

# Cohousing – idea współzamieszkania

## Cohousing – the idea of collective housing

### Streszczenie

Bezpieczne i komfortowe miejsce do życia to podstawowa potrzeba każdego człowieka. Jednak współczesne tendencje budownictwa mieszkaniowego zdają się nie odpowiadać na te głęboko zakorzenione ludzkie potrzeby do życia w zrównoważonym środowisku i do tworzenia więzi sąsiedzkich. Jedną z form jednostek sąsiedzkich jest Cohousing. Nazwa ta powstała z połączenia słów „community housing” czyli „wspólnota zamieszkania” i określa sytuację, w której grupa ludzi inicjuje zbudowanie siedliska, w którym więź społeczna i integracja idą w parze z poszanowaniem odrębności i prywatności jednostki.

### Abstract

A safe and comfortable place to live is a basic need of every human. However, modern tendencies in housing construction appear not to answer this deeply rooted human need: the need to live in a sustainable environment and to create neighbourly ties. One of the forms of neighbourhood units is Cohousing. The name has been coined as a combination of the words „community” and „housing”, and describes a situation in which a group of people initiates the construction of a settlement in which social ties and integration go hand in hand with respecting the autonomy and privacy of an individual.

Słowa kluczowe: współzamieszkiwanie, habitat, cohousing, ekologia

Keywords: collective housing, habitat, cohousing, ecology

„Na żadnym etapie cyklu życiowego  
człowiek nie jest samowystarczalny.”  
Christopher Aleksander

„No one stage in the life cycle is self-sufficient.”  
Christopher Alexander

### 1. Wstęp

Bezpieczne i komfortowe miejsce do życia to podstawowa potrzeba każdego człowieka. Środowisko mieszkaniowe to strefa, w której ludzie spędzają większość swojego czasu, w której się rozwijają, regenerują i z którą przede wszystkim pragną się identyfikować. Powinna być ona zatem kształtowana tak, by w naturalny sposób spełniać głęboko zakorzenione potrzeby mieszkańców. Czy współczesne warunki zamieszkania w miastach lub na obrzeżach odpowiadają tym podstawowym potrzebom ludzi? Idealną sytuacją byłoby dostosowywanie warunków mieszkaniowych do rzeczywistych oczekiwań użytkowników. Niestety mamy najczęściej do czynienia z odwrotną sytuacją, gdzie to ludzie muszą adaptować się do warunków, w jakich przyszło im żyć. Wynika to z faktu, że realny wpływ na kształtowanie środowiska mieszkaniowego w kraju mają nie świadomi swoich potrzeb użytkownicy, czy nawet wyedukowani projektanci, ale rynek deweloperski z dyktarurą wskaźników zabudowy, powierzchni użytkowej mieszkalnej (PUM), a główną, braną pod uwagę, potrzebą jest potrzeba szybkiego zysku. To staje się przyczyną problemu, jakim jest niska jakość najbliższego otoczenia człowieka, która w bezpośredni sposób przekłada się na jakość życia i zdrowia ludzi. *W szczególnej sytuacji znalazły się miasta polskie, ze swoimi zaniedbanymi strukturami mieszkaniowymi, wielkopłytkowymi osiedlami wielorodzinnymi, presją*

### 1. Introduction

A safe and comfortable place to live is the basic need of every human being. The housing environment is a zone in which people spend most of their time, in which they develop, regenerate and, primarily, with which they want to identify themselves. It should thus be shaped in such a manner as to naturally meet very deeply rooted needs of its inhabitants. Do modern housing conditions in cities or their outskirts meet these basic human needs? The ideal situation would be to adapt housing conditions to the actual expectations of their users. Unfortunately, we are increasingly dealing with the reverse, where it is the people who need to adapt to the conditions in which they have come to live. This is a result of the fact that actual influence on the shaping of the housing environment in the country is not exerted by users who are uninformed regarding their actual needs or educated designers, but the real estate development market, with its dictum of development indicators and residential usable area (abbreviated as PUM in Polish – transl. note), and the main need that is considered is that of obtaining a quick profit. *This is becoming the source of the problem of the low quality of the immediate surroundings of man, and which directly transfers over to the quality of human life and health. Polish cities have found themselves in a peculiar situation, with their neglected housing structures, panel-building housing estates, the pressure of the lack of dwellings and the predatory nature of economic conditions<sup>1</sup>. The ever dominant trend in residential construction is*

\* Dr hab. inż. arch. Magdalena Jagiełło-Kowalczyk, prof.PK, Wydział Architektury PK / Ph.D. Eng. Arch. Magdalena Jagiełło-Kowalczyk, Professor CUY, Faculty of Architecture, Cracow University of Technology, magdajagiellok@interia.pl

\*\* Inż. Maria Ptaszkiewicz, Studia magisterskie, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska/ Ing. Maria Ptaszkiewicz, Master's Studies, Faculty of Architecture, Cracow University of Technology

