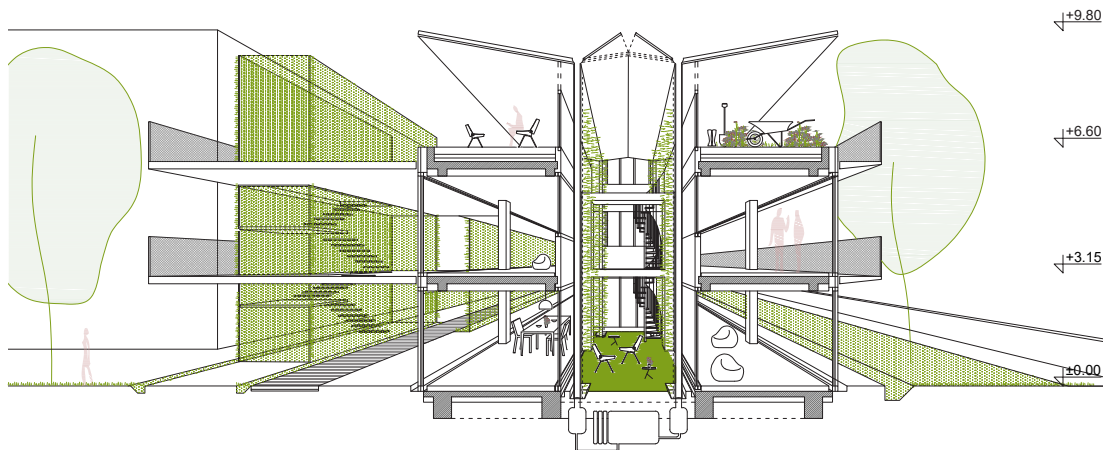


prezračevanje in akumuliranje toplote



prezračevanje in zbiranje deževnice

HEMA DELOVANJA ATRIJEV



PREČNI PREREZ

0_1

10m

MANJ JE VEČ

MATEJA KOLARIČ, POLONA LONA PUŠNIK

Ideja je, da skladiščno stavbo prenovimo s čim manj sredstvi. Obstoječi konstrukciji dodamo zgolj gank in modularna fasadna polnila, izgradnja pa predvideva delno samograditeljstvo.

Vodilo zasnove stanovanj je prilagodljivost prostora glede na različne življenjske cikle: možnost ureditve stanovanj za "klasično" ali skupnostno bivanje, ki posamezniku omogoča tudi umik v intimni prostor, namenjen delu, počitku, branju idr. Vsa stanovanja imajo vstop z ganka, ki povezuje vse prostore zadruge in je obrnjen na dvorišče. Na njegovih razširitvah so terase za druženje. Skupni, dnevni prostori v stanovanjih obsegajo kuhinjo, jedilnico in dnevno sobo, ki se ob lepem vremenu razširijo na gank.

Za združno skupnost je pomembna tudi delitev ali skupno opravljanje gospodinjskih del ter možnost delne samopreskrbe s hrano. Zato je stanovanjskemu delu dodana še skupnostna kuhinja z dnevnim in delovnim delom ter vrtovi.



DNEVNA SOBA V SKUPNOSTNEM STANOVANJU

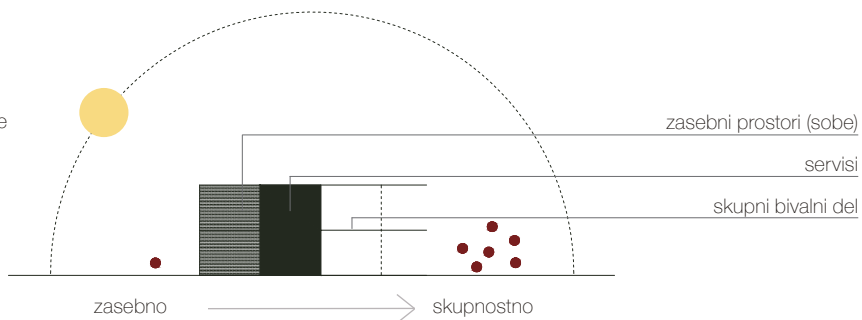


POGLED NA SEVERNO FASADO OBJEKTA Z NOVIMI GANKI

0,92	2337 m ²	30-60	21	45-60 m ²	90-360 m ²	45 m ²	13 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanja površina na osebo

NAČINI PRENOVE

- dodajanje modularne fasade
- ohranjanje konstrukcije
- dodajanje ganka
- odstranitev nenostilnih sten



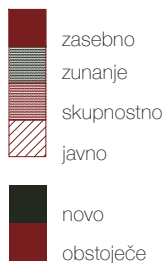
KONCEPT PRENOVE



SITUACIJA

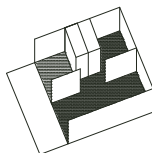
0 10

50m



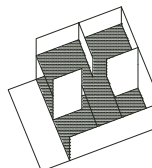
TIP A
DVOSOBNO STANOVANJE

3x ali



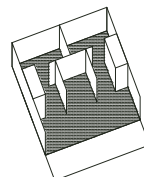
TIP B
DUPEKS

2x

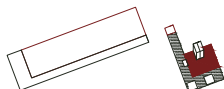


TIP C
FLEKSIBILNO STANOVANJE

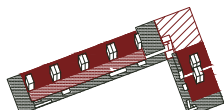
16x ali



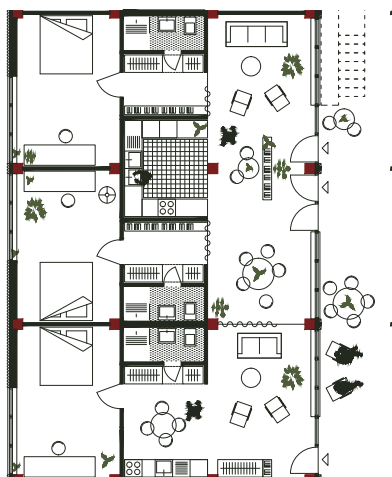
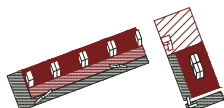
2.nadstropje



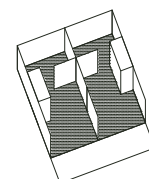
1.nadstropje



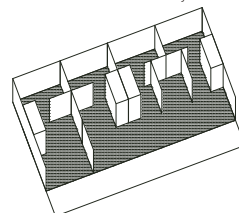
prilittje



iz skupnostnega stanovanja
dobimo dve enosobni



kombiniramo skupnostno in
enosobno stanovanje.



PROGRAM PO NADSTROPIH

TLOKIS FLEKSIBILNEGA STANOVANJA

HEME TIPOV STANOVANJ



TLOKIS PRITLITJA

01 10m

HIŠA MED PARKOMA

GORAZD ČATER, DAVOR JERMAN

Glavno vodilo prenove stavbe in snovanja stanovanjske zadruga je bivanje v zelenju, kar ponujata obstoječa parka na vzhodni in zahodni strani stavbe. Fizično povezavo med parkoma omogočata dve novi pasaži v pritličju stavbe, vizualno in družabno povezavo pa zastekljen člen med višjim in nižjim delom stavbe - kavarna z večnamenskim prostorom v ozadju, namenjenim prireditvam in drugim oblikam sodelovanja. Na zahodni strani stavbe je urejen večji zunanji prostor za sprostitev in druženje prebivalcev zadruga in sosedov.

Prenovitveni posegi so racionalni - odstranijo se vse predelne stene, medtem ko se ohranijo armiranobetonska skeletna konstrukcija, plošče, vertikalne komunikacije ter obstoječa streha. Fasadni ovoj se v celoti energetske prenove.

V nižjem delu stavbe so urejena dvoetažna stanovanja za skupnostno bivanje, ki imajo na vzhodni strani vrtove in na zahodni strani terase. V višjem delu stavbe se nahajajo različno velika klasična stanovanja, skupna knjižnica, pralnica in shrambe.



