

Analiza domačih in tujih praks skupnih prostorov ter priporočila za njihovo udejanjanje

Projekt:

Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja

Projektna skupina:

prof. dr. Tadeja Zupančič (vodja projekta)

prof. mag. Anja Planišček

asist. Uroš Mikanovič

asist. Maša Hawlina

Anja Lazar

Ostali sodelujoči:

Klara Suša Vačovnik

Fakulteta za arhitekturo, Univerza v Ljubljani

Pripravljeno v okviru razpisa:

ARIS – Javni razpis za izbiro raziskovalnih projektov Ciljnega raziskovalnega programa »CRP 2023«

Številka projekta:

V5-2338

Financerja:

Javna agencija za znanstvenoraziskovalno in inovacijsko dejavnost Republike Slovenije (ARIS)
in Ministrstvo za solidarno prihodnost RS

Ljubljana, marec 2025

KAZALO

Uvod	5
Opredelitev skupnih prostorov.....	6
Skupni prostori v Sloveniji – posnetek stanja.....	13
Prostori namenjeni organizacijam za podporo skupnosti	14
Perspektiva javnih stanovanjskih skladov	16
Analiza skupnih prostorov	18
Kontekst vzpostavljanja skupnih prostorov.....	18
Motivacija stanovalcev za povezovanje in uporabo skupnih prostorov.....	19
Skupni prostori glede na prostorsko raven in velikost stanovanjske skupnosti.....	21
Delovanje in upravljanje skupnostnih prostorov	23
Uporaba	23
Upravljanje	25
Financiranje obratovalnih stroškov	27
Modeli skupnostnih prostorov v slovenskih praksah	28
Prostorska analiza skupnih prostorov	30
Umestitev v večje stanovanjske zazidave.....	30
Umestitev v stanovanjske stavbe	34
Zasnova in oprema skupnostnih prostorov	38
Velikost skupnega prostora	39
Delno-zasebni prostori	40
Analiza prostorov za souporabo s ciljem okoljske in ekonomske vzdržnosti	42
Kako do dobro delujočih skupnostnih prostorov?	45
Zasnova in umeščenost	45
Velikost	46
Ambientalnost	46
Osvetljenost, senčenje.....	46
Akustika in zvočno ugodje	47
Klimatsko ugodje	47
Vizualna vez z zunanjim prostorom.....	48

Materiali, barve in izbira opreme	48
Vključevanje elementov narave v notranje prostore	49
Vključevanje stanovalcev v oblikovanje prostora	49
Informiranje, jasna pravila in enostaven dostop.....	50
Podpora organiziranju in vključevanje stanovalcev v upravljanje skupnih prostorov in načrtovanje aktivnosti za stanovanjsko skupnost	51
Sredstva za aktivnosti, vzdrževanje in izboljšavo skupnih prostorov	51
Priporočila.....	53
VIRI IN LITERATURA:	56
Literatura	56
Seznam pridobljenih odgovorov na vprašalnik za stanovanjske sklade, izvedenih polstrukturiranih intervjujev, pogovorov in terenskih obiskov	57

UVOD

Oblikovanje prostora ima neposreden vpliv na družbene vzorce in vsakdanje življenje. Načrtovanje, ki spodbuja hojo, javni prevoz in skupne prostore, prispeva k večji povezanosti med prebivalci ter spodbuja občutek varnosti in pripadnosti, ki se neposredno odraža tudi v večji skrbi prebivalcev za svoje bivalno okolje. S kakovostnim načrtovanjem lahko ustvarimo dostopna bivališča za različne družbene sloje, izboljšamo dostop do storitev in infrastrukture, okrepimo družbeno povezanost ter se upiramo socialni in prostorski segregaciji. Ob soočanju z velikimi okoljskimi in podnebnimi izzivi, mora načrtovanje stanovanjskega prostora vključevati tudi trajnostne pristope.

V okviru poselitvenih vzorcev in zmožnosti bo v Sloveniji treba spodbuditi odmik od razpršene poselitve in t.i. 'urbanizma avtocestnih priključkov' proti policentričnemu razvoju države, ki zagotavljajo vso potrebno družbeno infrastrukturo. Posledično lahko predvidevamo, da bo v prihodnje gostota poseljenosti večja in da se bo (kjer je to možno) večinoma gradilo večstanovanjske stavbe, ki so tudi same bolj ekološko in okoljsko vzdržne kot enodružinske hiše. V okviru načrtov za večji zagon gradnje javnih najemnih stanovanj v naslednjih desetih letih se prav tako predvideva predvsem gradnja večjih stanovanjskih zazidav in novih sosesk. Poskrbeti bo treba, da nove soseske ne postanejo zgolj spalna naselja, temveč omogočajo prebivalcem, da živijo, delajo in preživljajo prosti čas v svoji okolici. Da bo novo grajeno okolje kakovostno, okoljsko vzdržno ter, da bo spodbujalo in podpiralo željene družbene vzorce in prakse vsakdanjega življenja, lahko pomembno vlogo odigra povezovanje različnih akterjev in organizacij pri načrtovanju in gradnji.

Bivalno okolje ima pomembno vlogo pri razvijanju odnosov med ljudmi in oblikovanju skupnosti. V nasprotju z bolj ruralnimi območji, kjer prevladujejo družinske hiše in je prijateljevanje in povezovanje med sosedi bolj pogosto, v urbanih okoljih, še posebej v gosteje poseljenih delih mesta, močne medsosedske povezave niso značilne. Sosedski odnosi so pomembni, saj lahko predstavljajo pomemben del posameznikove socialne mreže ter prispevajo k občutku varnosti in pripadnosti določenemu okolju. V zasledovanju večje družbene povezanosti, s katero lahko vsaj delno rešujemo vse pogostejše probleme družbene izključenosti in osamljenosti (ki povečujejo tveganje za hitrejše poslabšanje duševnega in fizičnega zdravja), moramo tudi v urbanem okolju z visoko gostoto prebivalstva razmišljati o prostorih, ki omogočajo komunikacijo in povezovanje med sosedi. Jaśkiewicz in Wiwatowska (2018) izpostavljata, da sosedski odnosi prispevajo k boljšemu duševnemu zdravju, večjemu zadovoljstvu z življenjem in tudi družbenemu doprinosu – pri urejanju in skrbi za sosesko, pomoči drugim prebivalcem v soseski ipd. Višji socialni kapital prispeva k številnim koristnim gospodarskim in družbenim učinkom, vključno z učinkovitejšim delovanjem trga dela, višjo stopnjo izobrazbe, nižjo stopnjo kriminala, boljšim zdravjem in učinkovitejšimi

vladnimi institucijami (Williams, 2005). Iz tega sledi, da je treba z načrtovanjem v največji možni meri spodbujati sosedske odnose in krepiti skupnosti v soseskah, kar so že marsikje prepoznani kot pomemben del lokalne in stanovanjske politike (Forrest in Kearns, 2001).

S povečevanjem števila prebivalcev v večstanovanjskih stavbah se zmanjšuje možnost, da se bodo ti med seboj spoznali in povezovali, zaradi česar so za večje stanovanjske bloke in stolpnice značilne šibkejšje družbene vezi in odsotnost druženja ter povezovanja med stanovalci (Nguyen in drugi, 2020). To lahko rešujemo s pametnimi prostorskimi zasnovami, ki spodbujajo socialne interakcije in povezovanje sosedov ter omogočajo bolj trajnostne prakse preko souporabe prostorov, opreme in naprav.

Skupni prostori na ravni večstanovanjske stavbe in stanovanjskih sosesk ter zazidav igrajo ključno vlogo pri ustvarjanju možnosti za socialne interakcije med stanovalci na določenem območju in za ustvarjanje povezanih stanovanjskih skupnosti. Njihova zasnova, lokacija in način upravljanja močno vplivajo na njihovo uspešnost in sprejetost med uporabniki. Dobro zasnovan skupni prostor naslavlja potrebe različnih skupin ljudi, zagotavlja udobje, funkcionalnost in privlačnost ter hkrati upošteva trajnostne rešitve in ekonomičnost, kar ni enostavno doseči. Zgolj fizična bližina in skupnostne prostorske kapacitete pa pogosto niso dovolj, da bi povezale heterogene skupine posameznikov ter med njimi spletle močnejše vezi in medsebojno podporo. Zato je potrebno razmišljati tudi o upravljavskih in organizacijskih strukturah ter o primerni podporni infrastrukturi, ki bo spodbujala povezovanje stanovalcev ter skrbela za dober sistem vzdrževanja ter upravljanja prostorov.

V okviru projekta *Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja* smo analizirali skupne prostore v okviru stanovanjske preskrbe iz Slovenije in tujine, ki smo jih podrobneje popisali in predstavili v dveh katalogih *Skupni prostori in sobivanjske skupnosti – prakse iz tujine* in *Skupni prostori in sobivanjske skupnosti – prakse iz Slovenije*. Z združevanjem naših spoznanj s terena in tujih študij obravnavamo prostorski in organizacijsko-upravljavski okvir, v katerem se skupni prostori vzpostavljajo. Skupne prostore analiziramo glede na njihove prostorske in organizacijsko-upravljavske značilnosti, predstavimo njihove prednosti in slabosti ter ugotavljamo, kateri so ključni dejavniki, ki zagotavljajo raznolike in pogoste rabe skupnih prostorov.

OPREDELITEV SKUPNIH PROSTOROV

Za potrebe prostorskega načrtovanja skupnih prostorov v okviru stanovanjske preskrbe je ključno razumevanje večnivojske strukture bivalnega prostora, ki presega zgolj fizično delitev in vključuje tudi socialne, funkcionalne in simbolne pomene

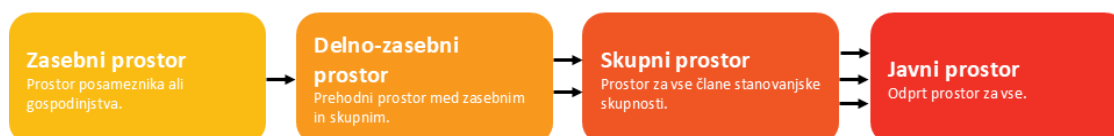
posameznih prostorskih ravni. Iz strokovne literature lahko zasnujemo štiristopenjski model, ki razlikuje med **zasebnim, delno-zasebnim (ali semi-privatnim), skupnim in javnim prostorom**, pri čemer vsaka od teh ravni omogoča drugačne oblike uporabe, interakcije in pripadnosti (glej Gehl, 2011; Hoogland, 2000; Skjaeveland & Gärling, 1997). Zasebni prostor je tisti del stanovanjske enote, ki je pod popolnim nadzorom posameznika ali gospodinjstva. Nasprotno pa javni prostor vključuje ulice, trge in druge prostore, ki so formalno dostopni vsem članom družbe. Vmes med tema dvema poloma se nahajajo delno-zasebni, ki so na presečišču javnega in zasebnega, ter skupni prostori, ki so dostopni stanovalcem v določeni stavbi ali večstanovanjski zazidavi.

Zasebni prostor, kot temeljna enota individualne avtonomije, se nanaša na bivalne enote posameznikov ali gospodinjstev in nosi visoko stopnjo simbolnega pomena, povezanega z nadzorom, varnostjo in identiteto. Funkcionalno služi osnovnim življenjskim potrebam, socialno pa ponuja umik in intimo.

Delno-zasebni prostori so prostorska območja, ki ležijo na stiku med zasebnim in skupnim ter omogočajo nadzorovane in spontane oblike interakcije. Mednje lahko sodijo vrtovi, verande, hodniki pred vhodi, dvignjeni vhodi, notranja dvorišča ali deljene terase. Kot ugotavljata Skjaeveland in Gärling (1997), takšni prostori omogočajo t. i. »mehke« stike – interakcije brez obveznosti, ki krepijo socialno povezanost, pripadnost in občutek varnosti, saj omogočajo nadzorovano, a spontano socialno interakcijo. Stanovalcem omogočajo, da se vključijo v družbeno dogajanje v soseski brez obveznosti intenzivne udeležbe. V praksi to pomeni, da lahko prebivalci spremljajo dogajanje, vzpostavijo očesni stik, pokramljajo ali le opazujejo druge, kar prispeva k občutku varnosti, prisotnosti drugih in neformalni povezanosti v skupnosti. Hoogland (2003) posebej poudarja, da je delno-zasebni prostor lahko ključni posrednik med izolacijo in presežno izpostavljenostjo, saj omogoča tako opazovanje kot postopno vključevanje v skupnostno življenje. Učinki takšnih prostorskih ureditev se kažejo v večji navezanosti na sosesko, večji pripravljenosti na pomoč sosedom ter zmanjšanju zaznanih konfliktov. Delno-zasebni prostori tako predstavljajo ključen element pri oblikovanju bivalnega okolja, ki spodbuja socialno trajnost in vsakodnevno skupnostno življenje.

Skupni prostori so formalno namenjeni rabi vseh stanovalcev znotraj določene skupnosti ali stavbe – to so lahko skupne kuhinje, večnamenske sobe, pralnice, skupnostni vrtovi ipd. Njihova funkcija ni le praktična, temveč tudi socialna in simbolna, saj predstavljajo prostore srečevanja, sodelovanja in grajenja skupne identitete (Maher in McIntosh, 2007). Učinkovitost takšnih prostorov je tesno povezana s stopnjo participacije pri njihovem načrtovanju ter s fizično in zaznano kakovostjo prostora (Skjaeveland & Gärling, 1997).

Javni prostor je praviloma odprt vsem, ne glede na pripadnost določeni stanovanjski skupnosti. Gre za ulice, trge, parke in druge odprte površine, ki omogočajo stike z »drugimi« – zunaj meja vsakdanjih znanstev – ter s tem širijo socialno polje in kulturno raznolikost.



Takšna razdelitev prostora ni zgolj morfološka, temveč nosi tudi pomembne socialne pomen. Vsaka prostorska raven – od zasebnega do javnega – je prežeta z razmerji moči, nadzora in dostopa, ki vplivajo na to, kdo lahko določen prostor uporablja, pod kakšnimi pogoji in v kakšni meri. Prostori ne odražajo le fizične organizacije bivanja, temveč tudi družbene strukture in dinamiko odnosov v skupnosti. Zasebni prostori predstavljajo visoko stopnjo kontrole in intime, medtem ko javni prostori vključujejo odprtost, a hkrati tudi potencialno izpostavljenost in nepredvidljivost.

Skupaj te štiri ravni ne predstavljajo le fizične delitve prostora, temveč tudi stratifikacijo socialnega dostopa, različnih oblik nadzora ter možnosti za oblikovanje odnosov. Razumevanje in načrtovanje teh vmesnih in prehodnih območij je ključno za spodbujanje socialne trajnosti, občutka pripadnosti in vključujočih skupnosti. V skladu s temi ugotovitvami lahko razumemo prostorsko strukturo bivalnega okolja kot kontinuum, ki poteka od popolnoma zasebnega proti javnemu, kjer delno-zasebni in skupni prostori predstavljajo ključne točke vmesne pripadnosti in omogočajo ustvarjanje občutka skupnosti, ne da bi pri tem žrtvovali individualno udobje ali nadzor.

Glede na kategorizacijo se pri analizi osredotočamo na vmesne oblike prostorov, ki posebej razkrivajo pomen socialne bližine, saj omogočajo srečevanja med ljudmi, ki si delijo določeno raven pripadnosti – stanovanjsko stavbo ali sosesko. Zato prostorska organizacija hkrati strukturira tudi družbene procese, kot so sodelovanje, izmenjava, vključevanje ali izključevanje, in ima neposreden vpliv na kakovost socialnega življenja v stanovanjskih skupnostih.

Tipologijo skupnih prostorov v večstanovanjskih stavbah je mogoče vzpostaviti na podlagi različnih meril. Stoilković (2022) predlaga razdelitev skupnih prostorov v tri osnovne kategorije: (1) prostori prehajanja, kamor sodijo hodniki, stopnišča, vhodni prostori in druge povezovalne površine; (2) skupni prostori za druženje, kot so večnamenski prostori s kuhinjo, igralnice za otroke, sobe za hobije in drugi prostori, namenjeni socialni interakciji; ter (3) servisni oziroma storitveni prostori, kot so pralnice in sušilnice, skupne shrambe, kolesarnice, delavnice ipd.

Za potrebe pričujoče analize skupne prostore razumemo kot vse prostore, ki so namenjeni souporabi določene stanovanjske skupnosti, pri čemer lahko govorimo o stanovanjski skupnosti na ravni posamezne stanovanjske stavbe in na ravni večje stanovanjske zazidave ali soseske. Skupni prostori omogočajo povezovanje, druženje, organiziranje in aktivno preživljanje prostega časa stanovalcev, medsebojno pomoč in reorganizacijo reproduktivnega dela.

Pregled obstoječih tujih in slovenskih praks skupnih prostorov kaže, da lahko glede na namembnost skupne prostore najbolj primerno razvrstimo v naslednje štiri kategorije:

1. Skupnostni prostori, ki so primarno namenjeni spodbujanju interakcij in povezovanja med stanovalci:

Najpogosteje govorimo o večnamenskih skupnostnih prostorih, ki so namenjeni različnim dejavnostim, kot so sestanki stanovalcev, skupni obroki, kulturni dogodki, rekreacija, izobraževalne delavnice ali praznovanja. Njihova fleksibilna zasnova omogoča prilagodljivo uporabo, pri čemer so običajno opremljeni z mizami, stoli, projektorjem in pogosto tudi kuhinjo. Ob večnamenski skupnostni prostor se običajno umeščajo tudi skupne sanitarije.

2. Skupni prostori, ki so primarno namenjeni souporabi in deljenju s ciljem okoljske in ekonomske vzdržnosti:

Najpogosteje se v večstanovanjskih stavbah in zazidavah oz. soseskah vključuje:

- **Pralnica** je najbolj običajen skupni prostor v stanovanjskih skupnostih, saj zagotavlja finančni in prostorski prihranek stanovalcem. Najpogosteje imajo stanovalci možnost rezervacije pralnega stroja za določen termin ali ga preprosto uporabijo, ko je prost.
- **Kolesarnica**, za katero se priporoča se, da je dovolj velika vsaj za eno kolo na prebivalca, obenem pa zajema tudi prostor za otroške vozičke, tovorna kolesa, skiroje ipd. Z dovolj veliko kolesarnico in enostavnim prehodom v in iz kolesarnice se lahko spodbuja bolj trajnostne vzorce mobilnosti, kar se lahko še dodatno podkrepi z zunanjimi (pokritimi) parkirišči za kolesa.
- **Skupna shramba**, v kateri se lahko organizira tudi skupna hrane in gospodinjskih potrebščin za potrebe stanovanjske skupnosti.
- **Knjižnica in knjižnica reči**, kjer lahko stanovalci dajo v souporabo svoje knjige in svojo opremo, ki je ne potrebujejo vsak dan. Tako ni potrebe, da bi imelo vsako gospodinjstvo svoje pripomočke, orodja in naprave, a so ti vseeno priročno na voljo za uporabo. Najpogostejše stvari, ki se

delijo so raznolika orodja, športna oprema, določene kuhinjske aparature ipd. Knjižnica in knjižnica reči imata lahko svoj prostor ali sta umeščeni v katerega od drugih skupnih prostorov.

