

Analiza domačih in tujih praks sobivanjskih skupnosti 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

SOBIVANJSKE SKUPNOSTI.....	4
Skupnostno stanovanje – poseben tip stanovanja za sobivanje	5
Sobivanjske skupnosti v Sloveniji – posnetek stanja	6
ANALIZA SOBIVANJSKIH SKUPNOSTI	10
Sobivanjske skupnosti – tuje prakse.....	12
Stanovalci.....	16
Prostori in njihova uporaba	16
Stanovanjsko razmerje in sobivanje	23
Sobivanjske skupnosti – slovenske prakse	25
Stanovalci.....	27
Prostori in njihova uporaba	28
Stanovanjsko razmerje in sobivanje	33
KAKO DO DOBRO DELUJOČIH SOBIVANJSKIH SKUPNOSTI?	35
Dovolj zasebnega prostora	35
Funkcionalna in prilagodljiva zasnova skupnih prostorov.....	36
Ambientalnost	37
Velikost in sestava skupine stanovalcev.....	39
Vključenost in participacija stanovalcev pri načrtovanju	40
Stanovanjsko razmerje	41
Organizacija sobivanja	42
PRIPOROČILA ZA VZPOSTAVLJANJE SOBIVANJSKIH SKUPNOSTI IN SOBIVANJA	44
Viri in literatura.....	47

SOBIVANJSKE SKUPNOSTI

Za souporabo bivalnega prostora se ljudje odločajo iz različnih vzrokov – ekonomskih, političnih, ideoloških ali socialnih. Ti dejavniki vplivajo na to, kako se bo posamičen skupnostno naravnani stanovanjski projekt v praksi udejanjil.

Sobivanjske skupnosti so zanimive za različne generacije. Z njimi se spogledujejo stari ljudje, ki si želijo aktivne vloge v skupnosti, več druženja in povezovanja ter medsosedske pomoči ob hkratnem ohranjanju zasebnosti in neodvisnosti, ali tisti, ki zaradi zdravstvenih težav, osamljenosti, slabšega finančnega stanja težko živijo sami. Zanje se odločajo tudi mladi ljudje, ki na tak način v svoji t.i. "stanovanjski karieri" zapolnijo vrzel med odhodom od doma staršev in prvim samostojnim stanovanjem; pa tudi ljudje v drugih življenjskih obdobjih – posamezniki in manjše družine, ki si želijo bolj skupnostno naravnane bivanja, sodelovanja pri reproduktivnem delu in skrbi za otroke ali varčevanja s prostorom in drugimi viri. Razvijajo se tako "od zgoraj navzdol", običajno preko javnih stanovanjskih skladov, kot "od spodaj navzgor" preko pobud posameznikov in skupin, ki se povezujejo v društva in stanovanjske zadruge, da bi skupaj rešili svoje stanovanjsko vprašanje.

Stanovanja za sobivanje se uporabljajo tudi na področju socialnega varstva, saj je za uporabnike socialno varstvenih storitev običajno enostavneje organizirati podporo in oskrbo v sklopu t.i. stanovanjskih skupin kot v individualnih stanovanjih. Za stanovalce pa taka oblika bivanja ne predstavlja nujno njihove lastne izbire, temveč nujo, saj je to pogosto edini način, da sploh lahko prejmejo podporo in oskrbo, ki jo potrebujejo. V Sloveniji namreč še nimamo dobro razvitih skupnostnih podpornih služb, ki bi lahko ustrezno podprle posameznika s kompleksnimi potrebami v njegovem domačem okolju.

Za namene projekta *Od skupnih prostorov do sobivanjskih skupnosti – oblikovanje, delovanje in upravljanje skupnostnih oblik bivanja* smo sobivanjsko skupnost opredelili kot skupino posameznikov, ki so običajno družinsko nepovezani in živijo skupaj v večjem stanovanju ali hiši, prilagojeni za sobivanje, oz. v t.i. stanovanju za sobivanje. To vključuje individualne in skupne prostore ter omogoča možnost socialnega stika, ob ohranjanju zasebnosti.

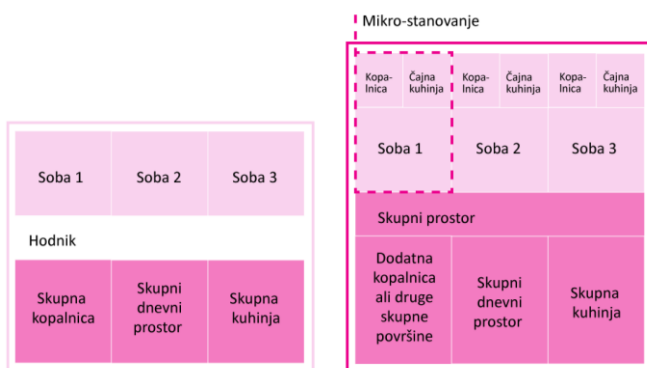
V okviru projekta smo raziskali različne sobivanjske skupnosti iz Slovenije in tujine, ki smo jih podrobneje popisali in predstavili v dveh katalogih *Skupni prostori in sobivanjske skupnosti – prakse iz tujine* in *Skupni prostori in sobivanjske skupnosti – prakse iz Slovenije*. V nadaljevanju obravnavamo prostorski in organizacijsko-upravljaljski okvir, v katerem se bivanjske skupnosti vzpostavljajo, analiziramo njihove prednosti in slabosti ter ugotavljamo, kako oblikovati stanovanjske rešitve, ki bodo

omogočale dobro skupno življenje na manjšem prostoru, kar predstavlja tako arhitekturni kot organizacijski izziv.

Skupnostno stanovanje – poseben tip stanovanja za sobivanje

Skupnostno bivališče ima dolgo zgodovino, v različnih kulturnih in družbeno-ekonomskih kontekstih obstaja v različnih pojavnih oblikah. Skupnostno stanovanje, kot ga proučujemo na tem mestu, pa je relativno mlad pojav z izvorom v 80-tih letih prejšnjega (Schmid, Eberle & Hugentobler, 2024).

Skupnostno stanovanje združuje t.i. mikro-stanovanje oz. bivalno enoto in t.i. skupno stanovanje v nov tip, ki smo ga poimenovali skupnostno stanovanje oz. stanovanje za sobivanje. Skupnostno stanovanje običajno vključuje od 3 do 10, včasih pa tudi več, individualnih enot (mikro-stanovanj) in skupne prostore. Pogosto se vzpostavlja v sklopu večstanovanjskih stavb z mešanico različnih tipov stanovanj; obstajajo pa tudi stavbe, v katerih so samo skupnostna stanovanja (Herdt & Krayner, 2019).



*Shematski prikaz - skupno stanovanje (levo), stanovanje za sobivanje oz. skupnostno stanovanje (desno); Vir: Prirejeno po *Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. (2019). Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster: Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen.**

Vsako gospodinjstvo ima samostojno bivalno enoto, ki vključuje eno ali več sob, lastno kopalnico, lahko pa tudi lastno čajno kuhinjo. Individualne enote so razporejene znotraj velikega stanovanja, ki poleg zasebnih prostorov vključuje tudi skupne bivalne prostore, ki so v souporabi vseh stanovalcev – npr. veliko kuhinjo z jedilnico, dnevni prostor, pralnico s sušilnico, skupne sanitarne prostore, fleksibilne sobe (npr. za goste), balkone in lože, ipd.. V skupnostnem stanovanju se hodniki običajno ne uporabljajo le za dostop do prostorov, ampak so zasnovani več-funkcijsko, npr. vključujejo prostore za shranjevanje, kotičke za druženje, branje, igro ipd. (Prytula in drugi, 2020). V skupnostnih stanovanjih se preizkušajo nove oblike sobivanja, ki ljudem omogočajo več sodelovanja in souporabe v vsakdanjem življenju. Z zasebnimi prostori pa se obenem poskrbi, da stanovalci ohranjajo svojo zasebnost in imajo vedno možnost umika.

Skupnostno stanovanje se razvija predvsem v Švici, Nemčiji in Avstriji. Za eno prvih širše prepoznanih in teoretiziranih primerov skupnostnega stanovanja velja stanovanje za sobivanje v stanovanjskem objektu "Heizenholz" v Zürichu, ki ga je razvila zadruga

Kraftwerk1, in ki je nastalo kot pragmatičen odgovor na dejansko željo in potrebo zadrušnikov po novi vrsti stanovanja. Gre za nišno obliko stanovanjske preskrbe, ki se vzpostavlja predvsem v velikih mestih, se pa povpraševanje po tovrstni obliki bivanja povečuje in postopoma razširja tudi v manjše kraje. Doslej so bila skupnostna stanovanja običajno grajena kot del večjih projektov novogradenj. Najpogosteje jih gradijo stanovanjske zadruga, nekaj pa so jih razvili tudi javni stanovanjski skladi in druge neprofitne stanovanjske organizacije. Zasebni lastniki ponujajo to tipologijo kot mikro stanovanja z večjim udobjem. Ugotovili so, da v skupnostnih stanovanjih večinoma živijo samske osebe, pari in enostarševske družine, medtem ko so dvostarševske družine precej redke. V nekaterih projektih je starostni razpon stanovalcev širok, v drugih pa je večina mlajša od štirideset let (Prytula in drugi, 2020). Na Dunaju so stanovanja te oblike večinoma dodeljene združenjem, ki so specializirana za oskrbo in podporo ranljivih skupin prebivalstva (Rumpfhuber, 2022). Tip skupnostnega stanovanja se vse pogosteje uporablja tudi kot stanovanjska rešitev za starejše in kot oblika oskrbovanega stanovanja (Herdt & Krayner, 2019).

V skupnostnih stanovanjih sta participacija in samoorganizacija stanovalcev običajno visoki – tako pri oblikovanju in razvoju kot pri upravljanju in vzdrževanju prostorov ter organizaciji vsakdanjega življenja. Odločitve se običajno sprejemajo s soglasjem, kar skupnost spodbuja k skupnemu razreševanju izzivov sobivanja (Prytula in drugi, 2020). Po tem se razlikujejo od drugih oblik sobivanja – npr. v študentskem domu ali domu starejših občanov je sobivanje običajno namensko, začasno, način bivanja pa večkrat strukturira zunanja organizacija (ponudnik namestitev).

Sobivanjske skupnosti v Sloveniji – posnetek stanja

V sklopu raziskovanja sobivanjskih skupnosti smo naredili pregled obstoječih in načrtovanih projektov sobivanjskih skupnosti v Sloveniji s pomočjo pregleda spletnih virov, vprašalnika za stanovanjske sklade in stanovanjske organizacije ter polstrukturiranih intervjujev.

Stanovanjski skladi že razvijajo prve prakse sobivanjskih skupnosti – v Murski Soboti je od leta 2021 vzpostavljena bivanjska skupnost starejših, v Novi Gorici pa so bivanjsko skupnost starejših otvorili v letu 2024. Ljubljanski stanovanjski sklad do leta 2028 načrtuje vzpostavitev sedmih bivanjskih skupnosti starejših (za od 4 do 6 stanovalcev) kot novo obliko bivanja, ki bo starejšim omogočala nižje stroške in več socialnih interakcij. Bivanjske skupnosti vključujejo individualno enoto za eno- ali dvo-člansko gospodinjstvo z lastno kopalnico, medtem ko so kuhinja z jedilnico in ostali dnevni prostori v souporabi vseh stanovalcev. Ugotavljamo, da so bivanjske skupnosti v našem

prostoru nova stanovanjska rešitev, pri kateri se še ugotavlja in uči, kako jo prostorsko in organizacijsko razvijati v dobro prakso.



*Primer tlorisa načrtovanega stanovanja za sobivanje na Litjiski - Pesarski;
vir: JSS MOL*

V našem prostoru imamo tudi izkušnjo z neuspešnimi poskusi bivanjskih skupnosti. V letu 2021 so v Občini Krško želeli zagnati bivanjsko skupnost starejših v sklopu projekta pametne srebrne vasi, v partnerstvu družbe Rudar Senovo d.o.o., Mestne občine Krško ter CSD Posavje. V ta namen so v sklopu večstanovanjskega objekta prenovili večje pritlično stanovanje za sobivanje do 8 stanovalcev. Skupnostno stanovanje vključuje 6 sob, dve kopalnici in dodatno stranišče, skupno kuhinjo z jedilnico in dnevnim prostorom, skupno pralnico, skupne shrambno-skladiščne prostore ter teraso z vrtom. Želeli so ga oddajati starejšim od 65 let po neprofitni najemni. Ne glede na vložen napor v ozaveščanje preko lokalnih medijev, občine in društva upokojencev, in promocijskih aktivnosti, ki so vključevale dneve odprtih vrat in informiranje s tiskovinami, stanovalcev za sobivanje niso uspeli pridobiti. Vzroke za slab interes bi lahko iskali v skromni prostorski zasnovi – npr. individualne sobe nimajo lastne kopalnice. Stanovalci projekta pa vidijo poglobljen razlog za neuspeh v tem, da okolje na nove stanovanjske oblike enostavno še ni pripravljeno. Njihova izkušnja kaže na smiselnost čim hitrejšega vključevanja ciljne populacije v sam razvoj inovativnih stanovanjskih rešitev, le tako lahko dovolj dobro spoznamo njihove dejanske potrebe in želje ter zasnujemo rešitve, ki bodo nanje ustrezno odgovarjale. Po telefonski poizvedbi z direktorjem družbe Rudar Senovo d.o.o. Goranom Udovčem je stanovanje še vedno prazno; imeli so ideje, da bi ga uporabili kot stanovanjsko enoto za ljudi z demenco, a tudi za to v lokalni skupnosti oz. pri domu starejših občanov ni bilo pravega interesa, zato načrtujejo prostore funkcionalno preurediti v običajna stanovanja.

