

# CO-HOUSING

## PÉLDÁK BÉCSBEN ÉS A KÖZÖSSÉGI EGYÜTTÉLÉS LEHETŐSÉGEI BUDAPESTEN

SZÖVEG TEXT: BABOS ANNAMÁRIA, HOROGH PETRA, K. THEISLER KATALIN FOTÓ PHOTO: BABOS ANNAMÁRIA

Bécsben a támogatott lakásprojektek és a korábbi co-housing létrehozási tapasztalatok nyomán az elmúlt 15 évben fellendült a közösségi lakhatási projektek megvalósítása. Budapesten a co-housingok helyzete ehhez képest gyerekcipőben jár, egyelőre a téma megismerése, közösségek alakulása, a létrehozáshoz szükséges jogi, finanszírozási, lakáspiaci körülmények kidolgozása történik. A cikk ebben a folyamatban egy láncszem, a co-housingok hazai megismerését és elterjedését támogató Közösségben Élni csoport bécsi tapasztalatait, mint jó gyakorlatokat mutatja be.

### Co-housing és a Közösségben Élni kezdeményezés

A Közösségben Élni kezdeményezés 2012-ben alakult azzal a céllal, hogy Magyarországon népszerűsítse és elérhetővé tegye a co-housing példákat és a róluk elérhető tudást. Az 1960-as évektől több nyugat-európai országban jelen lévő lakhatási forma Kelet-Európában még nem honosodott meg, de az elmúlt években egyre nagyobb az érdeklődés iránta.

De mi is a co-housing? Olyan lakhatási forma, ahol a lakók közös célok és érdekek mentén, a közösségi összefogás erejével fejlesztik lakhatási feltételeiket és lakókörnyezetüket. A lakók önkéntesen és tudatosan vállalják a közösséget egymással, az általuk meghatározott mértékben tereket, eszközöket, feladatokat, tevékenységeket osztanak meg egymással. A co-housingokat a nemzetközi szakirodalom hat ponttal definiálja, ezek különböztetik meg más lakhatási formáktól – például kollégiumoktól, lakóparkoktól, idősoththonoktól – melyekkel az elnevezés alapján könnyű összekeverni. A definíció hat pontja szerint (1) a használok, lakók részt vesznek a folyamatokban a ház tervezésétől a fenntartáson át a közös programok szervezéséig, (2) az épület létrejötte vagy átalakítása közösségi tervezés eredménye, (3) privát és közösségi létesítmények egyaránt megtalálhatók benne, (4) a lakóközösség önmenedzsmenttel működteti a ház belső ügyeit, közös életét, (5) a döntési struktúra nem hierarchikus rendszerben működik, (6) nincs vagyonszövetség. A társas együttélésnek különböző szintjei képzelhetők el, míg az átlagos társasházakban is használnak közös tereket – mint a lépcsőház, közös tárolók, folyosók, udvar – itt az alapvetően szükségesnél több közös tér jelenik meg – például közös használatú nappali, játszószoza, szauna – a közösség által meghatározott funkciókkal és méretekkel. Előfordul, hogy a lakók nem rendelkeznek teljes értékű lakásokkal, a privát területeket egy-két szoba képezi, a nappalit, konyhát többen közösen használják, ezeket lakásközösségeknek nevezzük. Az eddig megvalósult budapesti kezdeményezésekre ez a legjellemzőbb együttélési forma, mivel kis léptékük miatt és a támogató környezet hiánya mellett is viszonylag egyszerűen megvalósíthatók.

A co-housingokat több nyugat-európai országban jól működő modellnek és személyes tapasztalatunk alapján „jó helyeknek” ismertük meg, amelyek szerethetők, ahol nem üres terek tátonganak, hanem étellel telnek meg. Egyre többen köteleződnek el itthon is a téma iránt, illetve egyre több formálódó csoport alakul. Szakmai és személyes mo-

tivációból velük együtt érdemesnek tartjuk ezt a formát arra, hogy itthon is a lakáskínálat részévé váljon. Ugyanakkor ezek létrehozása, jó működtetése az átlagos társasházaknál kifinomultabb szabályokat, döntési mechanizmusokat, szervezeti felépítést igényelnek. Több nyugat-európai országban, mint például Ausztriában ez a tapasztalat és tudás már kiforrott és elérhető, míg Magyarországon az első co-housingok létrejöttéhez számtalan jó gyakorlatot kell implementálni, jogi, gazdasági, ingatlanpiaci úttörő tevékenységet kell végezni. Reményeink szerint, ahogy ezt a külföldi példák esetén is láttuk, az első néhány ház megvalósítása gördülékenyebbé teszi majd az utat a később alakuló csoportok számára.

Budapesten a Közösségben Élni több olyan csoporttal dolgozik, akik co-housingot szeretnének maguk számára létrehozni. Az elmúlt öt évben alakult néhány fiatal párokból és egyedülállókból álló sikeres lakásközösség, ahol a lakók privát tere egy saját szoba, a többi teret (fürdőszoba, konyha, nappali) megosztják egymással. Ilyet hozott létre a magukat Rákóczi Kollektívának nevező csoport, létrejött a co-housing elvek alapján működtetett zuglói SissiCrib és a 6. kerületi SzívLak lakásközösség. Utóbbi 2017-ben kibővült és létrehozta a D54 nevű projektet. A közösségi együttélés Magyarországon nem a fiatalok hóbortja, ezt példázza a „B oldal” csoport úttörő munkája, amelynek azonos életállapotú, gyermekek felnevelését megélt tagjai egy 10-12 lakásos co-housing létrehozásán dolgoznak, másfél-kétszobás lakásokkal és megosztott közösségi terekkel. E közösségek nehézségeire és sikereire a bécsi példák bemutatása után térünk ki.

### Támogatott lakásprojektek Bécsben

A közeli Ausztriában nagy hangsúlyt fektetnek a szociális lakhatás problémakör rendszerszintű megoldására. A főváros lakáspolitikája példaeértékű, a város célja: megfizethető és megfelelő színvonalú lakáskörnyezet biztosítása minden bécsi lakosnak. 2015-ös felmérések alapján a városlakók 60%-a támogatott lakásokban él. Ennek egyik felét a város tulajdonában lévő bérlakások teszik ki, másik felét az önkormányzat által támogatott, szabályozott bérű lakások adják.