- **Delavnica oz. popravljavnica** z opremo za osnovna popravila pohištva, opreme, koles, manjša mizarska dela ipd.
- **Sobe ali stanovanja za goste**, ki jih lahko rezervirajo stanovalci za svoje obiske. Včasih pa se jih lahko uporabi tudi za nekoliko daljšo uporabo stanovalcev, npr. ko gre najstnik v družinskem okolju čez kakšno težje obdobje in rabi več prostora zase.
- **Prilagodljive sobe**, ki jih lahko začasno (na uro, na dan, na mesec, ipd.) najamejo stanovalci ali zunanji uporabniki za potrebe sestankov, dela, ipd.
- **Prostor za so-delo** (*coworking*).

3. Skupni prostori za sproščanje in rekreacijo:

V nekaterih stanovanjskih skupnostih si na račun večjega števila gospodinjstev in posledično nižjega stroška na posamezno, omislijo tudi npr. savno, telovadnico, fitness in včasih celo bazen.

4. Skupne zunanje površine:

Večina večjih stanovanjskih projektov ima tudi vsaj en skupni zunanji prostor. Pri bolj skupnostno usmerjenih projektih je značilna velika pestrost – od velikih pokritih teras, dvorišč do skupnostnih vrtičkov, otroških in športnih igrišč. Najpogosteje se zunanje prostore opremi tudi z vrtnim pohištvom, ki je fleksibilno in omogoča tako samostojno uporabo in posedanje zunaj, kot družabno rabo. Večjo uporabo zunanjega prostora in druženje zunaj stanovanjske skupnosti dodatno spodbudijo s postavitvijo žara, mize za namizni tenis, hokej ipd.. Krellenberg (2014) poudarja, da so pogosto ravno zelene površine tiste, ki povečajo število posameznikov vključenih v družabne aktivnosti, ter spodbujajo stanovalce, da se povezujejo ter preživljajo čas skupaj.

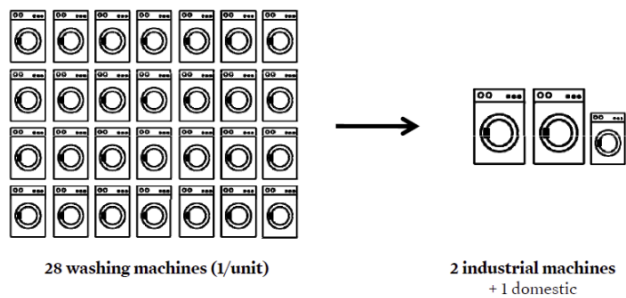
V večje večstanovanjske zazidave in nove soseske se pogosto umeščajo tudi **poslovno-storitveni prostori**, ki jih sicer ne obravnavamo kot skupne prostore, lahko pa prinašajo nekatere koristi za stanovanjsko skupnost. Te so po eni strani lahko ekonomske – v tujini se poslovni prostori v stanovanjskih stavbah ali soseskah pogosto oddajajo po višji ceni kot stanovanjski ter lahko tako pri neprofitno usmerjenih stanovanjskih projektih prispevajo k nekoliko nižjim najemninam stanovanj. Po drugi strani pa se vanje pogosto umešča storitve, ki jih stanovalci koristijo v vsakdanjem življenju.

Poslovno-storitveni postori so največkrat v pritličjih stavb in lahko zajemajo večje ali manjše površine ter najrazličnejše dejavnosti – od kavarn, lokalov, trgovin, kinodvoran, do vrtcev, društvenih prostorov, arhitekturnih birojev ipd.. Umeščanje poslovno-storitvenih prostorov v stanovanjske zazidave poveča prehodnost ljudi v stanovanjski soseski ter znižuje tveganja za nastanek t.i. spalnih naselij. Če povzamemo, **skupnostni prostori, ki spodbujajo povezovanje in aktivacijo stanovalcev v soseski, skupaj s smotrno mešanico poslovnih prostorov, ki zagotavljajo večji pretok ljudi, preobrazajo soseske iz spalnih naselij v prijetne, živahne predele mesta.**

Pri razvrščanju prostorov po ravneh dostopa in funkciji je pomembno poudariti, da meje med posameznimi kategorijami niso stroge ali absolutne. Vse prostorske ravni lahko – odvisno od zasnove, umeščenosti in uporabe – prispevajo k spodbujanju srečevanja in socialne interakcije med stanovalci, čeprav je njihova primarna funkcija pogosto različna. Skupnostni prostori lahko poleg omogočanja povezovanja stanovalcev, pomembno vplivajo tudi na bolj racionalno zasnovo zasebnih bivalnih enot. Kuhinje, jedilnice in dnevni prostori v stanovanjih so lahko manjši, če imajo stanovalci dostop do skupnih večnamenskih prostorov, kjer lahko gostijo večje družabne dogodke. Številni prostori imajo tudi večfunkcionalni značaj, kar pomeni, da jih je mogoče umestiti v več kot eno kategorijo. Tako je lahko večnamenski prostor hkrati prostor za druženje in skupnostne aktivnosti, prostor za izmenjavo ali souporabo opreme (npr. knjižnica reči), ali pa celo prostor za vsakodnevne storitve, kot so pralnica in sušilnica¹. Takšne rešitve povezujejo socialno funkcijo prostora z načeli okoljske in ekonomske vzdržnosti ter odražajo fleksibilnost sodobnega bivanjskega okolja.

Pri nadaljnji analizi se osredotočamo predvsem na skupnostne prostore, ki so v Sloveniji zaenkrat najbolj razširjeni in kažejo največji potencial za razvoj. V manjši meri se dotaknemo tudi prostorov, ki so primarno namenjeni souporabi in deljenju s ciljem okoljske in ekonomske vzdržnosti. Teh je v slovenskem prostoru zaenkrat manj, a bi jih bilo v luči okoljske krize pomembno umeščati v večstanovanjske stavbe ter spodbujati njihovo rabo.

¹ To so naredili v stanovanjski zadrugi La Borda v Barceloni po premisleku, da želijo socializirati reproduktivno delo, ga postaviti v svetel, lep in odprt prostor, kjer se odvija družabno življenje, namesto v majhen in temen prostor, kot je bolj običajno in kjer reproduktivno delo ostaja osamljeno in nevidno.



Slika 1: Grafika stanovanjske zadruga La Borda, kjer imajo namesto 28 pralnih strojev v vsakem stanovanju, v skupnostnem prostoru dva industrijska in en gospodinjski pralni stroj.



Slika 2: Primer osrednjega večnamenskega skupnostnega prostora s pralnimi stroji v stanovanjski zadrugi La Borda v Barceloni; Foto: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitacio de Barcelona

SKUPNI PROSTORI V SLOVENIJI – POSNETEK STANJA

V Sloveniji se v zadnjih letih največ skupnih prostorov – tako na ravni soseske kot na ravni večstanovanjskih zgradb – vzpostavilo v okviru javne stanovanjske gradnje. Skupni prostori so najpogosteje pogosteje prisotni v **oskrbovanih stanovanjih**, kjer so zakonsko predpisani in predstavljajo priložnost za povezovanje stanovanjske skupnosti. Vzpostavljajo se tudi v drugih **objektih za posebne družbene skupine**, kjer pa pogosto nadomeščajo manko prostora v individualnih enotah (npr. v bivalnih enotah, skupnosti za mlade, bivanjskih skupnostih starejših²). Manj pogosto se skupnostni prostori gradijo v **medgeneracijskih večstanovanjskih stavbah**, a v zadnjih letih se je med stanovanjskimi skladi začela vzpostavljati tudi ta praksa.

Najpogosteje se skupni prostori pojavljajo v **oskrbovanih stanovanjih**, saj jih določa zakonodaja. Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše (5. člen) določa, da mora imeti vsaka stavba z vsaj petimi oskrbovanimi stanovanji vsaj en skupni prostor v neposredni bližini vhoda, ki mora biti naravno osvetljen in dovolj velik, da zagotavlja 1 m² uporabne površine na vsako ležišče v oskrbovanih stanovanjih. V skladu s podatki Inštituta za študije stanovanj in prostora (IŠSP, 2024) večina ponudnikov oskrbovanih stanovanj vključuje skupne prostore (92 %), pri čemer jih je 55 % opremljenih s čajno kuhinjo, 71 % s sanitarijami, na 32 % lokacij pa je vzpostavljena skupna pralnica, ki pa le redko deluje učinkovito, saj večina starejših uporablja lastne pralne stroje³.

Skupni prostori se vzpostavljajo tudi v **stanovanjskih stavbah za posebne družbene skupine**, kjer so posameznemu gospodinjstvu namenjene le manjše bivalne enote, ki praviloma ne vključujejo lastne kuhinje ali kuhinjskega kotička, pogosto pa enota ne vključuje niti individualne kopalnice (npr. Knobleharjeva v Ljubljani, ki je v lasti JSS MOL, bivalne enote Nepremičnin Celje ipd.). Skupni prostori v teh primerih nadomeščajo osnovne funkcije stanovanja, kot sta kuhanje in pranje, saj v individualnih enotah teh možnosti ni. Zaradi tega je v kontekstu stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine skupnih prostorov praviloma več kot v oskrbovanih stanovanjih ali drugih stanovanjskih zazidavah, ki ponujajo javna najemna stanovanja za mešano strukturo prebivalcev.

² Skupnim prostorom v bivanjskih skupnostih za starejše tu ne namenimo posebne pozornosti, saj jih podrobno obravnavamo v dokumentu *Analiza domačih in tujih praks sobivanjskih skupnosti ter priporočila za njihovo udejanjanje*.

³ IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora. (2024.) Oskrbovana stanovanja: Analiza stanja in predlogi za izboljšavo sistema oskrbovanih stanovanj.

Podobno velja za Skupnost za mlade Gerbičeva, kjer so sicer posamezne enote za bivanje enega do treh mladih opremljene tudi s kopalnico in manjšo kuhinjo, a je prostor na posameznika še zmeraj razmeroma majhen in se ga zato primerno dopolnjuje z večjim naborom skupnih prostorov (velika kuhinja z jedilnico in dnevnim kotičkom, pralnica in sušilnica, prostor za so-delo, sejna soba, skupne terase, dvorišče ipd.).

V stanovanjskih stavbah za posebne družbene skupine in v Stanovanjski skupnosti za mlade Gerbičeva tako najdemo največjo funkcionalno pestrost skupnih prostorov, medtem ko se drugje vzpostavljajo predvsem večnamenski skupnostni prostori in skupne zunanje površine.

V medgeneracijskih stanovanjskih stavbah so skupnostni prostori prisotni redkeje, a obstajajo posamični bolj ali manj uspešni primeri. Med najbolj proaktivnimi na tem področju sta Stanovanjski sklad Republike Slovenije in Javni stanovanjski sklad MOL, ki sta v zadnjih letih v večjih novih stanovanjskih zazidavah vzpostavila skupnostne prostore, pri čemer pa se tako zaradi pristopa k umeščanju in organizaciji skupnih prostorov, kot zaradi njihovega upravljanja kažejo pomembne razlike pri njihovi uporabi oz. neuporabi.

Skupni prostori torej v Sloveniji pridobivajo na pomenu, a njihova uspešnost ni zagotovljena zgolj z njihovim obstojem. Pomembni dejavniki, kot so organizacija upravljanja, jasna pravila uporabe in prilagoditev potrebam stanovalcev, so ključni za njihovo dejansko funkcionalnost in učinkovitost.

Poleg skupnostnih prostorov, ki naj bi bili primarno namenjeni stanovalcem in grajenju skupnosti, stanovanjski skladi v določenih projektih v pritličja vključujejo poslovne prostore, v katerih naj bi se razvijala raznolika ponudba storitev, ki jih prebivalci potrebujejo. Stanovanjski skladi umeščajo poslovne prostore v stanovanjske zazidave le takrat, ko to zahtevajo prostorski akti.

Prostori namenjeni organizacijam za podporo skupnosti

Skupni prostori v stanovanjskih soseskah imajo lahko ključno vlogo pri izvajanju preventivnega skupnostnega dela, zlasti v okoljih, kjer so nastanjeni prebivalci z raznolikimi in pogosto zahtevnimi socialno-ekonomskimi ozadji. V večjih urbanih stanovanjskih kompleksih, ki jih upravljajo javni stanovanjski skladi, pogosto prihaja do prostorske koncentracije ranljivih skupin: ljudi s težavami v duševnem zdravju, nekdanjih brezdomcev, oseb z izkušnjo zasvojenosti, priseljencev, starejših, samskih in družin z nizkimi dohodki. V takšnih okoljih so skupni prostori lahko zasnovani ne le kot prostori za povezovanje in prosti čas, temveč kot preventivna infrastruktura za zgodnje

zaznavanje težav in gradnjo bolj odpornih lokalnih skupnosti.

Prve tovrstne prakse so se vzpostavile v sodelovanju med javnimi stanovanjskimi skladi in društvom Kralji ulice. Za izvajanje *programa za preprečevanje deložacij in krepitev moči za ohranitev obstoječih nastanitvev* se pogosto namenja stanovanjske enote, ki so preurejene za skupnostno rabo. V soseski Polje v Ljubljani, ki je v lasti JSS MOL, deluje tak prostor pod imenom Točka, ki je odprt za vse stanovalce, program pa se pogosto usmerja v otroke, mladostnike in družine⁴. Točka je odprta, ko so tam prisotni zaposleni iz Kraljev ulice. Prostor je zelo dobro obiskan ter prinaša pozitivne učinke za celotno sosesko. Kot navaja JSS MOL⁵, je prisotnost Kraljev ulice v tej soseski pomembno vplivala na zmanjšanje konfliktov, večjo medsosedsko povezanost, boljše vključevanje otrok ter bolj kakovostno rabo njihovega prostega časa.

Podoben prostor so zato vzpostavili tudi v večstanovanjski zazidavi na Cesti v Gorice. Za stanovanjski enoti v soseski Polje in Cesta v Gorice imata JSS MOL in društvo Kralji ulice sklenjeno enoletno najemno pogodbo, ki se vsako leto podaljšuje skladno z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSL-1)⁶. Na enak način pa je skupnostni prostor za preventivno socialno delo vzpostavljen tudi v večstanovanjskem kompleksu na Preradovičevi 17a v Mariboru, kjer je eno od stanovanjskih enot za skupnostni program Kraljev ulice namenil Stanovanjski sklad RS. Skupni prostori so torej v celoti v upravljanju društva ter so odprti in vsem dostopni, ko so na lokaciji prisotni zaposleni iz Kraljev ulice.

Preventivne programe Kralji ulice v obsegu nekaj ur na teden izvajajo tudi v drugih skupnih prostorih v Ljubljani – v stanovanjski stavbi z bivalnimi enotami na Knobleharjevi, ter v skupnostnih prostorih na Novem Brdu in na Rakovi jelši II – kjer stanovalcem nudijo podporo in pomoč v različnih življenjskih situacijah. Medtem ko je prisotnost Kraljev ulice na Novem Brdu in na Rakovi jelši II še relativno sveža, se na Knobleharjevi jasno kaže pozitiven vpliv njihove prisotnosti pri reševanju sporov z

⁴ Kralji ulice. Skupnostni prostori. Dostopno na: <https://www.kraljiulice.org/kaj-delamo/nastanitvena-podpora/skupnostni-prostori/> (20. 3. 2025).

⁵ Iz odgovorov JSS MOL na vprašalnik Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja in iz pogovora s Sašom Rinkom, direktorjem JSS MOL, 5. 9. 2024 v živo.

⁶ Prav tam.

upravniki in med stanovalci⁷.

V vseh primerih gre za preventivno delo, usmerjeno v zmanjševanje tveganj, ki bi sicer lahko privedla do izgube stanovanja ali poslabšanja življenjske situacije. Redna prisotnost strokovnjakov in prostovoljcev omogoča zgodnje zaznavanje težav, pomoč pri reševanju konfliktov ter vzpostavljanje varnega prostora za dialog. Društvo obenem skrbi za red, čistočo in ustrezno rabo prostorov, kar krepi občutek skupne odgovornosti.

Perspektiva javnih stanovanjskih skladov

Dva največja stanovanjska sklada imata glede skupnostnih prostorov različni usmeritvi. JSS MOL načrtuje skupnostne prakse in skupnostne prostore pri vseh novih investicijah v skladu z usmeritvami aktualnega občinskega Stanovanjskega programa⁸, medtem ko SSRS načrtuje skupnostne prostore le v primerih, ko to zahtevajo prostorski akti, morebitne druge zahteve lokalne skupnosti ali v primerih, ko gre za stanovanjski projekt s posebno namembnostjo (npr. skupnost za mlade). V Nepremičninah Celje razmišljajo o vključevanju skupnostnih prostorov in javnem programu v zazidavah, ki jih trenutno načrtujejo. Opažajo namreč, da v zgoščenih delih mesta manjkajo prostori in javni program, ki bi ljudem omogočali povezovanje in vključevanje v različne dejavnosti, kar bi prispevalo tudi k zmanjševanju socialnih napetosti. Pri čemer pa vidijo sebe le v vlogi investitorja, medtem ko bi morala upravljanje skupnega prostora prevzeti lokalna skupnost⁹. Manjši skladi, npr. JSS MONG, ki v zadnjih letih niti niso imeli investicij v večje zazidave, se z vprašanjem skupnostnih prostorov še niso veliko ukvarjali.

Stanovanjski skladi prepoznavajo koristi, ki jih prinašajo skupni prostori.

⁷ Iz odgovorov JSS MOL na vprašalnik Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja in iz pogovora s Sašom Rinkom, direktorjem JSS MOL, 5. 9. 2024 v živo.

⁸ Na str. 10 Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023 –2026, ki je dostopen na <https://www.ljubljana.si/assets/Uploads/8.-c-tocka-Predlog-SP-MOL-2023-2026.pdf>: “V segmentu socialne dimenzije trajnostnega razvoja bomo nadaljevali z implementacijo koncepta ti. skupnostnih praks, pri čemer bomo v lastnih soseskah zagotavljali skupnostne prostore, namenjene uporabi stanovalcev posamezne soseske. V kolikor bodo zaznane tovrstne potrebe in bodo okoliščine to dopuščale, bomo znotraj sosesk zagotavljali tudi prostore, ki bodo namenjeni širšemu krogu uporabnikov. Glede na zaznane potrebe oziroma povpraševanje bomo nadaljevali z umeščanjem prostorov za sobivanje starejših (ti. bivalne skupnosti starejših) v naše nove stanovanjske soseske”.

⁹ Iz prejetih odgovorov stanovanjskih skladov in organizacij na poslan vprašalnik.

JMSS Maribor:

“Po našem mnenju so skupnostni prostori koristni, predvsem za druženje in povezovanje stanovalcev. To je pomembno v današnjem času, ko se sosedi med seboj slabo ali celo ne poznajo, živijo drug mimo drugega. Predvsem je to pomembno pri starejših ljudeh, ki so pogosto osamljeni, tako si najdejo družbo svojih vrstnikov, vzpostavijo socialno mrežo, razvije se sosedska pomoč.”¹⁰

JSS MOL:

“Skupnostni prostori v stanovanjskih soseskah doprinesejo h kakovostnejšemu bivanju novih stanovalcev, medsebojnem povezovanju in lažjemu vklapljanju v obstoječo socialno strukturo. Pomembni so za krepitev družabnega življenja stanovalcev, ki se imajo možnost spoznati in si medsebojno pomagati. Skupnostni prostori so pomembni tako za posamezno sosesko kot tudi za širše območje, v katerem je soseska umeščena.”¹¹

Nepremičnine Celje:

“Pomembno je, da se v soseskah ustvarja skupnost, da se zmanjšujejo tenzije. Četrtna skupnosti so v nekaterih primerih že zelo uspešne pri ustvarjanju skupnosti preko organizacije različnih dogodkov in dejavnosti, na katerih se ljudje povežejo. Z vidika sklada je sodelovanje s predstavniki mestnih četrti pomembno, ker so ti bližje ljudem, tudi našim našim najemnikom, z njimi komunicirajo, prepoznajo probleme in jih pomagajo reševati.”¹²

¹⁰ Iz odgovorov MJSS Maribor na vprašalnik Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja.