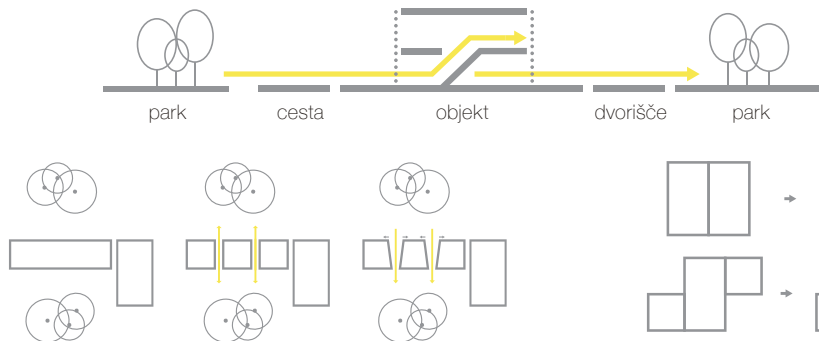
ZAHODNE TERASE STANOVANJ



PARKOVNA UREDITEV IN KAVARNA NA ZAHODNI STRANI ZA STANOVALCE ZADRUGE IN OKOLIŠKIH BLOKOV

0,81	2081 m ²	45-58	13	33-150 m ²	115-135 m ²	34 m ²	16 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanja površina na osebo

PODATKI O OBJEKTU

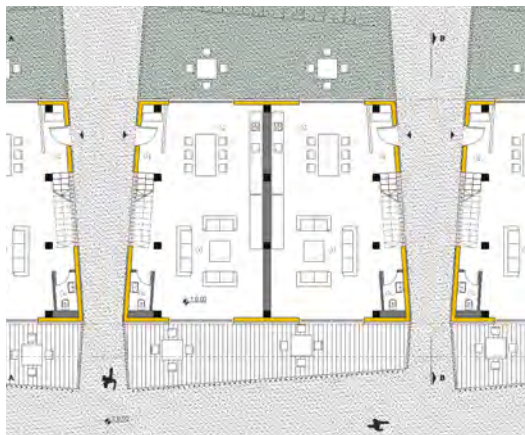


SHEMA URBANISTIČNO – ARHITEKTURNIH POSEGOV

SHEMA ARHITEKTURNE ZASNOVE STANOVANJ



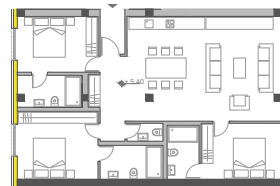
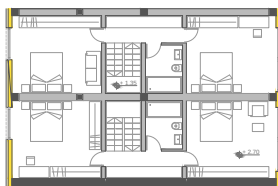
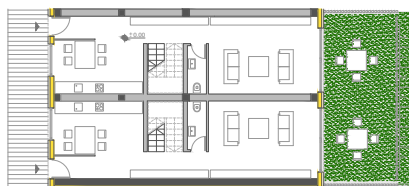
SITUACIJA



TLORIS PRITLIČJA V NIŽJEM DELU OBJEKTA



TLORIS NADSTROPJA



TLORIS STANOVANJ V VIŠJEM DELU OBJEKTA

0 1 10m

knjižnica

delovni prostori

večnamenska dvorana

kavarna

kolesarnica

2. nadstropje

1. nadstropje

pritličje

RAZSTAVLJENA AKSONOMETRIJA

0 1 10m

STANOVANJSKA ZADRUGA ŠIŠKA

IDEJNE ZASNOVE PRENOVE ZAPUŠČENEGA OBJEKTA NA GUBČEVI ULICI



Lokacija objekta je v bližini centra Ljubljane, v zaledju Celovške ceste, kjer jo pred hrupom varuje mirna stanovanjska soseska. Dostopna je za avtomobile in oddaljena le tri minute hoje od najbližje postaje mestnega avtobusa ter 300 m od urejene kolesarske steze.

Motiv za ureditev zunanjega prostora je bila ideja “vasi v mestu”, za prenovo in dozidavo obstoječe stavbe pa tipologije okoliških hiš, ulične linije in energetska varčnost.

Analiza odprtih prostorov je pokazala pomanjkanje javnih parkov in igrišč, ki so postali ključni motivi arhitekturnih zasnov. Analiza družbene infrastrukture kaže potrebo po vključevanju vsebin, ki bi povezale sosesko in zadrugo “urbanega” vrtca, delavnice za kolesa, prostora za so-delo itd.



M_1:1500

velikost celotne parcele: 704 m²
velikost zazidljivega dela: 381 m²

POVEZANE HIŠE

MARJETA ŠTORGELJ

Zasnova zazidave izvira iz interpretacije tipov stavb v okolici, kjer je ohranjenih veliko starejših pritličnih in nadstropnih družinskih hiš. Zazidava je razdrobljena na več manjših hišk, ki jih povezuje gank v nadstropju. Posebnost zasnove je delna poglobitev "parterja" zazidave - nivojski odmik od ulice ustvari za stanovalce in sosede zunanji, bolj intimen prostor. V pritličju zazidave so skupni zadružni prostori in javni programi (urbani vrtec, kavarna, delavnica itd.), ki izvirajo iz želja uporabnikov sosednjih stavb. V zgornjih etažah so zasebne stanovanjske enote, ki omogočajo različne oblike skupnostnega bivanja.



POGLOBLJENI PARTER ZAZIDAVE S SKUPNIMI ZUNANJIMI PROSTORI

0,88	1255 m ²	24-43	8	49-132 m ²	88-132 m ²	27 m ²	30 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanja površina na osebo