Stanovanjski skladi večja stanovanja in bivalne enote s skupnimi prostori oddajajo ranljivim družbenim skupinam, kar se pogosto izvaja preko oz. v sodelovanju z nevladnimi organizacijami. Po mnenju Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada

Maribor (JMSS MB) so tovrstne bivanjske skupnosti pomembne, saj stanovalcem zagotavljajo socialno podporo ter občutek skupnosti in pripadnosti, medsebojno pomoč, pa tudi zmanjšanje stroškov bivanja. Izzivi, s katerimi se pri bivanjskih skupnosti srečujejo, pa so povezani predvsem z nesprejemanjem drugačnosti s strani okolice in s tem povezanimi pritožbami sosedov nad uporabniki bivanjskih skupnosti. Kot razlog, da ne vzpostavljajo več bivanjskih skupnosti za posebne družbene skupine, JMSS Maribor izpostavlja pomanjkanje stanovanj in usposobljenega kadra za koordinacijo letih.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije ne vzpostavlja ali načrtuje bivanjskih skupnosti za starejše ali ranljive skupine, je pa v letu 2021 vzpostavil Skupnost za mlade Gerbičeva, ki ponuja 109 bivalnih enot s 171 posteljami za mlade med 18. in dopolnjenim 29. letom starosti. V skupnosti imajo stanovalci poleg individualnih enot (ki so opremljene s kopalnico in manjšo kuhinjo) v souporabi več skupnih prostorov (kuhinja z jedilnico, pralnica, sejna soba, co-working prostor, manjši večnamenski skupni prostori).

V Nepremičninah Celje pripravljajo stanovanjski program, v sklopu katerega v prihodnje načrtujejo razvoj skupnostne stanovanjske preskrbe, npr. stanovanjske zadruga. Pobude za stanovanjske zadruga obstajajo tudi v Ljubljani in Mariboru. Stanovanjske zadruga so sicer vključene tudi v Stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana, v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-25 in v koalicijski pogodbi trenutne vlade. Zaenkrat stanovanjske zadruga še niso primerno umeščene v stanovanjske politike, da bi lahko zaživele.

Kot obliko bivanjske skupnosti bi lahko prištevali tudi stanovanjske skupine, ki jih vzpostavljajo socialnovarstvene organizacije, v katerih lahko v skladu z zakonodajo sobiva do 6 ljudi. Namenjene so reševanju stanovanjskega vprašanja ljudi s težavami v duševnem zdravju in oviranostmi. Vzpostavljajo jih posebni zavodi, CUDV, VDC in socialnovarstveni programi nevladnih organizacij. Bivanje v tovrstnih stanovanjskih skupinah je povezano z upravičenostjo do socialnovarstvenih storitev. Te namestitve največkrat ne ponujajo visokega bivanjskega standarda. Stanovalci imajo v uporabi sobo ali le ležišče v več-posteljni sobi, ostali prostori pa so v souporabi. Običajno tudi nimajo možnosti izbirati, kdo bodo njihovi sostanovalci. Stanovanjske skupine so oblika bivanja, ki bi jo bilo vredno razvijati v smeri vzpostavljanja višjih prostorskih standardov, ki bi stanovalcem omogočili več zasebnosti, ter v smeri večje možnosti soodločanja stanovalcev o organizaciji skupnega življenja.

Bivanjske skupnosti poleg javnih akterjev in nevladnih organizacij vzpostavljajo tudi zasebniki. V Davči od leta 2017 živi gospodinjstva skupnost za starejše Davča, ki jo vodi

Peter Prezelj. V letu 2023 je v Davči sobivalo 6 ljudi, se pa število stanovalcev spreminja. Vsak ima svojo sobo s kopalnico, poleg tega je v souporabi prostorna skupna kuhinja z jedilnico, pralnica s sušilnico, velik dnevni prostor, terasa, letni vrt in razgledni paviljon za posedanje in druženje. Ob hiši je veliko zunanjih površin vključno z vrtom in sadovnjakom, kjer po željah in zmožnostih vrtnarijo tudi stanovalci. Stanovalci so v gospodinski skupnosti najemniki in za bivanje plačujejo cenovno dostopno najemnino. Živijo vsak v svojem ritmu, nekateri so bolj družabni in radi klepetajo ob kavi, drugi si raje najdejo delo okrog hiše ali na vrtu, vsi skupaj pa sedejo h kosilu, ki ga običajno pripravi eden od stanovalcev. Poleg skupnih kosil, so v hišnem redu skupaj določili tudi ostala pravila, ki se jih držijo.

ANALIZA SOBIVANJSKIH SKUPNOSTI

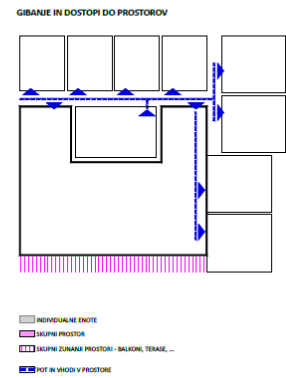
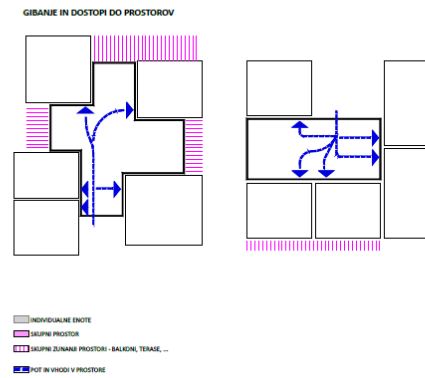
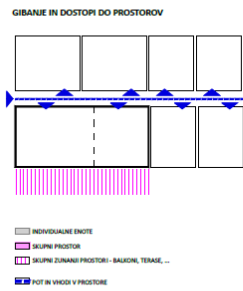
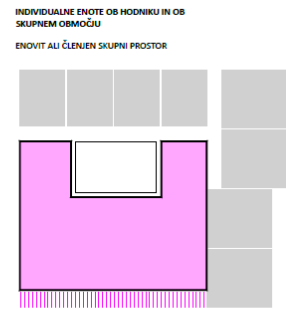
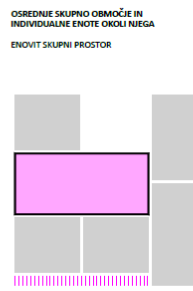
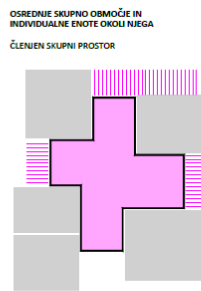
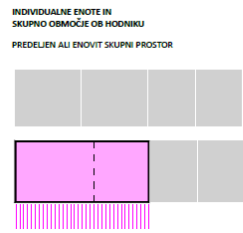
V raziskavi smo na podlagi terenskega dela in intervjujev (seznam v Prilogi 1) ter drugih dostopnih virov preučili naslednje domače in tuje primere sobivanjskih skupnosti:

- Sobivanjska skupnost v stavbi A, Hunziker Areal, Mehr als Wohnen, Zürich, Švica
- Sobivanjska skupnost Heizenholz, Kraftwerk1, Zürich, Švica
- Sobivanjski skupnosti v stavbah A11 in A12, Codha in Voisinage, Ženeva, Švica
- Sobivanjska skupnost Zollhaus, Zürich, Švica
- Sobivanjska skupnost, Kollenruche, Dunaj, Avstrija
- Stanovanjska skupnost za starejše Nova Gorica, Slovenija
- Bivalna skupnost za starejše Murska Sobota, Slovenija
- Stanovanjska skupina Doma na Krasu, Solkan, Slovenija

Primerjali smo jih glede na njihove osnovne značilnosti, in sicer glede na:

- ciljno populacijo (različne generacije in tipi gospodinjstev, stari ljudje, mladi ljudje, ljudje s potrebo po podpori v vsakdanjem življenju, ipd.);
- razporeditev zasebnih in skupnih prostorov, pri čemer so individualne enote lahko razporejene okrog osrednjega skupnega območja, ki je lahko enovit ali členjen; lahko so individualne enote razporejene ob osrednjem hodniku; ali pa je zasnova mešana (kot je ponazorjeno na shematskem prikazu v nadaljevanju);
- velikost – število in vrsto bivalnih enot v stanovanju za sobivanje;
- vključenost kopalnice v individualni enoti;
- vključenost čajne kuhinje v individualni enoti;
- skupne prostore, ki so del stanovanja za sobivanje;
- število stanovalcev;
- vrsto najemne pogodbe, pri čemer je ta lahko: individualna; skupna; sklenjena s skupnostno organizacijo, v katero so vključeni vsi stanovalci (npr. z društvom); sklenjena z vmesno organizacijo, ki sklepa podnajemno pogodbo s končnimi stanovalci (npr. NVO, ki se ukvarja z določenimi ranljivimi skupinami); v drugi obliki;
- organizacijo bivanja, ki je lahko samoorganizirana ali z bolj ali manj intenzivno organizirano podporo.

V nadaljevanju predstavimo in primerjamo izbrane tuje in slovenske prakse in primerjamo prednosti in slabosti uporabljenih prostorskih in organizacijsko-upravljaljskih rešitev.



Stanovanje za sobivanje glede na razporeditev zasebnih in skupnih prostorov, obliko skupnih prostorov ter načine dostopanja do individualnih enot

Sobivanjske skupnosti – tuje prakse

Sobivanjska skupnost / Osnovne značilnosti	Sobivanjska skupnost v stavbi A, Hunziker Areal, Mehr als Wohnen, Zürich, Švica ¹	Sobivanjska skupnost Heizenholz, Kraftwerk1, Zürich, Švica ²	Sobivanjske skupnosti v stavbah A11 in A12, Codha in Voisinage, Ženeva, Švica ³	Sobivanjska skupnost Zollhaus, Zürich, Švica ⁴	Sobivanjska skupnost, Kohlenrutsche, Dunaj, Avstrija ⁵
Stanovanjska stavba					
Stanovanje za sobivanje					
Ciljna populacija	Različne generacije in tipi gospodinjstev, vključno z družinami	Različne generacije in tipi gospodinjstev, vključno z družinami	Različne generacije in tipi gospodinjstev, vključno z družinami	Starejši	Ljudje z intelektualno oviranostjo in študentje

¹ Foto stanovanja – vir: www.mehralswohnen.ch, © Johannes Marburg; Foto stanovanjske stavbe – vir: www.mehralswohnen.ch

² Foto stanovanjske stavbe – vir: kraftwerk1.ch/heizenhol

³ Foto stanovanjske stavbe – vir: labac.ch

⁴ Foto stanovanjske stavbe – vir: stadt-zuerich.ch

⁵ Foto stanovanjske stavbe – vir: studiourbanek.at

Sobivajska skupnost / Osnovne značilnosti	Sobivajska skupnost v stavbi A, Hunziker Areal, Mehr als Wohnen, Zürich, Švica¹	Sobivajska skupnost Heizenholz, Kraftwerk1, Zürich, Švica²	Sobivajske skupnosti v stavbah A11 in A12, Codha in Voisinage, Ženeva, Švica³	Sobivajska skupnost Zollhaus, Zürich, Švica⁴	Sobivajska skupnost, Kohlenrutsche, Dunaj, Avstrija⁵
Razporeditev zasebnih in skupnih prostorov	Individualne enote okrog osrednjega območja, členjen skupni prostor	Individualne enote okrog osrednjega območja, členjen skupni prostor	Individualni in skupni prostori ob hodniku	Skupno stanovanje	Mešana zasnova, individualne enote in skupni prostor ob hodniku in deloma okrog osrednjega prostora, členjen skupni prostor
Velikost - število in vrsta enot v stanovanju za sobivanje	V bloku sta dva tipa stanovanj za sobivanje: Tip A: 5 enot (3 x 1 soba, 2 x 2 sobi) Tip B: 6 enot (3 x 1 soba, 2 x 2 sobi)	6 enot (2 x 2 sobi, 4 x 1 soba)	V bloku sta dva tipa stanovanj za sobivanje: Tip A: 5 enot (2 x 2 sobi, 3 x 1 soba) Tip B: 6 enot (2 x 2 sobi, 4 x 1 soba)	V bloku sta dva tipa stanovanj za sobivanje: Tip A: 3 sobe Tip B: 6 sob	5 sob in 4 bivalne enote
Kopalnica v individualni enoti	Da	Da, razen v eni enoti	Da	Ne	Sobe ne, bivalne enote da
Čajna kuhinja v enoti	Mešano	Mešano	Mešano	Ne	Ne
Skupni prostori	Večnamenski prostor (kuhinja, jedilnica, dnevni prostor), shramba, skupne sanitarije, skupna terasa, skupna pralnica na ravni nadstropja	Kuhinja z jedilnico, dnevna soba, študijska soba, skupna kopalnica + več skupnih prostorov v souporabi celega bloka	Kuhinja z jedilnico, dnevna soba, skupna kopalnica + več skupnih prostorov v souporabi celega bloka	Kuhinja z jedilnico, dnevna soba, skupni kopalnici, dodaten dnevni wc (v enoti za 6 oseb) in shramba + več skupnih prostorov v souporabi celega bloka	Kuhinja z jedilnico, dnevni prostor, skupna kopalnica, dnevni wc + več skupnih prostorov v souporabi celega bloka

Sobivanjska skupnost / Osnovne značilnosti	Sobivanjska skupnost v stavbi A, Hunziker Areal, Mehr als Wohnen, Zürich, Švica¹	Sobivanjska skupnost Heizenholz, Kraftwerk1, Zürich, Švica²	Sobivanjske skupnosti v stavbah A11 in A12, Codha in Voisinage, Ženeva, Švica³	Sobivanjska skupnost Zollhaus, Zürich, Švica⁴	Sobivanjska skupnost, Kohlenrutsche, Dunaj, Avstrija⁵
	+ več skupnih prostorov v souporabi celega bloka				
Število stanovalcev	Tip A: do 10 Tip B: do 12	8-10	Tip A: do 8 Tip B: do 10	Tip A: 3 Tip B: 5-7	9
Vrsta najemne pogodbe	Najemna pogodba s skupnostno organizacijo, v katero so vključeni vsi stanovalci (društvo)	Najemna pogodba s skupnostno organizacijo, v katero so vključeni vsi stanovalci (društvo)	Individualne najemne pogodbe; obstoječi stanovalci so tisti, ki odločajo o izboru novih sostanovalcev	Različno: pogodba o skupnem najemu skupnostnega stanovanja / najemna pogodba s skupnostno organizacijo, v katero so vključeni vsi stanovalci (društvo)	Vmesna organizacija (NVO, ki dela z ljudmi z intelektualno oviranostjo) + podnajemne pogodbe s stanovalci
Organizacija bivanja	Samoorganizirano	Samoorganizirano	Samoorganizirano	Samoorganizirano	Z organizirano podporo sobivanjski skupnosti
Površina stanovanja/hiše (m²)	Tip A: ~ 324 Tip B: ~ 400	~ 337	Tip A: ~ 247 Tip B: ~ 281	Tip A: ~ 107 Tip B: ~ 221	~ 294
Skupna površina zasebnih prostorov	Tip A: ~ 174 Tip B: ~ 250	~ 184	Tip A: ~ 144 Tip B: ~ 167	Tip A: ~ 51 Tip B: ~ 129	~ 165
Skupna površina prostorov v souporabi	Tip A/B: ~ 150	~ 153	Tip A: ~ 103 Tip B: ~ 114	Tip A: ~ 56 Tip B: ~ 92	~ 129
povprečna površina zasebnih prostorov (m²)/osebo	Tip A: ~ 17,4 Tip B: ~ 20,8	~ 18,4 – 23	Tip A: ~ 18 Tip B: ~ 16,7	Tip A: ~ 17 Tip B: ~ 18,4 - 25	~ 18,3