¹¹ Iz odgovorov JSS MOL na vprašalnik Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja.

¹² Intervju s Primožem Brvarjem, direktorjem Nepremičnin Celje d.o.o. dne 6. 9. 2024 preko Zooma.

ANALIZA SKUPNIH PROSTOROV

V sledečem poglavju analiziramo vzpostavljanje, delovanje, upravljanje ter prostorske značilnosti slovenskih in tujih primerov skupnih prostorov. V analizi obravnavamo naslednje tuje in slovenske prakse skupnih prostorov¹³:

Obravnavani primeri tujih praks:

- Mehr als Wohnen, zadružna soseska v Zurichu, Švica
- Heizenholz, stanovanjska zadruga v Zurichu, Švica
- Zollhaus, stanovanjska zadruga v Zurichu, Švica
- Voisinage in Codha, stanovanjski zadrugi v Ženevi, Švica
- Hobelwerk, zadružna stanovanjska zazidava v Zurichu, Švica
- Kohlenrutsche, stanovanjsko društvo na Dunaju, Avstija
- Wohnprojekt Wien, stanovanjsko društvo na Dunaju, Avstija
- Gleis 21, stanovanjsko društvo na Dunaju, Avstija

Obravnavani primeri slovenskih praks:

- Soseska Novo Brdo – funkcionalno območje E.1 in E.2-3, Ljubljana
- Soseska Novo Brdo – Zeleni Gaj, bloki F.4, Ljubljana
- Stanovanjska zazidava Rakova jelša II, Ljubljana
- Skupnost za mlade Gerbičeva, Ljubljana
- Oskrbovana stanovanja Dečkovo naselje, Celje

Kontekst vzpostavljanja skupnih prostorov

Večina obravnavanih dobrih praks skupnih prostorov iz tujine izhaja iz modelov skupnostne stanovanjske preskrbe, kot so stanovanjske zadruge ali gradbene skupine. Prav participativne stanovanjske zadruge so v zadnjem desetletju pomembno prispevale k inovacijam na področju skupnih prostorov in sobivanjskih modelov, kot to dokazujejo projekti Mehr als Wohnen, Heizenholtz, Kalkbreite, Wohnprojekt Wien, idr.. Njihova uspešnost temelji na kombinaciji dejavnikov: formalni organiziranosti z nehierarhičnimi in sociokratskimi oblikami odločanja¹⁴; visoki stopnji vključenosti stanovalcev v upravljanje in njihovim pogostim sodelovanjem že v snovanje projekta; ter prostorski inovativnosti, ki jo lahko zadruge uvajajo, ker niso zavezane le

¹³ Podrobnejša predstavitev obravnavanih primerov je dostopna v katalogih *Skupni prostori in sobivanjske skupnosti - prakse iz tujine* in *Skupni prostori in sobivanjske skupnosti - prakse iz Slovenije*

¹⁴ Sociokracija je način organiziranja skupin, kjer se odločitve sprejemajo s soglasjem in upoštevanjem vseh članov. Glavni cilj je preko zagotavljanje enakopravnosti vseh članov, poiskati rešitve, ki morda za posameznike niso idealne, so pa za vse sprejemljive in tako najboljše za skupnost.

ekonomskim kazalcem učinkovitosti, temveč iščejo kakovostne, trajnostne in vključujoče arhitekturne rešitve. V tem okviru se **skupni prostori načrtujejo kot ključni del bivalne izkušnje – kot infrastruktura skupnosti, ki omogoča vsakdanje srečevanje, deljenje virov in medsebojno podporo.**

V Sloveniji so razmere bistveno drugačne. **Skupni prostori se najpogosteje vzpostavljajo v okviru javne stanovanjske preskrbe s strani institucionalnih akterjev.** Največ novih skupnih prostorov se je v zadnjih letih vzpostavilo zlasti pri projektih JSS MOL in SSRS. Čeprav stanovanjski skladi prepoznavajo pomen skupnih prostorov za izboljšanje kakovosti bivanja in socialne kohezije v soseskah, pri njihovem vzpostavljanju zaznavamo **manko sistemske podpore, vizije razvoja in delovanja ter primerov dobrih praks, na katere bi se lahko opirali.**

Kljub temu, da stanovanjski skladi vse pogosteje skupne prostore vključujejo v svoje stanovanjske projekte, zaznavamo manko razdelane vizije, namena in načina njihovega upravljanja. Svojo vlogo namreč vidijo v gradnji kakovostnih stanovanjskih pogojev, niso pa primerno opremljeni, niti motivirani za prevzem dela, ki je potrebno za povezovanje in vzpostavljanje stanovanjske skupnosti. Pogosto se že pri opravljanju svojih osnovnih nalog soočajo s finančnim in kadrovskim mankom in nimajo zmogljivosti za aktivacijo in vključujoče upravljanje skupnih prostorov, kar pogosto vodi v njihovo neizkoriščenost (primer skupnih prostorov v stanovanjih SSRS na Novem Brdu). Sami praviloma tudi nimajo sredstev za angažma zunanjih organizacij, ki bi lahko izvajale podporo pri vzpostavljanju in rabi skupnih prostorov, obenem pa ta strošek težko naložijo najemnikom – po eni strani zaradi njihovega socialno-ekonomskega položaja in po drugi, ker marsikatero gospodinjstvo skupnih prostorov v obstoječih pogojih ne uporablja in posledično ni pripravljeno mesečno prispevati k njihovemu obratovanju.

Motivacija stanovalcev za povezovanje in uporabo skupnih prostorov

Ena ključnih razlik med tujimi in slovenskimi praksami uporabe skupnih prostorov je povezana s profilom stanovalcev. Stanovalci, ki se vključujejo v participativne stanovanjske zadruga vedo, da gre za stanovanjske projekte z večjim poudarkom na povezovanje stanovanjske skupnosti in imajo praviloma visoko motivacijo za sodelovanje ter so pripravljene investirati svoj čas in znanje v aktivnosti za dobrobit skupnosti. Nasprotno pa se skupni prostori v javnih najemnih stanovanjih vzpostavljajo brez predhodnega vključevanja bodočih stanovalcev. Najemniki v teh okoljih pogosto niso navajeni participativnih praks in tovrstnega sodelovanja. **Tako zlasti v okviru večstanovanjskih stavb in zazidav z javnimi najemnimi stanovanji – kjer tudi niso razviti kanali za sodelovanje in soodločanje stanovalcev – zaznavamo manko jasnih organizacijskih struktur, ki bi podpirale rabo in soupravljanje skupnih prostorov.**

Potrebno bi bilo torej razdelati različne modele vzpostavljanja, aktivacije, upravljanja in financiranja skupnostnih prostorov, ki bodo odgovarjali na potrebe posameznih stanovanjskih projektov in njihovih stanovalcev, da bodo ti lahko služili svojemu namenu.

V okviru stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine in oskrbovanih stanovanj je situacija sicer nekoliko drugačna. Pri prvih bi lahko rekli, da se stanovalci uporabi skupnih prostorov tako-rekoč ne morejo ogniti, saj osnovna bivalna enota praviloma ne omogoča osnovnih funkcij stanovanja, ki so potrebne v vsakdanjem življenju. Zato se v tem kontekstu skupni prostori redno uporabljajo. Pri čemer pa bivalne enote v osnovi predstavljajo urgentno reševanje stanovanjskega problema, ne izbire načina bivanja.

V primeru Stanovanjske skupnosti za mlade na Gerbičevi ulici se kaže napetost med formalno zasnovo sobivanja in dejanskimi motivacijami stanovalcev. Čeprav gre za stanovanjski model, ki omogoča večjo mero skupnosti, sodelovanja in medsebojnega povezovanja, se v praksi izkazuje, da se večina mladih odloča za vključitev predvsem zaradi pomanjkanja drugih dostopnih stanovanjskih možnosti, ne pa zaradi izrazite želje po skupnostnem načinu bivanja. To nakazuje, da tudi v tem primeru sobivanje pogosto deluje kot sekundarna značilnost, ne pa kot primarni motiv za vstop v tovrstne stanovanjske modele. Zaradi prostorske zasnove, ki v posamične bivalne enote že vključuje kopalnico in kuhinjo, je uporaba skupnih prostorov manj potrebna in zato tudi manj pogosta. Posledično velika večina stanovalcev najpogosteje uporablja zgolj pralnico, medtem ko ostali skupni prostori ostajajo precej neizkoriščeni¹⁵.

V oskrbovanih stanovanjih je skupnostni prostor predpisan s pravilnikom. Glavna motivacija stanovalcev za selitev v oskrbovana stanovanja je zagotovitev bolj primerne – prilagojenega in bolj varnega stanovanjskega okolja in v manjši meri povezovanje stanovanjske skupnosti. Kljub temu pa se marsikje vzpostavi redna raba skupnih prostorov. Ob manku zunanje podpore se dobro obnesejo predvsem pri oskrbovanih stanovanjih, kjer posamezni stanovalci prevzamejo pobudo in se samoiniciativno angažirajo ter ostale stanovalce povabijo na razna druženja in aktivnosti, kar pripomore k ustvarjanju socialne mreže in medsosedske pomoči ter neformalne podpore drug drugemu¹⁶.

¹⁵ Pogovor s stanovalci Skupnosti za mlade Gerbičeva dne 9. 10. 2024 v živo.

¹⁶ IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora. (2024.) Oskrbovana stanovanja: Analiza stanja in predlogi za izboljšavo sistema oskrbovanih stanovanj.

V obravnavanih tujih primerih je bila vključenost stanovalcev v načrtovanje stanovanjskega projekta visoka. Investitor (zadruga) je tako lahko pridobil dobro razumevanje njihovih potreb in želja, kot tudi njihove pripravljenosti in zmožnosti za soustvarjanje skupnih prostorov. Posledično obravnavani tuji primeri vključujejo raznolike skupne prostore. Medtem ko se v slovenskem kontekstu – z izjemo stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine in Skupnosti za mlade Gerbičeva – zaenkrat vzpostavljajo predvsem večnamenski skupnostni prostori. Zato se bomo v nadaljevanju v večjem obsegu usmerili nanje.

Skupni prostori glede na prostorsko raven in velikost stanovanjske skupnosti

Glede na prostorsko raven in velikost stanovanjske skupnosti je smiselno ločeno obravnavati skupne prostore na ravni stanovanjske stavbe in skupne prostore na ravni večje stanovanjske zazidave ali soseske.

Kot primere **skupnih prostorov na ravni stanovanjske stavbe** smo obravnavali prostore v zadrukah Wohnprojekt Wien, Gleis 21 in Kohlenrutche iz Avstrije, Zollhaus, Heizenholz, Voisinage in Codha iz Švice ter iz Slovenje: skupne prostore na Novem Brdu – večstanovanjske stavbe v lasti Stanovanjskega sklada RS ter skupne prostore v deli lastniških stanovanj Zeleni gaj, ter skupne prostore v oskrbovanih stanovanjih Dečkovo naselje, stanovanjski skupnosti Gerbičeva ter bivalnih enotah Knobleharjeva. Za to kategorijo prostorov je značilno, da so namenjeni **manjšemu številu uporabnikov** – najpogosteje gre za do okoli 100 oseb, ki živijo v isti stanovanjski stavbi – **kar pomeni, da obstaja večja verjetnost, da se stanovalci med seboj spoznajo, vzpostavljajo vsakodnevne stike, se povezujejo in sodelujejo pri organiziranju uporabe in upravljanja skupnih prostorov.** Obenem takšna velikost stanovanjske skupnosti pogosteje omogoča prost dostop do skupnih prostiov ter spontano rabo med stanovalci, ki se naključno srečajo.

Kot primere prostorov na **ravni večje stanovanjske zazidave ali soseske** smo preučevali Mehr als Wohnen in Hobelwerk iz Švice, od slovenskih praks pa Novo Brdo – del v lasti JSS MOL in Rakovo jelšo II. Skupni prostori na ravni večje stanovanjske zazidave ali soseske so običajno namenjeni precej **širšemu krogu stanovalcev** – pogosto med 500 in 1500 osebami – kar bistveno zmanjšuje možnosti za neposredno

soodločanje in soupravljanje prostora, ter **poveča potrebo po profesionalni pomoči pri organizaciji, upravljanju in vzdrževanju skupnih prostorov.**

To razliko je mogoče dodatno pojasniti s teorijo britanskega antropologa Robina Dunbarja (1993), ki je v devetdesetih letih prejšnjega stoletja s povezovanjem velikosti možganske skorje in socialne kompleksnosti razvil koncept t. i. Dunbarjevega števila. Na podlagi evlucijskih in kognitivnih raziskav je ugotovil, da lahko človek udobno vzdržuje stabilne socialne odnose z največ 120 do 150 posamezniki. V takšni velikosti skupnosti so po Dunbarju še mogoče samoorganizacija, visoka stopnja vzajemnosti in notranje regulacije, brez potrebe po zunanjem upravljavcu ali instituciji.

V tem kontekstu imajo skupni prostori na ravni posamezne stanovanjske stavbe večje možnosti za uspešno samoupravljanje, vključevanje stanovalcev in redno ter bolj spontano uporabo skupnih prostorov. Nasprotno pa v večjih sistemih – kot so skupni prostori na ravni celotne soseske – doseganje takšne ravni povezanosti ni realistično. Zato so ti prostori praviloma upravljani s strani organizacij ali institucij, ki prevzamejo koordinacijo, vodenje in zagotavljanje delovanja prostorov. V kolikor ne gre za vključujoče organizacije (društva, zadruga) je v takih primerih vloga stanovalcev pogosto pasivna ali omejena na uporabniško vlogo, brez večje možnosti za soodločanje ali upravljanje.

Obenem pa vzpostavljanje skupnih prostorov na ravni večje stanovanjske zazidave omogoča vključitev več skupnih prostorov in zasnovo bolj pestrega programa, saj se strošek dodatnega prostora porazdeli med več prebivalcev. Takšna pestrost prostorov, ki bogatijo življenje v soseski, je jasno razvidna v primeru Mehr als Wohnen, kjer je ustvarjen preplet skupnih in storitveno-poslovnih prostorov, kar se dopolnjuje še z raznolikimi zunanjimi površinami (vrtički, otroškimi igrišči, površinami s športno opremo, trgi ipd.). Mehr als Wohnen kljub svoji velikosti – 13 stavb in okoli 1300 stanovalcev – kaže na dobre prakse vključevanja stanovalcev v ustvarjanje programa skupnih prostorov preko različnih delovnih skupin in jasnih poti za podajanje pobud s strani stanovalcev (kar bomo podrobneje obravnavali naslednjem podpoglavju). Tudi v

večjih stanovanjskih zazidavah je torej mogoče dosegti vključevanje in aktivacijo stanovalcev pri oblikovanju prostorov in aktivnosti za stanovanjsko skupnost.



Slika 3: Mehr Als Wohnen, Zurich - primer skupnih prostorov na ravni soseske

Povezava med velikostjo skupnosti in sposobnostjo samoorganizacije tako opozarja, da je treba prostorsko raven skupnega prostora vedno povezovati z realnimi družbenimi zmogljivostmi uporabnikov, kar ima pomembne implikacije za načrtovanje, upravljanje in dolgoročno vzdržnost takšnih prostorov.

Delovanje in upravljanje skupnostnih prostorov

Uporaba

Analiza primerov iz tujine in Slovenije razkriva raznolike in značilne načine uporabe skupnih prostorov v stanovanjskih soseskah, ki osvetljujejo različne pristope k organizaciji skupnostnega življenja, oblikovanju vsakdanjih praks ter vlogi stanovalcev pri soustvarjanju družbenega prostora. V analizi tujih in slovenskih praks lahko razločimo naslednje tipične načine rabe:

- 1. Redna vsakdanja raba za potrebe stanovanjske skupnosti:** Ta oblika uporabe skupnih prostorov zajema redne in ponavljajoče se skupnostne aktivnosti, ki so načrtovane in organizirane vnaprej ob določenih terminih. Med najpogostejšimi praksami so skupno kuhanje obrokov, redna srečanja ob kavi,

skupinsko varstvo otrok, stanovanjski sestanki, tematski večeri, ogledi filmov in podobne oblike druženja. Ključna značilnost te rabe je aktivna vloga stanovalcev, ki niso zgolj udeleženci, temveč tudi pobudniki, organizatorji in soustvarjalci dogajanja. Takšna raba prispeva k oblikovanju močnih socialnih vezi, spodbuja občutek pripadnosti ter krepi samoupravne vidike skupnostnega bivanja.

2. **Spontana raba:** Uporaba skupnega prostora za klepet ob kavi ob naključnem srečanju s sosedi, individualno delo, telovadbo ipd.. Spontana raba je omogočena tam, kjer so skupni prostori odklenjeni in dostopni, zato je predvsem značilna za raven stanovanjske stavbe. Omogočanje spontane rabe pomembno prispeva k ustvarjanju odprtega in vključujočega bivalnega okolja ter krepi neformalno socialno mrežo med prebivalci.
3. **Udeležba pri organiziranih aktivnostih zunanjih izvajalcev:** Te aktivnosti so pogosto tematsko usmerjene (npr. delavnice, predavanja, kulturni dogodki) in bolj značilne za večje stanovanjske komplekse ali soseke. Stanovalci pri tem večinoma prevzemajo vlogo udeležencev, medtem ko so vsebinska zasnova in izvedba v domeni zunanjih izvajalcev.
4. **Individualni najem s strani stanovalcev:** V številnih stanovanjskih projektih obstaja možnost, da stanovalci skupni prostor rezervirajo za individualno rabo – za praznovanja, delavnice, zasebne dogodke ipd.. Pri nekaterih stanovanjskih projektih sicer velja pravilo, da naj bo tudi v času individualnega najema prostor vseeno dostopen tudi drugim stanovalcem, pri drugih primerih pa je za določen čas omogočena tudi popolnoma zasebna uporaba. Ta fleksibilen model omogoča boljšo izkoriščenost prostorov in hkrati krepi občutek uporabnosti ter relevantnosti skupnega prostora za posamezne stanovalce.
5. **Najem skupnega prostora s strani zunanjih oseb ali organizacij:** V stanovanjskih projektih, kjer so določeni prostori manj izkoriščeni, se pogosto odločijo, da jih proti plačilu oddajajo tudi zunanjim osebam in organizacijam, ki lahko v njih organizirajo različne dogodke. Prihodki z naslova oddaje se uporabijo za vzdrževanje in izboljšave skupnih prostorov ter financiranje aktivnosti namenjenih stanovanjski skupnosti. Ta model, kot ga denimo poznamo v primeru večnamenskega prostora v projektu *Wohnprojekt Wien*, omogoča dodatno financiranje skupnosti, a hkrati zahteva skrbno uravnoteženje med odprtostjo prostora in ohranjanjem njegove osnovne namembnosti – podpore stanovanjskemu sobivanju.