Bécsben az első városi bérlakások 1923-ban épültek, a kor színvonalához képest magas minőségben. A városvezetés egy évtizedekre előre látó, folyamatosan fejleszhető rendszert dolgozott ki, melyben 2004-ig összesen 220 ezer szociális lakást épített, majd a 21. század gazdasági és lakhatási változásaihoz alkalmazkodva 2004-től egy merőben újfajta támogatott rendszert vezetett be. A megnövekvő ingatlanárak és beruházási költségek miatt az önkormányzat nem fejleszt szociális bérlakásokat, helyette támogatást nyújtanak vállalkozóknak úgynevezett korlátozott lakbérű lakások építésére. Ez a támogatott rendszer egyrészt segíti a bécsi lakásállomány folyamatos fejlesztését, másrészt a szociálisan hátrányos lakosok és a bécsi középréteg lakáshoz jutását. Ezen felül az önkormányzat által nem szabályozott bérű lakások bérleti díjait is – ha változó mértékben is – mérsékli a rendszer.

A „támogatott lakásprojektek” külvárosi területeken található nagy



A BÉCSI KALYPSO CO-HOUSING ÉPÜLETE

méretű zöldövezeti beépítések, ahol a fejlesztésekkel kisebb szuburbiaikat hoztak létre. Így egy adott területen a lakófunkción kívül a legfontosabb ellátások és szolgáltatások is helyet kaptak, oktatási és egészségügyi intézmények, boltok, éttermek. Az övezetekből a városközpont könnyen megközelíthető a fejlesztés során magas minőségben kiépített közlekedési rendszerrel. A beruházások egy részét szociológiailag előremutató lakásprojektek fejlesztésére jelölték ki. Az innovatív, előremutató lakásprojektek legjellemzőbb példája a co-housing fejlesztés, mely iránt 2000 óta folyamatosan növekszik a kereslet a bécsi meglévő jól működő példákra köszönhetően. Az önkormányzat felismerte, hogy egy közösségi lakásprojekt megvalósításával a városvezetői, a beruházói, és a lakossági oldal szereplői egyaránt nyernek. Egy ilyen co-housing közösség proaktívan részt vesz a helyi ügyekben és gyakran teret ad

civil kezdeményezéseknek. Az ilyen épület kifelé nyitó funkciókat is magában foglal, lakóik nyitott programokat és eseményeket is kínálnak, javítva ezzel a városrész közösségi életét. Ezért a támogatott rendszer 2004-es indításától folyamatosan írnak ki pályázatokat közösségi co-housing projektek létrehozására. Egy új fejlesztési terület beépítésének tervezésekor jellemzően egy telket vagy tömböt közösségi lakóházaknak jelölnek ki. Pályázatot hirdetnek, melyre a lakóközösségek építészeti és működésbeli terveiket bemutatva jelentkezhetnek. A kiválasztott győztes tervet a jövőbeli épület közössége az önkormányzat támogatásával, a beruházóval együttműködve valósítja meg.

Egy, a lakhatás tekintetében hasonló helyzetben lévő város fejlesztéseinek elemzése rávilágít arra, hogy a támogató környezet milyen magas mértékben segítheti a co-housing projektek megvalósulását. Itthon rövid távon az első co-housing megvalósítása tűnik a legfontosabb feladatnak, melynek tanulságaiból és a külföldről átvehető jó gyakorlatokból egy a hazai környezetbe teljes mértékig illeszkedő és jól működő rendszert lehetne megalapozni.

### Co-housing példák Bécsben

2018 márciusában Bécsbe látogattunk azzal a céllal, hogy néhány ott megvalósult co-housing lakóközösség tagjaival és az ilyen lakóépületek létrehozására és tervezésére szakosodott Einszueins építésziroda vezetőivel interjút készítsünk. A tanulmányutunk során megismert és a továbbiakban bemutatott épületek milyensége, a privát és közösségi terek, a szervezeti forma, illetve a lakóközösség összetétele színes képet mutat, de a létrehozásuk és működésük alapjai azonosak. Ezért a továbbiakban a létrehozási folyamat és a működési forma közös alapjait és kis eltéréseit egyben mutatjuk be, a házak eltérő jellemzőire külön-külön térünk ki. A három co-housing mindegyike a bécsi támogatott lakásprojekt rendszerén belül valósult meg.

A Kalypto co-housing épület esetében egy egyesület 8-10 tagjából szerveződő lakóközösség maga talált rá a Kabelwerk fejlesztési területre és a beruházó-üzemeltető cégre, a megegyezések után a teljes tervezési és fejlesztési folyamatot együtt végezték. Az önkormányzat kedvezményes áron adta a telket az ingatlanfejlesztő cég számára, mely az építkezéshez szükséges tőke nagy részét biztosította. Az épület elkészülte után a lakók a lakásuk négyzetméterének megfelelő összeggel léphettek be. Jelenleg a lakók a beruházó és üzemeltető céggel együtt tulajdonolják az épületet.

A Wohnprojekt Wien az új bécsi pályázatos rendszerű co-housing hullám első megvalósult eleme. Az ismerősökből alakult közösség egy beépítésen belül kijelölt telekre készített tervvel pályázhatott, és már a pályázat kezdetétől együttműködött a beruházói és városvezetési szereplőkkel. A participatív tervezési folyamatot az – egyik lakó tulajdonában álló – építésziroda mellett közösségfejlesztő csoport is segítette. Az ingatlanfejlesztő segítségével banki hitel felvétele nélkül tudták megvalósítani a projektet. Jelenleg a lakókból álló egyesület tulajdonát képezi az ingatlan, melyet 2013-ban a beköltözés előtt három nappal vásároltak meg.

A LISA projekt Seestadt Aspern területén nem az egyedüli co-housing, az önkormányzat egy tömb mind az 5 telkére építő- és lakóközösségek számára írt ki pályázatot. Az 5-10 főből álló kezdeti csoport több tagja lakott már más co-housing projektben. A közösség szándéka szerint a fejlesztés szociális lakásprojektként indult, már a pályázat elnyerése után bevontak egy lakásépítő társaságot, ami megoldotta a szükséges források elérését a teljes lakóközösség megléte előtt. Az épület a Wohnprojekt Wien-hez hasonlóan egy egyesület tulajdonában áll, tagjai a ház lakói, akik az egyesülettől bérlik a lakásokat.

[ro\*sa] Kalypso, Kabelwerk  
 Helyszín: 1220 Bécs, Oswaldgasse 35  
 Építés éve: 2006-2009  
 Projekt partner: Frauenwohnprojekt [ro\*sa]  
 Ingatlanfejlesztő: Spiegelfeld Architektur Management  
 (egész Kabelwerk fejlesztője)

A Kalypso Bécs Miedling városrészében, egy régi kábelgyár területén, az úgynevezett Kabelwerk beépítés részeként valósult meg. A területen lakóházak és azokat kiszolgáló épületek létesültek, a beépítést egységesen kezelték, a házak kialakításában a befektetők, illetve a lakók szabad kezet kaptak.