Sobivanjska skupnost / Osnovne značilnosti	Sobivanjska skupnost v stavbi A, Hunziker Areal, Mehr als Wohnen, Zürich, Švica ¹	Sobivanjska skupnost Heizenholz, Kraftwerk1, Zürich, Švica ²	Sobivanjske skupnosti v stavbah A11 in A12, Codha in Voisinage, Ženeva, Švica ³	Sobivanjska skupnost Zollhaus, Zürich, Švica ⁴	Sobivanjska skupnost, Kohlenrutsche, Dunaj, Avstrija ⁵
povprečna površina skupnih prostorov (m2) /osebo	Tip A: ~ 15 Tip B: ~ 12,5	~ 15,3 – 19,1	Tip A: ~ 12,9 Tip B: ~ 11,4	Tip A: ~ 18,6 Tip B: ~ 13,1 – 18,4	~ 14,3

Stanovalci

Skupnostna stanovanja v Hunziker Areal, Heizenholz, Codha in Voisinage so namenjeni različnim generacijam, v njih živijo mladi, samski, manjše družine, enostarševske družine. V skupnem stanovanju Kohlenrutsche sobivajo ljudje z intelektualno oviranostjo in študentje, medtem ko so skupna stanovanja v Zollhausu namenjena starejšim.

V Hunziker Areal je bila začetna ideja, da se skupnostna stanovanja namenijo za sobivanje starejših, a je ideja spodletela, saj niso našli dovolj interesentov, kljub temu da je kar nekaj predstavnikov ciljnih skupin sodelovalo pri snovanju projekta. Ne glede na to so brez težav oddali stanovanja mlajšim – samskim ljudem, parom, enostarševskim in majhnim družinam, pri čemer je bila pri izboru pomembna pripravljenost kandidatov na sodelovanje (pri organizaciji prehrane, čiščenju v skupnih prostorih, ipd.). Skupine končnih stanovalcev so se tako oblikovale šele relativno pozno v razvoju projekta.

Prostori in njihova uporaba

Vsi obravnavani primeri skupnostnih stanovanj iz tujine so umeščeni v večstanovanjske stavbe z raznolikimi stanovanji, razen v primeru Hunziker Areal – Mehr als Whonen, kjer so v eni večstanovanjski stavbi vsa stanovanja skupnostna (skupaj 11 skupnostnih stanovanj, dve na nadstropje in eno v pritličju). Prednost obravnavanih skupnostnih stanovanj je, da imajo stanovalci na voljo za souporabo več skupnih prostorov na ravni stanovanjske stavbe (npr. skupne pralnice, večnamenski prostori, skupna kuhinja, telovadnica ipd.) poleg skupnih prostorov na ravni skupnostnega stanovanja. Tako je relativno majhen zasebni prostor individualne enote razširjen z veliko različnimi skupnostnimi površinami.



Tloris dveh stanovanj za sobivanje v grozdu v Hunziker Areal – Mehr als Whonen

Skupnostna stanovanja Mehr als Whonen (stavba A) so v velikosti med 324 m² in 400 m², vključujejo 5 oz. 6 bivalnih enot z eno ali dvema sobama, in so namenjena bivanju približno 10-ih ljudi. Individualne enote so razporejene okrog osrednjega območja. V zasebnih enotah različnih skupnostnih stanovanj so bile preizkušene različne tlorisne rešitve. Določene enote tako vključujejo spalni del ter zasebne sanitarije in čajno kuhinjo, v drugih pa so individualni del opremili le s priključkom – čajno kuhinjo so omogočili, a je niso predhodno namestili. Nekateri stanovalci, ki imajo čajno kuhinjo nameščeno v lastni enoti poročajo, da bi imeli raje večjo in boljše opremljeno skupno kuhinjo kot neuporabno čajno kuhinjo z majhnim hladilnikom (Khatibi, 2022).



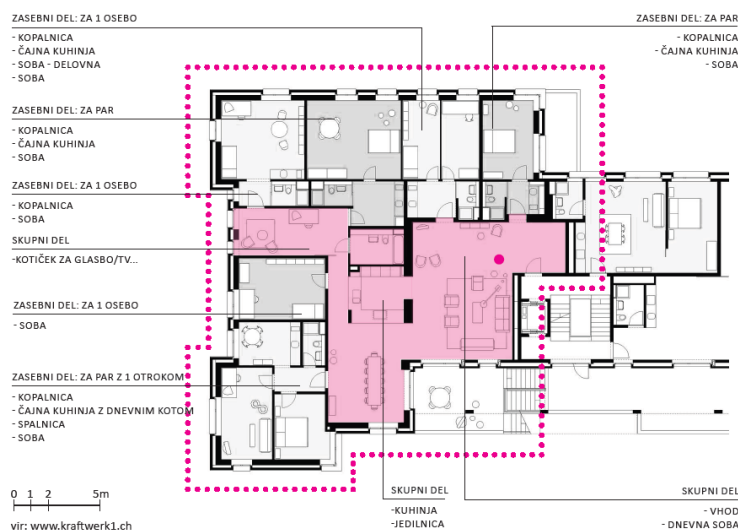
Skupna kuhinja z jedilnico v stanovanju za sobivanje v Hunziker Areal – Mehr als Whonen; vir: www.mehralswohnen.ch, © Johannes Marburg

V Mehr als Whonen imajo skupnostna stanovanja velik skupni prostor, ki meri približno 150 m² in v katerem je umeščena velika kuhinja z jedilnico, dnevna soba, kotiček za kavč ali študijski prostor. Ta funkcionalna pol-zasebna območja omogočajo različne uporabe hkrati. Vsako skupnostno stanovanje ima tudi skupne prostore funkcionalne narave – kopalnico za goste, skupno shrambo in garderobo. Skupnostni prostor se razširja na skupno teraso, medtem ko imajo individualne enote le izstop na francoski balkon. V vsakem nadstropju je tudi skupna pralnica za pranje in sušenje perila, ki si jo delijo stanovalci skupnostnih stanovanj posameznega nadstropja.



*Tloris stanovanja za
sobivanje v grozdu v Mehr als
Whonen, Hunziker Areal*

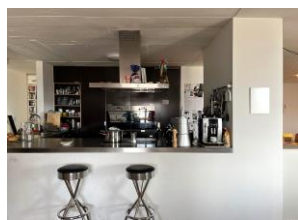
V stavbi Heizenholz stanovanjske zadruga Kraftwerk 1 meri skupnostno stanovanje 337 m² in vključuje 6 bivalnih enot z eno ali dvema sobama, ki so namenjene bivanju 8-10 oseb. Pet enot ima lastno kopalnico in kuhinjsko nišo, ena enota pa uporablja kopalnico, ki je v souporabi vseh. Čajna kuhinja je omogočena, a ne predhodno nameščena. Izkušnje so pokazale, da čajno kuhinjo občasno uporabljajo predvsem pari oz. posamezniki z majhnimi otroki. Enote so razvrščene okoli večjega skupnega prostora, dnevni prostor se odpira na skupnostno teraso stavbe, t.i. "terasse commune", individualne enote pa nimajo dodatnih zunanjih prostorov.



*Tloris stanovanja za
sobivanje Heizenholz*

Ključni dejavnik prostorske kakovosti skupnostnih stanovanj Mehr als Whonen in Heizenholz je velik in na prostorske "žepih" razčlenjen skupni prostor socialne narave, ki meri približno 150 m². V "žepih" so velika kuhinja z jedilnico, dnevni del s sedežno garnituro in TV-jem in kotiček za študij, glasbo ipd. Takšna členitev skupnega prostora je velika prednost, saj omogoča raznoliko sočasno rabo in določeno mero zasebnosti v

skupnem prostoru. Prednost je tudi vizualno-zvočna členitev, saj je dogajanje v nekaterih "žepih" glasnejše kot v drugih. V obeh stanovanjih poteka pot od vhoda do individualnih enot preko skupnega prostora, a gibanje je urejeno na način, da ne moti dogajanja v "žepih".



Skupnostni prostor v stanovanju za sobivanje Heizenholz s kotički; kuhinja; jedilnica; kotiček za branje, glasbo, itd. kotiček za otroško igro

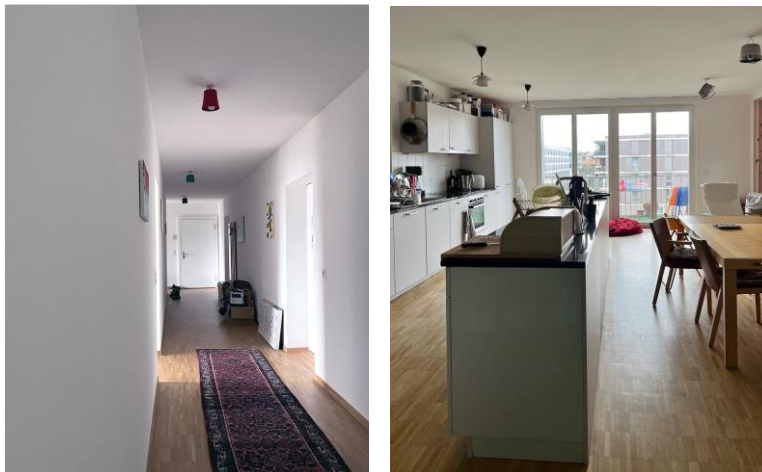
V dveh megablokih stanovanjskih zadrug Codha in Voisinage se nahajata po dve manjši skupnostni stanovanji za sobivanje 8 oseb, ki merita 247 m², in dve večji za sobivanje 10 oseb, ki merita 281 m². Stanovanja so dvoetažna in zasnovana sorodno: zaradi velike globine bloka imajo širok osrednji hodnik, ob katerem so nanizane individualne enote in skupni prostori socialne narave – dnevna soba in kuhinja z jedilnico.

Večje število individualnih enot in skupni prostori se nahajajo v eni etaži, medtem ko se ostale bivalne enote nahajajo v drugi (spodnji ali zgornji) etaži. Individualne enote so dveh velikosti – večje imajo dva ločena prostora in so namenjene bivanju 2 oseb, manjše pa imajo en prostor za 1 osebo.



Tloris stanovanj za sobivanje Voisinage

V blokih obeh stanovanjskih zadrug imajo vse individualne enote zasebno kopalnico, kuhinjske niše pa so bile primarno umeščene le v individualne enote bloka zadruga Codha, medtem ko so se v zadrugi Voisinage ob načrtovanju odločili, da jih ne bodo umeščali. Izkazalo se je, da stanovalci v Codhi kuhinje sploh ne rabijo in trenutno kuhinjsko nišo uporabljajo kot prostor za shranjevanje; medtem ko so določeni stanovalci skupnostnega stanovanja v Voisinage ugotovili, da je manjša kuhinjica v individualni enoti potrebna, predvsem v obdobjih, ko gre posameznik čez kakšno težje obdobje in potrebuje več miru, tako so si jo improvizirano umestili naknadno.



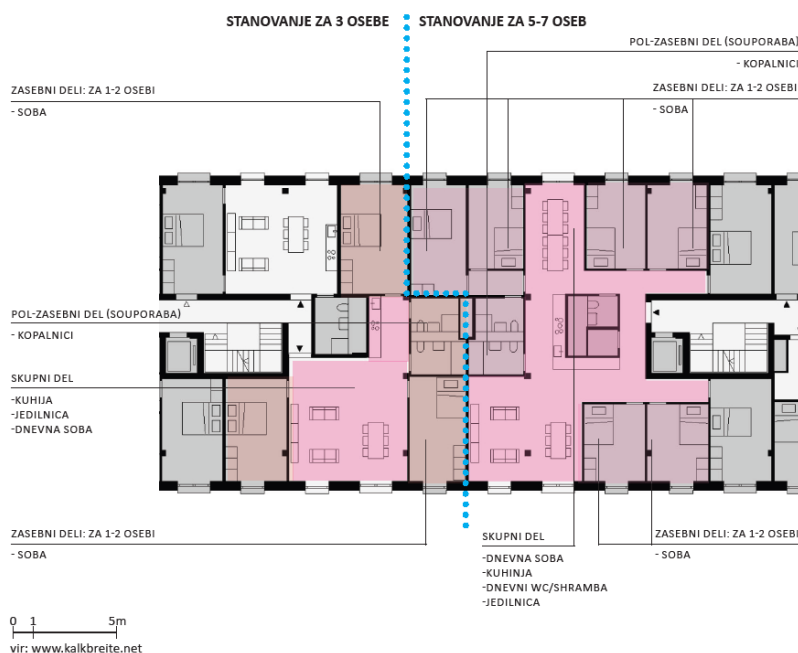
Hodnik in skupnostna kuhinja z jedilnico v stanovanju za sobivanje Voisinage

Stanovanja v obeh blokih imajo velik skupni dnevno-bivalni prostor, ki je v manjših stanovanjih na eni strani hodnika in orientiran proti zahodu. Sestavljata ga kuhinja z jedilnico in dnevna soba, med njima pa je drsna stena, ki omogoča vizualno in akustično členitev in možnost sočasnih dejavnosti v obeh prostorih. V večjih stanovanjih sta kuhinja z jedilnico na eni strani hodnika (zahodna orientacija) in dnevna soba na drugi

(vzhodna orientacija). Vsi proti zahodu orientirani skupni prostori imajo pripadajoče balkone.