Pri tujih praksah se kaže, da skupni prostori niso rezervirani le za občasne dogodke, temveč se v njih odvija aktivni del vsakdana – od organiziranih aktivnosti do spontanih druženj. Skupnostni prostori v tujini služijo kot prizorišče vsakodnevnega druženja,

varstva otrok, sestankov, delavnic, kar ustvarja občutek živahne, povezane soseske. V Sloveniji so razmere nekoliko drugačne – skupni prostori so večinoma umeščeni v javne stanovanjske zazidave, pri čemer pa umanjka resen premislek o načinu rabe, organiziranja in upravljanja. V veliko primerih (npr. Novo Brdo, Rakova jelša) stanovalci poročajo tudi o začetnih težavah z dostopom do prostorov, nejasnimi pravili uporabe, pomanjkanju osnovne opreme skupnostnih prostorov (npr. kuhinje ali kuhinjskega kotička), pomanjkanju upravljavskih struktur in podpornih mehanizmov. Raziskovalno delo na terenu je pokazalo tudi na neredko slabo informiranost o obstoju, dostopu in pravilih uporabe skupnostnih prostorov.

V primeru stanovanjskih objektov SSRS na Novem Brdu pa je prišlo do nekakšnega razhajanja med arhitekturnim načrtom in prakso. Zaradi pomanjkanja podpore, jasnih pravil in upravljavskih struktur ter mehanizmov za vključevanje stanovalcev v uporabo teh prostorov, je prišlo do neustreznih načinov rabe že v začetni fazi. Kot odziv na to je Stanovanjski sklad RS že po približno enem tednu od vselitve stanovalcev sprejel odločitev, da se vse skupnostne prostore zaklene. Večina pritličnih prostorov, ki so bili prvotno namenjeni stanovalcem za skupnostne dejavnosti, je bila nato preusmerjena v komercialno rabo – oddajo v najem za poslovne dejavnosti – kljub temu da njihova formalna namembnost ostaja stanovanjska. Nekaj prostorov tako deluje kot poslovni prostori, večina pa zaenkrat še sameva za zaklenjenimi vrati.

Upravljanje

Organiziranje, vzdrževanje in upravljanje skupnih prostorov je zelo raznoliko glede na vrsto prostora, prostorsko raven in kontekst vzpostavljanja skupnih prostorov. Upravljavsko-organizacijski vidiki igrajo ključno vlogo pri uspešni rabi in dolgoročni vzdržnosti skupnih prostorov. V primerih, ki smo jih preučili v Sloveniji in tujini, se upravljanje skupnih prostorov oblikuje glede na prostorsko raven, lastniško strukturo in vključevanje stanovalcev. **Analiza razkriva tri osnovne modele upravljanja: samoorganizirano upravljanje, upravljanje z občasno podporo, ter upravljanje v okviru zunanje organizacije.** V praksi pogosto opažamo, da ti modeli niso strogo ločeni, temveč se v različnih okoljih pogosto prepletajo in dopolnjujejo.

Samoorganizirano upravljanje je značilno predvsem za manjše skupnosti v okviru stanovanjskih stavb, kjer stanovalci prostovoljno oblikujejo delovne skupine, določajo pravila rabe, organizirajo aktivnosti in skrbijo za vzdrževanje. Ta model temelji na visoki stopnji angažiranosti stanovalcev in predpostavlja določeno mero skupnostne povezanosti, zato ni presenetljivo, da je značilen za tuje primere participativnih stanovanjske zadruga na ravni večstanovanjske stavbe. V Sloveniji takšno obliko upravljanja zaznamo predvsem v oskrbovanih stanovanjih, kjer je skupnostni prostor

stanovalcem prosto dostopen, za vzpostavljanje stanovanjske skupnosti in pravil uporabe pa niso deležni zunanje podpore.

Upravljanje z občasno zunanjo podporo pomeni, da zunanji izvajalci ali koordinatorji nudijo pomoč pri začetni aktivaciji prostora, organizaciji aktivnosti in mediaciji v primeru nesoglasij. Ta pristop se uporablja v skupnosti za mlade na Gerbičevi, kjer je na lokaciji v delovnem času prisoten upravnik, ki stanovalce v sobivanje uvede in jih občasno podpira pri morebitnih pobudah. V bivalnih enotah na Knobleharjevi je za podporo stanovalcem pri sobivanju angažirano društvo Kralji ulice, ki je prisotno v skupnih prostorih nekaj ur na teden.

Upravljanje skupnih prostorov v zadružni soseski Mehr als Wohnen v Zürichu bi lahko prav tako umestili v tip upravljanja s podporo, pri katerem imajo stanovalci pomembno vlogo pri soupravljanju, vendar je sistem nadgrajen z organizacijsko podporo zadruga. Ključno koordinacijsko funkcijo opravlja skupnostna komisija, sestavljena iz petih izvoljenih stanovalcev, ki potrjujejo in usklajujejo pobude za rabo skupnih prostorov ter skrbijo za organizacijo večjih dogodkov. Ob tem delujejo tudi skupine, ki jih oblikujejo stanovalci okoli določenih interesov in ki lahko pridobijo prostorsko ter finančno podporo iz skupnostnega sklada¹⁷. Na začetku je bila v podporo skupnosti vzpostavljena tudi vloga koordinatorja za vključevanje in participacijo, ki je spodbujal samoorganizacijo in pomagal pri vzpostavitvi skupin. Danes pa ta vloga ni več nujna, saj so se vzpostavili trajni mehanizmi samoiniciativnega delovanja. Dodatno podporo zagotavlja administrativna pisarna, ki med drugim pomaga pri upravljanju skupnih prostorov ter nudi informacijsko podporo vsem uporabnikom soseske.

Tretji model, značilen predvsem za skupne prostore na ravni večje stanovanjske zazidave ali soseske, temelji na **upravljanju v okviru zunanjih organizacij**. Tu stanovalci praviloma nimajo neposrednega vpliva na pravila rabe, prost dostop je omejen, prostor pa je potrebno rezervirati. Model omogoča nadzor, vendar zmanjšuje občutek pripadnosti prostora med stanovalci. Tak primer so prostori na Novem Brdu in Rakovi Jelši II, ki so v upravljanju Službe za lokalno samoupravo (SLS) Odseka za ravnanje s premoženjem, kjer sodelavci z zunanjimi izvajalci skrbijo za redno vzdrževanje prostorov in opreme. Vsi zainteresirani se za uporabo prostorov lahko obrnejo na SLS ali na četrtno skupnost (ČS), za najem prostora morajo dostaviti obrazec v fizični obliki in prevzeti ključe v prostorih četrtne skupnosti v njihovem delovnem času, kar lahko predstavlja težave za marsikaterega zaposlenega. Možen je le (več)urni najem in ne »ekskluzivni« (npr. za ves teden, mesec ipd.), saj je na ta način omogočena (so)uporaba

¹⁷ Stanovalci poleg najemnine plačujejo prispevek za potrebe skupnostnega programa, ki ga lahko nato vsi koristijo. Prispevek v skupnostni sklad je obvezen, a se prilagaja glede na dohodke posameznika.

prostorov več organizacijam ali posameznikom. Tako se prostori uporabljajo za različne namene – za aktivnosti različnih društev – npr. joga, likovne delavnice, skupnostne podporne aktivnosti Kraljev ulice in Mladih zmajev, pa tudi sestanke stanovalcev in organizacijo otroških rojstnih dni in drugih praznovanj. Sodelavci SLS, ki delajo na lokacijah ČS vodijo terminske načrte, skrbijo za predajo in prevzem ključev ter nadzor nad primerno uporabo. Stanovalcem pa ni omogočen samostojen vpogled v delovanje urnik in program prostora. Pogoje uporabe oz. najema določa Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1).¹⁸

Glede na model upravljanja so tudi načini dostopa do skupnih prostorov zelo raznoliki – od popolnoma prostega, kar je značilno za skupne prostore na ravni večjih stanovanjskih stavb do nadzorovanega dostopa s ključem in urnikom rezervacij, ki je značilen za skupne prostore na ravni soseske.

Financiranje obratovalnih stroškov

Finančni in administrativni vidiki upravljanja močno vplivajo na dostopnost prostorov. V tujih primerih poznajo model prispevka za skupnost, kjer stanovalci poleg najemnine vplačujejo sredstva v skupni sklad za vzdrževanje in nadgradnjo skupnih prostorov. V Sloveniji so prakse glede vzdrževanja, obračuna in razdelitve stroškov skupnega prostora znotraj stavbe različne. V Skupnosti za mlade Gerbičeva stanovalci vse stroške skupnih prostorov plačujejo pavšalno kot del najemnine.¹⁹ V oskrbovanih stanovanjih na Poti rdečega križa 26 stanovalci za skupnostne prostore, ki se vzdržujejo kot ostale skupne površine v objektu, plačujejo obratovalne stroške, ki se sorazmerno razdelijo med stanovanja, medtem ko so se sami odločili prevzeti čiščenje skupnega prostora stanovalci²⁰.

SSRS poroča, da so skupnostni prostori v večjih stanovanjskih stavbah vključeni v investicijsko vrednost in posledično tudi v najemnino²¹. Tudi pri JSS MOL je uporaba skupnih prostorov v večjih stanovanjskih stavbah vključena v neprofitno najemnino, saj so skupni prostori opredeljeni v točkovalnem zapisniku, ki je podlaga za izračun

¹⁸ Iz odgovorov JSS MOL na vprašalnik Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja in iz pogovora s Sašom Rinkom, direktorjem JSS MOL, 5. 9. 2024 v živo.

¹⁹ Iz pogovora z upravnikom Danielom Bartolovičem s SSRS dne 20. 9. 2024 v živo.

²⁰ Iz skupnega pogovora s stanovalci (8) v oskrbovanih stanovanjih na naslovu Pot Rdečega križa 26 dne 26. 9. 2024 v živo.

²¹ Intervju s predstavnicama SSRS Tamaro Rozman in Alenko Kern dne 25. 9. 2024 v živo.

neprofitne najemnine²².

Skupnostne prostore na lokaciji Brdo in Rakova Jelša II je, v okviru gradnje sosek mestnih stanovanj zgradil JSS MOL in jih predal v last MOL, ki je za upravljalca določila SLS. Sredstva za upravljanje in vzdrževanje so planirana v finančnih načrtih Samoupravne lokalne skupnosti Mestne uprave MOL²³, pri čemer se najemnikom paviljona na Novem Brdu za njegovo uporabo zaračuna na uro 8 EUR + DDV za stroške vzdrževanja²⁴. Stanovalci ob tem pozivajo, da bi bilo dobro, da b se za aktivnosti, ki so neprofitne in odprte prostor oddajal brezplačno. V primerih, kjer se stanovanjske enote, v katerih se izvajajo dejavnosti skupnostnega prostora, oddajajo v uporabo nevladnim organizacijam, za uporabnike ne predstavljajo nobenega stroška. Delovanje nevladnih organizacij pa je financirano delno s strani države in delno s strani Mestne občine Ljubljana.

Modeli skupnostnih prostorov v slovenskih praksah

Glede na opisane značilnosti, lahko v slovenskem prostori prepoznamo tri modele skupnostnih prostorov, ki so predstavljeni v sledeči razpredelnici. V grobem se torej najpogosteje pojavljajo:

1. Skupnostni prostori v upravljanju zunanje organizacije, ki se vzpostavljajo na ravni večjih stanovanjskih zazidav z neprofitnimi stanovanji.
2. Samo-organizirani skupnostni prostori, ki se pojavljajo predvsem v okviru oskrbovanih stanovanj²⁵.
3. Skupnostni prostori z organizirano zunanjo podporo pri delovanju in upravljanju, ki se pojavljajo v okviru stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine.

²² Iz odgovorov JSS MOL na vprašalnik Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja.

²³ Prav tam.

²⁴ Oziroma 5 EUR + DDV v primeru najema s strani nevladne organizacije v javnem interesu.

²⁵ Poleg skupnostnih prostorov v okviru oskrbovanih stanovanj, so izjema tukaj so skupnostni prostori v Novem Brdu – Zeleni Gaj, ki jih je zgradil SSRS in nato prodal individualnim lastnikom. V nekaterih blokih so stanovalci opremili skupnostni prostor, ki ga uporabljajo za športne aktivnosti, igro otrok, sestanke in priložnostna srečanja.



Način upravljanja	Preko zunanje organizacije	Samo-organizirano	Z občasno podporo
Oblika javne stanovanjske preskrbe	Javna najemna stanovanja – medgeneracijska struktura	Oskrbovana stanovanja	Stanovanjske stavbe za posebne družbene skupine
Prostorska raven	Na ravni večje stanovanjske zazidave	Na ravni stanovanjske stavbe	Na ravni stanovanjske stavbe
Dostop do skupnostnega prostora	Zamejen, lastna uporaba pa praviloma proti plačilu	Prost dostop	Prost dostop
Način vključevanja stanovalcev	Kot uporabniki in udeleženci aktivnosti ali kot najemniki prostora za lastne potrebe	Kot aktivni sooblikovalci uporabe in soupravljalci prostora	Kot uporabniki skupnih prostorov z zamejeno možnostjo vpliva
Frekventnost rabe	Priložnostna	Redna – na tedenski ali celo dnevni ravni	Redna – na dnevni ali tedenski ravni
Primeri	Novo Brdo (JSS MOL), Rakova jelša II (JSS MOL)	Dečkovo naselje (Nepremičnine Celje), Novo Brdo (SSRS)	Knobleharjeva (JSS MOL), Skupnost za mlade Gerbičeva (SSRS)

Prostorska analiza skupnih prostorov

Umestitev v večje stanovanjske zazidave

Položaj skupnostnih prostorov v večjih stanovanjskih zazidavah oziroma soseskah je tesno povezan z urbanistično zasnovo območja, oblikovanjem in programiranjem zunanjih površin, usmerjanjem tokov gibanja ter dostopnostjo prostora. Ključno vlogo igra tudi programska raznolikost pritličij stavb, saj lahko prisotnost storitvenih, javnih ali poljavnih vsebin prispeva k večji aktivaciji prostora. Dobra umeščenost in vidnost skupnostnih prostorov, njihova odprtost v javni prostor ter zaznavnost dogajanja v njih so bistvenega pomena za spodbujanje spontanih srečanj, socialnih interakcij in občutka skupnosti med stanovalci.

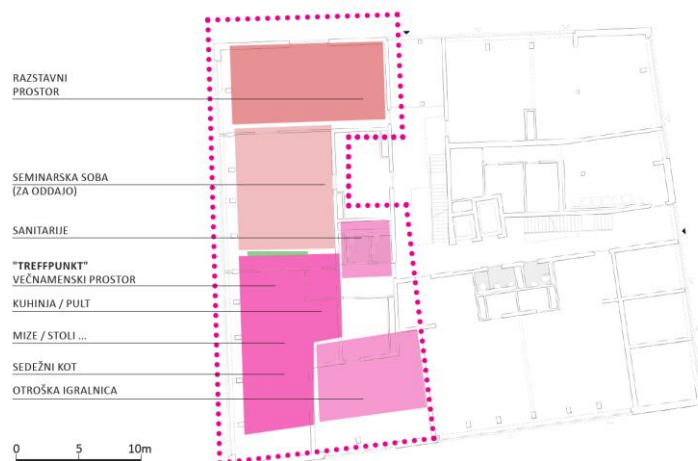
V raziskavi smo preučili več primerov, ki smo jih z namenom lažje primerljivosti razvrstili glede na zazidalne vzorce. Preučili smo dve večji soseski s točkovnim zazidalnim vzorcem – stanovanjsko zadrugo Mehr als Wohnen v Zürichu in sosesko z javnimi najemnimi stanovanji Novo Brdo v Ljubljani (v lasti SSRS), dve stanovanjski zazidavi linearnih zazidalnih vzorcev – zazidavi z javnimi neprofitnimi najemnimi stanovanji Rakova jelša in Novo Brdo (obe v lasti JSS MOL) ter eno zazidavo z mešanim zazidalnim vzorcem – stanovanjsko zadrugo Hobelwerk v Winterthuru.

Za ilustracijo **točkovnega zazidalnega vzorca** skupnih prostorov na ravni večje stanovanjske zazidave ali soseske, lahko izpostavimo Mehr als Wohnen – sosesko, ki ima med 13 kompaktnimi stanovanjskimi bloki zasnovane odprte prostore raznolikih vsebin. Prostori prehajajo iz enega v drugega in so različnih velikosti. Največji med njimi, t.i. Hunziker Platz, srce soseske, ki je velik trg za prireditve in druge dogodke združne in širše lokalne skupnosti. Ob njem so v pritličjih blokov najpogosteje obiskani poslovno-storitveni prostori: restavracija, kavarna, recepcija stanovanjske zadruge, razstavni prostor in eden od večjih skupnostnih prostorov za stanovalce zadruge, t.i. "Treffpunkt" — zbirališče. Poleg "Treffpunkta" so skupnostni prostori različnih vsebin razporejeni tudi v drugih blokih (skupnostni prostor Kägi, Guyer, seminarske sobe, savna in sprostivni prostor idr.), ki so namenjeni souporabi vseh stanovalcev v soseski.



Slika 4: Skupnostni prostor "Treffpunkt" v zadrugi soseski Mehr als Wohnen; vir: www.niklausspoerri.ch

Skupnostni prostor "Treffpunkt" se na glavni trg odpira z zastekljenim pročeljem. Dobro je viden ob prehajanju trga in iz stanovanj blokov, ki obrobajo trg. Zasteklitev omogoča odlično zaznavno dogajanja v notranjosti in vzpostavlja možnost socialne interakcije. Pozicija "Treffpunkta" ob največjem odprtem prostoru nudi možnost razširitve dogajanja iz notranjosti v zunanost. Pomembno prednost skupnostnega prostora pa predstavlja tudi umeščenost med otroško igralnico na eni in seminarsko sobo na drugi strani, kar omogoča povezovanje dejavnosti in notranjo širitev, kot je razvidno iz spodnjega tlorisa.



Slika 5: Skupni prostori v pritličju ene izmed stavb zadrugi soseske Mehr als Wohnen

Podobno so v pritličjih večstanovanjskih blokov razporejeni skupni prostori južnega dela soseske Novo Brdo, ki pa so bili zamišljeni kot skupnostni prostori na ravni

večstanovanjske stavbe oz. posameznega bloka – torej za souporabo stanovalcev posameznega stanovanjskega bloka. Zgoščeni so v pritličjih blokov ob t.i. promenadah – širokih pešpoteh, ki južni del soseske delijo na linearne pasove. Promenade so nosilci dogajanja, saj so ob njih vhodi v bloke in skupnostni prostori, klopi za počitek in druženje. Nanje so navezane tudi poti, ki v smeri jug-sever povezujejo odprte prostore. Vidnost skupnostnih prostorov je odlična, ravno tako zaznavnost dogajanja in dostopnost. Vzpostavljenih je večina prostorskih pogojev za dobro delovanje in spodbujanje socialne interakcije. A kot že omenjeno, žal ti skupnostni prostori zaradi organizacijsko-upravljaljskih vidikov ne delujejo in so večinoma prazni, kar siromaši živahnost in kakovost bivanja v soseski.