PODATKI O OBJEKTU



OBSTOJEČE STANJE



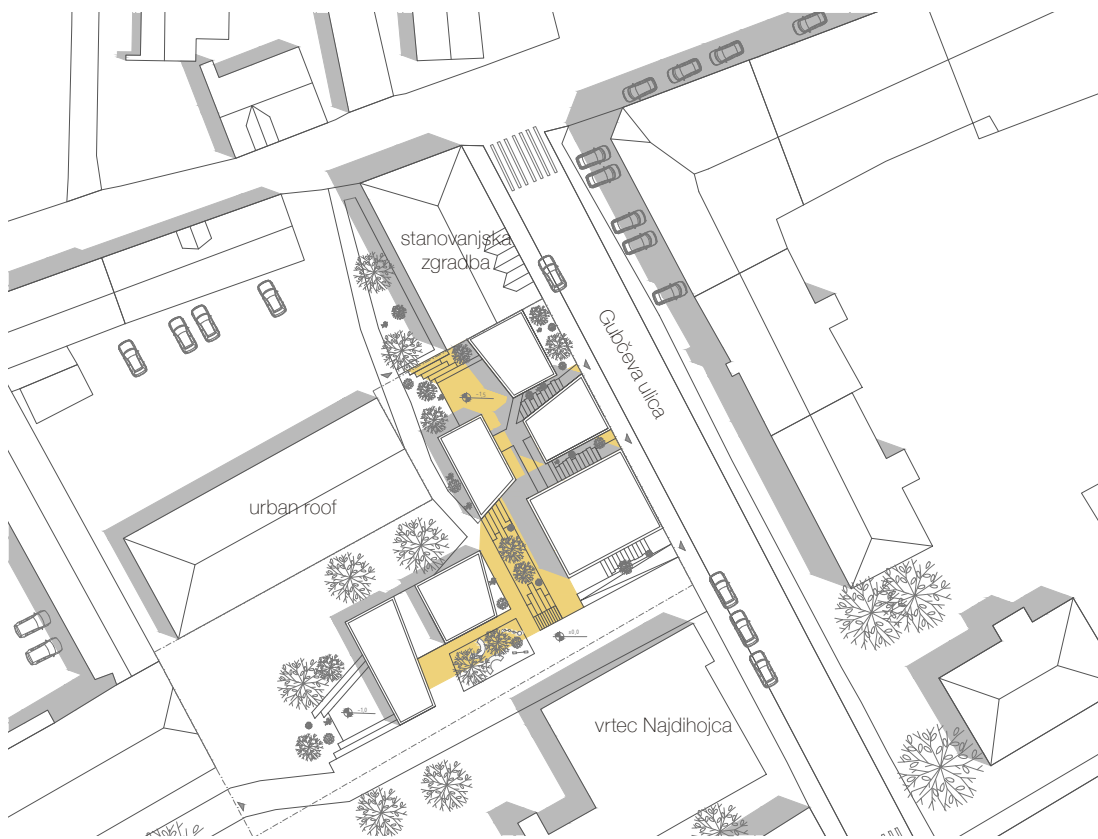
PRENOVA IN DOZIDAVA

zadruga kot
kompleks hiš



KONCEPT

zunanji vmesni
prostor je vezni člen
med zadrugo in
okolico



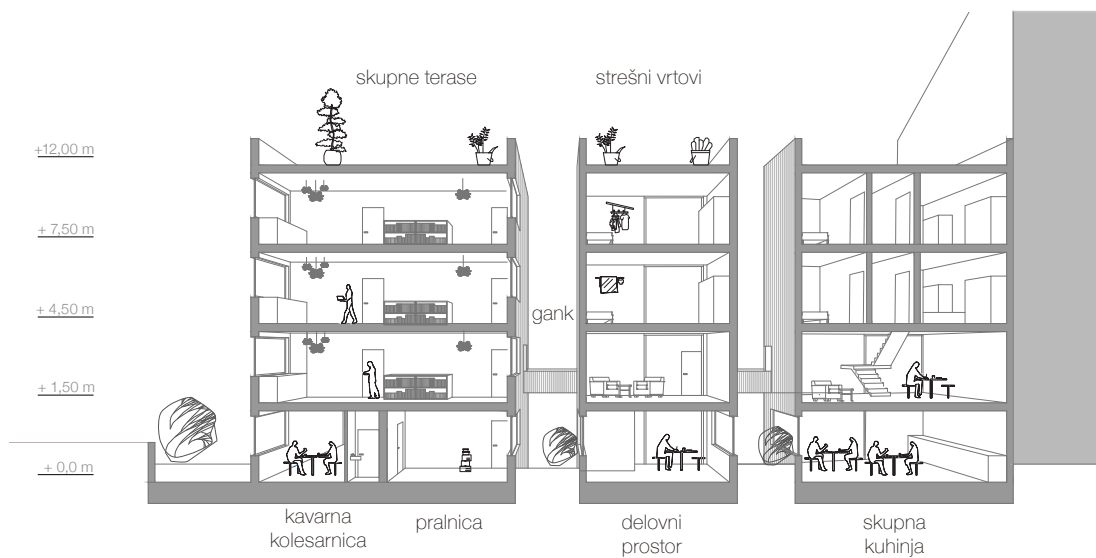
SITUACIJA



TLORIS TIPIČNE ETAŽE

0 1

10m



AA PREREZ

0 1

10m

VRTOVI V KROŠNJAH DREVES

NEŽA SPRUK, JERNEJA JENKO

Izhodišče arhitekturne zasnove stanovanjske zadruge pogojuje presoja urbanističnih značilnosti lokacije in obstoječe družbene infrastrukture - pomanjkanje odprtih zelenih prostorov in nekaterih družbenih vsebin. Zasnova tako vključuje prenovno obstoječe hiše in njeno dozidavo vzdolž Gubčeve ulice. Dozidani del je dvignjen nad nivo ulice in ponuja odprt in javno dostopen prostor, ki se v ozadju nadaljuje v park. Stanovanjska zadruga se z otroškim igriščem, kavarno v pritličju obstoječe hiše in drugimi javnimi vsebinami povezuje s sosesko in spodbuja druženje ter sodelovanje med stanovalci.

Stanovanja so načrtovana tako, da ustrezajo zahtevam skupnostnega bivanja: stanovalci si delijo dnevne prostore, medtem ko so sobe in sanitarni prostori zasebne narave. Skupnostna stanovanja se z minimalnimi spremembami lahko preoblikujejo v ločena samostojna stanovanja. Stanovanja imajo široke zunanje terase, ki se mestoma podaljšujejo med krošnje dreves v parku. Teraso so skupne in nudijo zanimiv prostor za druženje in preživljanje prostega časa.



TERASE STANOVANJ MED KROŠNJAMI DREVES



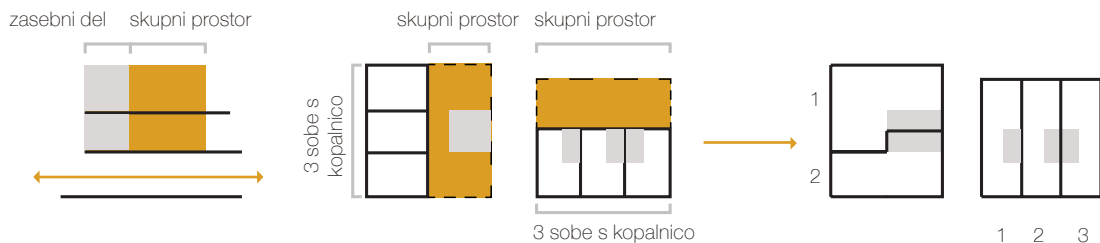
ODPRTO PRITLIČJE Z JAVNIMI IN SKUPNIMI PROGRAMI

1,6	1161 m ²	12-24	4	33-56,1 m ²	106-107 m ²	17,5 m ²	32 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanja površina na osebo

PODATKI O OBJEKTU

zeleni park v pritličju povabi
sprehajalca z ulice, da se povzpne
preko lesenih teras v nadstropja

možnost preobrazbe
skupnostnega stanovanja v
klasična stanovanja



KONCEPT PREREZA

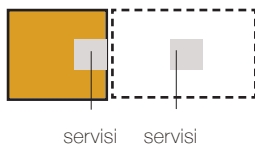
HEMA FLEKSIBILNOSTI ENOT



SITUACIJA

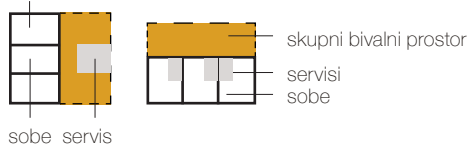
0 1 10m

skupni/javni prostor pokrit zunanji prostor



SHEMA PRITLIČJA

skupni bivalni prostor



SHEMA NADSTROPJA

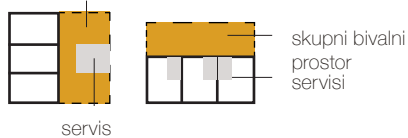


TLORIS PRITLIČJA

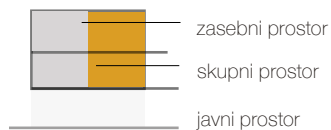


TLORIS DRUGEGA NADSTROPJA

skupni bivalni prostor



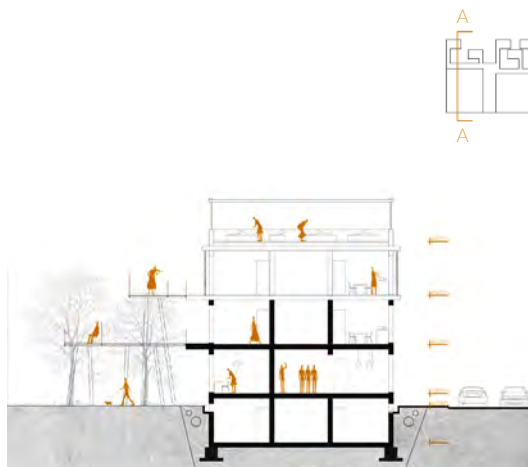
SHEMA DRUGEGA NADSTROPJA



SHEMA PREREZA



TLORIS DRUGEGA NADSTROPJA



AA PREREZ

0 1 10m

VELIKA SKUPNA SOBA

NASTJA FINGUŠT, ANJA ROPRET

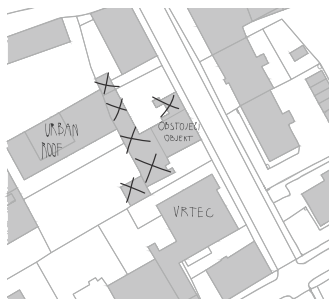
Stanovanjsko zazidavo sestavljajo trije volumni z različnimi tipi stanovanj: prenovljena in nadzidana obstoječa hiša, njena dozidava ob Gubčevi ulici ter nova stavba v ozadju parcele. V dozidavi so stanovanja za skupnostno bivanje in v ostalih delih "klasična" družinska stanovanja. Posebnost zasnove je ulični del zazidave – vmesni del med obstoječo hišo in njeno dozidavo, ki je središče združenega življenja. Tu so veliki skupnostni dnevni prostori, ki jih souporabljajo stanovalci manjših stanovanj v dozidavi: dnevni prostor, skupna kuhinja, prostor za študij in delo od doma, igralnica za otroke idr. Zasnova tega dela je odprta - vsebine se lahko po nadstropjih spreminjajo in tako sledijo potrebam in željam stanovalcev.