*braku mieszkań i drapieżnością warunków ekonomicznych*<sup>1</sup>, Wszechobecnie panującym trendem w budownictwie mieszkaniowym jest gettoizacja przestrzeni miejskiej, tworzenie skrupulatnie ogrodzonych betonowych osiedli, gdzie izolacja ma dawać złudne poczucie bezpieczeństwa. Same osiedla mieszkaniowe projektowane są często w taki sposób, jak gdyby miały pełnić wyłącznie rolę sypialni dla pracujących całymi dniami mieszkańców. Mało miejsca przewiduje się pod czynności towarzyszące zamieszkiwaniu, takie jak rekreacja na świeżym powietrzu w dobrej jakości przestrzeni społecznej, tworzenie więzi międzyludzkich. Prawidłowo funkcjonująca przestrzeń społeczna powinna stanowić część każdego miejsca zamieszkania zbiorowego, gdyż sprzyja ona integracji mieszkańców. Jej brak jest m.in. przyczyną zjawiska anonimowości wśród sąsiadów i „co za tym idzie, samotności i braku poczucia bezpieczeństwa w dużym skupisku ludzi. Wartości wspólnoty i dobrego sąsiedztwa są w znacznym stopniu bagatelizowane w procesach projektowych. Natomiast według profesora Zbigniewa Bacia *rozwój społeczeństw będzie się najkorzystniej realizował w „małych ojczyznach”, to znaczy w podstawowych jednostkach sąsiedzkich, habitatach i tradycyjnie zintegrowanych obszarach*<sup>2</sup>. Jedną z form takiego rodzaju jednostek sąsiedzkich jest Cohousing. Nazwa ta powstała z połączenia słów „community housing” czyli „wspólnota zamieszkania” i określają sytuację, w jakiej grupa ludzi inicjuje zbudowanie siedliska, w którym więź społeczna i integracja idą w parze z poszanowaniem odrębności i prywatności jednostki.

## 2. Różne formy współzamieszkiwania ludzi

### 2.1. Wspólnoty religijne

Projektując przestrzeń przeznaczoną do współzamieszkania przez wielu ludzi, warto przyrzeć się różnym formom zamieszkania zbiorowego. Istotnym przykładem są wspólnoty religijne, których struktura i sposób funkcjonowania krystalizowały się przez wieki. Życie we wspierającej się grupie to bardzo ważny element życia zakonnego. Osoby tworzące wspólnotę często różni wiek, charakter czy doświadczenie życiowe. Łączy chęć podporządkowania swojego życia idei monastycznej oraz wierze. Słowo *podporządkowanie* odgrywa bardzo istotną rolę w mnisiej wspólnotcie, której funkcjonowanie jest ściśle określone szeregiem norm i kodeksów. Wyznacznikiem życia zakonnego jest również sztywna hierarchia. Na czele zakonu stoi przeor, który wybierany jest w okresowym wyborach na kolejne kadencje. Niższe szczeble struktury zajmują urzędnicy klasztorni, tacy jak podprzeorzy, ceremoniarze, szafarze, magistrzy nowicjatu itp. Istotną rolę w podejmowaniu ważnych decyzji odgrywa często tzw. Rada Starszych. Ważne kwestie dotyczące życia wspólnoty podejmowane są na cyklicznie odbywających się zgromadzeniach, czyli kapitułach. Codzienne funkcjonowanie w zakonie opiera się na ścisłym harmonogramie i rutynowo powtarzanych każdego dnia czynnościach. Dni upływają na pracy i modlitwach, z przerwami na posiłki. Wiele zakonów miało lub ma dalej w swoich założeniach dążenie do samowystarczalności, stąd też dużą wagę przywiązywano do codziennej pracy, której owocem miała być wyprodukowana we własnym zakresie żywność.

the ghettoisation of urban space, the creation of meticulously fenced off concrete estates, where isolation is meant to provide an illusory sense of safety. The housing estates themselves are designed often in such a manner as to only play the role of sleeping areas for the residents who work all day. There is very little space being assigned to activities that accompany housing, such as open air recreation in a good quality social space or the establishment of interpersonal ties. An appropriately functioning social space should constitute a part of every residential area, as it facilitates the integration of residents. Its lack is, among other things, the reason for the phenomenon of the feeling of anonymity among neighbours, and, as a result, loneliness and the lack of a feeling of safety in a large group of people. The values of community and good neighbourhood are largely ignored in design processes. According to professor Zbigniew Bać *the development of societies will take place in the most favourable manner in “little motherlands”, that is, the basic neighbourhood units, habitats and traditionally integrated areas*<sup>2</sup>. One of the forms of such types of neighbourhood units are cohousing communities. This name has been coined from the combination of two words: community and housing, and describes a situation in which a group of people initiate the construction of a habitat, in which social ties and integration go hand in hand with respecting the autonomy and privacy of an individual.

## 2. The various forms of cohousing

### 2.1. Religious communities

When designing a space meant for communal residence by many people, it would be good to look at the various forms of collective housing. One significant example are religious communities, whose structure and manner of functioning has crystallised over entire centuries. Living in a mutually supportive group is a very important element of monastic life. The persons who form this community are often different in terms of age, character and life experiences. They are linked by the willingness to submit their lives to the idea of monasticism and their faith. The word *submission* plays a very important role in a community of monks, in which functioning is strictly defined by a range of standards and codices. Another indicator of monastic life is a strict hierarchy. At the head of a monastery is a prior, who is elected in periodic elections for successive terms. The lower levels of the structure are occupied by monastic officials, such as the deputy prior, the ceremonial, the steward, the magisters of the novitiate, etc. A significant role in the making of important decisions is often played by the so-called Elder Council. Important matters regarding the life of the communities are made during cyclical gatherings, called chapters. Everyday living in a monastery is based on a strict schedule and activities that are routinely repeated every day. Days are spent on work and prayer, with breaks for eating meals. Many monasteries had or still have as their objectives striving for self-sufficiency, thus much attention has been paid to daily work, the fruit of which was meant to be food produced by the community.

The layout of the buildings was based on a certain scheme, and the most important, dominant element within the layout of a monastery was the church. Adjacent to it was the cloister, which was an inte-

Układ zabudowań opierał się na pewnym schemacie, a najważniejszym punktem dominującym w założeniu klasztornym był kościół. Do niego przylegał wirydarz, czyli otoczony krużgankami wewnętrzny dziedziniec. Miejsce zebrania wspólnoty – kapitułarz – sytuowany był najczęściej po wschodniej stronie kościoła. Od zachodu mieściły się dormitoria lub cele zakonne. Wspólne posiłki odbywały się w refektarzu, zlokalizowanym najczęściej naprzeciwko kościoła. Oprócz wymienionych najważniejszych budynków w założeniu klasztornym musiało pojawić się miejsce na zabudowę gospodarczą i techniczną. Za plan idealnego klasztoru uchodzi założenie w Sankt Gallen. Był on bardzo uporządkowany, przemysłowy i dostosowany najlepiej do życia mnichów wg reguły św. Benedykta<sup>3</sup>.