Slika 6: Prikaz razporeditve skupnih prostorov v večji stanovanjski zazidavi Novo Brdo - v lasti SSRS

Zasnova Mehr als Wohnen gradi na ideji mikro mesta, ki se v obstoječo urbano strukturo vključuje s številnimi novimi dejavnostmi. Gradi na programski in socialni pestrosti, socialni interakciji stanovalcev soseske in širše lokalne skupnosti, ter na vključevanju stanovalcev v načrtovanje prostorov in organizacijo življenja v soseski. Medtem ko stanovanjska zazidava v lasti Stanovanjskega sklada RS na Novem Brdu vključuje predvsem skupnostne prostore, ki večinoma ostajajo prazni in zaklenjeni ter kolesarnice in dva poslovna prostora. Kljub dobrim namenom in primerni arhitekturni umeščenosti, je pri Novem Brdu zaradi manka podpore pri aktivaciji skupnih prostorov,

prišlo do tega, da stanovanjska zazidava ni dovolj programsko pestra prehodna in deluje predvsem kot spalno naselje, kar moti tudi tamkajšnje stanovalce²⁶.

Linearni vzorec večje stanovanjske zazidave je značilen za projekta neprofitnih najemnih stanovanj v lasti JSS MOL – Rakova jelša II in Novo Brdo. Zazidavo Rakove jelše II tvorijo štiri podolgovati bloki, ki stojijo v dveh vrstah. Med njimi je vzdolžen odprt prostor, ki se razteza od ulice Pot na Rakovo jelšo proti Ljubljani. Zazidavo Novo Brdo tvori šest blokov, ki se nizajo ob glavni pešpoti. Odprti prostori se nahajajo med bloki in na severnem robu zazidave.

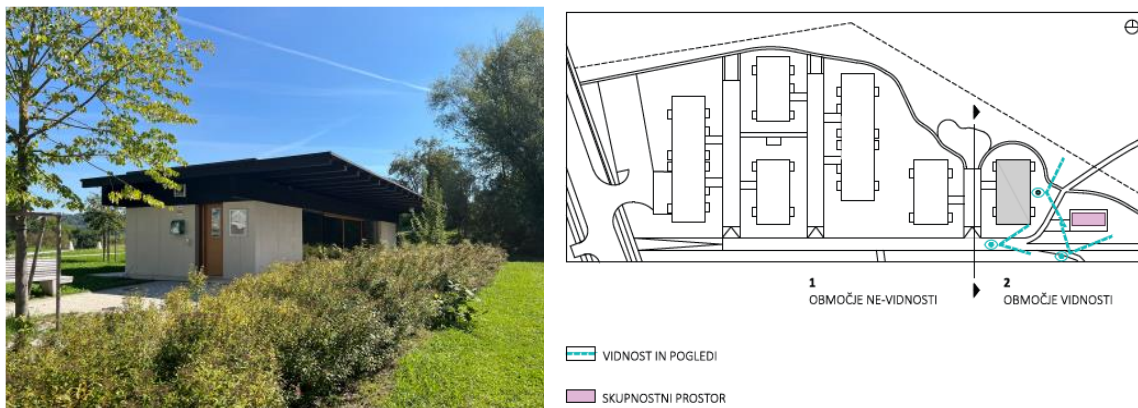
V primeru Rakove jelše II se skupnostni prostor nahaja v večnamenski stavbi ob Poti na Rakovo jelšo, ki je ob glavni ulica naselja in obenem na vstopu v zazidavo. Večina stanovalcev, ki prihajajo domov peš oz. s kolesom, stavbo s skupnostnim prostorom vidi in zazna dogajanje v oz. pred njim. Nekoliko slabša je sicer zaznavnost prostora za stanovalce, ki se pripeljejo z avtomobilom in parkirajo v stranskih ulicah ob zazidavi. Skupnostni prostor se obrača proti odprtemu prostoru med bloki, zastekljene površine pa omogočajo zaznavanje potencialnega dogajanja v notranjosti. Prostor je viden tako iz odprtega prostora kot tudi z gankov oz. iz stanovanj. Glede na dolžino same zazidave se ta zmanjšuje v smeri Ljubljane, vseeno pa so vidnost oz. zaznavnost prostora ter dostopnost za stanovalce in druge prebivalce soseske dobre.



Slika 7: Rakova jelša II - skupnostni prostor na ravni večje stanovanjske zazidave

V primeru zazidave v soseski Novo Brdo se skupnostni prostor nahaja v paviljonu na koncu niza blokov, ob prehodu v zelen odprt prostor. Lokacija paviljona je tako nekoliko manj frekventna, bolj oddaljena in slabše vidna, kar lahko vpliva tudi na pogostost rabe skupnega prostora.

²⁶ Skupni pogovor stanovalci (4) Skupnosti za mlade Gerbičeva dne 9. 10. 2024.



Slika 8: Novo Brdo - skupnostni paviljon na ravni večje stanovanjske zazidave

Kot primer **mešanega zazidalnega** vzorca lahko obravnavamo združni projekt Hobelwerk na območju nekdanjega lesno-predelovalnega obrata v Winterthuru, ki ga sestavljajo stavbe različnih tipov – atrijski blok, tri linijski bloki in dva stolpa ter stari strukturi industrijskega obrata, velike nadstrešnica in skobljarna. Stavbne gmote tvorijo mešan zazidalni vzorec, katerega najbolj zaznaven del je osrednji trg "Hobelplatz", ki ga prekriva stara nadstrešnica.

Skupnostni prostor za stanovalce zadruga se nahaja v zahodnem delu pritličja atrijskega bloka ob "Hobelplatzu". Slednji je pokrit odprti prostor, ki omogoča najrazličnejše dejavnosti, preko celega leta. Na drugi strani Hobelplatzu in nasproti skupnostnega prostora je v nekdanji skobljarni še večnamenski prireditveni prostor.

Skupnostni prostor, nadstrešeni Hobelplatz in večnamenski prireditveni prostor tako tvorijo socialno središče zazidave, preko katerega prehaja večina stanovalcev. Skupnostni prostor je dobro viden, velika fasadna zasteklitev omogoča tudi dobro zaznavnost dogajanja v notranjosti. Njegova pozicija ob Hobelplatzu nudi možnost podaljšanja dogajanja v zunanji prostor, sorodno kot v primeru Mehr als Wohnen. Medtem ko trgi in pripadajoč skupnostni prostor predstavljata točkovno središče soseske, je več drugih skupnih prostorov razporejenih v pritličja vzporedno postavljenih stanovanjskih stavb, kar je značilno za linijski zazidalni vzorec.

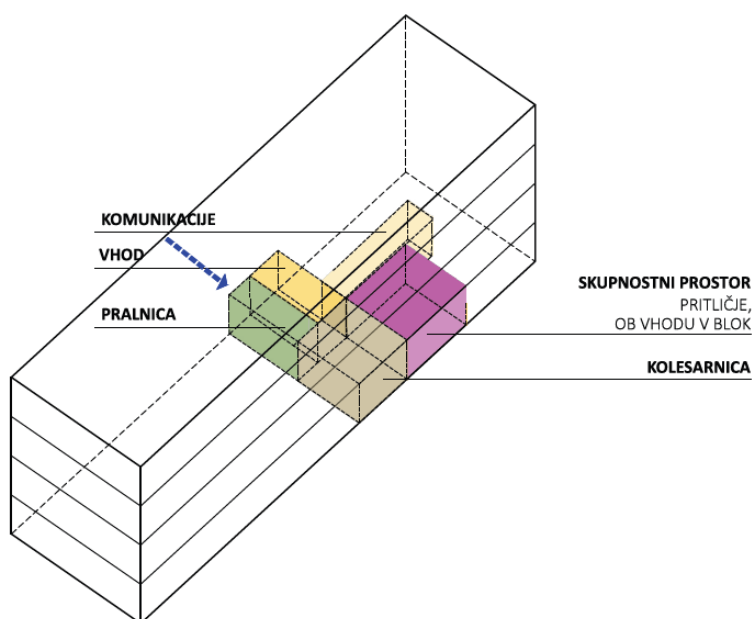
Umestitev v stanovanjske stavbe

Pozicija skupnostnih prostorov v večstanovanjskih stavbah je – podobno kot v soseskah, le v manjšem merilu – povezana z arhitekturno zasnovo stavbe, tokovi gibanja stanovalcev in dostopnostjo. Dobra pozicija in vidnost skupnostnega prostora ter zaznavnost dogajanja so ključnega pomena za spodbujanje spontanih ali načrtovanih socialnih interakcij med stanovalci stavbe.

V raziskavi smo preučili več primerov različnih stanovanjskih stavbnih tipov (blok, mega-blok, blok z dvoriščem, hibrid) in ugotovili, da sama tipologija ni ključni dejavnik pri določanju pozicije skupnostnega/ih prostorov. Zato smo z namenom lažje primerljivosti primere razvrstili glede na način umeščanja v stavbo – **zgoščeno**, na eno mesto oz. **razpršeno** po stavbi.

V kategorijo **zgoščeno – na enem mestu** se uvrščajo predvsem prostori v oskrbovanih stanovanjih v Dečkovem naselju v Celju in v soseski Novo Brdo, ter blokih v Zelenem Gaju na Novem Brdu.

V oskrbovanih stanovanjih v Dečkovem naselju in soseski Novo Brdo se skupnostna prostora nahajata v pritličjih blokov, v neposredni bližini vhoda. Povezana sta s pripadajočim zunanjim prostorom – teraso oz. vrtom, kar poveča nabor dejavnosti, ki jih stanovalci lahko opravljajo skupaj. Oba bloka nista velika, niti visoka, zato poti do skupnostnega prostora niso dolge. Zasteklitve – fasadne in vratne – omogočajo zaznavnost dogajanja v notranjosti prostora, kar lahko spodbudi socialno interakcijo.



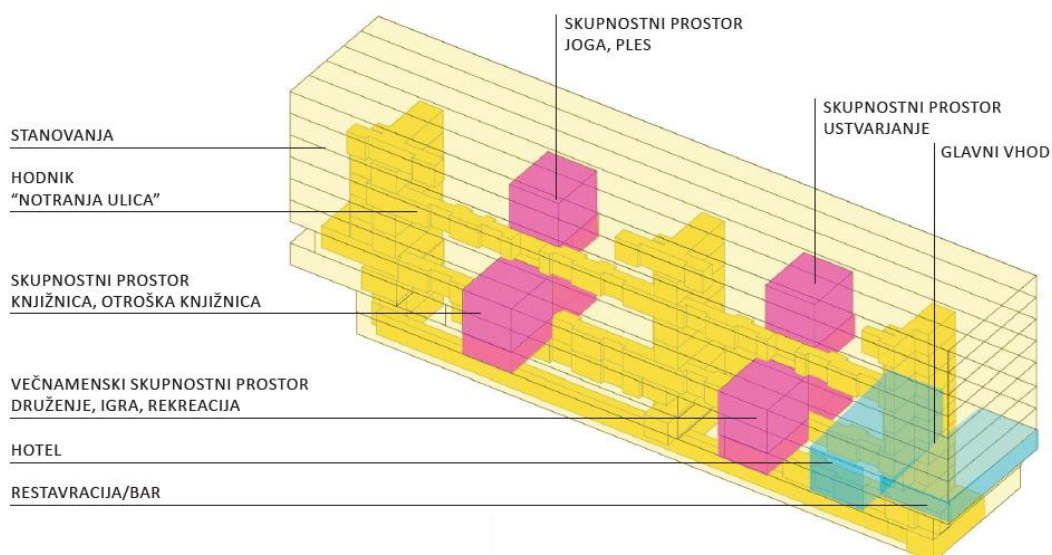
Slika 9: Skupni prostori v oskrbovanih stanovanjih Dečkovo naselje, Celje

V blokih z lastniškimi stanovanji soseske Brdo – Zeleni Gaj (prva faza izgradnje območja), se skupnostni prostori nahajajo v prvih nadstropjih nad vhodi. Umeščeni so ob notranje hodnike med stanovanja in nekoliko oddaljeni od vertikalnih komunikacij, ki so v blokih organizirane v ločenih dveh jedrih: dvigalu na eni strani in stopnišču na drugi. Zato je dogajanje v skupnostnem prostoru dobro zaznavno predvsem iz hodnika

v notranjosti bloka, saj je prostor zastekljen, s stopnišča pa manj. Do določene mere je zaznavno tudi iz zunanosti, preko balkona nad vhodom v blok. Vidnost nekoliko zmanjšuje zidana ograja.

V kategorijo **razpršeno – na več mestih in nadstropjih** sodijo predvsem primeri participativnih stanovanjskih zadrug oz. društev in gradbenih skupin v Švici in Avstriji, ki so v procesu načrtovanja stanovanjske stavbe razmišljali o vsebinsko in prostorsko raznolikih skupnih prostorih. Večinoma so jih razdelili na večje večnamenske prostore in prostore z bolj določenimi vsebinami. Večji večnamenski prostori so namenjeni tako vsakodnevni rabi (druženje, varstvo otrok po pouku, priprava skupnih obrokov, izposoja knjig in branje itd.) kot tudi rednim sestankom organov zadruge. Ti prostori so največkrat umeščeni v pritličja, na vidna mesta blizu vhodov v stavbe oz. ob vetrolovih, prostorih z nabiralniki in obvestili ter stopniščih in dvigalih (primeri Wohnprojekt Wien, Kohlenrutsche na Dunaju, Heizenholz in Zollhaus v Zürichu). Večina ima pripadajoč zunanji prostor – teraso, vrt ali ploščad. Zastekljeni so z zunanje strani in vsaj deloma tudi z notranje, kar pripomore k vidnosti in zaznavanju dogajanja v prostoru.

Izjemi sta stavbi stanovanjskega društva Gleis 21 na Dunaju in zadrugi Voisinage in Codha v Ženevi – prva ima večnamenski skupnostni prostor na strehi stavbe in druga v osrčju bloka, ob t.i. "notranji ulici" in v relativni bližini vhoda.



vir: arhiv Stanovanjske zadruge Voisinage

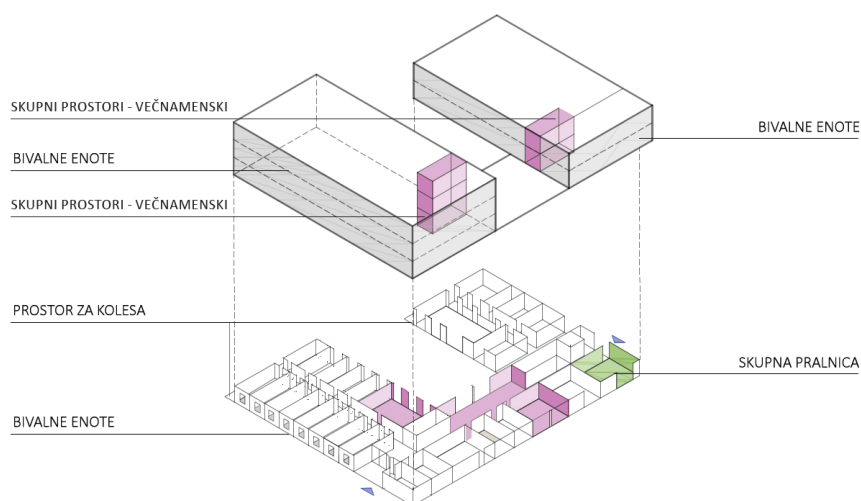
Slika 10: Programski prikaz skupnih in storitveno-poslovnih prostorov stanovanjske zadruge Voisinage/Codha

Ostali skupni prostori so namenjeni različnim dejavnostim – knjižnici, delu, igri, športu in rekreaciji (joga, fitnes), sprostitev dejavnostim (savna), delavnicam itd.. V obravnavanih stavbah so razmeščeni na različnih mestih, odvisno od koncepta arhitekturne zasnove, potreb oz. želja stanovalcev in orientacije – savne in prostori za sprostitev so običajno na strehah, ravno tako strešni vrtovi in letne kuhinje, medtem ko so delavnice, shrambe in kolesarnice v kletnih prostorih.

Dostopi so v vseh primerih univerzalni in prilagojeni tudi ljudem s težavami v gibanju.

Edini primer razpršene razporeditve skupnostnih prostorov v slovenskem kontekstu je Skupnost za mlade Gerbičeva v Ljubljani. Večina jih je v pritličju, nekaj pa v krilih z bivalnimi enotami v nadstropjih. Skupnostni prostori v pritličju so razporejeni v krilih okoli notranjega dvorišča. Največji je skupnostna kuhinja z jedilnico v povezovalnem krilu na središčni in hkrati tudi najbolj prehodni poziciji. Nasproti nje sta še seminarska soba in pralnica ter v stranskem krilu študijska soba. Prostori so sicer ustrezno umeščeni v stavbo in dovolj vidni, a kljub temu relativno redko v uporabi. Problem so tudi skoraj stalno zaklenjena vrata na dvorišče, ki bi sicer ob boljši organizaciji glede odpiranja in zaklepanja vrat, ponujalo možnost "podaljšanja" notranjega prostora v zunanost.

Nekaj skupnih prostorov je še v nadstropjih – ki jih stanovalci lahko uporabijo glede na svoje potrebe, npr. kot študijske ali športne sobe, ki pa so podobno kot skupni prostori v pritličju dokaj redko v uporabi.



Slika 11: Programski prikaz skupnih prostorov v Skupnosti za mlade Gerbičeva

Zasnova in oprema skupnostnih prostorov

Prostorska analiza skupnostnih prostorov kaže na pomembne razlike v zasnovi, razporeditvi, dostopnosti in programski opremljenosti skupnih prostorov glede na tip gradnje in način njihovega vzpostavljanja.

V primerih skupnostnih prostorov v večjih stanovanjskih zazidavah oz. soseskah so leti zasnovani kot večnamenski odprti volumni, ki jih je s premičnim in modularnim pohištvom (mize, stoli in druga oprema) možno prilagoditi izvajanju različnih aktivnosti in dogodkov – sestankom, delavnicam, otroški igri, telovadbi, jogi, gledanju filmov itd.. Nekateri so razčlenjeni na "cone in koticke" za bolj določene dejavnosti (npr. kuhinja, otroška igralnica, knjižnica, koticek za branje idr.) oz. za različne oblike druženja (npr. pogovor v manjši skupini, delo v večji skupini itd.).

Pomemben del osnovne opreme skupnostnega prostora so univerzalno dostopne sanitarije in manjša shramba za shranjevanje osnovne opreme ali materialov, ki jih stanovalci potrebujejo pri uporabi prostora. Med slovenskimi primeri sta ilustrativna skupnostna prostora v soseskah Novo Brdo in Rakova jelša, ki pa kažeta na eno ključnih pomanjkljivosti – odsotnost kuhinje. Ta element je v mnogih tujih praksah prepoznan kot nepogrešljiv del dobro zasnovanega skupnostnega prostora, kar potrjujejo tudi primeri iz soseske Mehr als Wohnen (npr. prostori Allmendraum, Treffpunkt, Kägi, Guyer), kjer so kuhinje sestavni del skoraj vseh skupnostnih prostorov.

Tudi v primerih skupnostnih prostorov v večstanovanjskih stavbah so ti zasnovani kot večnamenski odprti volumni z modularnim premičnim pohištvom (mize, stoli, zofe, fotelji, športna oprema itd.) in z možnostjo prilagajanja izvajanju različnih aktivnosti. Vsi imajo kuhinje z jedilnico, nekateri so dodatno razčlenjeni na cone oz. koticke za igro otrok (Wohnprojekt Wien, Dunaj; Hobelwerk, Winterthur; Les Vergers, Ženeva), knjižnico in branje (Heizenholz, Zürich) ter delo.