POGLED Z ULICE

0,85	1200 m ²	60	21	80-100 m ²	30-40 m ²	20 m ²	12 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanja površina na osebo

PODATKI O OBJEKTU



OBSTOJEČE STANJE IN RUŠITVE



STAVBNE LINIJE



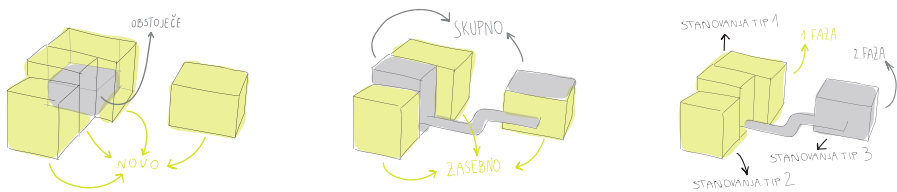
HEMA OBSTOJEČEGA IN DOZIDAVE



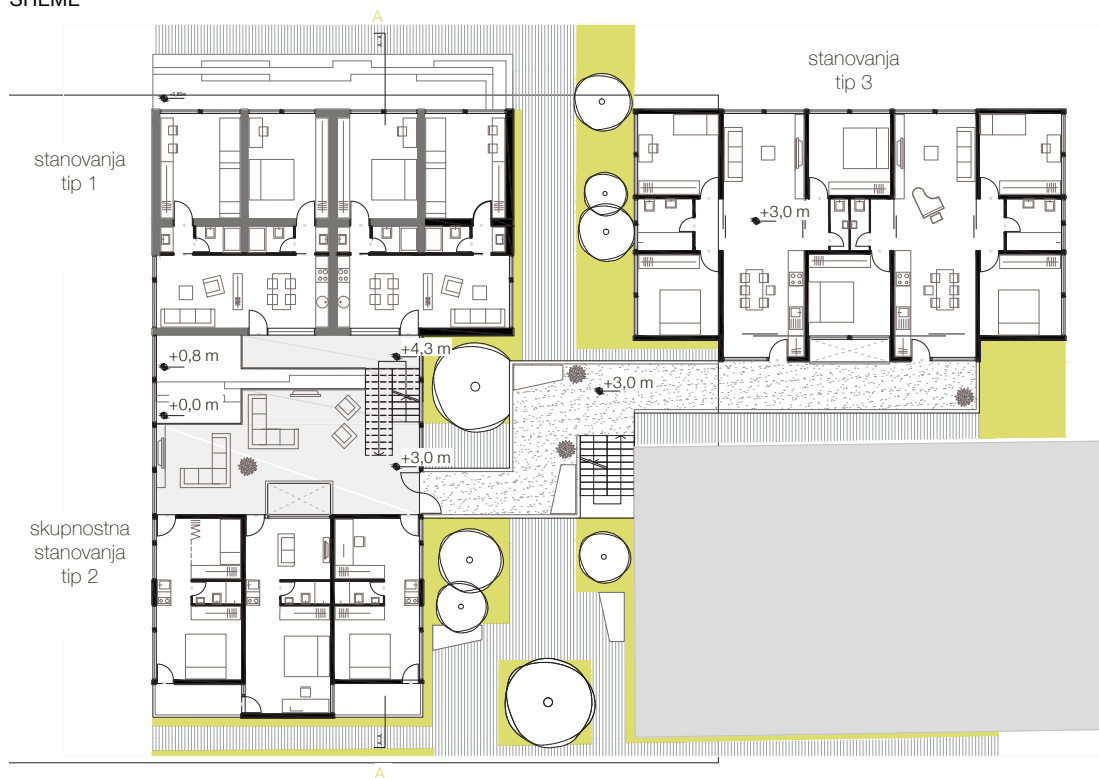
SITUACIJA

0 10

50m



HEME



TLORIS PRVEGA NADSTROPJA

0 1 10m

skupnostna stanovanja tip 2 skupni prostori stanovanja tip 1



AA PREREZ

0 1 10m

STANOVANJSKA ZADRUGA **POLJANE**

IDEJNA ZASNOVA ZA NOVOGRADNJO NA DEGRADIRANI LOKACIJI



Lokacija se nahaja v bližini Kodeljevega, ob križanju Povšetove ceste in železniške proge. Prazna in degradirana trikotna parcela trenutno služi parkiranju. Na njej stoji tudi opuščena nadstrešica.

V bližini stojijo stanovanjski bloki in stanovanjske vile. V okolici so športni park Kodeljevo, šola, vrtec, tržnica in družbeno središče Most, kar je prednost za umestitev nove stanovanjske zadruga.



M 1:1500

velikost celotne parcele: 3101 m²
velikost zazidljivega dela: 3101 m²

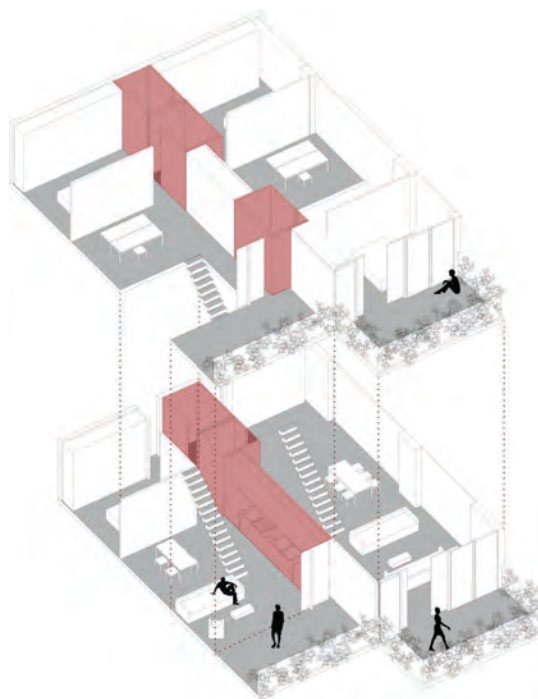
HIŠE IN VRTOVI V BLOKU

TEJA MRŽEK, KATARINA PRODAN

Nova zazidava je tipološki hibrid stavb, ki se nahajajo v bližnji okolici. Združuje elemente bloka in individualnih hiš z vrtovi, kar se zrcali v zasnovi stanovanj z vrtovi oz. terasami. Zazidavo sestavljajo terasasti kraki, v katerih je 25 različno velikih stanovanj in povezovalni prostor s skupnimi dejavnostmi stanovalcev zadruga.

V pritličju krakov so klasična stanovanja z vrtovi na vzhodu in zahodu, v nadstropjih pa dvoetažna stanovanja s terasami na jugu. Slednja so namenjena tudi skupnostnemu bivanju. Umestitev sanitarnih prostorov v vzdolžno sredinsko os in možnost umestitve montažnih delov etažne plošče omogočata prilagodljivo organizacijo stanovanj.

Stanovanjske krake povezuje prostorsko raznolik povezovalni trakt — družabno središče zadruga, v katerem so prostori za delo, igro in varstvo otrok, skupna knjižnica, notranji rastlinjak idr. Javni program, ki je namenjen tudi sosedski skupnosti, se nahaja v pritličnih in kletnih prostorih (pralnice, večnamenski prostor, kolesarnica in prostor za športno dejavnost).



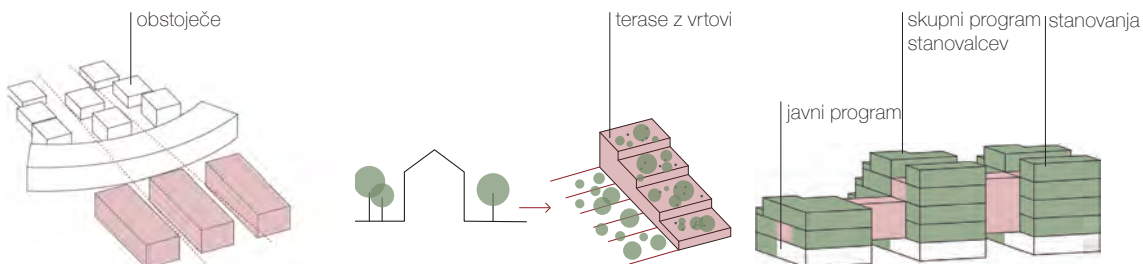
AKSONOMETRIJA TIPIČNIH SKUPNOSTNIH DUPLEX STANOVANJ



VRTOVI V PRITLIČJU IN TERASE V NADSTROPJIH

1,58	2908 m ²	109	25	58-104 m ²	117-180 m ²	29,7 m ²	13,2 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanja površina na osebo