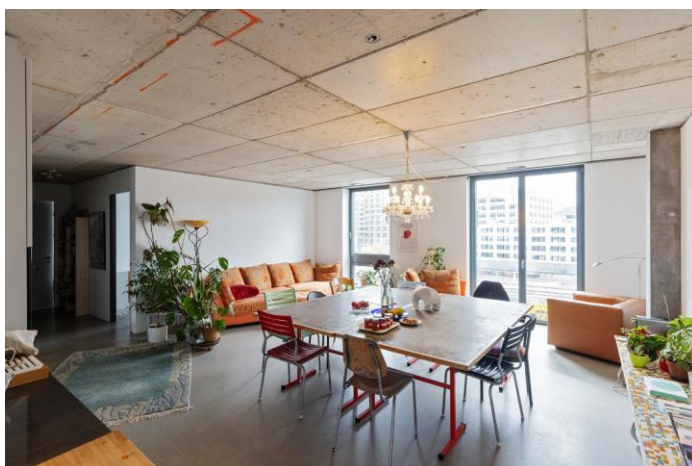
Stanovanja imajo ob vhodu garderobno nišo in ločeno kopalnico za goste oz. dnevno uporabo. Hodnik, ki deli stanovanje na dva dela, je dolg in predstavlja prostorsko ločnico med skupnim in zasebnim - omogoča bolj intimne dostope do individualnih enot, brez prehajanja skozi skupne prostore, kar je lahko v sobivanjskih skupnostih prednost, a hkrati tudi ovira za naključna srečanja med stanovalci.

Kompleks Zollhaus stanovanjske zadrage Kalkbreite v Zürichu sestavljajo skupni podstavek in trije volumni na njem: atrijski blok, podolgovati blok in peglezen. Skupnostna stanovanja različnih tipov (eno za 3 osebe in eno za 5-7 oseb) so umeščena v atrijski in podolgovati blok.



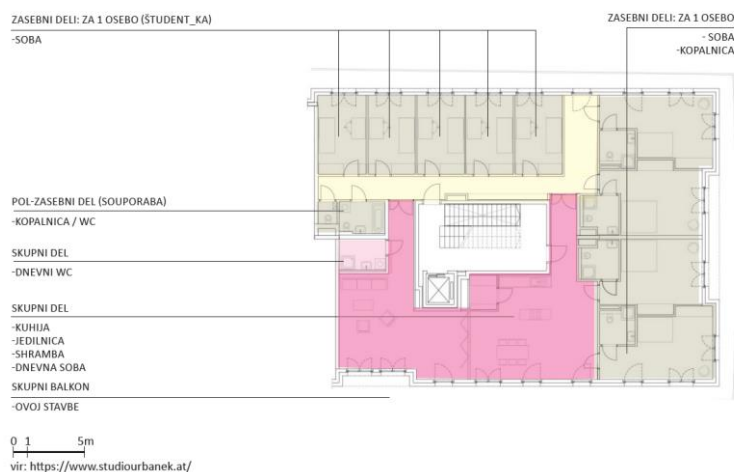
*Tloris stanovanj za
sobivanje Zollhaus*

Zasebne narave so le individualne sobe, medtem ko so kuhinja, jedilnica, dnevna soba in univerzalno zasnovani sanitarni prostori skupni in v souporabi. Kot razlog za tako odločitev navajajo posebnost ozke parcele, saj bi umeščanje skupnostnega stanovanja šlo na račun skupnega števila stanovanj. V večjem stanovanju za bivanje 5-7 oseb je skupni dnevno-bivalni prostor razčlenjen na dele s kuhinjo, jedilnico in dnevno sobo. Razvit je preko celotne globine bloka in ima dvostransko orientacijo ter poglede na dve strani mesta. Stanovanja nimajo balkonov.



Skupni prostor v stanovanju za sobivanje starejših in zasebna soba s spalnim delom in kotičkom za delo Zollhaus; vir: www.modulart.ch

Skupnostno stanovanje v stavbi Kohlenrutsche ima devet individualnih enot in je namenjeno sobivanju devetih ljudi. Zasnova je mešana; štiri mikro-stanovanja, ki vključujejo zasebno kopalnico, so namenjena ljudem z oviranostjo. Medtem ko stanovalci petih manjših enot – sob – souporablajo skupno kopalnico in stranišče. Vsi stanovalci imajo v souporabi veliko kuhinjo z jedilnico in dnevni prostor ter skupne sanitarije. Individualne enote so razporejene ob hodniku v sredini stavbe, nekaj pa jih je dostopnih iz skupnega dnevno-bivalnega prostora. Le-ta je prostoren in razčlenjen. Kuhinjo z jedilnico ter del s sedežnim kotom predeljuje zložljiva stena, ki omogoča vizualno in zvočno ločitev prostora. Skupen dnevno-bivalni prostor dopolnjuje loža/balkon, orientiran proti jugozahodu.



Tloris stanovanj za sobivanje Kohlenrutsche

Stanovanjsko razmerje in sobivanje

V skupnostnih stanovanjih Hunziker Areal – Mehr als Whonen in Heizenholz se na ravni posameznega skupnostnega stanovanja oblikuje društvo, v katerega so vključeni vsi njegovi stanovalci. Kot društvo od zadruga skupaj najemajo skupnostno stanovanje. To poenostavi odnose med zadrugo in stanovalci v skupnostnih stanovanjih, a zahteva dodatni organizacijski angažma stanovalcev. Stanovalci posameznega stanovanja sodelujejo in soodločajo glede novih sostanovalcev v primeru selitev ter skupaj določajo hišni red. Organizacija vsakdanjega skupnega življenja se zato razlikuje od stanovanja do stanovanja. V Hunziker Areal imajo tako v nekaterih skupnostnih stanovanjih vsakodnevne skupne obroke, ponekod le enkrat tedensko (Khatibi, 2022). V Heizenholzu pa so se organizirali tako, da vsak dan nekdo izmed stanovalcev skuha večerjo za vse (ki so se javili, da bodo večerjali doma). Tako je na dnevni ravni na mizi dober topel obrok, medtem ko se posameznik ukvarja s kuho samo nekajkrat na mesec, ko pride na vrsto.




Tudi v Zollhausu imajo stanovalci enega izmed stanovanj za sobivanje ustanovljeno društvo, ki ima sklenjeno najemno pogodbo z zadrugo. V ostalih stanovanjih za sobivanje pa imajo stanovalci sklenjeno kolektivno/skupno najemno pogodbo z zadrugo, v katero so vključeni vsi stanovalci posameznega stanovanja. Tudi v tem primeru so obstoječi stanovalci tisti, ki odločajo o vselitvi novih sostanovalcev.

V Voisionagu imajo stanovalci s stanovanjsko zadrugo sklenjene individualne pogodbe, a so kljub temu stanovalci tisti, ki odločajo o tem, kdo bo postal novi sostanovalec v primeru izselitev. Ena od stanovalk skupnostnega stanovanja Voisionage je ob našem obisku povedala, da je bilo ob vselitvi sobivanje veliko bolj skupnostno naravnano, medtem ko se je v zadnjem času zgodilo več menjav stanovalcev. Obdobje tranzicije ni enostavno in zaenkrat še niso uspeli dodobra zastaviti novega ravnovesja v sobivanju. V enem od skupnostnih stanovanj v Codhi pa skupaj živi skupina prijateljev, kjer nimajo posebnega hišnega reda, saj zaenkrat po njem niso prepoznali potrebe, ker sobivanje poteka tekoče.

V primeru Kholenrutche se vključujoče stanovanje oddaja in upravlja s pomočjo vmesne organizacije – Ich bin aktiv (Aktiven sem). Gre za organizacijo, ki dela z ljudmi z oviranostmi in ki je želela vzpostaviti kakovostno stanovanjsko rešitev za neodvisno življenje. Sobivanje podpira ena zaposlena iz organizacije Ich bin aktiv. Sicer so vsi stanovalci skupnega stanovanja čez dan zaposleni, študirajo, delajo ali hodijo v delavnico. Svoj prosti čas pa pogosto preživljajo skupaj v veliki dnevni sobi ali ob skupnem kuhanju. Imajo tudi glasbeno skupino, ki ima vadbene prostore v glasbeni

sobi v kleti stanovanjske zadruga. Gospodinjska opravila so v skupnem stanovanju natančno razdeljena.

Sobivanjske skupnosti – slovenske prakse

			
Sobivanjska skupnost	Stanovanjska skupnost za starejše Nova Gorica	Bivalna skupnost za starejše Murska Sobota	Stanovanjska skupina Doma na Krasu, Solkan
Ciljna populacija	Starejši	Starejši	Ljudje s potrebo po podpori v vsakdanjem življenju
Razporeditev zasebnih in skupnih prostorov	Mešano, individualne enote so razporejene okrog skupnega prostora in ob hodniku, skupni prostor je enovit	Individualne enote so razporejene ob hodniku	Individualne enote so razporejene ob hodniku
Velikost - število in vrsta enot v stanovanju za sobivanje	6 bivalnih enot	6 bivalnih enot	4 sobe
Kopalnica v individualni enoti	Da	Da	Ne, souporaba 2 kopalnic
Čajna kuhinja v enoti	Ne	Ne	Ne
Skupni prostori	večnamenski skupni prostor (kuhinja, jedilnica,	2 x kuhinja z jedilnico, kolesarnica/ shramba, pralnica, terasa	večnamenski skupni prostor (kuhinja, jedilnica, dnevni prostor),

	dnevni prostor), pralnica, terasa		2 x kopalnica, delovna soba
Število stanovalcev	3 (6)	6	6
Vrsta najemne pogodbe	Individualna najemna pogodba	Individualna najemna pogodba	Sporazum o oskrbi
Organizacija bivanja	Tedenska podpora	Brez organizirane redne podpore	Dnevna podpora pri sobivanju
Površina stanovanja/hiše (m2)	198	208	180
Skupna površina zasebnih prostorov	128	122	68
Skupna površina prostorov v souporabi (brez hodnikov, stopnišč)	40	35	46 (+ dve kopalnici)
povprečna površina zasebnih prostorov (m2)/osebo	21 (+ balkon)	17	11,3 (+ balkon)
povprečna površina skupnih prostorov (m2) /osebo (brez hodnikov, stopnišč)	6,7 (+ terasa)	6 (+ terasa)	7,7

Stanovalci

Bivanjski skupnosti starejših v Novi Gorici in Murski Soboti sta primarno namenjeni starejšim, ki so zmožni samostojnega življenja in ustrezajo dohodkovnemu in premoženjskemu cenzusu za neprofitno stanovanje. Oba stanovanjska sklada sta obenem odprta za vključevanje v skupnost tudi mlajših zainteresiranih, ki bi ustrezali kriterijem upravičenosti in bi imeli potrebo po tovrstnem bivanju.

Medtem ko je murskosoboška skupnost trenutno polno zasedena, v Novi Gorici, kjer je bivanjska skupnost starejših odprla svoja vrata v juliju 2024, zaenkrat sobivajo le trije, čeprav je prostora za 6 stanovalcev.

Intervjuji s stanovalci v Murski Soboti so pokazali, da za nikogar izmed njih ni bila primarna motivacija za vselitev iskanje bolj skupnostnega načina bivanja. V bivanjski skupnosti so videli dovolj dobro rešitev za svoj stanovanjski problem, pri čemer bi bili prav tako, ali še bolj, zadovoljni z najemom manjšega samostojnega stanovanja. Bivanjska skupnost tako bolj kot željo po sobivanju naslavlja stanovanjske stiske stanovalcev. Kljub temu so nekateri s trenutno rešitvijo zelo zadovoljni, medtem ko jo drugi vidijo kot začasno in si ne predstavljajo, da bi v njej ostali dolgoročno.

V Novi Gorici smo ob obisku skupnosti spoznali, da so se ljudje vključevali v projekt z zelo različnimi idejami. Medtem ko so nekateri le reševali svoj stanovanjski problem in si povezovanja z ostalimi stanovalci sploh ne želijo, so drugi pričakovali nekoliko več skupnosti in medsosedskega sodelovanja, ki pa še ni zares zaživel zaradi nezainteresiranosti večine obstoječih stanovalcev in treh nezasedenih mest v bivanjski skupnosti. Stanovalci so imeli z najemodajalcem pred vselitvijo razgovor, na katerem so se seznanili s konceptom stanovanjske skupnosti in kjer so se imeli priložnost srečati z ostalimi bodočimi stanovalci. Pri soodločanju o tem, kdo bo v skupnosti dejansko zaživel, pa niso imeli besede - izbor je v celoti v rokah stanovanjskega sklada.

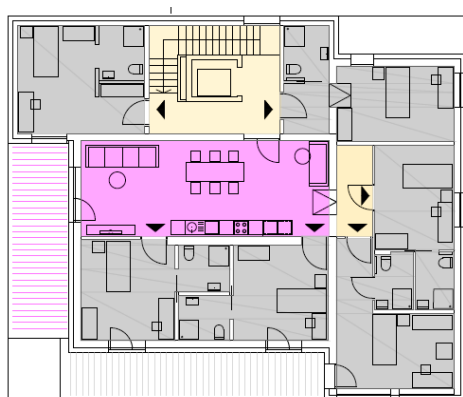
Stanovalci v stanovanjski skupini v Solkanu so ljudje, ki so v skladu z Zakonom o socialnem varstvu upravičeni do institucionalnega varstva in so se v stanovanjsko skupino preselili v sklopu deinstitutionalizacije zavoda Dom na Krasu. Z Domom na Krasu imajo sklenjen dogovor o oskrbi, ki vključuje tudi bivanje v stanovanjski skupini. Kot opozarjajo Kapus in drugi (2025) predstavlja takšna povezanost dostopa do stanovanja in oskrbe sistemski problem, saj ljudem z oviranostjo onemogoča, da bi lahko izbrali s kom in kje bodo živeli, ampak so največkrat primorani izbrati stanovanje, ki jim omogoča tudi prejemanje podpornih storitev. V skladu s Konvencijo o pravicah invalidov in usmeritvami Združenih narodov bi morali imeti ljudje, ki zapuščajo institucijo, pravico do sklenitve pravno zavezujoče najemne ali lastniške pogodbe, pri

čemer stanovanja ne smejo biti pod nadzorom izvajalcev podpornih in oskrbnih storitev.