## 2.2. Kibuc

Inną wartą uwagi formą życia wspólnotowego jest izraelski kibuc. Pierwszy został założony w 1910 roku w Galilei jako spółdzielcze gospodarstwo rolne. Ideologicznym podłożem tej inicjatywy był syjonizm oraz socjalizm<sup>4</sup>. Kibuce stanowiły jeden z elementów ruchu społecznego i politycznego, zmierzającego do odtworzenia żydowskiego państwa na terenach dawnego Izraela. Funkcjonowanie wspólnoty określały zasady zaczerpnięte z utopijnego komunizmu. Bardzo restrykcyjnie podchodzono do przestrzegania reguły braku własności prywatnej. Wspólny był majątek, gospodarstwo, a nawet dzieci. Poglądem dominującym życie społeczności miał być egalitaryzm, duży nacisk kładziono także na równość płci. Kobiety od mężczyzn odróżniać miała jedynie zdolność rodzenia dzieci. Te z kolei wychowywane były w specjalnych grupach przedszkolnych, gdzie od małego uczono je życia we wspólnocie. Co ciekawe, dzieci nie mieszkaly razem z rodzicami, mogły przebywać w domu rodziców jedynie określoną liczbę godzin w ciągu dnia. To pokazuje, że w kibucach mała jednostka, jaką jest rodzina nie powinna być ważniejsza od dużej wspólnoty mieszkańców.

Kibuce, w odróżnieniu od polskich państwowych gospodarstw rolnych, zakładane były dobrowolnie przez ludzi chcących żyć kolektywnie. Codziennosc upływała głównie na intensywnej pracy na rzecz wspólnoty, wspólnota za to gwarantowała poczucie bezpieczeństwa oraz dbałość o potrzeby członków. Kibuce skalały przypominały autonomiczne wioski. Często wyposażone były we własny ośrodek zdrowia, szkołę, dom kultury. Nie trzeba było również wyjeżdżać poza teren wspólnoty, by zrobić zakupy. W kibucach duży nacisk kładziono na samowystarczalność i produkcję własnej żywności. Kibuc był idealistycznym eksperymentem, który miał sprawdzić czy utopijne idee mają szanse realizacji w prawdziwym ludzkim życiu. W latach 70. zaczęto odchodzić od tego typu życia wspólnotowego, jednak obecnie kibuce przeżywają renesans<sup>5</sup>. Zmieniły się jednak zasady funkcjonowania, odchodzi się od tych najbardziej restrykcyjnych. Życie mieszkańców nie skupia się tak bardzo na rolnictwie, wielu ludzi pracuje w usługach czy przemyśle. Bogacenie się mieszkańców sprawia z kolei, że dawne restrykcyjne idee równości i kolektywności ustępują większemu indywidualizmowi i własności prywatnej.

rior courtyard surrounded by arcades. The place of the gathering of the community – the chapterhouse – was most often situated to the east of the church. To the west were the monastic dormitories. Communal meals would be eaten at the refectory, most often located opposite the church. Apart from the abovementioned buildings, a monastic layout had to include a place for work and technical buildings. The monastic layout of Sankt Gallen is considered to be the ideal monastery. It was highly structured, well thought out and perfectly adapted to the life of monks according to the rules of the Order of St. Benedict<sup>3</sup>.

## 2.2. The kibbutz

Another form of community living that is worthy of attention is the Israeli kibbutz. The first one was established in 1910 in Galilee, as a cooperative farm. The ideological bases for this initiative were Zionism and socialism<sup>4</sup>. Kibbutzim constituted one of the elements of the socio-political movement aimed at reinstating the Jewish state in the lands of former Israel. The functioning of the community was defined by principles taken over from utopian communism. The rule considering the lack of private property was very strictly enforced. Communal property included the farm, and even children. The view that was to dominate the life of the community was egalitarianism, and a lot of emphasis was placed on the equality of the sexes. Women and men were to be differentiated only by the capacity to give birth to children. These in turn were raised in special kindergarten groups, where they were taught how to live in the community from an early age. What is interesting is the fact that children did not live with their parents, they were allowed to stay at their parents' home only for a specific number of hours a day. This shows that in the kibbutzim, the small unit that is the family was not have been more important than the larger community of all residents.

The kibbutzim, in contrast to Polish state collective farms, were deliberately established by people who wanted to live a collective lifestyle. Everyday life mostly consisted of hard work for the community, while the community provided a sense of safety and care for the needs of its members. Kibbutzim resembled autonomous villages in their scale. They often had their own healthcare facilities, schools and community centres. There was no need to travel outside the community to go shopping. Kibbutzim placed a strong emphasis on self-sufficiency and the production of one's own food. The kibbutz was an idealistic experiment which was meant to verify whether utopian ideals had a chance of being implemented in actual human life. The 1970's saw a departure from this form of communal living, however, kibbutzim have currently started to flourish<sup>5</sup>. The principles of their functioning have changed, however, with the more restrictive ones being abandoned. The life of residents does not focus on agriculture as much anymore, and many people work in services or industry. The amassing of wealth by the residents, in turn, causes the past restrictive ideas of equality and collectivism to become abandoned in favour of greater individualism and private ownership.