PODATKI O OBJEKTU

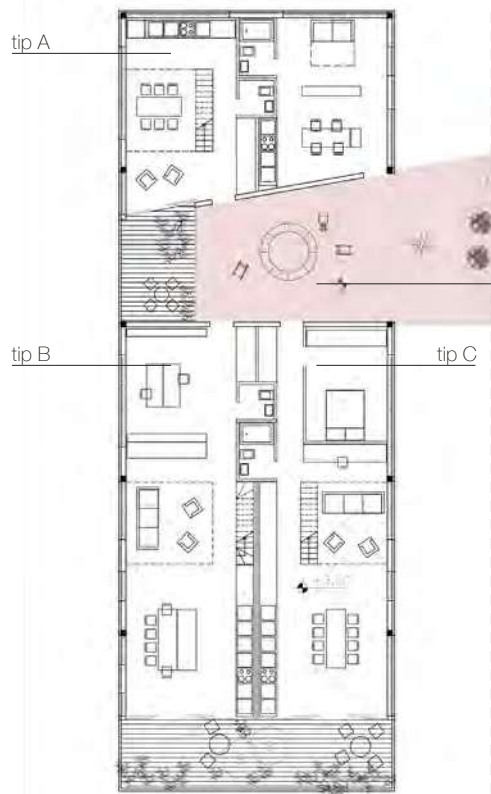


IDEJNO IZHODIŠČE

HEMA RAZPOREDITVA PROGRAMA



SITUACIJA

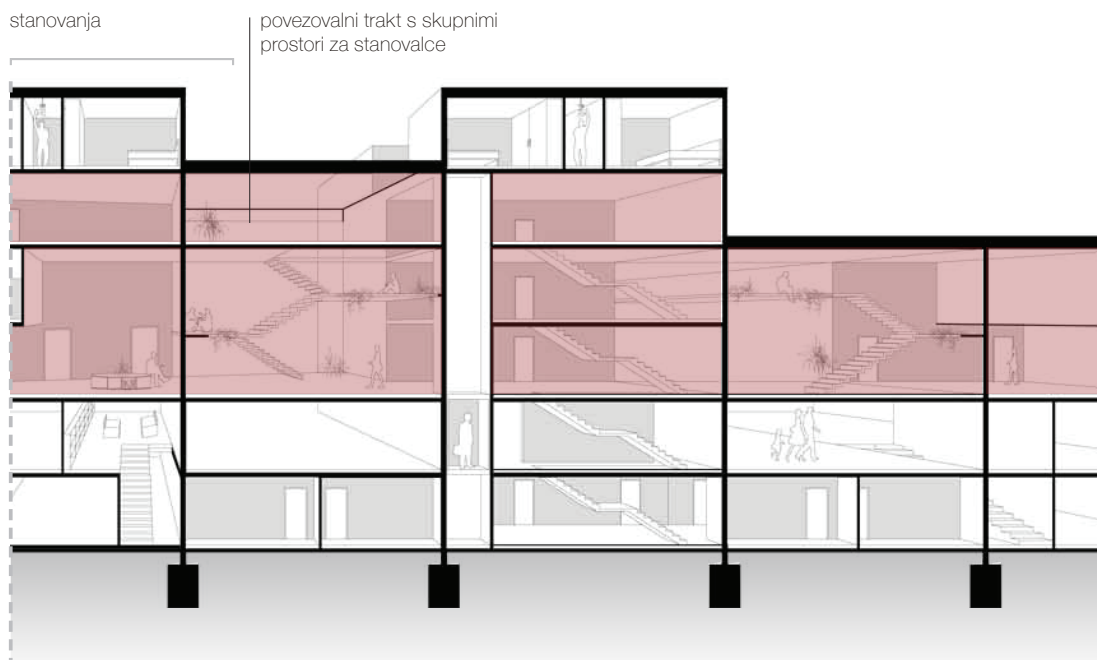


TLORIS PRITLIČJA



TLORIS NADSTROPJA

0 1 10m



VZDOLŽNI PREREZ

0 1 10m

STANOVANJSKA ZADRUGA ZALOG

IDEJNE ZASNOVE VRSTNIH HIŠ V PREDMESTJU LJUBLJANE

Lokacija se nahaja v Zalogu, vzhodnem predmestju Ljubljane. Najlažji dostop iz središča mesta je po Zaloški cesti, z mestnimi avtobusnimi linijami št. 11, 11B in 20Z.

Naselje sestoji iz dveh delov, Starega in Novega Zaloga. Tu so osnovna šola, športni objekt, pošta in združni dom. Včasih je v Zalogu deloval tudi kino. Mimo naselja poteka železniška proga Dobova-Ljubljana, tu je tudi največja ranžirna postaja v državi. Na južni strani teče reka Ljubljanica, na severni pa reka Sava (v bližini je sotočje Ljubljanice, Kamniške Bistrice in Save).

Pri načrtovanju vrstnih hiš smo upoštevali lokacijsko informacijo, ki navaja, da mora biti gradnja novih vrstnih hiš znotraj že določene meje zazidljivosti. Raster hiš je od 10 do 12 metrov, garažna mesta morajo biti zagotovljena znotraj objektov. Strehe novih hiš so dvokapnice, njihov naklon je od 25 do 30 °. Sleme poteka sever - jug, oziroma vzporedno s stanovanjskim nizom. Višina objekta je P+1+Po. Dopustna je izraba podstrešnih etaž.



M 1:1500

velikost celotne parcele: 2350 m²
velikost zazidljivega dela: 648 m²

HIŠE V PLAŠČU

MOJCA MLINAR

Hiše v plašču imajo več t. i. klimatskih con, ki se stopnjujejo od zunanje (rastlinjak) do najgloblje notranje cone (sanitarni prostori). Prostorska organizacija je izjemno racionalna in omogoča prilagodljivo in stroškovno ugodno bivanje.

V prečni smeri se nahaja servisno-sanitarni pas in ob njem bivalni prostori, ki jih ovija zunanja "klimatska cona", zasnovana v tehnologiji rastlinjaka. Servisno-sanitarni pas s sanitarijami v medetažah omogoča popolnoma odprte bivalne prostore brez hodnikov. Bivalni prostori se na zahodu podaljšujejo navzven v rastlinjak, ki pozimi deluje kot vir pasivne izolacije, poleti in v vmesnih mesecih pa predstavlja dodatek notranjemu prostoru. Rastlinjak je hkrati tudi prostor povezovanja stanovanjskih enot celotnega niza hiš in stanovalcev.



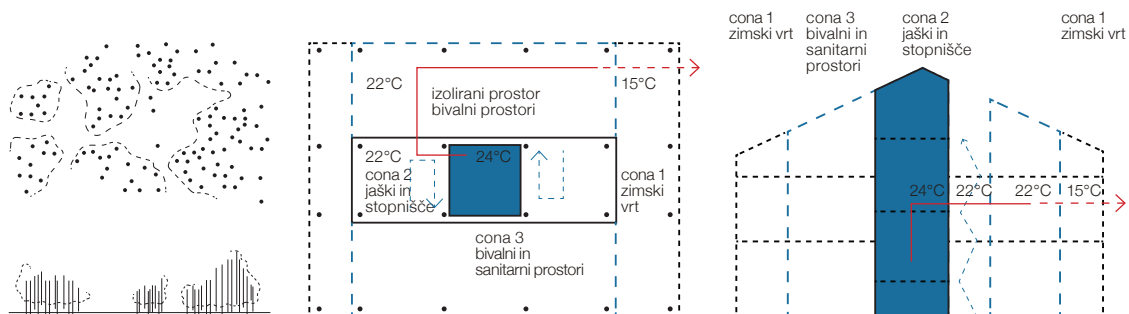
ZIMSKI VRT - PRVI PLAŠČ HIŠ



TERASASTO OBLIKOVAN ZUNANJI PROSTOR, KI SE NADALJUJE VZDOLŽ ULICE

0,79	1865,9 m ²	40-80	9 klasičnih 1 skupnostna	162,8-225 m ²	272-334 m ²	30,4 m ²	10,2 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanja površina na osebo