Prostori in njihova uporaba

Vsi slovenski primeri sobivanjskih skupnosti, ki jih obravnavamo, se nahajajo v prenovljenih individualnih hišah. Vse so namenjene sobivanju 6 ljudi, pri čemer bi lahko murskosoboška skupnost sprejela do 8 ljudi. Z izjemo Nove Gorice, kjer je v pritličju dnevni center za starejše, so hiše v celoti namenjene sobivanju. Povprečna površina bivalnega prostora na stanovalca je manjša kot v obravnavanih tujih primerih, kar je povezano s prostorskimi kapacitetami prenovljenih hiš, v katerih se ta stanovanja nahajajo. Prenova enodružinskih hiš za sobivanje skupine (npr. 6 ljudi) ima svoje omejitve, saj je le v redkih primerih mogoče vzpostaviti prostorske pogoje, ki bi omogočili vzpostavljanje dovolj velikih individualnih enot z integrirano kopalnico.

Stanovanje za stanovanjsko skupnost starejših v Novi Gorici je zasnovano na soroden način kot skupnostna stanovanja v primerih züriških zadrug: večina individualnih enot je razporejenih okoli osrednjega skupnega dnevno bivalnega prostora, ki pa v novogoriškem primeru ni členjen.

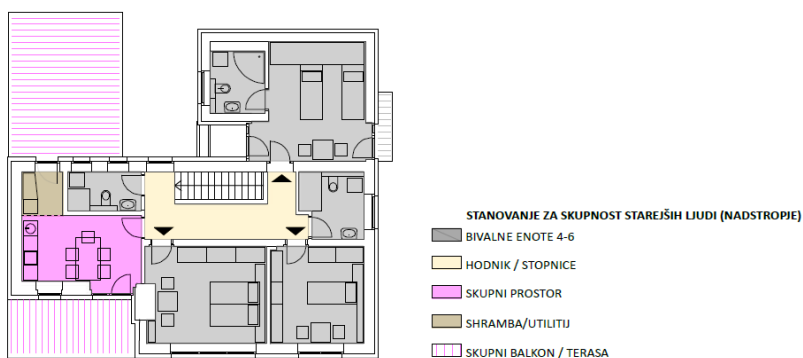
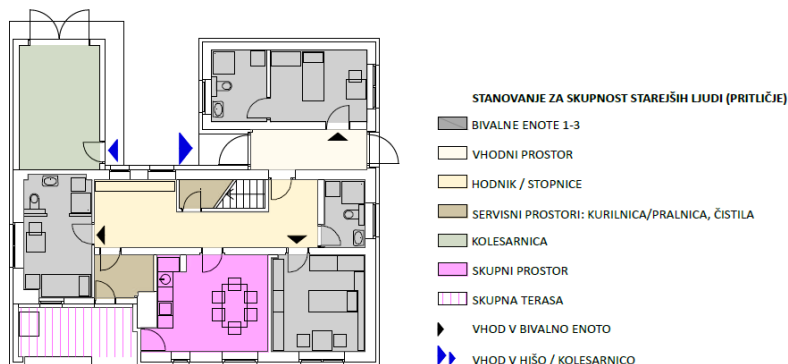


- STANOVANJE ZA SKUPNOST STAREJŠIH LJUDI
- BIVALNE ENOTE
 - HODNIK / VERTIKALNE KOMUNIKACIJE
 - SKUPNI PROSTOR
 - BALKON - BIVALNE ENOTE
 - BALKON - SKUPNI PROSTOR
 - ▶ VHOD V BIVALNO ENOTO

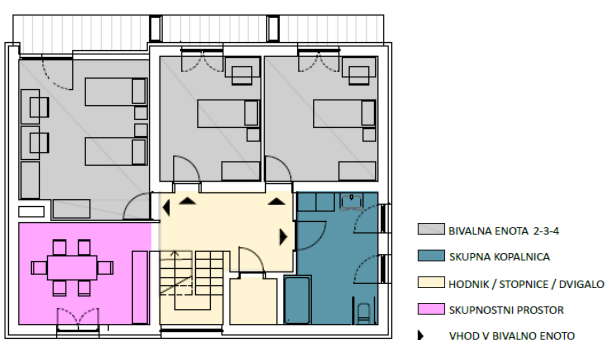
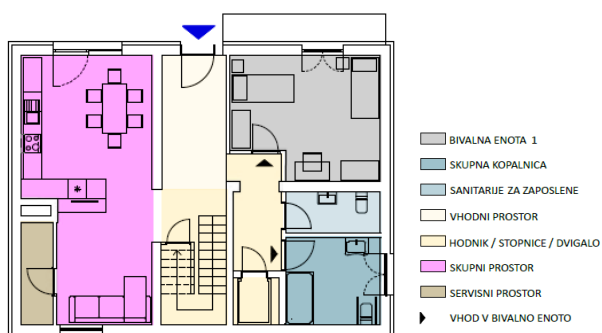
*Tloris stanovanja za
sobivanje stanovanjske
skupnosti starejših Nova
Gorica*

Ker je skupni prostor enovit, brez prostorskih žepov in brez premišljenih poti prehajanja, lahko premikanje čez skupni prostor predstavlja motnjo za siceršnje dogajanje v prostoru, npr. sekanje pogleda nekemu, ki gleda televizor, ipd.. Prostor tako deluje kot križišče poti in dejavnosti, kar je sicer pogosta težava zasnov stanovanj s središčnim dnevno-bivalnim prostorom in obodno razporejenimi sobami.

V murskosoboškem primeru in hiši Doma na Krasu pa so individualne enote oz. sobe razporejene ob hodniku v pritličju in prvem nadstropju.



Tloris pritličja in prvega nadstropja bivalne skupnosti za starejše Murska Sobota



Tloris pritličja in prvega nadstropja stanovanjske skupine Doma na Krasu, Solkan

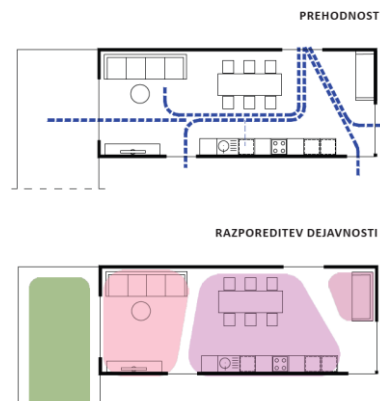
Individualne bivalne enote so v stanovanjski skupnosti starejših Nova Gorica v povprečju velike 21 m², v Murski Soboti pa od 17 do 24 m². V obeh primerih individualno enoto sestavljata soba in kopalnica, pri čemer so v Novi Gorici v vseh

enotah kopalnice integrirane v individualno enoto. V Murski Soboti imajo tri individualne enote integrirano kopalnico, pri treh pa je ta dostopna preko hodnika, kar je manj primerno. Individualne enote ne vključujejo čajne kuhinje, razen v eni od nekoliko večjih enot v Murski Soboti, kjer si jo je stanovalec namestil samoiniciativno. Za razliko od stanovanjske skupnosti v Murski Soboti, so individualne enote v Novi Gorici že opremljene z osnovnim pohištvom (postelja, omara, nočna omarica, pisalna miza, stol).

Sobivanjski projekt Doma na Krasu je zasnovan kot skupno stanovanje in vključuje dve dvoposteljni in dve enoposteljni sobi. V povprečju na posameznega stanovalca odpade le 14,6 m² individualnih prostorov (sobe). Stanovalci nimajo individualnih kopalnic, ampak so te v souporabi. Sobi v nadstropju imata izhod na balkon. Hišo je opremil zavod. Določeni stanovalci so se potožili, da je bila njihova soba opremljena z bolniško posteljo, čeprav ne potrebujejo takšne postelje in bi si sami veliko raje izbrali običajno po lastnem okusu. Možnost sodelovanja stanovalcev pri načrtovanju in opremljanju prostorov je pomembna, saj omogoča lažje udomačevanje v prostoru in prispeva k dobremu počutju.

Bivanjska skupnost starejših Nova Gorica vključuje večji skupnostni prostor površine 40 m², ki je oblikovan kot enovit podolgovat volumen, v katerem se odvijajo različne dejavnosti: kuhanje ob kuhinjskem nizu, prehranjevanje ob jedilni mizi, gledanje televizije s sedežnega kota in branje v manjšem bralnem kotičku. Prostor se odpira na skupni balkon velikosti 20 m². Razporeditev dejavnosti je linearna, brez vmesnih vizualnih ali zvočnih pregrad, kar otežuje istočasno rabo prostora za različne namene in je za starejše ljudi zaradi slabšega sluha lahko moteče. Stanovanje nima ločenega stranišča za goste, ima pa v pritličju skupno pralnico. Stanovanje za sobivanje nima skupnega vhoda in garderobe, kar pomeni, da se v dve bivalni enoti vstopa preko hodnika in v tri preko skupnega prostora. Ravno tako nima posebnega shrambno-servisnega prostora za shranjevanje hišnih pripomočkov (sesalnik, čistila, likalna deska,...), tej funkciji je namenjena omarna niša v skupnem prostoru.

Ugotovili smo, da v Novi Gorici stanovalci skupnih prostorov še niso posvojili, da se v njih le malo zadržujejo, da skupni prostori za shranjevanje niso v uporabi in ostajajo prazni ter neizkoriščeni, čeprav so individualne enote relativno majhne in nimajo veliko prostora za shranjevanje. Slednje nakazuje, da se med stanovalci še ni vzpostavil vzdržen dogovor, kako se organizirati glede skupnih prostorov, in da se med njimi ni vzpostavilo dovolj zaupanja, da bi lahko brez zadržkov koristili prednosti skupnih prostorov. Nekateri stanovalci so si tudi že namestili hladilnike v individualnih enotah, saj je pri souporabi skupnega prihajalo do težav in nesoglasij (stara hrana je ostajala v hladilniku, ipd.).



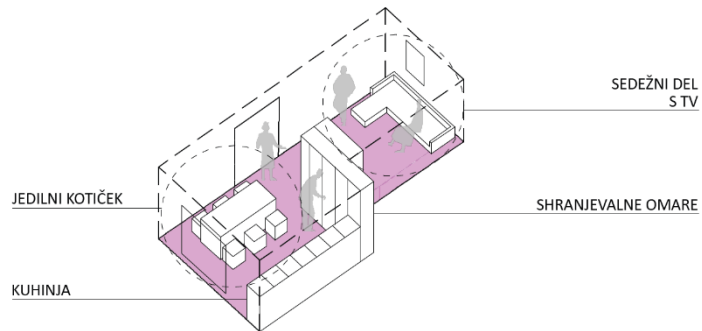
Večnamenski skupnostni prostor stanovanjske skupnosti za starejše Nova Gorica s prikazom prehodnosti in razporeditve dejavnosti

V bivanjski skupnosti v Murški Soboti sta v pritličju in nadstropju po ena skupna kuhinja z jedilnico, ki si jo delijo po trije stanovalci, medtem ko nimajo skupne dnevne sobe. To je težava, saj je skupna dnevna soba sicer eden od ključnih prostorov za tvorjenje skupnosti oz. druženje. Kuhinjo v nadstropju redno uporablja predvsem eden od stanovalcev, saj druga dva večinoma ne kuhata. Uporaba spodnje kuhinje pa je nekoliko bolj omejena zaradi nesoglasij med stanovalci in težav enega od stanovalcev pri čiščenju kuhinje. Druga dva stanovalca sta zato precej omejila rabo kuhinje in jo uporabljata predvsem za pripravo večjih količin obrokov, ki si jih potem enostavno pogrejeta in pojedta v individualni enoti. Spodnja kuhinja in jedilnica se tako razmeroma malo uporabljata. Ta edini skupni prostor v notranjosti hiše vsaj v toplejših mesecih dopolnita pokrita balkona, terasa in vrt z zelenico, drevjem in zelenjavnim vrtom. Stanovalci souporabljajo še skupne prostore funkcionalne narave – pralnico, garažo in manjši servisno-shrambni prostor.



Skupna kuhinja v pritličju in prvem nadstropju bivalne skupnosti za starejše Murška Sobotna

Hiša stanovanjske skupnosti Doma na Krasu v Solkanu vključuje dva skupna prostora: večji dnevno-bivalni prostor s kuhinjo, jedilnico in sedežnim kotom s TV-jem v pritličju ter manjšo delovno sobo v nadstropju, ki jo stanovalci uporabljajo za druženje, delo, ustvarjanje. Skupni prostori so v stalni souporabi.



Večnamenski skupnostni prostor v pritličju stanovanjske skupine Doma na Krasu, v Solkanu

V vsakem nadstropju je skupna kopalnica s straniščem. Pralni stroji so umeščeni v eno od kopalnic. V pritličju je še predprostor s prostorom za shranjevanje in ločeni toaletni prostor, ki je namenjen zgolj zaposlenim. Hiša ima urejene skupne zunanje prostore: teraso pred skupnim dnevno-bivalnim prostorom in balkon pred sobami v nadstropju. Dopolnjuje jih vrt s senčnim kotičkom z mizo in klopmi, zelenico in rastjem. Prav zunanje zelene površine in možnost razširjanja notranjega bivalnega prostora na skupni vrt lahko predstavlja prednost pri bivanjskih skupnostih umeščenih v individualne hiše.



Vrt stanovanjske skupine Doma na Krasu v Solkanu

Stanovanjska skupnost starejših Nova Gorica in stanovanjska skupina Doma na Krasu vključujeta hišno dvigalo in sta tudi v notranji opremljeni prilagojeni za bivanje ljudi s fizično oviranostjo. A obenem stavba za sobivanje starejših v Novi Gorici vključuje določene neposrečene rešitve, ki so nerodne in lahko celo nevarne, npr. namestitve poštnih nabiralnikov na zid nad sredino manjšega zunanega stopnišča. Bivanjska skupnost starejših Murska Sobota dvigala in prilagojenih kopalnic ne vključuje, kar predstavlja slabost glede na to, da je skupnost primarno namenjena starejšim, ki se v starosti pogosteje soočajo s fizičnimi oviranostmi.

Stanovanjsko razmerje in sobivanje

V Murski Soboti in Novi Gorici imata stanovanjska sklada s stanovalci sklenjene individualne najemne pogodbe – v Murski Soboti za obdobje treh let z možnostjo podaljšanja in v Novi Gorici za obdobje dveh let z možnostjo podaljšanja. Najemnina v obeh skupnostih je neprofitna.