Az épület 6 szintes, összesen 41 lakóegységet foglal magába. A Kabelwerk tervezett beépítéséhez igazodva, illetve a lakók közösségi és egyedi igényeit egyaránt szem előtt tartva alakították ki az épület befoglaló formáját. A telek délnyugati határa a korábbi gyárépület műemléki falszakasza, melyhez egyik oldalról a karéj formájú lakórész, másik oldalról a földszintes iroda épületrész kapcsolódik, így az épület tömege a fallal kiegészülve öleli körül a közös kertet. Az épület falas szerkezetű, a lakásokhoz kapcsolódó erkélyek attól különálló fém építmény érzését keltő rendszerben készültek. A belső udvar felé nyitnak ablakaikkal a közös folyosók, közösségi terek és a lakások egy része. A közlekedő tördelt, ferde vonalvezetésű, mely lehetőséget nyújt kis méretű közösségi öblök kialakítására. Az egykarú lépcső a folyosó középső részén kapott helyet. A lakások a jól berendezhetőség miatt egyszerű négyszögletes alaprajzúak. Az épületben 6 féle lakás található, melyek kialakítása és mérete eltér egymástól, egymás fölött azonos méretű és elrendezésű lakások találhatóak. A házban az 50 négyzetméteres garzontól a többszobás 110 négyzetméteres lakóegységig találhatók lakások.

A házban a lakó funkción kívül a földszintes épületrészben két irodater található, melyet a közösség néhány tagja bérel és használ. Az első emeleten kapott helyet a közösségi konyha-étkező nagy méretű tere és az egyesületi tagok iroda helyisége. A felső szinten a mosókonyhát, a tároló helyiségeket és a közlekedőből nyíló tetőteraszt osztják meg a lakók egymással.

A ház lakóközösségét körülbelül 60 fő alkotja. Büszkéek rá, hogy a legfiatalabb lakó egy néhány hónapos kisbaba, a legidősebb pedig elmúlt 70 éves. A közösség szerint a különböző korosztályok együttélése ideális, hiszen más és más dolgokban tudják egymást segíteni az eltérő korú lakók.

Az épület létrehozását is támogató [ro\*sa] Frauenwohprojekt egyesület célja, hogy minőségi – nem csak közösségi – lakhatáshoz segítsen bármilyen korosztályú és életállapotú bécsi nőt és azok családját. A lakások kétharmadának bérbeadását az egyesületi tagok intézik, így ezen háztartások női lakói tagjai a [ros\*sa] egyesületnek. A többi lakóegység bérbeadását az üzemeltető cég végzi, ezek esetében az egyesület csak jóváhagyási jogkörrel rendelkezik. Elmesélésük szerint az egyesületi és nem egyesületi tagok teljes összhangban élnek együtt, támogatják egymást.

A lakók nem tartanak meghatározott időközönként lakógyűlést, az időszakosan felmerülő kérdések megvitatására egy munkacsoport szervezi az üléseket. A lakókból álló munkacsoportok szervezik és fejlesztik a ház és a közösség mindennapjait. Nem kötelező minden lakónak részt vennie valamelyik munkacsoport munkájában. Ennek köszönhetően egyértelműen kialakult az aktívabb és a kevésbé aktív lakók köre.

Az épületet a fejlesztő és üzemeltető cég tulajdonolja, az épületben lakó – egyesületi és nem egyesületi tagságú – személyekkel közösen. A fenntartó céggel a lakók a bérleti díjakat, a lakások kiadását, a kiszállás módját és az üzemeltetést érintő kérdésekben pontosan megfogalmazott szerződést kötöttek. A [ro\*sa] egyesület és a cég között szintén szerződés kötött, mely egyértelműen megfogalmazza az egyesület jogait a házat érintő kérdésekben.

Minden egyes lakó gyakorlatilag a saját lakásának bérleti jogát birtokolja és négyzetméter arányos havi bérleti díjat fizet az üzemeltető és fenntartó cégnek. A cég biztosítja az épület szerkezeteinek, eleminek illetve a lakás minimum feltételeinek fenntartását. Ilyen például a mosógépek működtetése, villanykörték cseréje a közös területeken, a lift karbantartás stb. A közösségi élethez szükséges körülményeket az egyesület tagjai és a lakók közösen teremtik meg.

A közös ügyekben való döntéshozásban alapvetően demokratikusan gondolkodnak, igyekeznek mindent konszenzusos módszerrel megoldani. Elmesélésük alapján emiatt a döntéshozás nagyon lassú folyamat és sokat kell dolgozni a közös akarat kialakításán.

Wohnprojekt Wien  
 Helyszín: Bécs, Krakauer Straße 19.  
 Tervezés: 2010-2013  
 Építészet: Einszueins Architektur  
 Statika: Woschitz engineering  
 Ingatlanfejlesztő: Schwarzatal, Gemeinsützige housing and settlement systems GmbH  
 Tájtervező: dnd landscape planning

A ház története 2009-ben egy osztrák férfi ötletéből indult, aki ismerőseit felkeresve kezdett közösséget gyűjteni. 2010-ben egy 15 fős csoport indult el a már említett bécsi „támogatott lakásprojektek” keretében kiírt pályázaton, ami kifejezetten limitált profittal dolgozó ingatlanfejlesztők és építésszek együttműködésére lett kiírva. E nyertes pályázat tette lehetővé a projekt megvalósulását.

Az épület 6 lakószintből áll, az alagsorban, a földszinten és tetőtéri szinten közösségi funkciókkal egészül ki. Az eredetileg tervezett 40 lakás helyett – két lakás összevonása miatt – jelenleg 39 lakóegység található benne. A lakóegységek az épület statikai rendszeréből adódóan egyedileg tervezhetők voltak. A lakófunkciók mellett összesen 700 négyzetméter (23%) közösségi és 400 négyzetméter (15%) kereskedelmi tér található benne. Az alagsorban workshop terem és játszószoza, a tágas bejárati téren kívül a földszinten közösségi konyha, ebédlő, iroda, kávézó, biciklitároló kapott helyet. A tetőszinten szauna, könyvtár, három vendéglakás és meditációs szoba helyezkedik el. Ezek mellett a lakók közösen használják a kertet és a mosókonyhát is, találkozásokra adnak lehetőséget a lakóegységeket összekötő széles közlekedők. (Az épület elnyerte a Living Places – Simon Architecture Prize 2016. évi díját.)