## 2.3. Cohousing – in idea without an ideology

Contrary to the forms of collective living that have been described above, and which are character-



### 2.3. Cohousing – idea bez ideologii

W odróżnieniu od opisanych powyżej form współzamieszkania, które charakteryzują się ścisłą strukturą, hierarchią czy podporządkowaniem życia mieszkańców pewnej filozofii czy religii, cohousing to idea bez ideologii. Jest odpowiedzią na naturalną potrzebę człowieka do życia w grupie, z poszanowaniem indywidualności i prywatności jednostki. Dobrowolność utworzenia wspólnoty przez grupę ludzi o podobnych potrzebach i ideałach to zasadnicza wspólna cecha wyżej opisanych kolektywów.

## 3. COHOUSING

### 3.1. Charakterystyka i zasady kształtowania

Zamysł cohousingu opiera się na kształtowaniu zrównoważonego środowiska mieszkaniowego w pełni uwzględniającego oczekiwania przyszłych mieszkańców, ich cele oraz potrzeby społeczne. Habitaty przyjmują formę osad i siedlisk, w skład których wchodzi nie mniej niż trzy rodziny<sup>6</sup>, z których każda posiada prywatną strefę w postaci własnego mieszkania, mając nieograniczony dostęp do części wspólnych, użytkowanych i zarządzanych razem z sąsiadami. Siedliska mogą przyjmować różną formę, rozproszonych domków, szeregowców czy punktowego budynku mieszkalnego.

Zrównoważenie zamysłu cohousingu polega na balansie między ekologią, ekonomią i względami społecznymi. Tego rodzaju siedliska tworzone są zazwyczaj z dużym poszanowaniem terenu, na którym powstają<sup>7</sup>. Często budowanie osady odbywa się z wykorzystaniem ekologicznych materiałów. Istotna rola przestrzeni społecznych wiąże się ze wspólną dbałością o środowisko i zielen wokół domów. Jednym z założeń wspólnot jest zamieszkanie przez ludzi w różnym przedziale wiekowym. Idea jest kontakt między pokoleniami, tak by dzieci mogły czerpać z doświadczenia i mądrości osób starszych, które z kolei nie czują się osamotnione i niepotrzebne. Przestrzeń do zamieszkania musi być zatem zaprojektowana jako przestrzeń bez barier, bezpieczna i w pełni dostępna zarówno dla małych dzieci jak i dla osób z ograniczeniami ruchowymi wynikającymi z podeszłego wieku.

Ze względów planistycznych istotne jest prawidłowe zaprojektowanie dwóch rodzajów przestrzeni: publicznej oraz prywatnej. Bardzo ważną kwestią jest umiejętne oddzielenie prywatności i intymności mieszkańców od wydarzeń w strefie wspólnej. Trudność polega na klarownym podziale przy jednoczesnym zastosowaniu „łagodnego przejścia” – *soft edge*<sup>8</sup>. Jest to termin utworzony przez Jana Gehla, a dotyczy strefy, która stanowi bufor między domostwami (prywatność), a przestrzenią wspólną. Rolę *soft edge* pełnią najczęściej te części domów, które wchodzi w ich skład, ale znajdują się już na granicy z przestrzenią publiczną. Mogą to być tarasy, werandy, patia. Teren wokół domów ma służyć mieszkańcom i umożliwiać im nieskrępowane poruszanie się. Dlatego też powinna być to przestrzeń wolna od samochodów. Najkorzystniejsze jest usytuowanie garaży na obrzeżach osiedla lub pod ziemią, jeśli to możliwe. Takie rozwiązanie sprzyja częstym, spontanicznym spotkaniom między mieszkańcami. Powtarzając za Edwardem T. Hallem *ludzie chodzący ulicą znają się choćby z widzenia. Ludzie w samochodach nie znają się wcale*<sup>9</sup>.

ised by a strict structure, hierarchy or the submission of the lives of residents to a certain philosophy or religion, cohousing is an idea without an ideology. It is an answer to the natural need of man to live in a group, respecting the individuality and privacy of its members. The deliberateness of creating a community by a group of people with similar needs and ideas is the fundamental common trait of the collectives that have been described above.

## 3. COHOUSING

### 3.1. Characteristics and shaping principles

The idea of cohousing is based on shaping a sustainable housing environment that fully considers the expectations of future residents, their goals and social needs. Habitats take on the form of settlements which are comprised of no more than three families<sup>6</sup>, each of which has its own private zone in the form of their own apartment, having unlimited access to common areas, which are used and managed in cooperation with neighbours. The habitats can take on different forms, either of freestanding, dispersed houses, row houses or a residential tower. Making the idea of cohousing sustainable is based on a balance between ecology, economy and social considerations. These types of habitats are usually established with much respect to the land they are being built upon<sup>7</sup>. Oftentimes, the construction of a settlement is performed using environmentally friendly materials. The significant role of social spaces is tied with a shared care for the environment and the greenery around houses. One of the objectives of the communities is housing people from different age groups. The idea here is facilitating contact between generations, so that children can draw on the experience and wisdom of older persons, who in turn do not feel lonely and unneeded. The space for housing should thus be designed as a space without barriers – safe and fully accessible to small children and persons with limited movement caused by advanced age alike. For reasons related to planning, the appropriate design of two types of spaces is important: public and private spaces. The skilful separation of the privacy and intimacy of residents from events in the common area is an important problem. The difficulty here lies in making a clear distinction, while simultaneously using a soft edge<sup>8</sup>. It is a term coined by Jan Gehl and denotes a zone that is a buffer between the houses (privacy) and the common space. The role of the soft edge is most commonly played by those parts of houses that are a part of them, but that are situated at the border with a public space. These can be terraces, verandas or patios.

The area around the houses is meant to serve the inhabitants and enable them to move freely. This is why this space should be free of cars. It is most favourable to situate garages on the outskirts of a settlement or underground, if possible. Such a solution is conducive to frequent, spontaneous meetings between residents. Edward T. Hall wrote that people who walk along the street know each other by sight, while people who drive in cars do not know each other at all<sup>9</sup>.