V bivanjski skupnosti starejših v Murski Soboti se skupni obratovalni stroški med stanovalci razdelijo glede na kvadraturu bivalne enote in po porabi, za individualno bivalno enoto pa ima vsak stanovalec svoj električni števec. Glede ogrevanja, ki poteka preko električnih radiatorjev, so se stanovalci dogovorili, da ogrevajo le lastne enote, medtem ko skupne prostore ogrevajo le po potrebi in minimalno, saj predstavljajo stroški ogrevanja za stanovalce veliko finančno breme. Posledično ogrevanje ni optimalno – skupni prostori so v zimskih mesecih pogosto premalo ogreti, kar je lahko neprijetno zlasti pri uporabi kopalnic, do katerih se dostopa preko skupnih prostorov. Nezadostno ogreto skupni prostori prav tako odvrčajo stanovalce od zadrževanja v skupnih kuhinjah. V Novi Gorici nimajo posamičnih števcov in se vsi stroški, tako skupnih kot individualnih prostorov, sorazmerno porazdelijo med stanovalce. V Solkanu stanovalci plačujejo oskrbnino, v kateri so združeni najemni in obratovalni stroški ter stroški oskrbe.

Sobivanje v Murski Soboti in Novi Gorici poleg najemne pogodbe ureja hišni red oz. skupnostni red stanovanjske skupnosti, ki so ga pripravili na stanovanjskih skladih in v pripravo katerega stanovalci niso bili vključeni. V Novi Gorici se stanovanjski sklad zaveda posebnosti tovrstne oblike bivanja, a se ne čuti, da bi bilo njihovo poslanstvo ukvarjanje s samo izgradnjo in podporo skupnosti. Prepozna pa potrebo po podpori, zato so kot vodjo skupnosti in svetovalca angažirali Petra Prezlja, ki ima s stanovalci tedenske sestanke oz. srečanja, katerih cilj je zagotavljanje podpore pri vzpostavljanju kakovostnega sobivanja. Z najemno pogodbo je bilo predvideno, da bodo stroške koordinatorja skupnosti pokrivali sami stanovalci, a jih zaenkrat plačuje stanovanjski sklad. Na skladu ugotavljajo, da se pri vpeljevanju te tudi zanje nove oblike bivanja še lovijo, da marsikaj še ne deluje, a da se sproti učijo in prilagajajo model. V Murski Soboti se za podobno podporo v obliki rednih srečanj niso odločili. Ko imajo stanovalci težave se obračajo neposredno na zaposlene na skladu. Ti jih po potrebi podprejo, in če ni drugih težav, se z njimi srečajo vsaj enkrat na leto na skupnem sestanku, kjer pregovorijo potrebe in predloge ter skupaj iščejo rešitve.

V Solkanu sobivanje podpirajo podporne delavke, ki v skupnost prihajajo na dnevni ravni in stanovalcem nudijo podporo pri organizaciji skupnega gospodinjstva in pri vsakodnevnih opravilih. Na tedenski ravni imajo skupne sestanke, ki so namenjeni načrtovanju aktivnosti – pripravi tedenskega plana čiščenja in jedilnika, izgradnji dobrih

odnosov in soočanju z morebitnimi konflikti. Stanovalci sobivanjske skupnosti v Solkanu so z novim domom zadovoljni in se nikakor ne bi želeli vrniti v zavod; manj so sicer zadovoljni tisti, ki so v dvoposteljni sobi, saj tesno sobivanje v eni sobi od človeka terja ogromno prilagajanja ter usklajevanja in je lahko za marsikoga precej naporno, še posebej če si osebi nista blizu. Ti v bivanjski skupnosti nimajo prave možnosti umika.

KAKO DO DOBRO DELUJOČIH SOBIVANJSKIH SKUPNOSTI?

Uspeh stanovanj za sobivanje in sobivanjskih skupnosti lahko presojamo šele v fazi uporabe. K uspehu ali neuspehu sobivanja ne prispeva le arhitektura, temveč sodelovanje in vložek stanovalcev samih. Kadar sobivanjska skupnost propade, to preprosto pomeni, da specifični konstelaciji ljudi z nasprotujočimi si interesi in idejami skupaj ni uspelo. Pobudniki, razvijalci, stanovanjski skladi in zadruga v projekte sobivanjskih skupnosti zato pogosto vključujejo socialne delavce in skupnostne svetovalce. Ti strokovnjaki spremljajo in podpirajo socialne vidike sobivanja, usmerjajo integracijske procese ter s tem zmanjšujejo breme, ki je na samih stanovalcih za vzpostavljanje delujočega sobivanja, obenem pa ta ista strokovna podpora tudi spodbuja in povečuje sodelovanje ter vključenost stanovalcev v izgradnjo sobivanjske skupnosti (Schmid, Eberle & Hugentobler, 2024).

Uspešnost sobivanjskih skupnosti je torej vedno rezultat prepleta socialnih in prostorskih dejavnikov. Posplošitve na podlagi analize, kot smo jo opravili v sklopu tega projekta, niso mogoče, kljub temu pa lahko ob pregledu različnih praks prepoznamo prostorske in organizacijske značilnosti, ki prispevajo k vzpostavljanju in razvoju delujočih bivanjskih skupnosti – to je skupnosti, v katerih lahko stanovalci ohranjajo svojo zasebnost in se obenem povezujejo in sodelujejo s sostanovalci.

Dovolj zasebnega prostora

Prostor ni dovoljšen pogoj, lahko pa pomembno prispeva k ustvarjanju kakovostnega sobivanja. Arhitektura stanovanj za sobivanje naj ponudi **dovolj prostore in funkcionalne individualne in skupne prostore**, da bodo stanovalci lahko uživali zasebnost in se imeli priložnost srečevati ter se povezovati z ostalimi stanovalci.

Velikost in kakovost zasebnih bivalnih enot v skupnostnem stanovanju sta za uspešno sobivanje vsaj tako pomembni kot zasnova skupnih prostorov. **Običajno so v velikosti med 20 in 35 m²** (Khatibi, 2022). Glede na vzpostavljen standard bivanja v našem prostoru in po pogovorih s stanovalci v obstoječih sobivanjskih skupnostih je skoraj nujno, da **zasebni bivalni prostor vključuje kopalnico**. Dodatno lahko zasebna bivalna enota vključuje tudi kuhinjsko nišo oz. čajno kuhinjo. Tako izkušnje v sobivanjskih skupnostih, ki smo jih analizirali v sklopu tega projekta, kot dognanja Prytula in drugi (2019), ne kažejo dosledne potrebe po zasebnih prostorih za kuhanje. Čajne kuhinje se uporabljajo le zmerno, običajno le za zajtrk. V številnih projektih stanovalci zasebnih kuhinj niti niso namestili, čeprav so bili zagotovljeni tehnični priključki in prostor za namestitvev. **Vključitev lastne kuhinje se ne kaže kot nujnost, zato se je o njej smiselno odločati glede na značilnosti posameznega projekta.**

Funkcionalna in prilagodljiva zasnova skupnih prostorov

Strukturni predpogoj za sobivanje so **skupni prostori, ki se dejansko uporabljajo kot podaljšek zasebnih bivalnih prostorov**. Koliko naj bodo veliki in katere funkcije naj omogočajo se lahko od projekta do projekta zelo razlikuje in je odvisno od tega, kdo so stanovalci, od velikosti zasebnih prostorov, od umeščenosti stanovanja za sobivanje in možnosti uporabe ostalih prostorov na ravni večstanovanjske stavbe.

Večnamenski dnevni prostor s kuhinjo in jedilnico je v stanovanju za sobivanje osrednji skupni prostor, zato mora biti **dovolj velik**. Kuhanje je običajno osrednja skupna dejavnost stanovalcev, zato je zasnova kuhinje z jedilnico še posebej pomembna. Omogočati mora **sočasno uporabo več stanovalcev**, kar pomeni, da mora vključevati **več kuhalnih plošč in delovnih postaj**. Pomivalno korito mora biti dovolj globoko in veliko, da omogoča pomivanje večjih loncev, ki se v tovrstnih skupnostih uporabljajo za pripravo skupnih obrokov.



Členjen večnamenski skupnostni prostor na "žepe" (cone, koticke) v stanovanju za sobivanje Heizenholz

Priporočljivo je **členjenje skupnega prostora na »žepe« (cone, koticke)**, s čimer se omogoča več stanovalcem nemotečo sočasno rabo večjega prostora. **Poti premikanja po skupnem prostoru naj bodo oblikovane na način, da ne motijo dogajanja v žepih.**

Zmanjšanje zasebnega bivalnega prostora je treba ustrezno nadomestiti z **dovolj prostori za shranjevanje**, tudi zato ker lahko postane neurejenost razlog za konflikte.

Balkoni in terase so dragocena razširitev bivalnega prostora v skupnostnem stanovanju, ki pomembno prispeva k zadovoljstvu prebivalcev; običajno so povezani s skupnimi bivalnimi prostori in so na voljo vsem stanovalcem.

Prostorski kontekst skupnostnega stanovanja je ključnega pomena za uspeh projekta. Ko je stanovanje za sobivanje strukturno in socialno vključeno v večjo večstanovanjsko stavbo, **dodatni skupnostni prostori na ravni večstanovanjske stavbe** (npr. pralnice in sušilnice, prostori za glasbo, ples ali jogo, sobe za goste, igralnice, delavnice) do

določene mere razbremenjujejo skupne prostore na ravni stanovanja in dodatno razširjajo bivalno površino.

V nekaterih skupnostnih stanovanjih so omogočene **dodatne enote**, ki jih lahko stanovalci ločeno najamejo in jih uporabijo kot študijske sobe ali sobe za goste ali za poskusno oz. prehodno bivanje. Tovrstni dodatni prostori povečajo prilagodljivost stanovanja na spremenjene potrebe.

Ambientalnost

Ambientalni dejavniki prispevajo k ugodnemu počutju in dobrem delovanju skupnih prostorov.

Ambientalna pestrost

Ambientalna pestrost je povezana s prostorsko členitvijo skupnih prostorov, predvsem dnevno-bivalnega, ki ga običajno sestavljajo kuhinja, jedilnica, sedežni kot s TV-jem, knjižnica, kotichek za igro itd.. **Razvejan in razčlenjen skupni prostor že z obliko in razmestitvijo "žepov" ponuja raznolike ambiente** – večje, manjše, vidne ali skrite in intimne, bolj ali manj osvetljene. Z opremo, osvetlitvijo in povezavami z zunanostjo lahko ponudijo ambiente za skupne dejavnosti (npr. kuhanje, prehranjevanje, gledanje filmov, ...), dejavnosti bolj zasebne narave (npr. udobne koticheke za branje, študij, poslušanje glasbe, obiske), otroško igro itd. Dobra primera praks sta stanovanji v stavbi Heizenholz in Mehr als Wohnen.

Volumensko enoviti in prostorsko nečlenjeni skupni prostori so v smislu ustvarjanja raznolikih ambientov in omogočanja zasebnosti v "skupnem" zahtevnejši. Lahko jih omogočimo z elementi opreme – npr. omare, regali, pregradne stene, sedežni elementi ter svetloba in vizualne vezi z zunanostjo.

Osvetljenost, senčenje

Skupni prostori socialne narave v skupnostnih stanovanjih (dnevno-bivalni prostor, kuhinja in jedilnica) so v uporabi preko celega dneva. Dobra **naravna osvetlitev** in njena regulacija sta pomembna dejavnika dobrega počutja, ravno tako je pomembna **orientacija prostorov**. Skupni prostori v dveh skupnostnih stanovanjih, ki smo jih obravnavali v raziskavi, imajo južno orientacijo (Nova Gorica, Murska Sobota) in v enem stanovanju dvostransko jugozahodno-severovzhodno (Solkan). **Celostenske zasteklitve z vrati na balkon ali teraso oz. dovolj velika okna** prispevajo k dobri osvetlitvi.

Izziv je senčenje v poletnih mesecih, ki je v večini primerov urejeno z žaluzijami oz. v (nedosledni) kombinaciji z zunanjimi nadstreški. Žaluzije sicer preprečijo dostop

sončnih žarkov v notranjost, a obenem tudi zatemnijo prostor in osiromašijo vizualni stik z zunanostjo. Ozelenjene pergole ponudijo obenem zaščito pred soncem in prijeten ambient.

Svetlobno ugodje v skupnih prostorih sicer zagotavlja kombinacija ustrezne splošne in ambientalne osvetlitve, z možnostjo prilagajanja jakosti svetlobe.

Akustika in zvočno ugodje

Skupine ljudi, ki bivajo v stanovanjih za sobivanje so lahko starostno raznolike – od otrok do starejših ljudi, ki imajo različne zvočne predispozicije in zahteve. Najpogosteje skupaj uporabljajo dnevno-bivalne prostore, v katerih se več dejavnosti lahko odvija sočasno, zato je **členitev na cone različnih zvočnih jakosti** pomembna.

Skupni dnevno-bivalni prostori so lahko enoviti oz. razčlenjeni, pri obojih pa je pomembna možnost ločevanja glasnih dejavnosti (npr. gledanje TV, poslušanje glasbe) od tišjih (branje-učenje, pogovori itd.). V oblikovanju interierja se tovrstno coniranje lahko vzpostavi z oblikovanjem volumna prostora in razmestitvijo opreme: npr. s prostorsko členitvijo (prostorski žepi, niše,...), z vpeljevanjem prostorskih pregrad z akustičnimi lastnostmi (zavese, drsne stene,...) in s pohištvenimi elementi in opremo (k absorpciji zvoka pripomorejo knjižni regali s knjigami in tkanine – preproge, zavese ali oblazinjeno pohištvo).

V skupnostnih stanovanjih je pomembna tudi **zvočna ločitev med zasebnimi prostori (med bivalnimi enotami oz. sobami) ter med zasebnimi in skupnimi**. To je predmet izračunov t.i. gradbene akustike in uporabe ustreznih sestav gradbenih konstrukcij (sestava sten in talnih konstrukcij) in izvedbenih detajlov (plavajoči podi). Priporočljivo je, da imajo zasebni prostori vrata, ki ločujejo zasebne enote od skupnega prostora, povečano zvočno izolativnost, podobno ali enako zvočni izolativnosti stanovanjskih vhodnih vrat. Zlasti v primeru heterogene skupine (npr. otroci in starejši ljudje) povečana zvočna izolacija pomaga preprečiti konflikte.