A házban összesen több mint 100 fő lakik, közülük 70 felnőtt és 35-40 gyerek. A ház közössége korosztályát, szakmáját és családi állapotát tekintve heterogén, és hisznek az emberi sokszínűség értékében és a társadalmi fenntarthatóságban. Ennek érdekében például nem csak osztrákok lakják a házat, hanem befogadtak egy szír menekült családot, akikkel kölcsönösen segítik egymást.

A kezdeti csoport a közösség szervezését egy közösen eltöltött vidéki hétvégével indította, melynek célja az együttélésük alapköveként megfogalmazott három alapelvelet megalkotása volt. A következőkkel tértek vissza: önkormányzó közösség, fenntarthatóság új formáinak megteremtése és társadalmi és kulturális integritás. A közösség honlapján olvasható afrikai közmondás is jól leírja gondolkodásmódjukat: „Egyedül senki nem tud egy tetőt megtartani.”

A ház közösségi és átmeneti tereinek építészeti kialakítása jó keretet kínál a közösségi élet megvalósításához és az emberek egymáshoz kapcsolódásához. E terek is többnyire többfunkciósak: jó példa erre a könyvtárszoza, ami eredeti funkciója mellett teret ad egy pohár bor mellett egy-egy esti beszélgetésnek, de többen örömmel ülnek be ide dolgozni is. A tagok rendszeresen tartanak közösségi eseményeket: egyes lakók vagy éppen a ház születésnapj bulija mellett, heti 5 alkalommal



WOHNPROJEKT, BÉCS

közös ebéde-, és heti kétszer közös vacsorára van lehetőség. Az egyik alapítótag, Markus Zilker elmondása szerint, fontos számukra a szabadság, a közösségi programok nem kötelezőek, ezek lehetőségek, amivel élhetnek vagy éppen nem élnek a lakók.

Azt, hogy a közösség együttlakása működik-e jól mutatja, hogy a négy év alatt csak egyetlen család döntött a kiköltözés mellett. Ettől függetlenül van egy részletesen kidolgozott szabályrendszerük az új lakók kiválasztására. Az érdeklődők motivációs levéllel jelentkezhetnek, őket először a lakók egy kisebb csoportja interjúztatja, majd a közösség együtt dönt a beköltözők személyét illetően. A választásban szempont, hogy a közösség folyamatosan minden értelemben heterogén maradjon úgy, mint családi állapot, nemzetiség, különböző anyagi helyzet stb.

A fenntarthatóság alapelvei több szempontból is megjelennek együtt-

élésükben, erre csak egy példa, hogy közös használatú autót üzemeltetnek és tudatosan limitálták az autók- és a parkolóhelyek számát.

A telek és az épület jelenleg a közösség által létrehozott egyesület tulajdonában áll, amelynek minden lakó tagja. Szervezeti formájukat és döntéshozatali modelljüket tekintve a szociokrácia elvei mentén működnek. Nem szavazással döntenek egyes kérdésekben, és a gyerekeknek is van szavuk beleszólni a rájuk vonatkozó döntésekbe. Minden esetben elsődleges szempont, hogy a döntések ne a többség akarátán, hanem érveken és a közös jövőképen alapuljon.

Az egymással való kommunikációhoz különböző felületeket használnak. Például Markus elmondása alapján a participatív tervezéshez közös felhő alapú mapparendszerben gyűjtötték az információkat. Havi lakótalálkozókat tartanak, ahol az operatív kérdések megbeszélésén van a fókusz. Az ilyen típusú találkozók az évek múlásával csökkentek, jelenleg évi 8 ilyen tartanak. Ezen felül évente egyszer együtt töltenek egy hosszú hétvégét, egyszer pedig egy 1 napos közös kirándulásra mennek. Markus szerint nagyon fontosak időről időre ezek a mindennapokból kiragadott közösségépítő alkalmak.

A mindennapi élethez és ház fenntartásához kapcsolódó feladatokat munkacsoportok látják el. Hat fő munkacsoport van, mindegyik havi rendszerességgel tart találkozót, emellett ideiglenes kisebb munkacsoportokat alakítanak az esetenként megoldandó feladatokra.

„LiSA” Seestadt Aspern

Helyszín: 1220 Bécs, Maria-Tusch-Straße 11-13.

Építés éve: 2015

Építész: wup ZT GmbH wimmerundpartner

Projekt partner: raum+kommunikation

Ingatlanfejlesztő: LiSA, Schwarzatal

Tájtervező: zwoPK

A LiSA Bécs Aspern városrészében a D13 projekt része: egy telken 5 lakóépületből álló beépítés egyike. A projekt különlegessége, hogy a közös kertet övező öt ház mindegyike pályázat útján, építőközösségek kezdeményezésével, támogatott szociális lakásprojektként valósult meg.

Az épület földszint+6 emeletes, összesen 48 lakóegységet foglal magában. A pályázat limitált költségkereteit és a lakók egyedi igényeihez való illeszkedést szem előtt tartva az építésziroda egy maximálisan a lakók egyedi igényeire alakítható, mégis gazdaságos elrendezést és szerkezeti rendszert tervezett. A ház két végén elhelyezett blokkokban kaptak helyet a függőleges közlekedő magok, közöttük a lakóegységek az utcáfrontra rendezve sorakoznak egymás mellett, melyeket a kert felé széles függőfolyosó, vagy nevezhetjük úgy is, hogy hatalmas terasz övez. A lakások mérete változatos, a kis garzonlakástól kezdve a legnagyobb lakás mérete a 100 négyzetmétert is eléri. Az épület szerkezete harántfalas, a lakások keskenyebb illetve szélesebb modul egységekből állnak: a különböző méretű lakások egy, két, illetve három modul összekapcsolásával jöttek létre. A belső elrendezést tekintve a tervezők igyekeztek a lakók számára meghagyni a legnagyobb szabadságot a modulok fix elemei a harántfalak, illetve a középtengely körül elhelyezett vizesblokkok, míg a belső falak, szobák, terek alakításáról a lakók egyedileg dönthettek.

A házban a lakóegységeken kívül a földszinten néhány üzlet, bolt, nagyobb multifunkcionális közösségi tér, mosókonyha, iroda kapott helyet. Az egyik szinten közösségi nappali és konyha, az alagsorba több közös használatú helyiség került: biciklitároló, barkácsszoba, szauna, festőműhely. A lakók korábbi projektek tapasztalatából tanulva inkább kevesebb, de jól kihasznált, mint sok használatlan, nehezen fenntartható közösségi teret építettek.