PODATKI O OBJEKTU



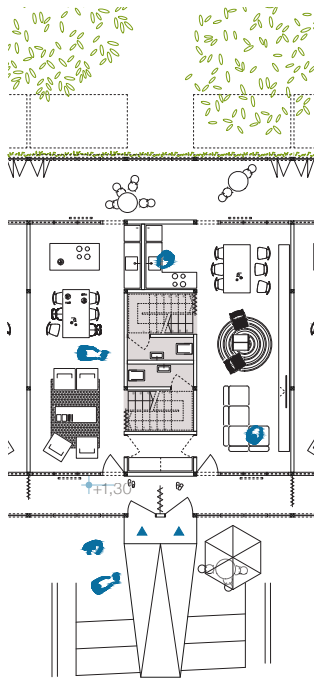
IDEJNO IZHODIŠČE

KLIMATSKE CONE - PLAŠČI

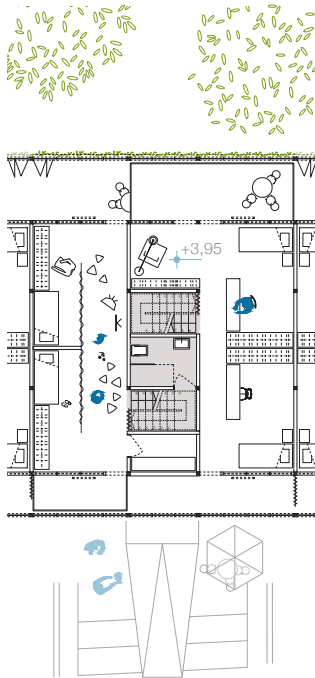
SHEMA PREREZA



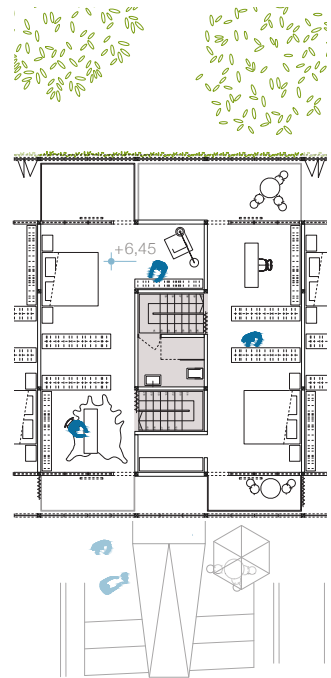
SITUACIJA



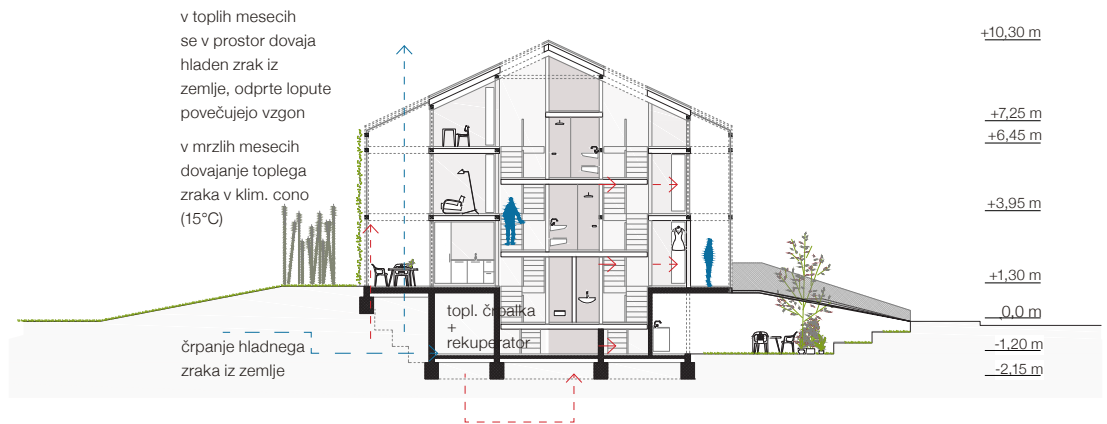
TLORIS PRITLIČJA



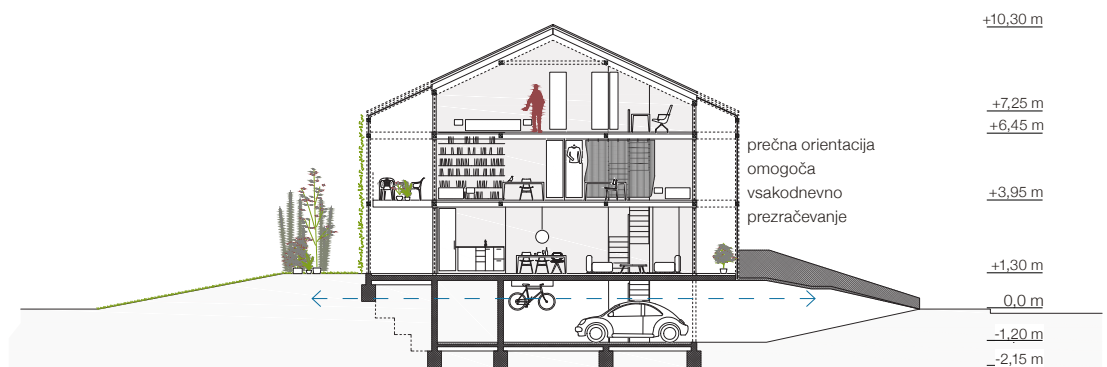
TLORIS PRVEGA NADSTROPJA



TLORIS DRUGEGA NADSTROPJA



AA PREREZ



BB PREREZ

“PLUS” DODATEK

VESNA SKUBIC

Zasnova temelji na umeščanju skupnostnih prostorov med pare bolj zasebnih stanovanjskih enot - vrstnih hiš. Skupnostni prostori so mišljeni kot povezovalni in hkrati dodatni prostori pritličnih in nadstropnih stanovanjskih nadstropij. Namenjeni so dejavnostim, ki jih stanovalci lahko in oz. želijo opravljati skupaj - delu, študiju, knjižnici, otroški igri, druženju s številčnejšo družbo idr.

Posebnost zasnove stanovanj v nižjem traktu stavbe so pritlični dnevni prostori z vzhodnimi in zahodnimi terasami, ki bivanjski prostor podaljšujejo v zelenje. Spalni prostori so bolj intimne narave in so umeščeni v nadstropje ter imajo možnost razširitve v skupne medprostore.



DODATNI PROSTOR, ZASTEKLJEN V NADSTROPJU, ODPRT V PRITLIČJU



DODATNI PROSTOR, ODPRT V NADSTROPJU IN PRITLIČJU

0,68	1600 m ²	24-48	7 klasičnih 1 skupnostna	90-320 m ²	190-320 m ²	28 m ²	11 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanj površina na osebo

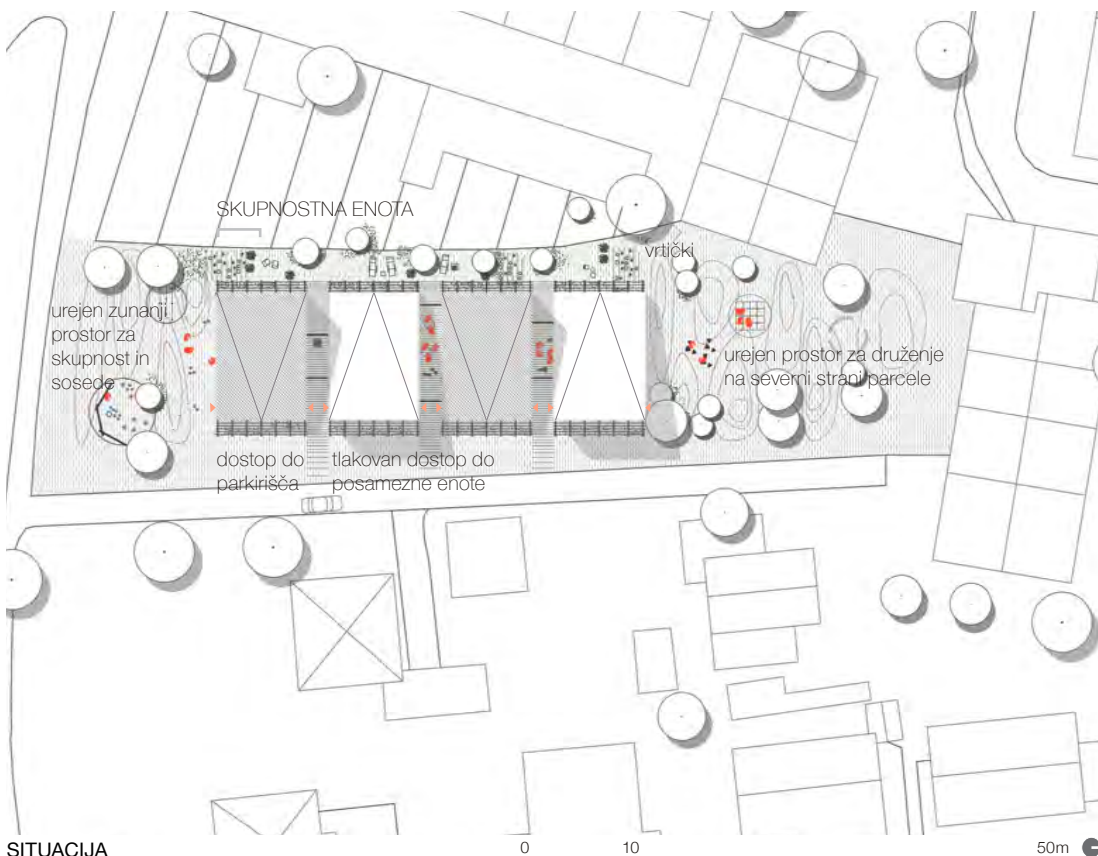
PODATKI O OBJEKTU



SHEMA POVEZOVANJA HIŠ

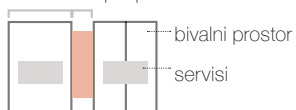
SHEMA POVEZOVANJA ENOT PO PREREZU

SHEMA PREREZA



združeni 2 enoti

skupni prostor



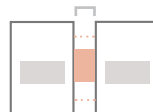
SHEMA PRITLIČJA

poljubna razporeditev
spalnih prostorov



SHEMA NADSTROPJA

po dolžini prilagodljiv zaprti
ali odprti skupni prostor



skupnostno stanovanje

klas. stan.

klas. stan.