Klimatsko ugodje

Klimatsko ugodje je poleg zvočnega in svetlobnega ugodja pomemben dejavnik splošnega dobrega počutja v stanovanju. V skupnostnih stanovanjih se notranja temperatura uravnava glede na sistem ogrevanja/hlajenja, rekuperacijo in energijski standard stavbe. Na tem mestu izpostavljamo še druge dejavnike: orientacija skupnih dnevno-bivalnih prostorov (vzhod-jug-zahod), ustrezno osončenje-senčenje ter možnost naravnega zračenja in hlajenja.

Klimatsko ugodje v vseh letnih časih povečujejo zunanji prostori v "podaljšku" notranjih - nadstreški, balkoni, terase, vrtovi, nadstreški, pergole, senčnice. Tovrstni

vmesni prostori so lahko v uporabi sezonsko oz. preko celega leta in so dobrodošla dopolnitev bivanja v notranjosti.

Vizualna vez z zunanjim prostorom

Vizualna vez z zunanjim prostorom je pomembna ne le v oblikovanju skupnih prostorov temveč tudi zasebnih bivalnih delov. Oboje je še posebej pomembno pri sobivanju starejših ljudi, ki so pogosteje manj mobilni. Pogled v naravno okolje pomirja in sprošča, medtem ko pogled na dogajanje na igrišču, stopnišču ali na ulici lahko spodbudi občutek vključenosti.



Okna skupnostnih stanovanj, ki se odpirajo na stopnišče Mehr als Wohnen, Hunziker Areal

Večina skupnostnih stanovanj, ki smo jih obravnavali v raziskavi, omogoča dober vizualni stik z zunanjim prostorom – pogledi se v stanovanjih v blokih odpirajo v zunanost in obenem na stopnišča, balkone ali terase. Posebej zanimivi so primeri skupnostnih stanovanj Mehr als Wohnen, ki se z notranjimi okni odpirajo na razvejano notranje stopnišče bloka. Na ta način se vzpostavlja vizualna vez med stanovalci in mimoidočimi sosedi. Na podoben način se vzpostavlja vizualna vez med stanovalci skupnostnega stanovanja v bloku Heizenholz in sosedi, ki se sprehajajo po t.i. "Terrasse commune" – skupnostni terasi s širokimi podesti, namenjenimi prehajanju in druženju.

V sklopu skupnostnih stanovanj, ki smo jih obravnavali v Sloveniji, se notranji prostori odpirajo predvsem na vrtno ambiente (pergole, zelenjavni vrt itd.), saj gre za prenovljene individualne hiše.

Velikost in sestava skupine stanovalcev

Pri odločanju o velikosti sobivanjih skupnosti je potrebno imeti v mislih končne stanovalce in način njihove organiziranosti, koliko bo skupina homogena oz. heterogena, kdo in kako bo odločal o tem, kdo bo v stanovanju živel. **Tipično število stanovalcev v skupnostnem stanovanju je od 7 do 10 oseb** (Prytula in drugi, 2020).

Nekoliko manjše skupnosti omogočajo bolj povezano in družini podobno življenje, a v njih je bolj pomembno zagotavljati večjo kompatibilnost med stanovalci. V prid nekoliko večjim sobivanjskim skupnostim pa govori dejstvo, da je zanje manj pomembno, da imajo stanovalci enake poglede in da se vsi razumejo med seboj. **Večja skupina torej lahko podpira večjo raznolikost** – tako v smislu raznolikosti pogledov na svet, kot v smislu vključevanja ranljivejših skupin. V večji skupini je lažje zagotoviti sodelovanje vsaj nekoga. Po drugi strani lahko večje skupine otežijo sprejemanje skupnih odločitev in za kakovostno sobivanje terjajo dodatno opremljene skupne prostore ali nekoliko večja individualna stanovanja, ki vključujejo tudi manjšo kuhinjo.

Pripravljenost posameznikov za skupno življenje in uspešna sestava stanovanjske skupine sta prav tako odločilna parametra za dolgoročno delovanje in ustvarjanje nizko konfliktne stanovanjske skupnosti (Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Netzwerkagentur GenerationenWohnen, 2019). Priporočljivo je, da **pri odločanju, kdo naj se vseli v stanovanje za sobivanje, sodelujejo sami stanovalci**. Ponekod obstajajo prakse testnega sobivanja, v času katerega se stanovalci lahko spoznajo in pridobijo izkušnjo bivanja v skupnosti, tako lahko sprejmejo boljše informirane odločitve. Pogosto se v odločitve vključujejo tudi komisije, vzpostavljene pri najemodajalcu, ki s pomočjo pogovora in drugih orodij presodijo primernost kandidata za vključitev v posamezno bivanjsko skupnost.

Vključenost in participacija stanovalcev pri načrtovanju

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 boljše 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. Obenem participativna arhitektura prispeva k temu, da se stanovalci **močneje poistovetijo s svojim bivalnim okoljem ter da že v procesu načrtovanja med seboj spletajo odnose in začnejo graditi skupnost** (Wates & Knevitt, 1987). Skupno življenje ob vselitvi posledično steče veliko bolj enostavno, saj se ljudje med seboj že poznajo in so o vseh pomembnih vidikih sobivanja že razpravljali.



Načrtovalska delavnica, 2017 in sestanek sobivanjske skupnosti, Zollhaus , vir: www.kalkbreite.ch

Stanovanjsko razmerje

Za razvoj skupnosti in dolgoročno vzdržnost projekta so **ugodne pravne oblike, ki s kolektivnimi pogodbami tudi pravno utrjujejo skupno odgovornost za sobivanje**. Oblike skupnega lastništva oz. najema niso nujen, so pa ugoden pogoj za razvoj in delovanje stanovanjskih skupnosti. Poudarjajo skupno načrtovanje in preprečujejo, da bi projekt razpadel zaradi prodaje posameznih enot; na ta način zagotavljajo trajno zasedenost skupnostnega stanovanja s strani sedanjih in prihodnjih uporabnikov. Kot dobre rešitve se v obstoječih praksah kažejo (Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Netzwerkagentur GenerationenWohnen, 2019):

- **Kolektivne najemne pogodbe, na podlagi katerih se skupnostno stanovanje odda v najem zadrugi ali društvu, v katerega so vključeni vsi stanovalci skupnostnega stanovanja.** Ta model najema zmanjšuje upravno breme za najemodajalca, saj ima le-ta manj administrativnega dela ob spremembah v strukturi stanovalcev. Pri stanovalcih krepi skupni občutek odgovornosti in kolektivno sposobnost delovanja stanovanjske skupine. Pogodba je sklenjena med lastnikom nepremičnine in skupnostno organizacijo, ki je edini sogovornik najemodajalca in nosi odgovornost za plačilo celotne najemnine in drugih morebitnih stroškov, ki se plačujejo najemodajalcu. O plačevanju najemnine in stroških ter drugih odgovornostih in pravicah se stanovalci organizirajo interno.
- **Individualne pogodbe med najemodajalcem in najemniki v skupnostnem stanovanju, pri čemer je pogoj za najem vključenost v društvo, v sklopu katerega stanovalci urejajo vprašanja povezana s sobivanjem.** Ta oblika razbremenjuje stanovalce ukvarjanja s financami in pobiranja najemnine, medtem ko nase vseeno prevzamejo odgovornost za organizacijo in razvoj sobivanja in iskanje ter odločanje o novih sostanovalcih v primeru prostih enot, s čimer se jim predaja določena avtonomija.

- **Pogodba o skupnem najemu skupnostnega stanovanja**, kjer so stanovalci skupnostnega stanovanja navedeni v eni, skupni najemni pogodbi, ki jo podpišejo z lastnikom. Za najemodajalca je z vidika pogodbene varnosti ta oblika enakovredna individualnim pogodbam. Soodločanje in skupna odgovornost stanovalcev se v primerjavi z individualnimi najemnimi pogodbami povečata.

Organizacija sobivanja

Uspešno sobivanje heterogenih skupin v skupnostnih stanovanjih zahteva pripravljenost prebivalcev na določeno mero eksperimentiranja, pri čemer morajo imeti stanovalci možnost soodločanja in samo-organiziranja. Neposreden nadzor stanovanjskih skupin s strani lastnika ali upravljavca stanovanjskega objekta ni potreben, je pa zaželeno **k uporabnikom usmerjeno upravljanje**, ki omogoča ohranjanje stika s skupinami stanovalcev skupnostnih stanovanj in iskanje individualnih rešitev, kar se izkazuje kot dobra praksa predvsem v manjših stanovanjskih zadrugah (Prytula in drugi, 2020).

Sobivanje terja kontinuirano usklajevanje osebnih želja in potreb vsakega stanovalca s potrebami skupnosti. Za uspešno sobivanje je pomembna vzpostavitev **rednih skupščin stanovalcev**, ki lahko potekajo tudi kot sproščeno srečanje ob skodelici čaja. Gre za pomemben prostor za pogovor o skupnem, morebitnih nestrinjanjih in konfliktih, ki je namenjen skupnemu iskanju rešitev. Predpogoj za uspešno izvajanje skupščin je strinjanje stanovalcev glede 1) aktivne udeležbe na skupščinah in njihovo razumevanje, da je težave treba obravnavati in o njih govoriti ter, da je potrebno prisluhniti težavam drugih in jih prepoznati; 2) strukture skupščine in tega, o katerih zadevah se odloča skupaj ter na kak način; 3) glasovalnih pravic in procesa sprejemanja odločitev, ki so urejeni v sporazumih (npr. združnem statutu ali sporazumu o sobivanju). V tako tesni skupnosti kot je sobivanje v skupnostnem stanovanju bi veljalo zasledovati načelo soglasja (Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, 2019).

Pri urejanju sobivanja ni potrebno vsega birokratsko opredeliti vnaprej, a o osnovnih pravilih skupnega življenja se je kljub temu potrebno strinjati. Ta pravila je priporočljivo pripraviti takoj na začetku, v nadaljevanju pa jih je mogoče na skupščinah še izboljšati ali prilagoditi. V nadaljevanju je zaveden osnovni seznam najpomembnejših točk, o katerih bi se morala stanovanjska skupnost dogovoriti, pri čemer se seznam prilagaja specifičnim potrebam posameznega stanovanjskega projekta:

- splošna pravila sobivanja (kako se sprejemajo odločitve – s soglasjem, z večino ipd., kako se postopa v primeru sporov);

- skupščina oz. stanovanjski svet (pogostost srečevanja, način sprejemanja odločitev – npr. soglasje, večina ipd., način sklicevanja in vodenja same skupščine);
- vselitev (kdo odloča o sprejemanju novih stanovalcev in kakšen je postopek);
- izselitev (način postopanja, ko stanovalec znatno krši pravila skupnosti, ali ga je mogoče izseliti in kakšen je postopek);
- oprema v skupnih prostorih (kako opremljamo in vzdržujemo skupne prostore, ali so na voljo skupni prostori za shranjevanje in kako so organizirani);
- kuhinja (kako je organizirano kuhanje – skupno, izmenično, itd., kako je v kuhinji poskrbljeno za čistočo, je nakupovanje živil urejeno skupaj ali ločeno, kako so urejeni in razdeljeni hladilnik in kuhinjske omare);
- pralni stroj in druge naprave (katere naprave so v skupni rabi, kako je organizirana skupna uporaba naprav);
- gospodinski proračun bivanjske skupnosti (ali ima skupnost svoj skupni gospodinski proračun, za kritje katerih stroškov ga uporablja, kdo in koliko prispeva vanj, se v sklopu proračuna oblikujejo rezerve za vzdrževanje, večje nakupe, kako se odloča o naložbah);
- medsebojna podpora med stanovalci (kako, kdaj in v kakšnem obsegu stanovalci pričakujejo podporo drug od drugega).

Še posebej, če skupina nima izkušenj s samo-organiziranim delovanjem, je priporočljivo, da se angažira zunanje svetovalec, ki lahko vzpostavljanje skupnosti podpre z usposabljanji, svetovanji, moderiranjem sestankov ipd.. Nekatere skupnosti lahko v nadaljevanju funkcionirajo samoorganizirano in potrebujejo zunanjo podporo le občasno; druge potrebujejo več pomoči skozi ves svoj obstoj.

K povezovanju skupnosti pripomorejo, poleg formalnih, tudi druge skupne dejavnosti, kot so skupne čajanke, večerje, vrtnarjenje, filmski večeri, družabne igre, umetniške dejavnosti ali športne aktivnosti, zato jih je dobro vključiti na urnik sobivanjske skupnosti.

Za boljši pretok informacij med stanovalci sobivanjske skupnosti je vredno vpeljati in uporabljati različne aplikacije – npr. za tekstovno komuniciranje, družabna omrežja, skupni koledar za obveščanje o zasedenosti prostorov, nalogah in načrtih, skupnih aktivnostih ipd.. Nameščanje pametnih naprav pa lahko skupnosti pomaga pri zmanjševanju porabe in večji energetski učinkovitosti – npr. pametni termostati, svetlobni sistemi, ipd..

PRIPOROČILA ZA VZPOSTAVLJANJE SOBIVANJSKIH SKUPNOSTI IN SOBIVANJA

Na podlagi spoznanj smo oblikovali priporočila, ki bi jih bilo vredno zasledovati, da bi se sobivanjske skupnosti lahko uspešno razvijale tudi v našem prostoru.

1. Zasledovanje usmeritev glede oblikovanje prostora, organiziranja in upravljanja

Sobivanjske skupnosti se vzpostavljajo v prostorskih pogojih, ki od stanovalcev terjajo veliko souporabe prostora in opreme z drugimi. Tudi ko si posameznik želi bolj povezanega bivanja kot ga poznamo v običajnih stanovanjskih blokih ali naseljih družinskih hiš, morda ta oblika zanj vseeno ni najboljša izbira. Zato je pred vzpostavljanjem sobivanjskih skupnosti najprej nujen premislek, ali je stanovanje za sobivanje oz. skupnostno stanovanje tisto, ki najbolje odgovarja na potrebe ciljne skupine in njene ekonomske zmožnosti ter kulturne vzorce. V določenih okoljih lahko bolje kot sobivanjska skupnost delujejo druge oblike, skozi katere se lahko prav tako ustvarja povezana skupnost – na primer oskrbovana stanovanja ali večgeneracijska stanovanjska zadruga, v katerih ima posamezno gospodinjstvo lastno stanovanje, ki je lahko nekoliko manjše na račun skupnih prostorov, ki so v souporabi vseh prebivalcev v bloku in kjer se spletajo odnosi, gradi sodelovanje in medsebojna podpora.