A házban hozzávetőleg 3 800 négyzetmétert a lakások és az üzletek, míg 450-500 négyzetmétert a közösségi terek tesznek ki, ezeket egészíti ki a teraszok és a lépcsőházak.

A ház lakóit 48 háztartásban kb. 100-120 fő teszi ki. Büszkéek arra, hogy a tagok több mint 20 nemzetiségből kerültek ki. A közösség szabadságot hagy a lakóknak abban, hogy ki mennyire vesz részt a közös tevékenységekben. Kétféleképpen rendszeresen összejönnek a multifunkcionális térben egy esti beszélgetésre, havonta lakógyűlést rendeznek, ahol a közös ügyeket beszéljük meg és meghozzák az ezekhez kapcsolódó döntéseket. Több öntevékeny csoport illetve munkacsoport működik a házban.

Aspern közösségi életéhez, a környező lakók számára kínált szolgáltatásokhoz hozzájárul, hogy a multifunkciós teret más csoportok is használják. A tér különböző tevékenységekre, meghirdetett programokra ad lehetőséget: jóga órák, sportfoglalkozások, egyes csoportok, klubok összejövetelei kapnak helyet itt.

A lakók a ház fenntartását egy egyesület formájában végzik. Az épület az egyesület tulajdonában áll, tagjai a ház lakói, akik az egyesülettől bérlik a lakásokat. Az öt projektből álló beépítés többi eleme társasházként működik, ahol a közösségi terek osztatlan közös tulajdonként szerepelnek. A LiSA közössége ennél szorosabb együttműködést célozott meg, ezért választották az egyesületi formát.

Az egyesület választott bizottsága felel a legfőbb ügyek rendjéért, a napi ügyek intézésére az egyesületben 1-2 fő heti 5-10 órában alkalmazottként is dolgozik. A házban felmerülő feladatokért hozzávetőleg 10 munkacsoport felel, mint a közösségi nappali és konyha rendben tartása, a multifunkcionális tér kiadása, a kert gondozása vagy akár a közösségfejlesztés és a konfliktuskezelés feladatai. A házból több mint 10 személy részt vett moderátor, facilitátor és konfliktuskezelési tréner képzésen, így a közösségen belül is professzionálisan tudják kezelni a vitás helyzeteket, nézeteltéréseket, de adott esetben külső szakembereket is bevonnak egy-egy fontosabb workshop levezetésére.

A házban a szociokrácia és a demokrácia rendszerét vegyesen alkalmazzák, a döntések többségét igyekeznek konszenzussal meghozni, addig beszélni róla, míg mindenki legalább „együtt tud élni” a döntéssel. Kevésbé fontos döntéseknél a hatékonyságot is szem előtt tartva a szavazás módszerét alkalmazzák, a döntés fontosságától függően 66- illetve 75%-os többségi szavazással.

### Jó gyakorlatok a működésben

Mindhárom vizsgált példa a bécsi „támogatott lakásprojekt” pályázati rendszerben valósulhatott meg, így általánosságban elmondható, hogy a bécsi önkormányzat lakástámogatási rendszere nagyban elősegíti a co-housing típusú lakásprojektek létrejöttét. A példákban további hasonlóság, hogy közösségük egyesületi formában működik és a létrehozáshoz, kezdeti lépésekhez mindhárom projektbe valamilyen ingatlanfejlesztő céget vontak be.

A LiSA építése kezdetén a csoport tagjai által rendelkezésre állt a finanszírozáshoz szükséges tőke egy része, de lévén kevés tag, egy partnerként bevont lakásépítő társaság tudta előfinanszírozni az építés 10,5 millió eurós költségét. A lakásépítő társaságnak fontos volt, hogy olyan lakások épüljenek, amik piaci alapon is kiadhatók. A finanszírozás miatt a partner bevonása szükséges volt, de az építés után a ház lakóiból álló egyesületnek meg kellett vennie az épületet a fejlesztőtől, ami a vagyonszerzési adó befizetésének többlet költségét vonta maga után. Összességében 50% banki hitellel 25 évre sikerült megvenniük az épületet, 25 %-ot az önkormányzat, 25%-ot a lakók tettek hozzá a költségekhez.

Míg a Wohnprojekt és LiSA esetében a beköltözés időpontjától a telek és az épület is az egyesületek tulajdonában került, addig a Kalypso esetében az épület a fejlesztő cég tulajdonában maradt, a projekthez

becsatlakozó lakóknak a piaci viszonylatokhoz képest alacsony lakásnégyzetméternek megfelelő tőkével kellett beszállniuk, de a ház megvalósítása után bérleti díjat kell fizetniük a tulajdonos cégnek. Mindhárom projekt esetében az anyagi és szociális helyzetet is figyelembe véve minden lakó egyedi összeggel járult hozzá a ház építési költségeihez. Mivel a bécsi önkormányzat célja a hátrányos helyzetű egyének lakhatásának biztosítása is, a lakók az egyéni szociális helyzetüknek megfelelő mértékű támogatásban, illetve bérleti díj hozzájárulásban részesülnek.

A három vizsgált példa eseteinek egyikében sem beszélhetünk az itthon jogi értelemben vett magántulajdonról. Ez azt jelenti, hogy a lakók nem kereskedhetnek a lakásukkal, nem örökíthetik, csak visszaadhatják az egyesületnek, ha a kiköltözés mellett döntenek. Kiköltözéskor mindhárom esetben hasonlóan járnak el, csak a Kalypso-ban a befektetett pénzt – az amortizációs költségek levonása után – nem az egyesülettől, hanem az üzemeltető cégtől kapják vissza.

A Wohnprojekt Wien az első példa Ausztriában arra, hogy a közösség a fejlesztőkkel már a folyamat legelejétől együttműködött és az ingatlan a végén egyesületi tulajdonba tudott kerülni. Az államilag támogatott lakásfejlesztések szigorú keretei miatt a finanszírozási kérdéseket illetően mindhárom esetben már a pályázati szakaszban le kellett adni költségbecsléseket a bekerülési és fenntartási költségekre vonatkozóan, így az anyagi vonzatával mindenki a projekt elejétől kezdve tisztában volt, és határidők kötötték őket, ami segítette a projekt folyamatos haladását. A Wohnprojektben például a lakás bérleti jogának ára beköltözéskor 517 EUR/négyzetméterbe kerül, ami a LiSA-hoz hasonlóan a bécsi lakáspiaci viszonylatban olcsónak számít. Emellett van egy minimális bérleti/fenntartási díj, átlagosan 5-7-9 EUR/négyzetméter.