The heart of the habitat is most often a Common House. It contains all manners of freely available conveniences, workshops, technical spaces and rooms meant for communal recreation. The main room is the dining hall, in which residents often

Serce siedliska najczęściej stanowi tzw. Dom Wspólny. Znajdują się w nim wszelkie ogólnodostępne udogodnienia, warsztaty, pomieszczenia techniczne oraz pomieszczenia przeznaczone do wspólnej rekreacji. Głównym pomieszczeniem jest jadalnia, w której mieszkańcy spotykają się często na wspólnych posiłkach. Istotną funkcję w Domu Wspólnym pełni również pokój dzienny, w którym poza rekreacją odbywają się spotkania dotyczące kwestii związanych z zarządzaniem osiedlem. Ważny jest również pokój zabaw dla dzieci. Niezbędne są też pralnia, suszarnia, pokoje gościnne oraz pomieszczenia techniczne.

Ważną zasadą funkcjonowania cohousingu jest egalitarne traktowanie wszystkich mieszkańców. Brak hierarchii sprzyja odczuwaniu odpowiedzialności za posiadany teren i dobra przez każdego z mieszkańców. Nie wyznacza się jednoznacznie lidera grupy, chyba że wyłoni się on samoistnie. Jednak najważniejszy jest sprawiedliwy podział ról we wspólnocie.

### 3.2. Geneza i historia

Choć życie w grupie to naturalna forma zamieszkania, znana człowiekowi od zarania dziejów, osady zorganizowane w myśl zasad cohousingu powstają na całym świecie od ok. 30 lat. Ruch narodził się w Danii. Tam w 1964 roku grupa przyjaciół postanowiła przekuć dyskusje nad poszukiwaniem alternatywnych form osiedli mieszkaniowych w faktyczne projektowanie osady skrojonej pod ich oczekiwania i potrzeby<sup>10</sup>. Rewolucyjny był pomysł, by przyszli mieszkańcy brali udział w procesie projektowania osiedla. Po ukończeniu projektu w 1964 roku architekt Jan Gudmand-Hoyer i jego przyjaciele zakupili parcelę i rozpoczęli budowę siedliska, w skład którego miało wejść 12 domków rozmieszczonych wokół Domu Wspólnego. Grupa napotkała jednak wiele przeciwności, zwłaszcza ze strony potencjalnych przyszłych sąsiadów, u których wspólnota budziła skojarzenia z elementem ruchu lewicowego. Po nieudanych pertraktacjach architekt Gudmand-Hoyer zmuszony był zaniechać realizacji swojego wizjonerskiego projektu. Pomimo pierwszego niepowodzenia, postanowił wzbudzić zainteresowanie swoją ideą, m.in. przez pisanie artykułów takich jak *Brakujące ogniwo pomiędzy utopią a przestarzałym domem jednorodzinny*. Artykuł osiągnął zamierzony cel i wzbudził duże zainteresowanie wśród czytelników. Dał też impuls do krytycznej dyskusji na temat rozwiązań przestrzennych stosowanych w przypadku standardowych osiedli. Okazało się, że osób chętnych do zamieszkania w grupie jest więcej i w 1968 roku kilka rodzin przy wsparciu Jana Gudmanda podjęło następną próbę urzeczywistnienia idei. Zapoczątkowano proces powstawania dwóch cohousingów – Skarplanet w Jonstrup oraz Seattendammen w Hillerød. Inicjatywa zakończyła się sukcesem i w 1973 roku mieszkańcy mogli wprowadzić się do swoich domów. Obie osady składały się z około 30 wolno stojących domków oraz jednego domu wspólnego. Parkingi zgodnie z zasadą udostępniania terenu osiedla dla pieszych, umieszczono na obrzeżach założenia. Pierwszym cohousingiem dotowanym przez rząd był Tinggarden. W jego skład wchodziło 79 budynków podzielonych na 6 grup. W centralnej części założenia mieścił się dom wspólny. Dzięki wsparciu rządu

meet to eat communal meals. The living room also plays an important part of the Common House, which, apart from recreation, also serves for the hosting of meetings on matters regarding the management of the estate. The children’s play room is also important. Other necessary rooms include: the laundry room, the drying room, guest houses and technical rooms.

An important principle of the functioning of cohousing is an egalitarian treatment of all residents. The lack of a hierarchy is conducive to the feeling of responsibility for the owned area and goods by all residents. A group leader is not unequivocally established, unless one emerges in a natural manner. However, the just division of roles in the community is the most important.

### 3.2. Genesis and history

Although living in a group is a natural form of housing that has been known to humanity since the dawn of history, settlements organised according to the principles of cohousing have been built around the world for around 30 years. The movement was born in Denmark. It was there that in 1964 a group of friends decided to turn their discussions about the search for alternative forms of residential estates into the actual designing of a settlement tailored to their expectations and needs<sup>10</sup>. The idea to have the future residents participate in the process of designing the estate was revolutionary. After the design’s completion, architect Jan Gudmand-Hoyer and his friends purchased a plot of land and began the construction of a settlement, which was meant to be composed of 12 houses located around a Common House. However, they encountered many challenges, especially from their future neighbours, who saw the community as associated with an element of a left-wing movement. After unsuccessful negotiations, Gudmand-Hoyer was forced to put the carrying out of his visionary design on hold. Despite the initial failure, he decided to spark interest around his idea, for instance by writing articles such as *The Missing Link between Utopia and the Dated One-Family House*. The article had achieved its intended goal and caused a lot of interest among readers. It also provided the impulse to undertake a critical discussion about the spatial solutions used in the case of standard residential estates. It turned out that there are more people who are willing to live as a group and in 1968 a number of families, with Jan Gudmand’s support, undertook the first attempt at implementing the idea. The process of the construction of two cohousing communities was initiated – Skarplanet in Jonstrup and Seattendammen in Hillerød. The initiative turned out to be successful and the residents were able to move into their homes in 1973. Both settlements were composed of around 30 freestanding small houses and one common house. Parking spaces, according to the principles of keeping land free, were located in the outer areas of the layout. The first government subsidised cohousing community was Tinggarden. It included 79 buildings divided into 6 groups. The central part of the layout contained the common house. Thanks to government support, people were able to either purchase the newly built houses or rent them. The cohousing movement was developing dynamically despite legislative difficulties and frequent objec-