TLORIS PRITLIČJA



TLORIS NADSTROPJA

poljubna razporeditev
spalnih prostorov

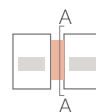


SHEMA MANSARDE

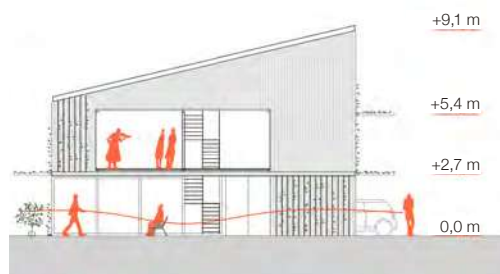
spalni prostori,
zasebni delovni prostori
skupni povezovalni prostor
skupni prostori (kuhinja, dnevna
soba, parkirišče, delavni prostor)



SHEMA PREREZA



TLORIS MANSARDE



AA PREREZ

0 1

10m

DNEVNA SOBA ZA VSE

MATEJA KOLARIČ

Zasnova vrstnih hiš je nastala v misli na sodobne trende bivanja, ki pogosto pomenijo delo na domu, kasnejše in redkejšo vzpostavljanje družinske skupnosti, bolj nestalne in nepredvidljive navade ter manjšo finančno zmožnost posameznika.

Vsaka vrstna hiša, tako za skupnostno kot bolj klasično bivanje, je sestavljena iz stanovanjskega dela z minimalno kvadraturo in prečnega tako imenovanega dodatka v obliki zastekljenega zimskega vrta. Ta "prostor dogovora" služi kot dnevna soba (delovna, igralna, športna) in se razvija v vertikalni smeri. V primeru skupnostnega stanovanja si jo dve stanovanjski enoti delita in souporabljata, v primeru klasičnega stanovanja pa posameznemu pripada polovica. Stanovanjski del je zasnovan "polno, težje in stalno", medtem ko je zimski vrt "lažji, cenejši in bolj fleksibilen".



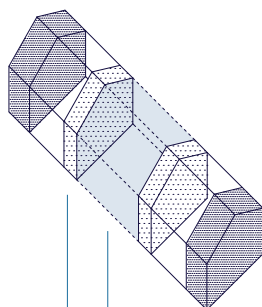
SKUPNA DNEVNA SOBA SE PODALJŠUJE V ULIČNI PREDRSTOR



PROSTOR DOGOVORA - SKUPNA DNEVNA SOBA

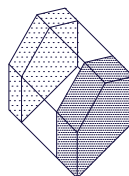
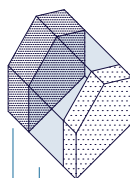
0,61	1440 m ²	32-64	8 klasičnih 4 skupnostna	115+25 m ²	230+50 m ²	30+6 m ²	53 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanja površina na osebo

PODATKI O OBJEKTU



"prostor dogovora"
preko njega se povežeta dve enoti in
vanj umestita svoje dnevne dejavnosti po
vseh etažah- knjižnica, prostor za delo,
igralnica, šport...

skupnostno stanovanje

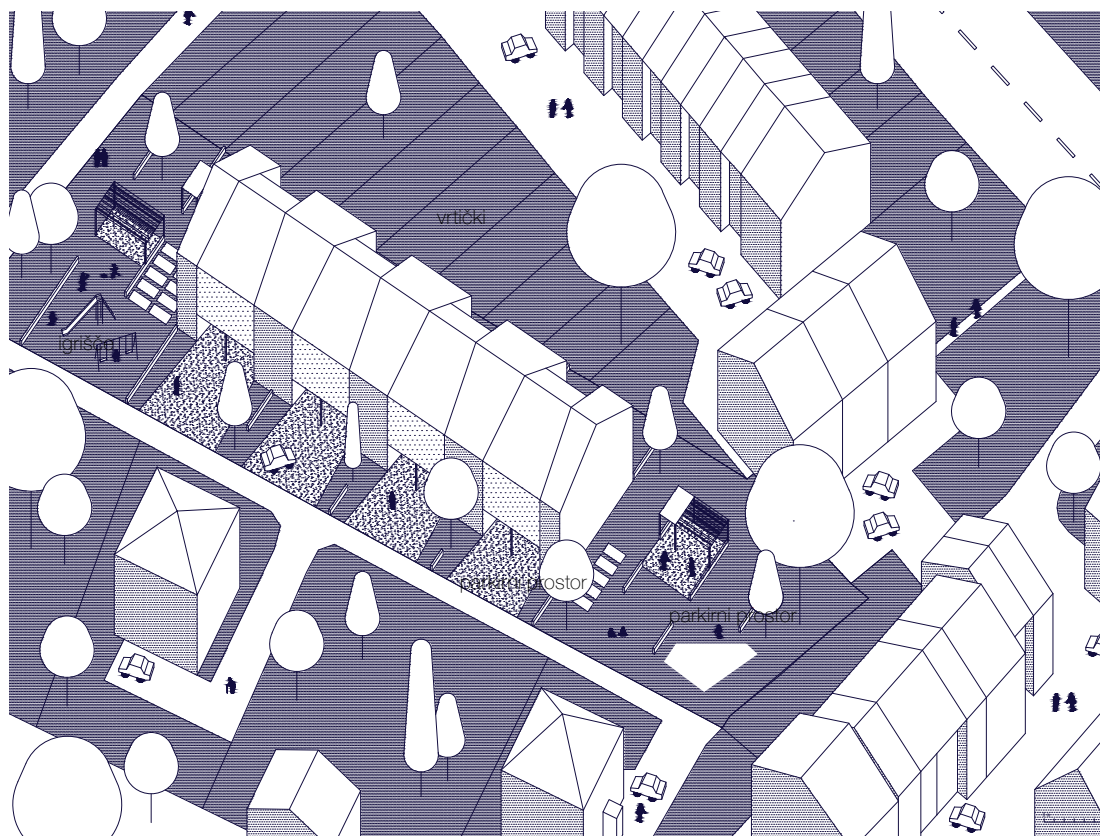


"prostor dogovora"
v klasični enoti služi zgolj kot razširitev
kvadrature dnevnega programa preko
vseh etaž

klasično stanovanje

fleksibilnost:
s pregrajevanjem
ali odpiranjem
prostora dogovora
izbiramo med bolj ali
manj skupnostnim
stanovanjem

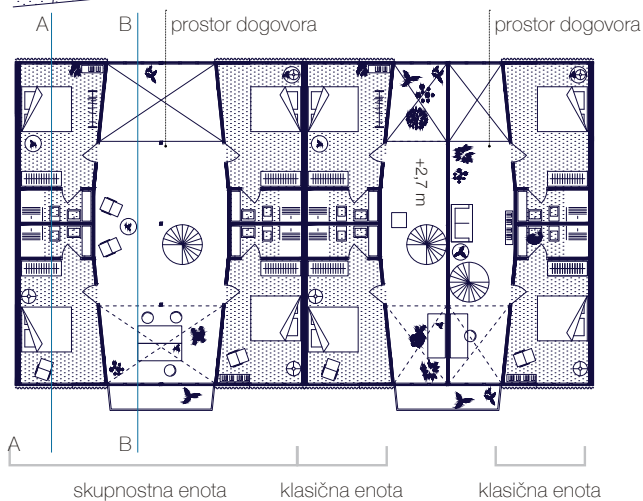
SHEME



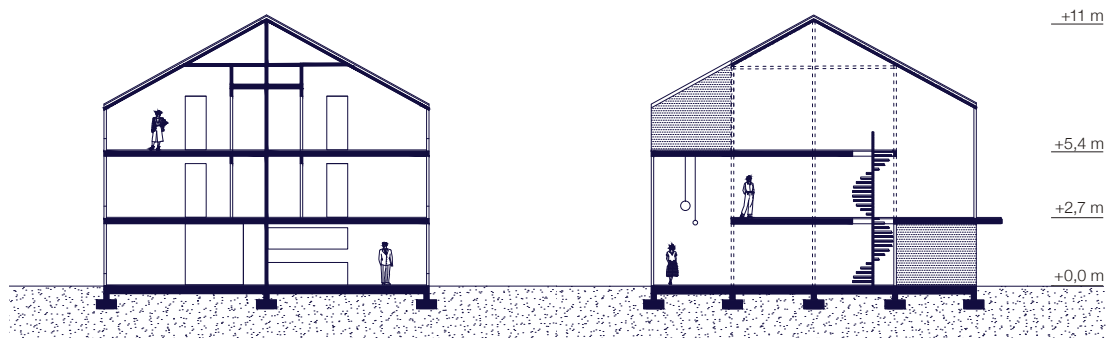
SITUACIJA



TLORIS PRITLIČJA



TLORIS NADSTROPJA



AA PREREZ

BB PREREZ 0 1

10m

DVOJNA VIJAČNICA

POLONA PUŠNIK

Zasnova izhaja iz želje po zagotavljanju čim večjega zunanjega prostora in velikih ter prostorsko prilagodljivih stanovanj. Na severnem in južnem delu parcele sta dva manjša športna parka, ki sta dostopna vsem stanovalcem okolice. Na severu je odbojkarsko igrišče, ki se lahko spremeni tudi v prostor za prireditve in razna srečanja. Na južnem delu so prostor za piknik, otroško igrišče in fitnes na prostem. Na zahodnem in vzhodnem delu parcele so zasebni zeleni vrtovi, ki so nekoliko poglobljeni in namenjeni zgolj stanovalcem.