V primeru odločitve za vzpostavitev bivanjske skupnosti v stanovanju za sobivanje je s ciljem zasledovanja njene uspešnosti smiselno upoštevati usmeritve glede oblikovanja prostora, organiziranja in upravljanja, ki smo jih podrobneje predstavili v prejšnjem poglavju.

2. Zakonska opredelitev sobivanjskih skupnosti in sistemsko spodbujanje vzpostavljanja sobivanjskih skupnosti

S ciljem vzpostavljanja sobivanjskih skupnosti, ki bodo zagotavljale kakovosten prostorski standard in ustrezno stanovanjsko varnost, bi jih bilo priporočljivo zakonsko definirati ter v posebnem pravilniku opredeliti minimalne tehnične zahteve za gradnjo stanovanj za sobivanje.

Vzpostavljanje neprofitnih sobivanjskih skupnosti, skozi katere se zagotavljajo dostopna stanovanja in ostali pozitivni okoljski ter družbeni učinki, povezani s souporabo, lahko država in lokalne skupnosti podprejo z različnimi ukrepi in mehanizmi, kot so:

- Opredelitev zakonskega okvira za stanovanjske zadruge, s čimer se vzpostavlja jasen okvir delovanja, povečuje varnost in zaupanje pri deležnikih ter omogoča dolgoročno vzdržno delovanje.

- Subvencije in nepovratna zagonska sredstva ter tehnična podpora, s čimer se podpre projekte v začetni fazi (formiranje skupine, arhitekturno, finančno, pravno in organizacijsko načrtovanje projekta, priprava projektne dokumentacije).
- Podpora pri pridobitvi zemljišča z neodplačno ali ugodno stavbno pravico na zemljišču v javni lasti ali ugodnim dolgoročnim najemom objekta v javni lasti za skupnostno bivanje.
- Ugodna povratna sredstva, s katerimi lahko skupina financira gradnjo, nakup, prenavo in prilagoditev nepremičnine za namene sobivanja (npr. dolgoročna posojila z nizko obrestno mero, posojila za financiranje začetnih vložkov članov, možnost posojil z enkratnim vračilom glavnice).
- Zagotavljanje tehnične podpore.

Našteti podporni ukrepi vplivajo na začetni strošek stanovanjskega projekta in posledično na dostopnost tovrstne oblike bivanja za različne ciljne skupine. Dodatno imajo ti ukrepi pomemben vpliv na razširjanje skupnostnega bivanja.

Sobivanjske skupnosti in druge oblike skupnostne stanovanjske preskrbe prinašajo pozitivne učinke ne zgolj za sobivanjsko oz. stanovanjsko skupnost, ampak za širše območje; še posebej ko jih vzpostavljajo stanovanjske zadrage, ki imajo že v načelih svojega delovanja vračanje skupnosti in deljenje znanja. Tako le-te v soseskah pogosto delujejo kot generator povezovanja in sodelovanja preko različnih dogodkov in dejavnosti, ki jih organizirajo. Ker lahko v novih soseskah odigrajo povezovalno vlogo, jih je zato smiselno sistematično in taktično umeščati v prostorske načrte in nove stanovanjske zazidave.

3. Pilotiranje in spremljanje sobivanjskih skupnosti

S podporo pilotnim projektom sobivanjskih skupnosti, tako v sklopu javne stanovanjske preskrbe kot preko drugih nešpekulativnih oblik, kot so stanovanjske zadrage, se omogoči testiranje različnih prostorskih in organizacijskih rešitev in učenje skozi prakso. Z njihovim spremljanjem in evalviranjem se pridobijo izkušnje za širšo implementacijo modela.

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

4. Ozaveščanje, informiranje in usposabljanje o sobivanju

Ker gre za oblike bivanja, ki so pri nas relativno nepoznane in ne razširjene je potrebno ljudi o njih ozaveščati in informirati, da se jih seznanijo z načinom njihovega

vzpostavljanja in delovanja, potekom življenja v tovrstnih skupnostih, njihovih prednostih in koristih.

Sobivanjske skupnosti in druge oblike skupnostne stanovanjske preskrbe za njihovo uspešnost terjajo sodelovanje stanovalcev, za kar pa bi bilo potrebno vpletene dodatno izobraževati, npr. z delavnicami, seminarji in tečaji o pravicah in odgovornostih članov, o modelih skupnega upravljanja kot je npr. sociokracija, o učinkovitem komuniciranju, o reševanju konfliktov, organiziranju glede skupnih prostorov in skupnih dejavnosti, ipd.. Podpreti bi bilo treba ustvarjanje znanja na tem področju in razvoj različnih storitev podpore za sobivanjske skupnosti.

VIRI IN LITERATURA

- Herdt, T & Krayer, I. (2019). Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte. Dostopno 1. 3. 2024 na <https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/mikro-wohnen.html>
- Khatibi, M. (2022). Socio-spatial interactions of a cluster-house concept apartment in mehr als wohnen project in Zurich, Switzerland. *Frontiers of Architectural Research*, 11(2), 191-202
- Prytula, M., Rexroth S., Lutz, M., May, F. (2020). Cluster-Wohnungen. Eine neue Wohnungstypologie für eine anpassungsfähige Stadtentwicklung. Dostopno 1. 3. 2024 na <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/zukunft-bauen-fp/2020/band-22.html>
- Rumpfhuber, A. (2022). Wohnen In Gemeinschaft Potenzialbestimmung von Gemeinschafts- und Cluster-Wohntypologien für den geförderten Wohnungsbau in Wien. Dostopno 1. 3. 2024 na https://www.iba-wien.at/fileadmin/user_upload/documents/001_Downloads_Allgemein/IBA-Beitraege/20_WohnenInGemeinschaft_web.pdf
- Schmid, S., Eberle, D., & Hugentobler, M. (2024). *History of Collective Living : Forms of Shared Housing*. Basel/Berlin/Boston: Walter de Gruyter GmbH
- Stattbau Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. (2019). Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster: Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen. Dostopno 1. 3. 2024 na https://www.netzwerk-generationen.de/fileadmin/user_upload/PDF/Downloads_brosch%C3%BCrendokumentationen/2019-12-13_Broschuere_Cluster_web.pdf
- Wates, N., & Knevitt, C. (1987). *Community Architecture (Routledge Revivals): How People Are Creating Their Own Environment (1st ed.)*. Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781315885957>

Priloga 1

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 zadruga 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 zadruga Zollhaus, Kalbrite dne 11. 3. 2024. Vodila Evelyn Enzmann.
- Telefonski pogovor z direktorjem družbe Rudar Senovo d.o.o. Goranom Udovčem dne 24. 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
- Pogovor s strokovnjakinjo iz socialnega varstva Andrejo Rafaelič iz IRSSV dne 7. 8. 2024 v živo
- Sestanek in pogovor s Sašom Rinkom, direktorjem JSS MOL, 5. 9. 2024 v živo

- 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 stanovalci (4) Skupnosti za mlade Gerbičeva dne 9. 10. 2024 v živo
- Ogled stanovanjske skupnosti starejših Kolokation na Dunaju in pogovor s stanovalkami, 18. 1. 2025.
- Ogled stanovanjske zadruge Wohnprojekt Wien na Dunaju in pogovor s stanovalkami, 18. 1. 2025.
- Ogled stanovanjske skupnosti starejših Nova Gorica in pogovor s stanovalcema 30. 10. 2024.
- Telefonski pogovor z direktorjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica Petrom Janom dne 13. 3. 2025.
- Telefonski pogovor z direktorico Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Murska Sobota Gaby Flisar dne 11. 12. 2024.
- Individualni polstrukturirani intervjuji s stanovalci stanovanjske skupnosti za starejše Murska Sobota (5) dne 10. 1. 2025.
- Ogled stanovanjske skupine Doma na Krasu na ulici XXX. divizije in pogovor s stanovalci (4) ter zaposleno v socialno-varstvenem zavodu Dom na Krasu 30. 10. 2024.
- Intervju z direktorjem Doma na Krasu Goranom Blažkom in strokovnimi sodelavkami Doma na Krasu 12. 3. 2025 preko video klica.

Priloga 2

Bivanjske skupnosti, ki jih vzpostavljajo stanovanjski skladi

Tabela 4: Primeri bivanjskih skupnosti, ki jih vzpostavljajo stanovanjski skladi

Stanovanjski sklad / organizacija	Lokacija (naslov)	(Predvideno) leto vzpostavitve	Vrsta bivanjske skupnosti (za mlade, starejše, ljudi z oviranostmi, ipd.)	Število ljudi, ki v skupnosti sobiva	Skupna površina stanovanja/hiše za sobivanje
JMSS Maribor	Cesta XIV. divizije 5, Maribor	2021	za ljudi s težavami v duševnem zdravju	2	70 m ²
JMSS Maribor	Panonska ul. 5b, Maribor	2020	za ljudi s težavami v duševnem zdravju	1	68 m ²
JMSS Maribor	Gunduličeva ul. 16, Maribor	2020	za ljudi z različnimi težavami, tudi brezdomci	2	80 m ²
JMSS Maribor	Kardeljeva cesta 51, Maribor	2022	za ljudi z različnimi težavami, tudi brezdomci	2	68 m ²
JMSS Maribor	Preradovičeva ul. 17A, Maribor	2022	za ljudi z različnimi težavami, tudi brezdomci	3	86 m ²

JMSS Maribor	Preradovičeva ul. 17B, Maribor	2021	za ljudi z različnimi težavami, tudi brezdomci	3	86 m ²
JSS MOL	SS Litijska Pesarska, 2026	2026	2 bivalni skupnosti za starejše	4 osebe v eni bivalni skupnosti (skupaj 8 oseb)	skupna neto uporabna površina obeh bivalnih skupnosti znaša 312 m ² .
JSS MOL	SS Mestni kare Povšetova, 2028	2028	4 bivalne skupnosti za starejše	3 bs za po 4 osebe, 1 bs za 6 oseb (skupaj 18 oseb)	skupna neto uporabna površina vseh bivalnih skupnosti znaša 590 m ²
JSS MOL	SS Resljeva, 2027	2027	1 bivalna skupnost za starejše	6 oseb	neto uporabna površina znaša 150 m ²
JSS MONG	Erjavčeva ulica 39, Nova Gorica	2024	1 bivalna skupnost za starejše	6 oseb	?
JSS Murska Sobota	Ivanocijevo naselje 7	2020	1 bivalna skupnost za starejše	6 oseb	277 m ²

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

Tabela 5: Značilnosti bivanjskih skupnosti, ki jih vzpostavljajo stanovanjski skladi

Stanovanjski sklad / organizacija	Lokacija (naslov)	Način oddajanja:	Vsak stanovalec v skupnosti ima:	Skupna površina individualnih prostorov	Kateri prostori so v skupni uporabi stanovalcev stanovanjske skupnosti?	Skupna površina prostorov v skupni rabi
JMSS Maribor	Cesta XIV. divizije 5, Maribor	oddajanje vmesni organizaciji – Zavod Franko Maribor	individualno sobo		kuhinja, sanitarije	70 m ²
JMSS Maribor	Panonska ul. 5b, Maribor	oddajanje vmesni organizaciji – Zavod Franko Maribor	individualno sobo		kuhinja, sanitarije	70 m ²
JMSS Maribor	Gunduličeva ul. 16, Maribor	oddajanje vmesni organizaciji – Društvo Kralji ulice	individualno sobo		kuhinja, sanitarije	80 m ²

JMSS Maribor	Kardeljeva cesta 51, Maribor	oddajanje vmesni organizaciji – Društvo Kralji ulice	individualno sobo		kuhinja, sanitarije	68 m ²
JMSS Maribor	Preradovičeva ul. 17A, Maribor	oddajanje vmesni organizaciji – Društvo Kralji ulice	individualno sobo		kuhinja, sanitarije	86 m ²
JMSS Maribor	Preradovičeva ul. 17B, Maribor	oddajanje vmesni organizaciji – Društvo Kralji ulice	individualno sobo		kuhinja, sanitarije	86 m ²
JSS MOL	SS Litijska Pesarska	Neposredne najemne pogodbe s stanovalci Smiselno se bodo vključile tudi prakse s področja namenskih najemnih stanovanjskih enot	individualno bivalno enoto, ki vključuje lastno kopalnico	P (1 oseba)=19,20 m ²	dnevni prostor, kuhinja, hodnik, dnevni wc, pralnica, loža	P=19,54 m ² P=19,76 m ² , P=14,28 m ² , P=3,95 m ² , P=5,88 m ² , P=11,17 m ²
JSS MOL	SS Mestni kare Povšetova	za nevladne in vladne organizacije (npr. Točka, Knobleharjeva).	individualno bivalno enoto, ki vključuje lastno kopalnico	P (1 oseba)= 23 m ² ,	dnevni prostor s kuhinjo, hodnik, kopalnica, pralnica	P=34,80 m ² P=15,97 m ² ,

				P (2 osebi)= 23 m ² ,		P=5,45 m ² , P=2,39 m ²
JSS MOL	SS RESLJEVA		individualno bivalno enoto, ki vključuje lastno kopalnico (in teraso)	P (1 oseba)= 18,89 m ² + P terase= 4,05 m ² P (2 osebi)= 26,72 m ² + P terase = 6,26 m ²	dnevni prostor, kuhinja, hodnik, dnevni wc in pralnica	P=20,83 m ² P=22,57 m ² P=4,95 m ² , P=5,39 m ² ,
JSS MONG	Erjavčeva ulica 39, Nova Gorica	Neposredne najemne pogodbe s stanovalci	individualno bivalno enoto, ki vključuje lastno kopalnico	-	kuhinja z jedilnico in dnevnim prostorom, terasa	-
JSS Murska Sobota	Ivanocijevo naselje 7	Neposredne najemne pogodbe s stanovalci	individualno bivalno enoto, ki vključuje lastno kopalnico	od 17 do 24 m ²	dve kuhinji z jedilnico (ena na nadstropje), garaža, shramba, pralnico s sušilnico in vrt pred hišo	Približno 150 m ²

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