zrodziła się możliwość wykupywania nowo wzniesionych domów, jak również ich wynajmu. Ruch cohousingu rozwijał się prężnie, pomimo trudności legislacyjnych i częstych obiekcji zastających sąsiadów. By ułatwić proces tworzenia wspólnot mieszkaniowych, w 1978 roku Jan Gudmand-Hoyer zainicjował powstanie stowarzyszenia SAMBO, którego celem miało być wspieranie grup i doradzanie w kwestiach towarzyszących powstawaniu cohousigów. W skład stowarzyszenia weszli prawnicy, inżynierowie oraz badacze nauk społecznych. Wydawali oni regularnie newsletter z informacjami dotyczącymi prawa budowlanego, dostępnych parceli czy formujących się grup. SAMBO przyczyniło się w znacznym stopniu do ułatwienia procesu zakładania wspólnot oraz do rozwoju osiedli w rejonie Kopenhagi. Zmiany prawne ułatwiające zakładanie osiedli pozwoliły do lat 90. XX w. na wybudowanie kolejnych dziesięciu osad, które zyskały na popularności dzięki niskim kosztom wynajmu mieszkań. Zaistniała sytuacja przypieczętowała sukces cohousingu w Danii i pozwoliła na rozprzestrzenianie idei na terenie Europy oraz Stanów Zjednoczonych<sup>11</sup>.

### 3.3. Przykład – Old Hall w Wielkiej Brytani

Idea cohousingu dobrze przyjęła się na Wyspach Brytyjskich. Jednym w przykładów funkcjonującej obecnie wspólnoty jest grupa ludzi zamieszkujących dawny budynek klasztoru otoczony 28 hektarami pól uprawnych, położny przy wschodnim wybrzeżu Anglii, niedaleko miejscowości Colchester. Mieszkańcy to ludzie w różnym wieku (od dwóch do dziewięćdziesięciu lat), czterdziestu dorosłych i dziesięcioro dzieci. Wspólnotę Old Hall założyli w 1974 roku.

Na miejsce zamieszkania wybrali opustoszały klasztor w East Bergholt głównie ze względu na dostęp do pól uprawnych. Założyciele Old Hall mieli bowiem oprócz potrzeby współzamieszkania silną potrzebę samowystarczalności i dostępu do własnej żywności produkowanej na niedużą skalę. Poza prowadzeniem domu zdecydowali się zatem na prowadzenie ekologicznej farmy, która oprócz zdrowego pożywienia zapewnia mieszkańcom zajęcie i organizuje rytm życia.

Stare mury klasztoru zostały w pełni zaadaptowane do nowych potrzeb mieszkańców. Z refektarzu powstała duża jadalnia i kuchnia. Po desakralizacji kaplicy wykorzystuje się ją jako miejsce do organizowania imprez. Najbardziej czasochłonnym procesem było jednak przeobrażenie mnisich sypialni na bardziej zróżnicowany układ mieszkań. Każde mieszkanie jest inne, dostosowane do potrzeb mieszkających w nich osób. Przy tych metamorfozach udało się ocalić pierwotne położenie wielkiej biblioteki. Pomieszczenia wchodzące w skład części wspólnej zajmują tylko ok 10% powierzchni całkowitej założenia.

Rytm dnia cohouserów wyznacza praca w gospodarstwie oraz wspólne posiłki. Ponieważ wszyscy zaczynają dzień o różnych porach, pierwszym wspólnym posiłkiem jest lunch. Codziennie inna osoba zajmuje się przygotowaniem dla wszystkich obiadu, a inna przygotowaniem kolacji. Dzięki temu menu mieszkańców jest bardzo różnorodne. Nie tylko kwestia posiłków jest perfekcyjnie zaplanowana. Zarządzanie gospodarstwem i wspólnotą, w której żyje pięćdziesiąt

tions by future neighbours. In order to make the process of establishing housing communities easier, Jan Gudmand-Hoyer initiated the establishment of the SAMBO association in 1978, whose aim was to support groups and provide advice on matters related to the establishment of cohousing communities. The association was formed by lawyers, engineers and social science scholars. They regularly published a newsletter with information about construction law, available parcels or any groups that were being formed. SAMBO significantly contributed to easing the process of establishing communities and the development of residential estates in the area of Copenhagen. Legal changes easing the establishment of housing estates made it possible to construct an additional ten settlements up to the 1990's, which gained in popularity due to low apartment rental costs. This development had sealed the success of cohousing in Denmark and made it possible for the idea to spread all over Europe and the United States<sup>11</sup>.

### 3.3. Example – Old Hall in Great Britain

The idea of cohousing has been well received in Great Britain. One example of a currently functioning community is a group of people inhabiting a former monastery building surrounded by 28 hectares of farmland, located near the eastern coast of England, near the town of Colchester. Residents include people of different ages (from two to ninety), with forty adults and ten children. They founded the Old Hall community in 1974.

They chose the abandoned monastery in East Bergholt as their place of residence, mainly due to its access to farmland. The founders of Old Hall had, apart from the need to reside in a cohousing community, a strong desire for self-sufficiency and access to their own food grown on a rather small scale. Apart from housekeeping, they decided to establish an ecological farm, which, apart from healthy food, also provides the residents with something to do and organises the rhythm of their lives.