Nekatere skupnostne prostore je možno razdruževati oz. združevati z lahкими pregradnimi elementi (stene, zavese, premično pohištvo), kar poveča nabor možnosti uporabe (Kohlenrutsche, Dunaj). Koticiki, lahki pregradni elementi in prostorske povezave z drugimi skupnimi prostori (Treffpunkt, Mehr als Wohnen, Zurich; Hobelwerk, Winterthur) povečajo nabor in možnost sočasne uporabe prostorov za več skupin stanovalcev in več dejavnosti, zato so v zasnovi skupnostnih prostorov dobrodošli.

Pri zasnovi večnamenskega skupnostnega prostora lahko pomembno prednost predstavlja tudi povezava z otroško igralnico v sosednjem prostoru, kot je zastavljeno v stanovanjskih zadruzah Mehr als Wohnen, Hobelwerk, Wohnprojekt Wien, Kohlenrutsche, Gleis 21 in Zollhaus. Takšna razporeditev je bolj vključujoča in mladim

staršem omogoča druženje, sestankovanje ali pripravo obrokov z drugimi odraslimi, medtem ko se lahko otroci igrajo v sosednjem prostoru ali v zunanjem prostoru.



Slika 5: Večnamenski skupnostni prostor Hobelwerk in slika igralnice ob njem

V vseh tujih obravnavanih skupnostnih prostorih v soseskah in večstanovanjskih stavbah so prostori opremljeni z brezžično internetno povezavo in drugo avdio-vizualno opremo – od projektorja, zvočnikov, projekcijskih platen idr.. Oprema je v sodobnem času nujna za izvajanje dejavnosti, tako socialnih kot tudi organizacijskih.

Vzpostavljanje možnosti "evolutivne" rabe, ki se odziva na spreminjanje socialne in starostne strukture stanovalcev, njihovih potreb in navad, je bistveno za dobro delovanje skupnostnih prostorov. Dober primer take rabe skupnih prostorov je Mehr als Wohnen v Zürichu, kjer sta bili ureditev in raba nekaterih prostorov (Allmendraum) prepuščena participativnemu odločanju stanovalcev po vselitvi v sosesko, v skladu z njihovimi dejanskimi potrebami in željami.

Velikost skupnega prostora

Primeri skupnostnih prostorov v soseskah oz. večjih stanovanjskih zazidavah, ki smo jih obravnavali v raziskavi, so glede velikosti precej raznoliki. V primeru stanovanjskih zadrug v Švici sta njihova velikost oz. število običajno odvisna od potreb in želja, ki se izrazijo v procesu participativnega načrtovanja in nadaljnje ekonomske gradnje. "Treffpunkt", ki predstavlja osrednji večnamenski skupnostni prostor v zadružni soseski Mehr als Wohnen meri približno 90 m², kar glede na število stanovalcev (okoli 1.300) sicer ni veliko, in omogoča srečanje približno 70 ljudi. Zato se večja srečanja in dogodki odvijajo na Hunzikerplatzu, trgu pred skupnostnim prostorom, ki sprejme vse stanovalce zadruge in zainteresirane člane lokalne skupnosti.

Podobno je v primeru zadruga Hobelwerk, kjer se skupnostni prostor "razširi" v zunanost na Hobelplatz. Skupnostni prostor v Hobelwerku meri približno 140 m², medtem ko v zadrugi živi približno 440 stanovalcev. Prostor se uporablja podobno kot v Mehr als Wohnen, nadstrešena ploščad pa ponuja še več možnosti uporabe v časovnem razponu celega leta.

V primerih zazidav z neprofitnimi najemnimi stanovanji Rakova jelša II in severni del soseske Novo Brdo (JSS MOL) se velikosti skupnostnih prostorov razlikujeta, čeprav gre za podobno število stanovalcev (med. 500-550). Skupnostni prostor na Rakovi jelši meri približno 100 m², medtem ko skupnostni paviljon na Novem Brdu vključno s predprostorom in sanitarijami meri približno 65 m². To pomeni, da ob polni kapaciteti sprejmeta nekje med 40 in 70 oseb. Oba skupnostna prostora imata nekaj pripadajočega zunanjega prostora, ki pa izvorno ni namenjen večjim dogodkom in srečanjem večjega števila ljudi.

Boljši primer povezanosti skupnih prostorov z zunanostjo je zasnovan v Stanovanjski skupnosti za mlade Gerbičeva, kjer se tako večnamenski skupnostni prostor s kuhinjo in dnevnim koticom odpirata neposredno na notranji park/dvorišče. A ker se steklena vrata sama ne zaklepajo in posledično obstajajo varnostni pomisleki, so vrata ves čas zaklenjena in neposredni prehod popolnoma onemogočen.

Za dobro delovanje skupnostnega prostora je bolj kot sama velikost pomembna njegova fleksibilnost in možnost povezave z odprtim prostorom zazidave oz. soseske. Primeri kažejo, da so velikosti skupnostnih prostorov glede na število stanovalcev raznolike in odvisne od številnih dejavnikov – njihove primarne namembnosti, finančnih zmožnosti, načina upravljanja in uporabe, ponudbe drugih skupnih prostorov v soseski ipd..

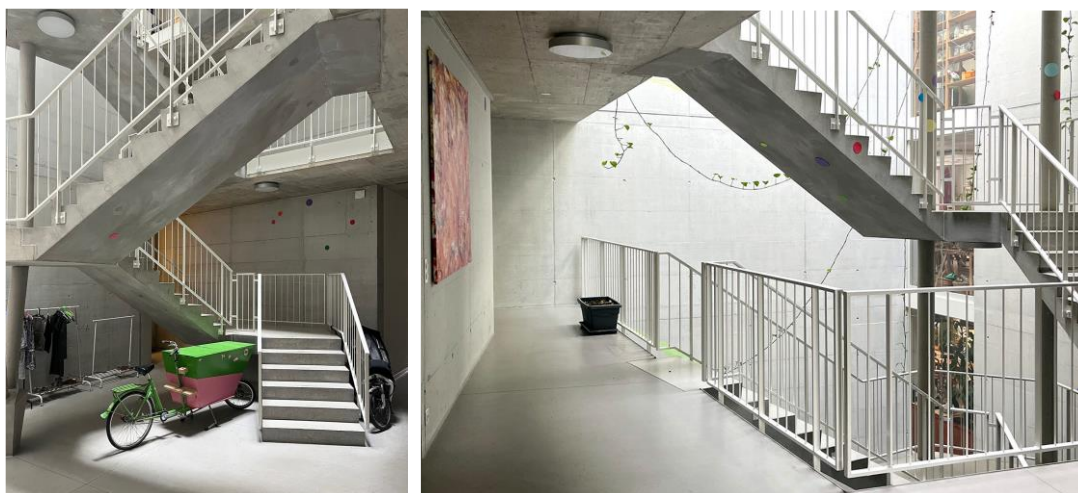
Delno-zasebni prostori

V okviru študije primerov razpršene razmestitve skupnih prostorov smo kot ključne arhitekturne elemente prepoznali tudi delno zasebne prostore, kot so terase, razširjeni in osvetljeni hodniki ter stopnišča. Ti prostori ne opravljajo zgolj funkcionalne vloge prehajanja in dostopa do stanovanj, temveč pomembno prispevajo k ustvarjanju priložnosti za spontane socialne interakcije med stanovalci. Njihova zasnova tako podpira posredne oblike sobivanja ter krepi prostorski potencial za gradnjo skupnosti tudi izven formalno opredeljenih skupnostnih prostorov.

Potencial delno-zasebnih prostorov za spodbujanje vsakodnevne socialne interakcije se kaže tudi pri zasnovi zunanjih stopnišč v stavbah stanovanjskih skupnosti, kot sta Gleis 21 na Dunaju in Heizenholz v Zürichu. V primeru slednje je zunanje stopnišče

zasnovano kot »terrasse commune« – skupnostna terasa, ki s širokimi stopnicami in razširjenimi podesti pred stanovanji deluje kot vertikalna ulica. Podesti, dovolj prostorni za umestitev rastlinja in različnega vrtnega pohištva (miz, stolov, visečih mrež ipd.), ustvarjajo bivanjske razširitve stanovanj in obenem omogočajo raznovrstne oblike druženja. Ti prostori delujejo kot »male dnevne sobe na prostem«, ki stanovalcem nudijo možnost zasebnega bivanja v poljavnem okolju, hkrati pa spodbujajo spontane stike, kratke pogovore in neformalna srečanja med sosedi. V obeh primerih zunanji stopnišči poleg dostopov do stanovanj omogočata tudi povezavo skupnostnih prostorov v pritličju in na strehi stavb.

Takšno funkcijo pa lahko zaznamo tudi pri notranjih stopniščih stanovanjskih blokov znotraj zadruge Mehr als Wohnen v Zürichu. Zaradi tipologije kompaktnih in globokih blokov je bila arhitekturna zasnova usmerjena v oblikovanje notranjega atrija, okoli katerega se vzpenja stopnišče kot osrednji vertikalni element. To stopnišče ne služi zgolj kot komunikacijska pot do posameznih stanovanj, temveč deluje kot prostor družbenega stika, saj povezuje različne skupne vsebine – prostor za izmenjavo predmetov, podeste z zelenjem, skupno pralnico ter sobo za goste. Zasnovano je kot »vertikalna ulica«, ki s svojo odprto in prostorsko členjeno zasnovo spodbuja priložnostne stike med stanovalci. V takšni arhitekturni rešitvi stopnišče presega svojo primarno funkcijo vertikalnega prehajanja in postaja ključni element za vzpostavljanje neformalnih socialnih vezi znotraj stanovanjske skupnosti.



Slika 12: Stopnišče v zadruzi Mehr als Wohnen

Analiza prostorov za souporabo s ciljem okoljske in ekonomske vzdržnosti

V pregledanih tujih praksah gre v veliki meri za sodobne in vključujoče stanovanjske projekte, v snovanje katerih niso vključeni le premisleki o tem, kako čim boljše reševati stanovanjsko vprašanje, ampak tudi o tem, kakšni prostori in organizacija bivanja bosta spodbujali in podpirali bolj trajnostne in vzdržne prakse vsakdanjega življenja – kako torej zasnovati stanovanjsko preskrbo, ki bo okoljsko vzdržna in trajno čim bolj dostopna za obstoječe in bodoče stanovalce. Poleg izbire gradbenih materialov, kakovostne izolacije, preišljenega prezračevanja, senčenja ipd., lahko na večjo dostopnost in trajnost vplivajo tudi skupni prostori, kot so skupna pralnica in sušilnica, shramba za skupno dobavo lokalne in/ali ekološko pridelane prehrane, delavnica, knjižnica reči, skupne sobe ali stanovanja za goste ipd..

Večina teh prostorov je prisotnih v vseh obravnavanih primerih tujih praks iz Švice in Avstrije, kjer se tudi redno uporabljajo. Uporaba je največkrat vsem odprta in dostopna ali dosegljiva preko sistema rezervacij, za kar si pomagajo z raznoraznimi digitalnimi urniki in aplikacijami. Uporabo vsakega posamičnega prostora, glede na njegov namen, definirajo v hišnih pravilih, pogosto pa se določi tudi oseba (ali več), ki skrbi za koordinacijo.

Za prostore namenjene individualni rabi gospodinjstev, kot so sobe ali stanovanja za goste, se ob tem definira še interni cenik za pokrivanje stroškov. Za nekatere prostore, kot je delavnica s težkim orodjem, pa stanovanjske skupnosti uvedejo izobraževanja, ki se jih je potrebno udeležiti, da lahko stanovalci pridobijo samostojen dostop do njih.

Za shrambo, ki je v tujini pogosto namenjena tudi skupni dobavi običajno lokalno pridelane hrane, je praviloma zadolžena delovna skupina stanovalcev ali zaposlen, ki stanovanjsko skupnost administrativno in organizacijsko podpira. Stanovalci izdelke bodisi vnaprej skupaj naročijo ali si jih lahko po potrebi postrežejo – seveda proti plačilu).

Sama prostorska zasnova se pri večini teh prostorov podreja njihovi osnovni funkcionalnosti – skrbi se torej predvsem, da so ti prostori dovolj veliki, svetli, da omogočajo primerne temperature, da so vsem enostavno dostopni ipd., da izpolnjujejo svoj namen.



Slika 13: Delavnica in kuhinja v stanovanju za goste, Wohnprojekt Wien

Medtem ko so skupni prostori namenjeni souporabi in deljenju s ciljem okoljske in ekonomske vzdržnosti v tujih praksah zelo pogosti in številni, se v večstanovanjskih stavbah v Sloveniji vzpostavljajo redkeje oz. so manj uspešni.

Še najpogostejši primer tovrstnega prostora pri slovenskih praksah je skupna pralnica. Ta deluje le v primerih, ko so individualni prostori zares minimalni in ko v njih ni možnosti priključka za pralni stroj (npr. v skupnosti za mlade Gerbičeva²⁷, bivalnih enotah v Celju²⁸ in Ljubljani). Uporaba skupnega pralnega stroja je torej v teh primerih edina možnost.

Zato tudi ni presenetljivo, da na Gerbičevi od vseh skupnih prostorov najbolje deluje pralnica s sušilnico²⁹. Za pranje stanovalci pri upravniku vsak mesec dobijo paketek 8 žetonov za 8 pranj. Če stanovalci potrebujejo dodatne žetone, se zglasijo pri upravniku in ta jim jih praviloma dodeli. Za lažjo organizacijo pranja je eden izmed prejšnjih stanovalcev pripravil spletno razporednico, kjer se lahko stanovalci vpišejo za uporabo pralnih strojev v določenem terminu. Kljub temu pa se včasih zgodi, da kdo pere brez predhodne rezervacije, kar občasno povzroči manjše nesporazume med uporabniki.

Skupne pralnice se je v nekaterih primerih umestilo v oskrbovana stanovanja, kjer pa delujejo manj uspešno. Individualna stanovanja so dovolj velika in vključujejo priključek za pralni stroj, zato se stanovalci praviloma odločijo za namestitev in uporabo individualne naprave, čeprav so te na voljo že v skupnem prostoru. V pogovoru s stanovalci celjskih oskrbovanih stanovanj Dečkovo naselje se je izkazalo, da

²⁷ Ogljed Skupnosti za mlade Gerbičeva in pogovor z upravnikom Danielom Bartolovičem s SSRS dne 20. 9. 2024 v živo.

²⁸ Intervju s Primožem Brvarjem, direktorjem Nepremičnin Celje d.o.o. dne 6. 9. 2024 preko Zooma

²⁹ Skupni pogovor stanovalci (4) Skupnosti za mlade Gerbičeva dne 9. 10. 2024

tudi niso bili primerno seznanjeni s pravili uporabe pralnice – nikoli ni bila postavljena jasna zasnova načina uporabe in deljenja stroškov. Čeprav je pralnica opremljena s pralnim in sušilnim strojem, jim ni bila predana kot realistična alternativa individualnemu pralnemu stroju, pač pa naj bi pralnico uporabljali le v primeru okvar pri lastnem pralnem stroju³⁰. Da bi bili tovrstni prostori smotrni, je vsekakor je potrebno pri njihovem razvoju in umeščanju v nove stanovanjske projekte razmišljati tudi o jasnih pravilih uporabe, ki jih je najbolje začrtati skupaj s stanovalci.

V nadaljevanju se osredotočamo predvsem na večnamenske skupnostne prostore, ki se v Sloveniji v zadnjih letih tudi najpogosteje razvijajo in imajo največji potencial. Njihova kakovostna prostorska zasnova pa je tudi nekoliko bolj kompleksna.

³⁰ Skupni pogovor s stanovalci (7) v oskrbovanih stanovanjih na Singenski 3, v Celju dne 19. 9. 2024

KAKO DO DOBRO DELUJOČIH SKUPNOSTNIH PROSTOROV?

Čeprav posplošitve niso mogoče, saj uspešnost skupnih prostorov vedno izhaja iz prepletanja različnih dejavnikov, ki ustvarjajo številne variacije v njihovi uporabi, lahko iz preučevanih praks identificiramo nekatere ključne prostorske značilnosti in organizacijsko-upravljalvske dejavnike, ki pomembno prispevajo k uspešnemu vzpostavljanju, redni uporabi in učinkovitemu delovanju skupnih prostorov. V nadaljevanju so identificirani dejavniki, ki so bistveni tako na ravni posameznih stanovanjskih stavb, kot pri načrtovanju večjih stanovanjskih zazidav in veljajo ne glede na model upravljanja.

Zasnova in umeščanost

Ker so večnamenski skupnostni prostori v soseskah in večstanovanjskih stavbah namenjeni raznolikim funkcijam in različnim skupnim aktivnostim stanovalcev – druženju, igri, sprostitvi, sodelovanju pri dejavnostih, upravljanju oz. organizaciji, medsebojni pomoči itd., je njihova prostorsko-programska fleksibilnost eden od ključnih dejavnikov uspešnosti njihovega delovanja. Število skupnostnih prostorov na ravni soseske in stavbe je lahko različno – od enega samega do večih, kar pogojuje njihovo prostorsko zasnovo in možnost spreminjanja namena oz. rabe prostorov v daljšem časovnem obdobju ter njihovo prilagajanje različnim aktivnostim v vsakdanjem življenju. Vzpostavljanje možnosti "evolutivne" rabe, ki se odziva na spreminjanje socialne in starostne strukture stanovalcev, njihovih potreb in navad, je bistveno za dobro delovanje skupnostnih prostorov.

Modularno pohištvo, premične pregrade in prostorska razčlenitev na manjše cone omogočajo, da se isti prostor uporablja za sestanke, delavnice, otroško igro, telovadbo ali družabna srečanja. Ključen element uspešnega skupnostnega prostora je opremljenost večnamenskega prostora s kuhinjo, ki omogoča skupno kuhanje in organizacijo obrokov³¹, raznolika praznovanja ali vsaj pripravo kave ali čaja. Umeščanje kuhinje v skupni prostor omogoča širši nabor aktivnosti in pogostejšo rabo, skupno kuhanje pa krepi občutek pripadnosti in povezanosti med stanovalci. Poleg kuhinje so nujni še univerzalno dostopne sanitarije in shramba za opremo, ki naredijo prostor bolj praktičen in funkcionalen.

Dobro je, da so ti prostori centralno locirani in lahko dostopni vsem stanovalcem, npr. v umeščanjem v pritličje večstanovanjske stavbe ali na bolj frekventno pozicijo v soseski. Z vsaj delno zasteklitvijo skupnega prostora ali odpiranjem na zunanje površine

³¹ Skupna organizacija glede obrokov prispeva k razbremenitvi gospodinjstev pri skrbstvenem delu (sploh žensk, ki še zmeraj prevzemajo večino reproduktivnega dela).

lahko stanovalce pasivno spodbujamo k temu, da se seznanijo s skupnim prostorom ter se v njem na tak ali drugačen način aktivirajo.

Velikost

Velikost večnamenskega skupnostnega prostora vpliva na njegovo funkcionalnost in vključujočo rabo. Primeri iz raziskave kažejo, da so ti prostori raznoliki glede na tip stanovanjske preskrbe (npr. v stanovanjskih zadrugah so večji, v javni stanovanjski preskrbi so manjši). Glede na dognanja naše analize, lahko oblikujemo splošno priporočilo, naj se velikost večnamenskega skupnostnega prostora prilagaja potrebam posameznega stanovanjskega projekta, v splošnem pa naj bo velik približno 100 kvadratnih metrov, s čimer se omogoči srečanje približno 60 odraslih oseb, kar predstavlja približno število odraslih stanovalcev v običajnem večstanovanjskem bloku

Ambientalnost

Če želimo, da se skupni prostori redno uporabljajo morajo biti v prvi vrsti funkcionalni, a obenem jih je treba snovati na način, da se bodo stanovalci v njih dobro počutili, k čemur prispevajo ambientalni dejavniki, ki jih obravnavamo v nadaljevanju.