A LiSA esetében lakások költségei kedvezőek: fűtésköltség szinte nincs is, a bérleti díj rezszi nélkül kb. 5-7 EUR/négyzetméter, ami szintén nagyon alacsonynak számít, hasonlóan a másik két példa fenntartási költségeihez. Arra az esetre, ha valaki el szeretne költözni és meg szeretné kapni a pénzét az egyesületnek félretett pénz áll rendelkezésére. A szerződés nagyon érzékenyen figyelembe veszi mind a tagok egyéni, mind az egyesület érdekeit. A befektetett összeg évente 1%-kal csökken, de nő a lakásárak évesen megállapított indexével – ezt normálisan egy formula adja ki –, amennyiben van olyan, aki ezt az összeget beköltözőként is kifizeti. Olyan krízishelyzetben, amikor több nagybefektető lakó szeretne kilépni, együtt kell találniuk egy befektetőt. A szabályokat a gyakorlatban még nem érvényesítették, mert eddig senki nem lépett ki a LiSA közösségből. Ennek többek közt az is az oka, hogy Bécsben különösen nagy a munkavállalói bevándorlás és a lakáskereslet.

Az egyesületek szabályzata a költségek és tőke kezeléséhez hasonlóan szakértelemmel kidolgozott részletes szabályokat, útmutatást tartalmaz a konfliktusos helyzetek kezelésére vonatkozóan is.

### A lakhatási támogatás helyzete itthon

Míg Bécsben a 20. század elejére visszavezethető a ma is élő lakáspolitikai intézkedések gyökere, addig Magyarországon ilyen folyamatosság nem figyelhető meg. Az első világháborút követő infláció következtében a lakbérek mértékéről és a fizetésekről is törvényi szabályozás döntött, mellyel biztosítva volt a kérdés országos szinten való kezelése. A két világháború közötti időszakban és utána is több évből fellelhetők lakásbérletre vonatkozó jogszabályok, melyek országos szinten szabályozták a lakbérek fizetési rendjét, de ezen intézkedések töredezettséget mutatnak. A Kádár-korszak lakáspolitikájának – mely egyben társadalompolitikai vonatkozású volt – célja volt, hogy minden embernek legyen lakása és munkája.<sup>1</sup> Ehhez kapcsolódóan és a nagymértékű urbanizációt figyelembe véve indultak meg a hatvanas és nyolcvanas években a tömeges lakásépítések.



A BÉCSI LISA CO-HOUSING ÉPÜLETE

Az 1989-ben megkezdődött lakásprivatizáció nagy fokú változást hozott a magyar lakáspiacon, melynek következményeként az addig állami tulajdonban lévő lakóingatlanok nagy része magántulajdonba került. Budapesten 2015-ben a fővárosi lakásállomány 92% volt magántulajdonban. Míg a „szociális lakhatás” kategóriáját itthon az alacsonyabb társadalmi státuszú, illetve hátrányos helyzetű háztartások támogatására használjuk, addig Bécsben bővebb értelemben e kategória a középosztálybeli emberek megfizethető lakhatásának támogatását is tartalmazza. Itthon a családokat támogató 2015-ben meghirdetett Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) célja, eredménye is inkább az építőipar fellendítése volt, mint a szociális vagy megfizethető lakhatás támogatása. Míg Budapesten az önkormányzati bérlakások aránya 1990 és 2013 között 50%-ról 5%-ra esett, és azok állapota is kedvezőtlen,

ez a korábban bemutatott bécsi adatokhoz képest elenyésző. Budapest 2015-ben készített városfejlesztési stratégiájában olvasható: „Jelenleg a magán bérlakásszektor jogi helyzete rendezetlen, az önkormányzatok hatáskörébe tartozó szociális bérlakás szektor pedig alulfinanszírozott. Mivel mindkét piac bővítésére szükség van, elkerülhetetlennek látszik az országos és a fővárosi bérlakáspolitikai megalkotása.”<sup>2</sup> Ez jól mutatja a budapesti bérlakásszektor hiányát és az ahhoz szükséges intézkedések szükségességét.

Az elmúlt évek tapasztalata, hogy a fővárosban és a megyei jogú városokban is nagymértékben emelkedtek a lakások bérleti díjai, ami a lakosság nagy részének okoz folyamatos problémát. A magyarországi lakáspiacon – több európai várossal szemben – nincsenek maximalizálva a bérleti díjak, mely csak egy példa, ami elősegíthetné a bérlakás szektor helyzetének javulását.

A Közösségben Élni-vel együttműködő közösségek tapasztalatai alapján elmondható, hogy Budapest önkormányzatai kevéssé mutatnak még hajlandóságot közösségi lakhatást biztosító projektek támogatására. A meglévő önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok közösségek általi hasznosítása – több próbálkozás ellenére is – sikertelen volt, többek között azért is, mert jelenleg az önkormányzatoknak nincs meg az a kidolgozott eszköztár, amivel ilyen típusú közösségi kezdeményezéseket támogatni tudnának. A lakáspolitikai nem elválasztható az ingatlanpiactól, ezért is fontos, hogy az érintett szereplők – állami, piaci és civil szektor – mindegyike érdekeit érvényesítve tudjon megjelenni a lakáspiacon. Itthon sajnos nem jellemző ezen a téren a civil szektor szerepvállalása.

#### Lakásközösségi példák Budapesten

A Közösségben Élni önkéntes kezdeményezést egyre több érdeklődő keresi meg azzal a szándékkal, hogy co-housing lakásprojektet valósítson meg, vagy egy már meglévő projekthez csatlakozhasson. Ezért mára a kezdeményezés tevékenységei a közösségi lakhatási formák népszerűsítésén túl az érdeklődő személyek összekötésével és az elinduló csoportok támogatásával bővültek. A bemutatott esettanulmányok jól szemléltetik, hogy ezeknek a projekteknek a megvalósítása hosszú folyamat, melyben sok külsős résztvevő támogatására van szükség. Bécs önkormányzata a korábban ismertetett lakáspolitikájával, és ezen belül is a célzottan közösségi projekteknek szánt pályázatokkal megkönnyíti a co-housing lakásformát választó lakosok munkáját a létrehozási folyamat és a működtetés során egyaránt. Az anyagi támogatáson túl határidőket, feltételeket szabnak, ezekkel biztosítják azt, hogy az adott projekt ütemezetten valósuljon meg. Ezzel szemben Budapesten – ahogy már korábban kifejtettük – a lakáspolitikában nincs rendszer, amibe beleilleszkedhetne például egy közösségi projekt, és teljes mértékben hiányoznak belőle az innovatív elemek. A hazai környezetben ezen felül nehezítő tényező még a közösségi tulajdonlás ingatlanjogilag bonyolult megvalósíthatósága.