The old walls of the monastery have been fully adapted to the new needs of residents. The refectory has been converted into a large dining room and kitchen. After the desacralisation of the chapel, it has been used as a place to organise events. The most time-consuming process was the transformation of the monks' bedrooms into a more varied layout of apartments. Every apartment is different, adapted to the needs of the persons who live in it. While performing these metamorphoses, the residents managed to preserve the original location of the grand library. The rooms which comprise the common section occupy only 10% of the total surface area of the complex.

The rhythm of the day of the residents of the cohousing community is organised by work on the farm and communal meals. Due to the fact that everybody starts their day at a different time, the first communal meal is lunch. Every day a different person is in charge of preparing dinner for everyone, with a different one in charge of supper. Thanks to this the menu of the residents is highly diverse. The matter of meals is not the only one that is perfectly planned. Managing the farm and the community, which is inhabited by fifty people, requires a very well thought-out organisation. Every person is assigned specific duties, in addition to declaring com-

osób, wymaga bardzo przemyślanej organizacji. Każda osoba ma przydzielone konkretne obowiązki, deklaruje też pracę na rzecz wspólnoty przez 12 godzin w miesiącu. Regularnie co tydzień odbywają się spotkania, na których podejmowane są problematyczne kwestie dotyczące zarządzania osadą. Wybraną metodą podejmowania decyzji jest konsensus. To trudny i czasochłonny sposób, ale dla mieszkańców jedyny słuszny i sprawiedliwy. Jeśli choć jednej osobie nie odpowiada dane rozwiązanie, należy szukać innego.

Jeżeli ktoś jest zainteresowany życiem we wspólnocie, może zobaczyć jak wygląda codzienne życie w niej, spędzając dwa tygodnie jako wolontariusz. W Old Hall funkcjonuje również wynajem mieszkań na krótki okres czasu. Można w tej sposób sprawdzić czy życie w grupie to na pewno właściwy sposób zamieszkania dla danej osoby<sup>12</sup>.

### 4. Podsumowanie

Bez wątpienia najważniejszą zaletą mieszkania w grupie jest poczucie wspólnoty. Poczucie bezpieczeństwa i akceptacji wśród zaprzyjaźnionych sąsiadów to luksus, którego nie gwarantuje w ofercie rynek mieszkaniowy. Najwięcej zalet cohousingu to oczywiście aspekty społeczne, wspólne posiłki, możliwość dzielenia zainteresowań, okazja do realizowania projektów, których człowiek nie podjąłby się na własną rękę. Życie we wspólnocie jest korzystne również biorąc pod uwagę upływ czasu i fakt, że z biegiem lat człowiek staje się coraz mniej samowystarczalny i potrzebuje wsparcia otaczających go ludzi. Cohousing nie jest jednak formą zamieszkania dla każdego. Wymaga umiejętności dopasowywania się do innych ludzi, a także wyrozumiałości wobec nich. Poza tym zarządzanie wspólnotą, nieruchomością i posiadanymi dobrami wiąże się z dodatkowymi obowiązkami i odpowiedzialnością. Podejmowanie decyzji na drodze konsensusu to czasochłonny proces, wymagający cierpliwości i opanowania. Poza tym, życie w grupie z różnymi ludźmi, z których każdy jest osobą jednostką o innym charakterze, poglądach czy podejściu do życia, może rodzić konflikty i komplikacje, które w dojrzały sposób trzeba rozwiązywać.

### PRZYPISY

<sup>1</sup> G. Schneider-Skalska, *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego, wybrane zagadnienia*, Seria Architektura, Politechnika Krakowska, Kraków 2004  
<sup>2</sup> Z. Bać, *W poszukiwaniu habitatów przyszłości*, Housing Environment wyd. Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Politechniki Krakowskiej, 11/2013, Kraków  
<sup>3</sup> B. Kwiatkowska-Kopka *Z badań nad domami opatów w klasztorach benedyktyńskich*, Wiadomości Konserwatorskie, 35/2013, Kraków  
<sup>4</sup> B. Dżon, *Kibuc – utopia wcielona w życie*, www.tygodnikprzeglad.pl, 20 maja 2017 r  
<sup>5</sup> L. Pitel, *Kibuce w Izraelu znowu wracają do łask*, www.polskatimes.pl, 21 maja 2017r.  
<sup>6</sup> Z. Bać, *W poszukiwaniu habitatów przyszłości*, Housing Environment wyd. Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Politechniki Krakowskiej, 11/2013, Kraków  
<sup>7</sup> Publikacja zbiorowa, *Habitat start up kit*, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków 2014  
<sup>8</sup> J. Gehl, *Życie między budynkami*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2013  
<sup>9</sup> E. T. Hall, *Ukryty wymiar*, Wydawnictwo Muza, Warszawa 2009  
<sup>10</sup> Publikacja zbiorowa, *Habitat start up kit*, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków 2014  
<sup>11</sup> Publikacja zbiorowa, *Habitat start up kit*, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków 2014  
<sup>12</sup> K. Fonfara, A. Filipowicz, *Słów kilka o współzamieszkiwaniu*, Magazyn Wytwór-cy,03/2016, Łódź

munity work for 12 hours every month. Meetings, which feature discussions of problematic matters regarding the settlement's management, are held every week. The selected method of decision-making is consensus. It is a difficult and time-consuming process, but is regarded as the only just and right one by the residents. When even a single person doesn't like a given solution, a different one should be sought. If someone is interested in living in the community, they can see how its everyday life looks like by spending two weeks there as a volunteer. Old Hall also features short term apartment rental. One can see for themselves how communal living looks like in this manner and if it is actually the right way for them to live<sup>12</sup>.