Osvetljenost, senčenje

Stanovalci uporabljajo skupnostne prostore ob različnih urah dneva in v vseh letnih časih, zato mora biti njihova osvetlitev premišljeno zasnovana, z dovolj naravne svetlobe, ki bistveno prispeva k dobremu počutju. Večina obravnavanih tujih primerov ima celostenske zasteklitve, ki omogočajo dober vizualni stik z zunanostjo in hkrati povečujejo občutek odprtosti in povezanosti prostora z okolico.

Poseben izziv predstavlja senčenje v poletnih mesecih, saj prekomerna sončna svetloba lahko povzroča pregrevanje in bleščanje. Najbolj učinkovito je to rešeno z zunanjimi nadstreški (npr. Heizenholz, Hobelwerk, paviljon v soseski Novo Brdo), ki senčijo, ne da bi pri tem omejevali vizualno povezanost notranjosti z zunanostjo. V drugih primerih so za senčenje uporabljene žaluzije, roloji ali zavese, ki sicer učinkovito regulirajo svetlobo, vendar lahko zmanjšajo stik z zunanjim prostorom.

Optimalno svetlobno udobje v skupnostnih prostorih zagotavlja kombinacija naravne svetlobe in prilagodljive umetne osvetlitve, ki vključuje splošno in ambientalno svetlobo ter omogoča regulacijo jakosti glede na potrebe uporabnikov in značaj aktivnosti v prostoru.

Akustika in zvočno ugodje

V skupnostnih prostorih se lahko istočasno ali posamično odvijajo različne dejavnosti, pri čemer se glasne (npr. otroška igra, sestanki) in tihe aktivnosti (npr. branje, učenje, delo) ne smejo medsebojno motiti. Uporabniki teh prostorov so različnih starostnih skupin, od katerih ima vsaka svoje zvočne predispozicijami in zahteve. Tako za rabo starejših, kot mlajših pa je pomembno, da zvok v prostoru ne odmeva.

Zvočno ugodje je ključno za dobro počutje in nemoteno delovanje skupnostnih prostorov, zato je smiselno akustiko načrtovati premišljeno in na podlagi izračunov. V Švici je večina obravnavanih skupnostnih prostorov velika in visoka, pogosto grajena iz armiranega betona (stene, stropi, tla), kar zaradi močnega odboja zvoka predstavlja izziv. Na Dunaju pa so skupnostni prostori pogosto obdelani z materiali, ki bolje absorbirajo zvok.

Pri oblikovanju interierja je priporočljivo vzpostaviti cone različnih glasnosti – bodisi s prostorsko členitvijo, z vpeljavo pregrad z akustičnimi lastnostmi (npr. zavese, drsne stene) ali z namestitvijo akustičnih elementov (stenski in stropni absorberji/odbojniki zvoka). Zvok lahko učinkovito nadzorujemo tudi s premišljeno izbiro pohištva in opreme, kot so knjižni regali, tekstilni elementi (preproge, zavese) in oblazinjeno pohištvo, ki prispevajo k boljši absorpciji zvoka.

Klimatsko ugodje

Klimatsko ugodje je poleg zvočnega in svetlobnega eden ključnih dejavnikov dobrega počutja v prostoru. Večnamenskost skupnostnih prostorov zahteva prilagodljivo regulacijo temperature glede na vrsto dejavnosti in število prisotnih oseb, kar vključuje tako ogrevanje kot hlajenje.

Posebej pomembno je tudi zagotavljanje svežega zraka, ki je v večini obravnavanih primerov urejeno mehansko prek centralnih prezračevalnih sistemov. Kljub temu je pogosto omogočeno tudi naravno prezračevanje, ki je najučinkovitejše pri dvostranski orientaciji prostorov, saj omogoča prečno zračenje.

K prijetni klimi v vseh letnih časih prispeva oblikovanje ustrezno zaščitenih zunanjih površin, ki služijo kot "podaljški" notranjih prostorov. Sem sodijo nadkriti balkoni, terase, pergole, senčnice in podobni elementi. Ti vmesni prostori omogočajo sezonsko ali celoletno uporabo in dopolnjujejo kakovost bivanja v notranjosti.

Zelene površine okoli skupnostnih prostorov niso le estetski dodatek, temveč igrajo vlogo pri zagotavljanju senčenja in nadzoru mikro-klimatskih razmer. Drevesa in vzpenjavke na pergolah ali fasadah, kot so uporabljene v Mehr als Wohnen, lahko učinkovito zmanjšajo pregrevanje prostorov v poletnih mesecih.

Vizualna vez z zunanjim prostorom

Večina skupnostnih prostorov, analiziranih v raziskavi, omogoča neposreden vizualni stik z zunanjim prostorom – pogledi se odpirajo proti zunanjim površinam soseske ali na zelenje, trge ali otroška igrišča. Ta vizualna povezanost ni le estetski element, temveč pomemben psihološki dejavnik, ki prispeva k občutku vključenosti v širše okolje. Hkrati ima tudi socialno-interakcijsko funkcijo, saj povečuje občutek povezanosti skupnosti in spodbuja priložnostne stike med stanovalci.

Med zanimivimi primeri sta paviljon v soseski Novo Brdo, ki se nahaja na prehodu med naseljem in naravnim okoljem, ter skupnostni prostor v stavbi stanovanjske zadruga Heizenholz. Slednji ponuja poglede na dve strani stavbe, na naravno ozadje ter na zunanji prostor ob vhodu v stavbo, kar prispeva k občutku prostorske pretočnosti in k večji vpetosti v okolico. Takšna umestitev skupnostnih prostorov povečuje njihovo privlačnost in spodbuja njihovo pogostejšo uporabo.

Materiali, barve in izbira opreme

V raziskavi obravnavani primeri skupnostnih prostorov so glede na izbor materialov v interierju zelo raznoliki. Poleg funkcionalnih vidikov nanje vplivajo razpoložljiva finančna sredstva, arhitekturna zasnova in stopnja participacije bodočih uporabnikov pri oblikovanju prostora. V večini skupnostnih prostorov, ki smo jih obiskali v Zürichu, prevladuje beton – stene in stropi so pogosto iz neobdelanega armiranega betona, tla pa iz betonskega estriha. Takšna izbira materialov daje prostorom nekoliko surov in nedokončan videz, ki ga mehčajo drugi elementi, predvsem pohištvo. Večinoma je pohištvo rabljeno (stoli, mize, kavči, svetila), saj ga v prostore prinesejo uporabniki sami. Izjema so modularni kosi, kot so mize, ki omogočajo prilagodljive prostorske postavitve.

Dunajski primeri skupnostnih prostorov so oblikovno bolj dovršeni, saj imajo konstrukcijske površine večinoma obdelane, kar prostorom daje urejen in dokončan videz. Barvna paleta je premišljeno izbrana, uporabniki pa imajo manj možnosti za dodajanje lastne opreme. Povsem drugačen pristop je v stavbi Les Vergers v Ženevi, kjer stanovalci postopoma opremljajo prostore in jim določajo namene, pri čemer so barve, pohištvo in materiali rezultat skupnih odločitev. V vseh primerih je opazen poudarek na enostavnem vzdrževanju – tla so iz gladkih in trdnih materialov, kot so betonski estrih, epoksidni premazi ali les, stene pa so neometane, ometane ali pobarvane v izbrane tone.

Ključni deli opreme predstavljajo tudi oglasne deske za splošna obvestila in urnike ter slike, plakati in fotografije, ki jih v prostor umestijo stanovalci sami in s tem prispevajo k občutku domačnosti in identitete skupnosti.

Vključevanje elementov narave v notranje prostore

Vključitev rastlin v notranjost skupnostnih prostorov pozitivno vpliva na kakovost bivanja, saj izboljšuje zrak, zmanjšuje hrup in ustvarja prijetno ter sproščujoče vzdušje. Notranje zelenje daje prostoru občutek domačnosti ter spodbuja stanovalce k daljšemu zadrževanju in uporabi prostora. Pri oblikovanju interierja skupnostnih prostorov je priporočljivo vključiti večje lončnice, viseče rastline in zelene stene, ki ne zavzamejo veliko prostora, a prispevajo k estetskemu in funkcionalnemu vidiku prostora. Za rastline lahko skrbijo stanovalci sami, kar krepi občutek odgovornosti in povezanosti s prostorom.

Vključevanje stanovalcev v oblikovanje prostora

Dojemanje prostora ima vlogo pri oblikovanju sosedskih odnosov in kakovosti sobivanja. Skjaeveland in Gärling (1997) ugotavljata, da doživeta kakovost – na primer občutek prostornosti, estetska privlačnost in simbolni pomen prostora – pogosto bolj vpliva na medosebne odnose v soseski kot njegove fizične značilnosti. Občutek prostornosti, estetska privlačnost in simbolni pomen prostora močno vplivajo na stopnjo druženja, navezanosti na sosesko, medsebojno pomoč in zaznano varnost. Stanovalci prostore ne doživljajo le funkcionalno, temveč tudi emocionalno in simbolno, kar pomeni, da je njihovo dojemanje prostora pogosto odločilno za njegovo dejansko uporabo.

Občutek pripadnosti skupnostnemu prostoru se krepi z aktivnim vključevanjem stanovalcev v njegovo opremljanje in prilagajanje njihovim potrebam. Ko imajo stanovalci možnost sodelovati pri načrtovanju, opremljanju in soustvarjanju prostora, se s prostorom bolj poistovetijo in ga pogosteje uporabljajo. Pri pregledanih tujih praksah, ki so večinoma participativne stanovanjske zadruge, so stanovalci aktivno sodelovali pri načrtovanju prostorov stanovanjske skupnosti, kar je pripomoglo k občutku skupne odgovornosti za prostor ter posledično k večji skrbi za njegovo urejenost in dolgoročno vzdrževanje. Med slovenskimi praksami pa se kaže, da imajo stanovalci le redko možnost sodelovati pri načrtovanju in opremljanju skupnih prostorov.

Kakšna je optimalna raven participacije stanovalcev pri načrtovanju projekta, ni enoznačnih odgovorov in tudi izkušnje tujih skupnostnih stanovanj so različne. A z vključevanjem bodočih stanovalcev v snovanje projekta lahko zagotovimo, da bodo prostorske in programske rešitve bolj naslavljale njihove potrebe, pri čemer pa naj bo v ospredju osredotočenost na uporabo in ne na uporabnika; s sodelujočimi se razmišlja predvsem o načinu uporabe stanovanja in ne o preferencah posameznega uporabnika. Preko vključevanja stanovanjske skupnosti torej zagotovimo prostore, ki bodo boljše

odgovarjali na potrebe stanovalcev, sam proces skupnega načrtovanja pa že služi za spoznavanje in povezovanje skupnosti.

Za občutek večje domačnosti in zadovoljstva med stanovalci, bi bilo smiselno omogočiti vsaj, da se lahko stanovanjska skupnost sama odloča o premičnih elementih v skupnem prostoru in ga uredijo tako, da jim bo najboljše služil.

Informiranje, jasna pravila in enostaven dostop

Ker skupni prostori v našem okolju še niso uveljavljena praksa, je potrebno več vlagati v ozaveščanje in informiranje stanovalcev o njihovem obstoju, namembnosti, možnostih za uporabo in aktivnostih, ki se v njih odvijajo. Na terenskih obiskih se je namreč izkazalo, da marsikateri stanovalec ni seznanjen z namenom in možnostmi rabe obstoječih skupnih prostorov.

Kot najbolj učinkovit način ozaveščanja in informiranja za te namene se kaže direktno nagovarjanje stanovalcev določene stanovanjske skupnosti ter organizacija dogodkov in delavnic, kjer se lahko predstavi dobre prakse ter razmišlja o najbolj primernem organizacijsko-upravljaljskem modelu za specifično stanovanjsko skupnost in skupni prostor.

Tovrstne dogodke se lahko uporabi tudi za predstavitev, ali še raje, skupno določanje pravil uporabe in vzdrževanja skupnih prostorov, ki so ključna za nemoteno, odgovorno in pravično delovanje skupnih prostorov. Ta morajo biti jasna in vsem dostopna.

Vzpostaviti je potrebno tudi stalne komunikacijske kanale (oglasne deske, spletne strani, skupine na socialnih omrežjih ipd.), kjer so zbrane informacije o skupnih prostorih – od pravil uporabe, do urnikov aktivnosti, pravil čiščenja ali odgovornih oseb, relevantnih kontaktov, obveznosti uporabnikov, postopkov rezervacij ipd. Poseben poudarek naj bo na zagotavljanju prednostne uporabe prostorov za pobude stanovalcev in na odprtosti do različnih pobud, ki krepijo skupnost.

Za skupne prostore, ki se zaklepajo in stanovalci do njih nimajo prostega dostopa je pomembno, da se ustvarijo enostavne in jasne poti za uporabo skupnega prostora, da je postopek dostopa čim bolj enostaven in, da je možno ključne prevzeti na lokaciji. V nasprotnem primeru obstaja veliko tveganje, da bodo skupni prostori ostali neizkoriščeni.

Podpora organiziranju in vključevanje stanovalcev v upravljanje skupnih prostorov in načrtovanje aktivnosti za stanovanjsko skupnost

Ne glede na velikost ali način upravljanja stanovanjske skupnosti je dobro imeti vzpostavljene jasne strukture in možnosti vključevanja stanovalcev v organiziranje aktivnosti in upravljanje skupnih prostorov. V *Mehr als Wohnen*, ki ga obravnavamo kot primer skupnih prostorov na ravni soseske in v *Heizenholz*, ki predstavlja dobro prakso na ravni večstanovanjske stavbe, je za učinkovito organizacijo in uporabo skupnih prostorov ključna jasno strukturirana podpora preko vzpostavljenih organov, kot so skupnostni odbor, stanovanjski svet ali koordinatorji, ki skrbijo za komunikacijo med stanovalci in upravljavci in/ali lastniki objekta. Ti akterji vedno znova vzpostavljajo načine in poti, da stanovalci izrazijo svoje želje, potrebe, pripombe, predloge in kritike glede stanja in uporabe skupnih prostorov. Ob tem imajo – sploh na ravni večjih stanovanjskih zazidav ali sosesk – lahko pomembno vlogo tudi administrativne ekipe, ki prevzemajo organizacijska in logistična opravila ter s svojo fizično prisotnostjo na lokaciji omogočajo direktno komunikacijo s stanovalci. Formalizirane podporne strukture pa se za večjo vključenost in aktivnost stanovalcev pogosto dopolnjujejo z raznolikimi delovnimi skupnimi, ki prostovoljno skrbijo za posamezne skupne prostore ali organizacijo določenih programov v skupnih prostorih.

Pomemben dejavnik za aktivno rabo skupnih prostorov so tudi redna srečanja stanovalcev, delavnice in skupnostni dogodki, ki krepijo socialne vezi in pripadnost skupnosti. V projektih, kot je *Zollhaus*, se takšna srečanja izvajajo mesečno in služijo tako za usklajevanje potreb kot za oblikovanje novih idej in pobud.

Ko se stanovalci počutijo vključene v procese odločanja, se večja njihova motivacija za skrb in souporabo skupnih prostorov, kar dolgoročno pripomore k večji izkoriščenosti in bolj trajnostni rabi.

Sredstva za aktivnosti, vzdrževanje in izboljšavo skupnih prostorov

V švicarskih stanovanjskih zadrugah, kot so *Mehr als Wohnen*, *Heizenholz* in *Zollhaus*, je uveljavljena praksa skupnostnega prispevka, ki ga stanovalci redno vplačujejo poleg najemnine. Prispevek je pogosto sorazmeren z dohodki posameznika, kar omogoča pravičnejšo porazdelitev bremen. Zbrana sredstva se usmerjajo v skupnostni sklad, ki financira skupne dejavnosti, dogodke, opremo in vzdrževanje prostorov. Del sredstev se v nekaterih primerih nameni tudi solidarnostnemu skladu za pomoč gospodinjom z nižjimi dohodki. Ta pristop omogoča stalno, predvidljivo in skupnostno upravljanje

financiranje, hkrati pa spodbuja večjo odgovornost in vključenost stanovalcev. Tak prispevek bi v slovenskem kontekstu težje vzpostavili, saj se skupni prostori zaenkrat vzpostavljajo predvsem v kontekstu neprofitne stanovanjske preskrbe, zato bi veljalo razmišljati o državnih in občinskih programih podpore organizacijam, ki bi podpirale stanovanjske skupnosti in izvajale preventivne programe (kot so Kralji ulice) ter namenjanju določena proračuna, s katerim bi lahko stanovalci določenega območja participativno razpolagali za samoorganizirano izvajanje izboljšav in programa v soseski, koordinacijo pa bi lahko prevzele nevladne organizacije (po zgledu projekta Zunaj, MOL).

Tako so na primer skupnostne pobude v občini Meyrin, kjer se nahajata zadrugi Voisinage in Codha podprte z inovativnim mehanizmom financiranja, t.i. skladom "dobro življenje", v katerega prispevajo ženevski kanton, občina in njihov stanovanjski sklad ter večina stanovanjskih zadrug, ki delujejo na območju. Sklad pomaga financirati neprofitne in socialne iniciative v soseski.

Pri načrtovanju novih skupnih prostorov bi se lahko del sredstev za investicijo razporejal preko vključevanja stanovalcev. Namesto da stanovanjski sklad skupni prostor opremi sam, se v njegovo opremljanje vključi stanovalce, preko česar se ti povežejo tako med seboj kot s prostorom. Proračun bi bil na voljo za nakup osnovne premične opreme (npr. kavči, luči, delovni kotički), ki izboljšuje funkcionalnost in udobje prostora, smiselno pa bi bilo razmišljati tudi o simboličnem proračunu za manjše posege, ki jih predlagajo in odobrijo stanovalci ter v podporo skupnim aktivnostim.

PRIPOROČILA

Na podlagi spoznanj smo oblikovali priporočila, ki bi jih bilo vredno zasledovati, da bi se skupni prostori lahko uspešno razvijali in delovali tudi v našem prostoru.

Zasledovanje usmeritev za oblikovanje prostora, organiziranje in upravljanje

V primeru odločitve za vzpostavljanje skupnih prostorov za povezovanje stanovanjske skupnosti, bolj okoljsko vzdržne stanovanjske preskrbe ter višje kakovosti bivanja v stanovanjski zazidavi, je smiselno slediti usmeritvam glede oblikovanja prostora, organiziranja in upravljanja, ki smo jih podrobneje predstavili v prejšnjem poglavju.

Pilotiranje skupnih prostorov in različnih podpornih struktur za delovanje skupnosti ter njihovo spremljanje

S podporo pilotnim projektom vključujočega načrtovanja in upravljanja bi omogoči testiranje različnih modelov organiziranja stanovanjskih skupnosti in upravljanja skupnih prostorov. Preko učenja skozi prakso bi spoznali, kakšni prostori in modeli upravljanja ter vključevanja delujejo v različnih kontekstih ter oblikovali tipske modele in smernice za njihovo udejanjanje.

Učinkovitost skupnih prostorov, njihov vpliv na kakovost življenja, socialno vključenost in okoljske koristi je smiselno spremljati in dognanja upoštevati pri oblikovanju stanovanjskih in socialnih politik.