A tulajdonnal nem rendelkező, főleg fiatalabb generáció egy része a magas budapesti albréltárak miatt felismerte, a másokkal együttlakás anyagi előnyeit. Az ilyen együtt-lakási formákból sok nem nevezhető co-housingnak, hiszen azon felül, hogy bizonyos tereket megosztanak egymással semmi más nem igaz ezekre a közösségekre a korábban említett 6 pont közül. De ismerünk olyanokat, amiket jó szívvel nevezünk lakásközösségnek – a co-housing legkisebb léptékű elemének –, mert létrehozásuk és működésük tekintetében azonosak azokkal. Ezekre a budapesti példákra jellemző, hogy egy baráti társaság néhány személye az elindító mag, akikhez hirdetés útján csatlakoznak félig ismerős és teljesen ismeretlen személyek. Az ingatlant együtt bérlő a csoport egy főbérlő személytől vagy cégtől, éppen ezért rugalmasan változhatnak, de mindig együtt döntenek egy kilépésről illetve az új beköltözőkről.

Az ilyen együtt-élők megfogalmazznak egy közös célt és együtt írják az együttélésre vonatkozó házszabályokat.

Az ilyen típusú együttélésre példa a budapesti SissiCrib, melynek tagjai még a kezdeti induláskor célként tűzték ki a személyiségfejlődést és az őszinte kommunikáció gyakorlását a közösségen keresztül. A csoportot 6 fő alkotja, a kezdeti csoportból már csak egyetlen fő tagja az aktuális közösségnek, ennek ellenére a kezdeti célokat minden jelenlegi tag is magáénak érzi. A D54 nevű jelenleg 12 fős házközösség egy 5 fős, építészektől álló lakásközösségből nőtte ki magát. A csoport új albérlet keresésekor bukkant rá a négylakásos 11. kerületi sorház épületére, mely akkor irodaként üzemelt. A csapat egyszerre keresett új tagokat, illetve tervezte meg az átalakítást és annak folyamatait, hiszen az épületben nagyon kevés különnyíló szoba volt. A csoport közös kalákamunkában alakította ki jelenlegi élettereit, ahol minden szinten található 3 hálószoba egy közös konyha, étkező, nappali és egy fürdőszoba.

A Rákóczi Kollektíva csapata több éve dolgozik egy, a magyar jogba illeszkedő, ingatlanpiactól független lakásszövetkezeti modell kidolgozásán, melyhez hasonlókat Nyugat-Európában évtizedek óta működnek és lehetővé teszik az alacsony jövedelemmel rendelkezők megfizethető bérlakáshoz való jutását. A jogi és finanszírozási lehetőségek számbavételét és a lehetséges rendszer kidolgozását hasonló kelet-európai csoportokkal közösen, egymást támogatva és egymástól tanulva végzik. Az RK közösség tagjai a Társadalomelméleti Szakkolégiumban ismerkedtek meg egymással, egyetemi éveik után és jelenleg is közeli bérleti rendszerű lakásközösségekben laknak. A csoport kemény magját 10-12 fő 30 év körüli fiatal alkotja, köztük egyedülállók, párok és kisgyermekesek egyaránt. Ehhez kapcsolódik még egy tágabb 15-20 fő támogatói kör. Közülük többen tagjai a VIII. kerületi Gólya Közösségi presszónának is, mely híres szociális érzékenységről és a közösségi projektek támogatásáról. Az elmúlt 3 évben az RK csoport a Közösségben Élni támogatásával több potenciális üresen álló épület közösségük általi belakására kísérletet tett, mind a finanszírozási, mind az építészeti szempontokat körüljárva. Ezek között voltak kerületi önkormányzati-, vagy fővárosi tulajdonú és magánkézben lévő ingatlanok egyaránt. A közelmúltban a csapatból négyen egy háromlakásos zuglói magántulajdonú ingatlant vásároltak meg, a jövőben 11-en fogják a házközösséget alkotni és céljuk a bécsi példákhoz hasonló egy egyesület, vagy egy szövetkezet létrehozása, mely birtokolja az ingatlant.

Fontos kezdeményezés a „B oldal” csoport úttörő munkája, amelynek azonos életállapotú, a gyermekek felnevelését megélt tagjai egy 10-12 lakásos co-housingot szeretnének létrehozni, másfél-kétszobás lakásokkal és megosztott közösségi terekkel. A „kemény magot” alkotó csoport az ingatlan megtalálását, jogi keretek tisztázását, finanszírozási lehetőségek feltérképezését vállalta magára. Munkájuk sikere esetén Magyarországon létrejönne az első olyan co-housing, aminek privát alap-egységei önálló lakások.

A bemutatott példák is jól mutatják, hogy gyorsan és egyszerűen bérleti formában valósítható meg egy lakás- vagy házközösség, a közös tulajdonlás kereteinek kiépítésén sokat kell dolgoznia a csoportnak. A kezdeményező csoportokkal való együttműködés során folyamatosan tapasztaltuk, hogy Budapesten az ilyen jellegű szociológiailag innovatív lakásprojektek létrehozása a támogató környezet hiányában megnehezített.

## Összefoglalás

A Közösségben Élni kezdeményezés 2012-ben a co-housingról elérhető tudás összegyűjtését és terjesztését tűzte ki céljául. Ennek érdekében tagjai előadásokat tartottak, egyetemi kurzust vezettek. Az utóbbi 1-2 évben a figyelmük egyre inkább a Budapesten alakuló közösségek támogatása felé fordult. Úgy látják, hogy jelenleg a hazai co-housing létre-

hozás terén a legfontosabb feladat megkönnyíteni a folyamatokat, amik nehézkesek és kidolgozásuk rengeteg energiát igényel.

## Budapesti sikerek

A budapesti közösségek eddigi sikere a már létrejött lakásközösségek mellett, hogy több csoport viszonylag nagy energiaráfordítással, különböző pénzügyi, jogi, ingatlanpiaci szakértővel konzultálva rengeteg tapasztalatot gyűjtött össze a hazai megvalósítás realizálható kereteiről. Ezek a tanulságok ugyan összegzésre és alkalmazásra még nem kerültek, de a megvalósításba belevágó csoportokat a tapasztalatcsere sok felesleges munkától megkímélheti.