### 4. Conclusion

Without a doubt, the most important advantage of living in a group is the feeling of community. The feeling of safety and acceptance among befriended neighbours is a luxury that is not guaranteed in the offering of the housing market. Most of the merits of Cohousing are, of course, its social aspects, communal meals, the ability to share interests, an occasion to implement projects that a person would not undertake alone. Living in a community is beneficial also when considering the passage of time and the fact that, as the years go by, a person becomes less and less self-sufficient and requires the support of those around them.

Cohousing, however, is not a form of housing for everyone. It requires the ability to adapt to other people, as well as being forgiving to others. Apart from this, managing a community, a property and the goods that it possesses is associated with additional duties and responsibility. Making decisions through consensus is a time-consuming process, one that requires patience and self-control. Besides, living in a group with different people, each of whom is an individual with a different character, views or approach to life, can lead to conflicts and complications, which need to be solved in a mature manner.

### ENDNOTES

<sup>1</sup> G. Schneider-Skalska, *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego, wybrane zagadnienia*, Seria Architektura, Politechnika Krakowska, Kraków 2004  
<sup>2</sup> Z. Bać, *W poszukiwaniu habitatów przyszłości*, Housing Environment wyd. Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Politechniki Krakowskiej, 11/2013, Kraków  
<sup>3</sup> B. Kwiatkowska-Kopka *Z badań nad domami opatów w klasztorach benedyktyńskich*, Wiadomości Konserwatorskie, 35/2013, Kraków  
<sup>4</sup> B. Dżon, *Kibuc – utopia wcielona w życie*, www.tygodnikprzeglad.pl, retrieved on the 20th of May 2017  
<sup>5</sup> L. Pitel, *Kibuce w Izraelu znowu wracają do łask*, www.polskatimes.pl, retrieved on the 21st of May 2017  
<sup>6</sup> Z. Bać, *W poszukiwaniu habitatów przyszłości*, Housing Environment wyd. Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Politechniki Krakowskiej, 11/2013, Kraków  
<sup>7</sup> Publikacja zbiorowa, *Habitat start up kit*, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków 2014  
<sup>8</sup> J. Gehl, *Życie między budynkami*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2013  
<sup>9</sup> E. T. Hall, *Ukryty wymiar*, Wydawnictwo Muza, Warszawa 2009  
<sup>10</sup> Publikacja zbiorowa, *Habitat start up kit*, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków 2014  
<sup>11</sup> Group work, *Habitat start up kit*, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków 2014  
<sup>12</sup> K. Fonfara, A. Filipowicz, *Słów kilka o współzamieszkiwaniu*, Magazyn Wytwór-cy,03/2016, Łódź



## LITERATURA

- [1] Gehl J., *Życie między budynkami*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2013
- [2] Schneider-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego, wybrane zagadnienia*, Seria Architektura, Politechnika Krakowska, Kraków 2004
- [3] Stratmann J., Ferreiro L., Narayan R., *Towards sustainability – analysis of collaborative behavior in urban cohousing*, School of Engineering
- [4] Blekinge Institute of Technology Karlskrona, Sweden 2013
- [5] Bać Z., *W poszukiwaniu Habitatów przyszłości*, Housing Environment wyd. Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Politechniki Krakowskiej, 11/2013, Kraków
- [6] Alexander Ch., *Język wzorców*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk, 2008
- [7] Publikacja zbiorowa, *Habitat start up kit*, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków, 2014
- [8] <http://www.osbn.pl/>
- [9] <https://cohabitat.net/>
- [10] Fonfara K., Filipowicz A., *Słów kilka o współzamieszkiwaniu*, Magazyn Wytwórcy, 03/2016, Łódź
- [11] Kwiatkowska-Kopka B., *Z badań nad domami opatów w klasztorach benedyktyńskich*, Wiadomości Konserwatorskie, 35/2013, Kraków
- [12] <https://www.tygodnikprzeglad.pl/kibuc-utopia-wcielona-zycie/>
- [13] <http://www.polskatimes.pl/artukul/652697,kibuce-w-izraelu-znow-wracaja-do-lask-ustawiaja-sie-do-nich-kolejki-mlodych-rodzin,id,t.html>

## BIBLIOGRAPHY

- [1] Gehl J., *Życie między budynkami*, Wydawnictwo RAM, Kraków 2013
- [2] Schneider-Skalska G., *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego, wybrane zagadnienia*, Architektura series, Politechnika Krakowska, Kraków 2004
- [3] Stratmann J., Ferreiro L., Narayan R., *Towards sustainability – analysis of collaborative behavior in urban cohousing*, School of Engineering
- [4] Blekinge Institute of Technology Karlskrona, Sweden 2013
- [5] Bać Z., *W poszukiwaniu Habitatów przyszłości*, Housing Environment wyd. Katedry Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Politechniki Krakowskiej, 11/2013, Kraków
- [6] Alexander Ch., *Język wzorców*, Gdańskie Wydawnictwo Psychologiczne, Gdańsk, 2008
- [7] Group work, *Habitat start up kit*, Fundacja Gospodarki i Administracji Publicznej, Kraków, 2014
- [8] <http://www.osbn.pl/>
- [9] <https://cohabitat.net/>
- [10] Fonfara K., Filipowicz A., *Słów kilka o współzamieszkiwaniu*, Magazyn Wytwórcy, 03/2016, Łódź
- [11] Kwiatkowska-Kopka B., *Z badań nad domami opatów w klasztorach benedyktyńskich*, Wiadomości Konserwatorskie, 35/2013, Kraków
- [12] <https://www.tygodnikprzeglad.pl/kibuc-utopia-wcielona-zycie/>
- [13] <http://www.polskatimes.pl/artukul/652697,kibuce-w-izraelu-znow-wracaja-do-lask-ustawiaja-sie-do-nich-kolejki-mlodych-rodzin,id,t.html>