Spodbujanje programov društev in drugih nevladnih organizacij, ki bi izvajale podporo v skupnosti in preventivne programe

Na občinski in državni ravni bi veljalo vzpostaviti programe podpore za društva in nevladne organizacije, ki bi prevzemale podporo stanovanjskim skupnostim pri načrtovanju, oblikovanju, organiziranju, uporabi in upravljanju skupnih prostorov. V kontekstu javne stanovanjske preskrbe je ta podpora nujna za dobro delujoče skupne prostore.

Obenem naj se posebej zagotovi podpora preventivnim programom skupnostnega socialnega dela, kot ga izvajajo Kralji ulice, ki prispeva k hitremu prepoznavanju in reševanju težav ranljivih gospodinjstev in prepreči najhujše posledice.

Vzpostavljanje struktur za soodločanje najemnikov v javni stanovanjski preskrbi

Vzpostavljanje struktur za soodločanje najemnikov v javni stanovanjski preskrbi je ključno za razvoj bolj pravičnih in odzivnih stanovanjskih politik. Redna, sistematična komunikacija med lastniki javnih najemnih stanovanj in najemniki bi omogočila boljše

razumevanje potreb stanovalcev ter pravočasno reševanje izzivov, povezanih z bivanjem in upravljanjem stavb. Poleg tega bi bilo smiselno razmisliti o vključevanju predstavnikov najemnikov v nadzorne odbore ali druge organe stanovanjskih skladov, saj so prav najemniki tisti, ki vsakodnevno občutijo posledice odločitev stanovanjskih skladov in najbolj poznajo učinke njihovega delovanja na kakovost bivanja. Takšno vključevanje ne bi le okrepilo demokratičnosti sistema, ampak bi tudi prispevalo k bolj ciljno usmerjenemu in učinkovitemu upravljanju javnega stanovanjskega fonda.

Sistemska spodbujanje umeščanja skupnih prostorov v stanovanjske projekte ob vsakokratnih razpisih za podeljevanje sredstev in drugih ugodnosti stanovanjskim skladom in drugim NSO

Glede na dokazane koristi skupnih prostorov tako na povezovanje stanovanjske skupnosti in pri souporabi virov, kot na živahnost stanovanjskega prostora in mestotvornost – o katerih zaenkrat žal pričajo predvsem tuje prakse – bi bilo treba zagotoviti podporo umeščanju skupnih prostorov v javno stanovanjsko preskrbo. Predlagamo, da se pri dodeljevanju povratnih in nepovratnih sredstev in drugih ugodnosti stanovanjskim projektom spodbujajo in ustrezno ovrednotijo skupnostni prostori in programi, ki jih bodo ti projekti vključevali.

Gradnja javnih stanovanj in novih stanovanjskih sosesk preko natečajev za celovito prostorsko in programsko načrtovanje

Za gradnjo večjih stanovanjskih zazidav naj se vzpostavi natečaje za celovito programsko načrtovanje stanovanjskih sosesk, ki bodo spodbujali bolj premišljeno in kakovostno vključevanje prostorov različnih funkcij v stanovanjsko preskrbo, vključno s skupnimi prostori, ter preprečevali gradnjo prostorsko segregiranih in stigmatiziranih spalnih naselij.

Takšni natečaji naj ne ocenjujejo zgolj arhitekturnih rešitev, temveč tudi programsko raznolikost, socialne vidike in inovativne načine rabe prostora, ki odgovarjajo na potrebe različnih skupin prebivalcev. Vključitev skupnih prostorov v natečajne naloge omogoča, da se že v zgodnjih fazah načrtovanja razmisli o njihovi umeščenosti, dostopnosti, vsebinah in upravljanju, kar je ključno za njihovo dolgoročno uspešno uporabo. S tem se spodbuja tudi večja ustvarjalnost, medsektorsko sodelovanje ter razvoj sosesk kot živih, vključujočih in trajnostnih skupnosti.

Podpora participativnim stanovanjskim zadrugam

Participativne stanovanjske zadruge so v zadnjem desetletju pomembno prispevale k razvoju kakovostnih skupnih prostorov ter njihovi vključujoči in redni rabi, ki ima učinke v bolj povezani stanovanjski skupnosti, medsebojni pomoči stanovalcev, reorganizaciji

reproduktivnega dela, bolj vzdržni rabi virov itn.. Njihov uspeh temelji na visoki vključenosti stanovalcev, nehierarhični organiziranosti in prostorskih rešitvah, ki skupne prostore obravnavajo kot ključno infrastrukturo skupnosti. Pobude za stanovanjske zadruge že dolgo obstajajo tudi v našem prostoru, da pa bi se stanovanjske zadruge lahko vzpostavljale kot oblika kakovostnega in dostopnega reševanja stanovanjskega vprašanja, potrebujejo primerno podporo v okviru stanovanjske politike, ki bo zadrugam omogočala:

1. dostop do zemljišč in drugih nepremičnin preko neodplačne stavbne pravice ali dolgoročnega ugodnega najema. Zemljišče naj ostaja v javni lasti, zadrugam pa naj se podeli le pravico da stavbo zgradijo ali prenovijo ter jo uporabljajo naslednjih 70 do 100 let (z možnostjo podaljšanja);
2. dostop do ugodnih in dolgoročnih povratnih sredstev;
3. dostop do zagonskih nepovratnih sredstev za razvoj združnih projektov.

Obenem naj se z ustrezno regulacijo poskrbi, da z združnimi stanovanji ne bo moč špekulirati in da se dolgoročno varuje javni interes.

VIRI IN LITERATURA:

Literatura

Bee, A. S., & Im, L. P. (2016). The provision of vertical social pockets for better social interaction in high-rise living. *Planning Malaysia*, (4).

Dunbar, R. I. M. (1993). Coevolution of neocortical size, group size and language in humans. *Behavioral and Brain Sciences*, 16(04), 681. doi:10.1017/s0140525x00032325

Forrest, R., & Kearns, A. (2001). Social cohesion, social capital and the neighbourhood. *Urban studies*, 38(12), 2125-2143.

Hirvonen, J., & Lilius, J. (2019). Do neighbour relationships still matter?. *Journal of Housing and the Built Environment*, 34(4), 1023-1041.

Hoffmann, M. & Huber, A. (2014). Begleitstudie Kraftwerk1 Heizenholz. Dostopno 1. 3. 2024 na https://www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Projekte/2009/00028/2014_Age_I_2009_00028.pdf

Hoogland, C. (2000). Semi-private zones as a facilitator of social cohesion. Research on Social Science and Environmental Science, Nijmegen University.

IŠSP – Inštitut za študije stanovanj in prostora. (2024.) Oskrbovana stanovanja: Analiza stanja in predlogi za izboljšavo sistema oskrbovanih stanovanj.

Krellenberg, K., Welz, J., & Reyes-Päcke, S. (2014). Urban green areas and their potential for social interaction—A case study of a socio-economically mixed neighbourhood in Santiago de Chile. *Habitat International*, 44, 11-21.

Kalkbreite. Ruedi Weidmann, Häusler + Weidmann. (2023). "Zollhaus: Älterwerden im gemeinschaftlichen Kontext" Dostopno 28. 3. 2024 na: https://www.kalkbreite.net/wp-content/uploads/2023/02/230219_Doku_Zollhaus2023_web.pdf

Khatibi, M. (2023). A socio-spatial approach to the first legal hall dwelling setting in Switzerland: the case study of Hallenwohnen in Zurich. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(2), 979-998.

Nguyen, L., van den Berg, P., Kemperman, A., & Mohammadi, M. (2020). Where do people interact in high-rise apartment buildings? Exploring the influence of personal

and neighborhood characteristics. *International journal of environmental research and public health*, 17(13), 4619.

Maher, S., & McIntosh, J. (2007). A Shared Sense of Belonging: the politics of defining in sustainable community housing typologies. In *2nd International Conference on Sustainability Engineering and Science, Auckland*.

Skjaeveland, O., & Garling, T. (1997). Effects of interactional space on neighbouring. *Journal of environmental psychology*, 17(3), 181-198.

Stoiljković, B. (2022). Social cohesion and neighbor interactions within multifamily apartment buildings: Challenges of COVID-19 and directions of action. *Sustainability*, 14(2), 738.

Wates, N., & Knevtit, C. (1987). *Community Architecture (Routledge Revivals): How People Are Creating Their Own Environment (1st ed.)*. Routledge.
<https://doi.org/10.4324/9781315885957>

Seznam pridobljenih odgovorov na vprašalnik za stanovanjske sklade, izvedenih polstrukturiranih intervjujev, pogovorov in terenskih obiskov

Odgovore na vprašalnik smo pridobili preko izpolnjenega vprašalnika, opravljenega intervjuja ali telefonskega pogovora s strani:

- Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (SSRS)
- Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (JSS MOL)
- Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (JMSS Maribor)
- Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (SSMONG)
- Nepremičnin Celje, d.o.o.
- Rudar Senovo d.o.o.

Izvedli smo sledeče terenske obiske, opazovanje z udeležbo, posamične in skupne intervjuje ter pogovore:

- Voden ogled sošeske Hobelwerk dne 8. 3. 2024. Vodil Ueli Keller.
- Voden ogled sošeske Hunziker Areal dne 8. 3. 2024. Vodil Ueli Keller.
- Voden ogled stanovanjske zadruge Heizenholz dne 9. 3. 2024. Vodila Claudia Thiesen.

- Voden ogled stanovanjskih stavb A11 in A12 dne 10. 3. 2024. Vodili Annick Hmidan-Kocherhans, Gail Hunter, Christian Von Düring, Esther Um, dva predstavnika stanovalcev v skupnostnem stanovanju.
- Voden ogled stanovanjske zadruge Zollhaus, Kalbrite.
- Rakova Jelša II - ogled lokacije in pogovori z naključnimi mimoidočimi dne 12. 8. 2024.
- Intervju s Primožem Brvarjem, direktorjem Nepremičnin Celje d.o.o. dne 6. 9. 2024 preko Zooma.
- Skupni pogovor s stanovalci (7) v oskrbovanih stanovanjih na Singenski 3, v Celju dne 19. 9. 2024.
- Intervju s Petrom Janom, direktorjem Stanovanjskega sklada MONG dne 4. 9. 2024 preko Zooma.
- Novo Brdo in Zeleni Gaj - ogled lokacije in pogovori z naključnimi mimoidočimi dne 12. 8. 2024.
- Ogled skupnih prostorov v lastniških stanovanjih Zeleni Gaj na Novem Brdu in stanovalko bloka dne 12. 8. 2024.
- Sestanek in pogovor s Sašom Rinkom, direktorjem JSS MOL, 5. 9. 2024 v živo.
- Opazovanje z udeležbo v skupnostnem paviljonu na Novem Brdu dne 16. 9. 2024 in 23. 9. 2024.
- Pogovor z izvajalci programa Kraljev ulice v stanovanjskih soseskah 16. 9. 2024 v živo v skupnostnem paviljonu na Novem Brdu.
- Telefonski pogovor z arhitekti stanovanjskega naselja Novo Brdo Dekleva Gregorič.
- Sestanek s predstavnicama SSRS Tamaro Rozman in Alenko Kern dne 4. 9. 2024 v živo in intervju z njima dne 25. 9. 2024 v živo.
- Ogled Skupnosti za mlade Gerbičeva in pogovor z upravnikom Danielom Bartolovičem s SSRS dne 20. 9. 2024 v živo.
- Intervju z upravnikom skupnih prostorov v stanovanjskem naselju Novo Brdo Vinkom Kostenom, iz Stanovanjsko podjetje d.o.o. – Ravne na Koroškem, Jesenice, dne 23. 9. 2024 v živo.
- Skupni pogovor s stanovalci (8) v oskrbovanih stanovanjih na naslovu Pot Rdečega križa 26 dne 26. 9. 2024 v živo.
- Skupni pogovor s stanovalci (3) stanovanjskega naselja Novo Brdo v skupnem paviljonu 8. 10. 2024 v živo.
- Skupni pogovor stanovalci (4) Skupnosti za mlade Gerbičeva dne 9. 10. 2024 v živo.
- Participativno srečanje z odborom stanovalcev SSNB (7) v skupne paviljonu, dne 11. 11. 2024.

- Pol strukturiran intervju z Joštom Derlinkom, vodjo Knjižnice reči dne 24. 1. 2025, preko Zooma.
- Ogled stanovanjske skupnosti starejših Kolokation na Dunaju in pogovor s stanovalkami, 18. 1. 2025.
- Ogled stanovanjske zadruga Wohnprojekt Wien na Dunaju in pogovor s stanovalkami, 18. 1. 2025.

PRILOGA 1: SEZNAM OBSTOJEČIH IN NAČRTOVANIH SKUPNIH PROSTOROV V OKVIRU JAVNE STANOVANJSKE PRESKRBE

TABELA 1: PREGLED SKUPNIH PROSTOROV V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH IN ZAZIDAVAH NEKATERIH STANOVANJSKIH SKLADOV IN ORGANIZACIJ

Stanovanjski sklad / organizacija	Stanovanjski projekt (naziv, naslov, kraj, leto izgradnje)	Skupnostni prostori
MJSS MB	Oskrbovana stanovanja – Panonska ulica 47, Maribor (leto gradnje 2000) in Panonska ulica 49, Maribor (leto gradnje 2003)	večnamenski skupnostni prostor
MJSS MB	Preradovičeva ulica 17a, 17b, Maribor (leto gradnje 2007)	večnamenski skupnostni prostor
SSRS	Stanovanjska soseska Novo Brdo – E2 in E3 - Pot Rdečega križa 24 – 36, Ljubljana (pravnomočno uporabno dovoljenje oktober/november 2021)	skupnostni prostori v objektu oskrbovanih stanovanj in v določenem številu objektov
SSRS	Stanovanjska skupnost za mlade Gerbičeva – Gerbičeva ulica 55, Ljubljana (pravnomočno uporabno dovoljenje april 2021)	skupna kuhinja s pripadajočim prostorom
SSRS	Stanovanjska soseska Pod Pekrsko gorco, Maribor – faza 1 in 2, Šarhova ulica 93 – 97 in Kamenškova ulica 15 – 19 (faza 1) ter Šarhova ulica 85 – 91B, Maribor (faza 2)(pravnomočno uporabno dovoljenje za fazo 1 september 2022 in za fazo 2 marec 2023)	skupnostni prostori v objektu oskrbovanih stanovanj
SSRS	Slovenj Gradec, Celjska cesta 14 – oskrbovana stanovanja	skupnostni prostori v objektu

		oskrbovanih stanovanj
SSRS	Radlje ob Dravi, Koroška cesta 51a – oskrbovana stanovanja	skupnostni prostori v objektu oskrbovanih stanovanj
JSS MOL	SS Novo Brdo E1	večnamenski paviljon
JSS MOL	SS Rakova Jelša II	večnamenska dvorana
JSS MOL	SS Polje (Polje I, II, III, IV)	stanovanje namenjeno skupni rabi stanovalcev
JSS MOL	SS Cesta v Gorice	stanovanje namenjeno skupni rabi stanovalcev
JSS MOL	SS Polje IV	večnamenska dvorana
JSS MOL	Knobleharjeva	skupnostni prostor
JSS MONG	Gortanova ulica 6	večnamenski skupnostni prostor v oskrbovanih stanovanjih
JSS MONG	Erjavčeva ulica 39	skupna kuhinja z jedilnico in dnevnim prostorom v stanovanjski skupnosti za starejše
Nepremičnine	Singenska 3	večnamenski

Celje		skupnostni prostor v oskrbovanem stanovanju in skupna pralnica
Nepremičnine Celje	Kajuhova 15	večnamenski skupnostni prostor v oskrbovanem stanovanju
Nepremičnine Celje	Vodnikova 14	večnamenski skupnostni prostor v oskrbovanem stanovanju

TABELA 2: NAČRTOVANA GRADNJA SKUPNIH PROSTOROV STANOVANJSKIH SKLADOV V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH IN ZAZIDAVAH

Stanovanjski sklad / organizacija	Stanovanjski projekt (naziv, naslov, kraj in predvideno leto izgradnje)	Skupnostni prostori
MJSS MB	Dvorakova ulica 3-5, Maribor	To so razširjeni hodniki /ganki pred stanovanji, ki so priložnost za naključna srečanja, igro otrok, ravne strehe s prostorom za druženje, gojenje vrtin nad severno lamelo, terasa nad pasažo med objektoma za razne prireditve na prostem, igrala za otroke na južni strani stanovanjskega objekta, v pritličju poslovni prostor za najrazličnejše dejavnosti, druženja, praznovanja, sestanke in igro otrok v obdobjih, ko ni možno zadrževanje na prostem.
SSRS	Stanovanjska soseska Novo	skupnostni prostori v objektu oskrbovanih stanovanj

	Pobrežje, Maribor – območje O1 in O2	
SSRS	Ob Savi, Kranj 1. faza	skupnostni prostori v objektu oskrbovanih stanovanj
JSS MOL	SS Zvezna ulica, Ljubljana, 2025	skupnostni prostor
JSS MOL	SS Litijska Pesarska, 2026	bivalna skupnost za starejše, skupnostni prostor
JSS MOL	SS Mestni kare Povšetova, 2028	bivalna skupnost za starejše, skupnostni prostor
JSS MOL	SS Resljeva, 2027	bivalna skupnost za starejše, skupnostni prostor

TABELA 3: PRIMERI POSLOVNIH PROSTOROV, KI JIH GRADIJO STANOVANJSKI SKLADI IN DRUGE STANOVANJSKE ORGANIZACIJE V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH IN ZAZIDAVAH

Stanovanjski sklad / organizacija	Stanovanjski projekt (naziv, naslov, kraj in predvideno leto izgradnje)	Predvidena namembnost prostorov	Oddani, prodani, prazni, drugo – prosimo, navedite
MJSS MB	Preradovičeva ulica 17A, Maribor (leto gradnje 2007)	večnamenski skupnostni prostor	organiziranje raznih delavnic za stanovalce, nudenje učne pomoči otrokom
SSRS	Stanovanjska soseska Novo Brdo Ljubljana	Skupnostni prostori – za oddajo	2x oddani 3x pisarne 8x za oddajo

		Lokali 4x– za prodajo (dražba)	2x prodano 2x prosto
SSRS	Stanovanjska soseska Pod Pekrsko gorco Maribor	Lokali 5x – za prodajo (dražba)	5x prosto
SSRS	Stanovanjska soseska Pod Pekrsko gorco Maribor	Poslovni prostor	Medobčinsko društvo sožitje - društvo za pomoč osebam z motnjami v duševnem razvoju Maribor Sožitje
SSRS	Stanovanjska skupnost za mlade - Gerbičeva	Medgeneracijski center – oddaja (Fakulteta - izobraževalna dejavnost)	1x oddano
JSS MOL	SS Rakova Jelša II (2023)	2 poslovna prostora	prodana
JSS MOL	SS Polje II (2011)	3 poslovni prostori	prodani
JSS MOL	SS Zelena jama f3 (2009)	7 poslovnih prostorov	prodani
JSS MOL	SS Mestni kare Povšetova, 2028	6 poslovnih prostorov	faza projekta

JSS MOL	SS Litijska Pesarska, 2026	2 poslovna prostora	faza projekta
---------	-------------------------------	---------------------	---------------

*Vir: Odgovori prejeti s strani stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij na vprašalnik
Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik
bivanja*