Vrstne hiše so prostorsko relativno velike in prilagodljive: po dve sosednji enoti se lahko združita v vsakem nadstropju. V pritličju se lahko združita v vzdolžni smeri, v nadstropju pa v prečni. Takšna zasnova ponuja stanovalcem možnost druženja tako v zunanosti kot tudi v notranjosti hiš.



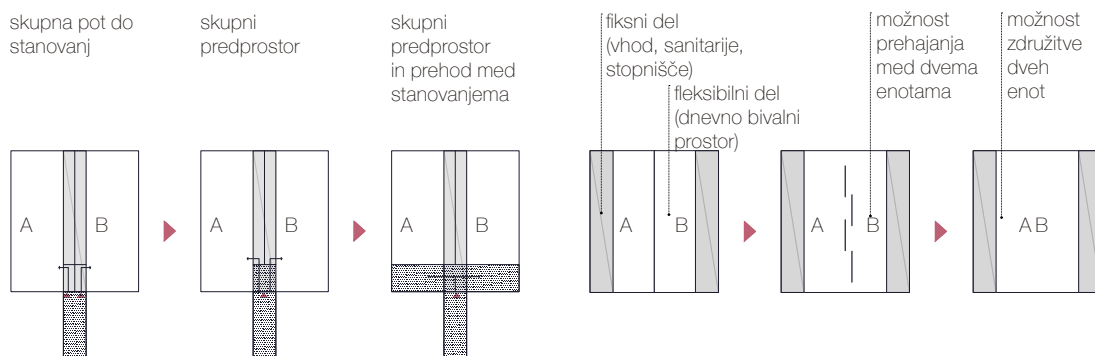
POGLED S CESTE



POGLED NA VZHODNO FASADO

0,79	1700 m ²	36-72	9 klasičnih 1 skupnostna	126 m ²	126-252 m ²	35 m ²	25 m ²
faktor izrabe parcele	bruto površina zazidave	število stanovalcev	število stanovanjskih enot	bruto velikost klasične stanovanjske enote	bruto velikost skupnostnih stanovanjskih enot	površina stanovanja na osebo	uporabna zunanja površina na osebo

PODATKI O OBJEKTU



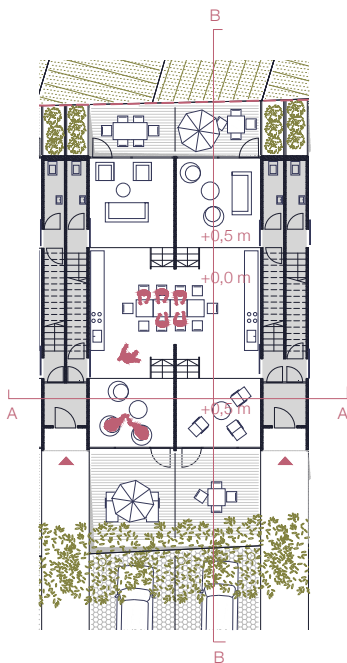
SHEMA DOSTOPOV

SHEMA POVEZOVANJA STANOVANJ

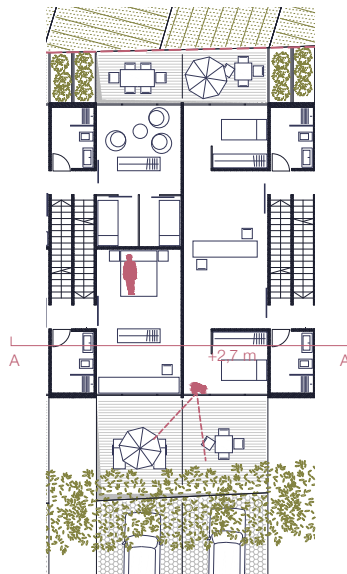


SITUACIJA - PARKIRIŠČU NA TERENU

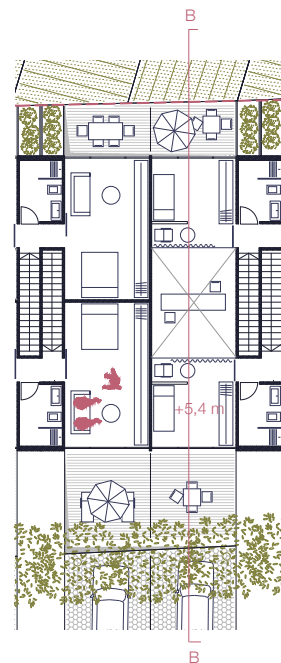
0 10 50m



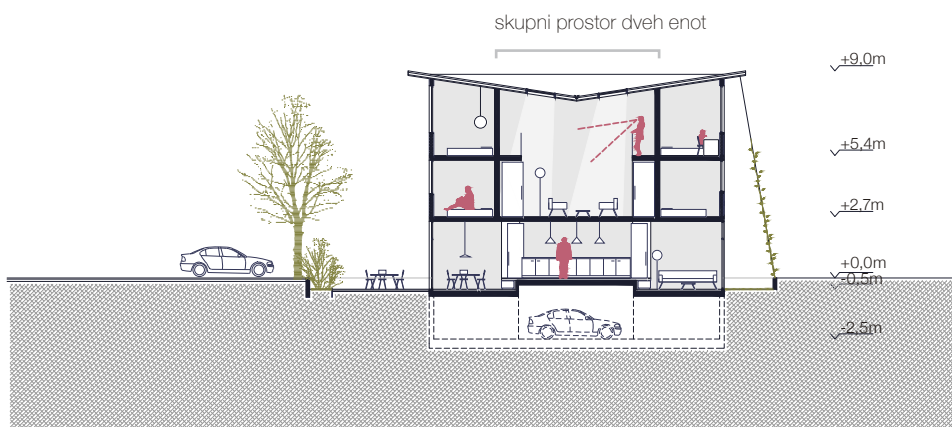
TLORIS PRITLIČJA



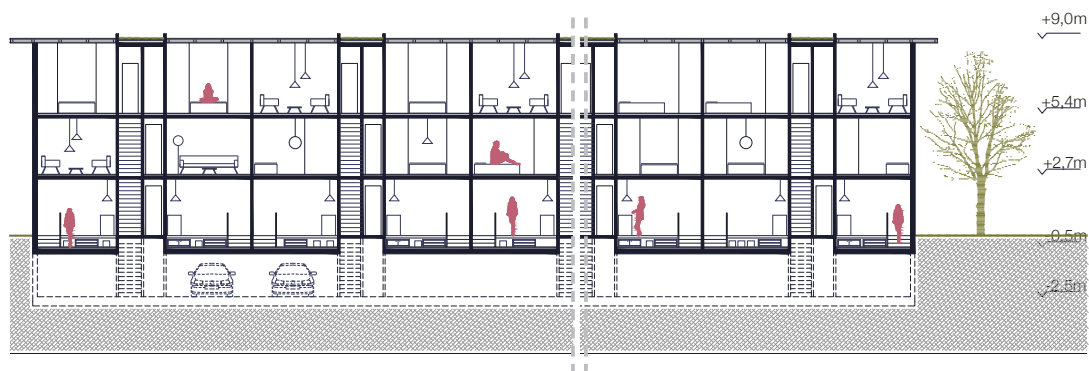
TLORIS NADSTROPJA



TLORIS PRITLIČJA



BB PREREZ



AA PREREZ - VARIANTA S PODZEMNIMI PARKIRIŠČI

0 1

10m