A budapesti helyzet erősség, hogy több olyan fiatal párokból és egyedülállókból összeállt csoport is van, akik tagjainak többsége járt már külföldön működő co-housingokban, rendelkeznek a co-housingról tudással és lakásközösségi tapasztalattal és a későbbi lakhatásukat – megváltozott családok életállapotban is – így képzelik el. Emellett előnynek mondható, hogy a már meglévő közösségek ki tudnak termelni olyan kemény magot, akiket korábbi együtt-lakás tapasztalata kapcsol össze, s akiknek jó alapjaik vannak arra, hogy könnyen kialakuljon a közösségi bizalom, a konfliktusok elsimításának rendje, a döntések meghozásának módszere.

## Nehézségek, akadályok

Az induló co-housing közösségek számára a fő nehézséget az igényekhez illeszkedő ingatlanpiaci, finanszírozási és jogi környezet megalkotása jelenti. Az lakás piac magas árai megnehezítik, hogy a lakásigény felmerülésekor a tagok – sok esetben kimondottan fiatalok – könnyen belépjenek egy-egy projektbe, a lakáshoz jutás hatalmas anyagi vállalkozást és elköteleződést jelent. Banki szakemberekkel konzultálva az derült ki, hogy a finanszírozási lehetőségek sem ideálisak ilyen csoportok számára, a speciális esetre nincs kidolgozott finanszírozási modell és egyetlen projekt kedvéért ezt a bankok nem vállalják fel. Ezért a tagok vagy magánszemélyként tudnak hitelt felvenni, vagy csoportként egy szervezetet létrehozva, de ekkor nem jutnak hozzá a kedvezőbb, államilag támogatott lakáshitelekhez.

A szervezeti forma megtalálása sem bizonyul könnyebbnek, a magyar jogi környezetben egyelőre nincs adekvát megoldása annak, hogy egy co-housingban mind az egyéni érdekek, mind a közösség érdekei egymást kiegészítve megvalósuljanak. Olyan jogi keret megalkotására lenne szükség, ahol az egyének berakott tőkéje értékálló, sőt, értéke lehetőleg az ingatlanpiac változásait követi és ahol ez az ingatlan-érték valamilyen módon örökölhető, ugyanakkor a közösség számára biztosítva legyen, hogy meghatározhatja: ki költözik be a házba. A hazai jogi környezetben ilyen esetre nincs kidolgozott szabályozás. A társasházi törvény az egyén érdekeit védi, ahol a szabad piaci forgalom és az örökölhetőség megvalósul, de nem szabályozható az, hogy egy lakás eladása esetén a közösség dönthessen a beköltözők személyéről. Egy társasházban a lakások magántulajdonban, a közös terek osztatlan közös tulajdonban vannak. Ehhez képest a bécsi házakból ismert egyesületi forma jobban kifejezi azt, hogy a co-housing egésze egy közösség tulajdona. Ilyen, vagy ehhez hasonló jogi keretben megvalósult lakóházra itthon nincs precedens.

Míg Bécsben azt láttuk, hogy a pályázati rendszer támogatást, háttéröt, szakmai kereteket ad a projekteknek és konkrét, erre a lakhatási formára alkalmas telkeket kínál fel, addig itthon az alkalmas helyszín megtalálása nehézkes, a csoportok sem állami, sem önkormányzati támogatásra nem számíthatnak.

## Bécsi tanulságok

Bécsben a már sokat emlegetett támogatott lakásépítés a legfontosabb azok közül a tényezők közül, amelyek hozzásegítik a közösségeket a co-housingok létrehozásához. Egyelőre ilyen komplex segítségre itthon nem számíthatunk. Van azonban számtalan olyan, co-housingok létrehozását segítő eszköz, amelyek Bécsben szintén adóttak, s amelyek a már meglévő közösségek segítségével itthon is fejleszthetők. Bécsben mind az építészeti tervezés, a projektmenedzsment, az ingatlanfejlesztés és a közösségfejlesztés területén elérhető a szükséges szakértelem és szaktudás. Több olyan szervezet, cég működik, amelyek kifejezetten erre a szakterületre szakosodtak. Emellett a közösségek számára könnyen elérhetőek megvalósult épületek és tapasztalt lakóközösségek, amelyek meglátogatása segít reális jövőképet alkotni, a saját igényeket – egy konkrét házhoz képest – megfogalmazni és tapasztalatokat cserélni. Úgy láttuk, hogy a félelmek legyőzésében, s így az elköteleződés kialakításában nagyon fontos szerepe van egy működő közösséggel való találkozásnak, ahol a kérdésekre választ lehet kapni és lehet látni, hogy a szabadság és elkötelezettség hogyan fér meg egymás mellett, a tagok hogyan tartják a privát életet tiszteletben és mellette a közösséget életben.

Bécsben a projektek gördülékeny létrehozását a pályázati keretek és a tapasztalt irodák által kidolgozott létrehozási folyamat is jelentősen elősegíti. Például a Wohnprojekt Wien tervezését végző Einszieusins Építésziroda teljes folyamatmodellrel dolgozott ki a co-housing projektekhez, ami alapján vezetik, hogy mikor milyen lépések, mérföldkövek következnek, adott időben milyen szakértők bevonása, workshopok szervezése szükséges.

Az itthon komoly akadálynak számító finanszírozási és jogi kérdésekben a bécsi projektek számára nagy segítség, hogy a már meglévő közösségek által kidolgozott jó mintaszerveződések, átgondolt és kipróbált egyesületi szabályzatok hozzáférhetőek, melyek finom eszközökkel veszik figyelembe mind a lakók egyéni, mind a közösség érdekeit, kitérnek a konfliktuskezelés eseteire és a döntéshozatal módszereire. Emellett energiát kímél meg az is, hogy bejáratott menete van az ingatlanfejlesztő cégek részvételének a folyamatokban.

## A hazai fejlődés lehetőségei

A korábban felsorolt akadályok egyidejű megléte itthon nagyon kitarató és agilis co-housing létrehozó csapatot kíván, de a nehézségek még egy ilyen közösségnek is könnyen elveszik a kedvét. Az első komolyabb „pilot” projekt létrehozása lesz a legnehezebb feladat, reményeink szerint viszont, ahogy Bécsben is láttuk, ezt később már a többi projekt könnyebben követi. Ráadásul egy első projekt létrejötte nem csak az érdeklődő beköltözők, de az önkormányzatok és az ingatlanfejlesztők figyelmét is felkeltheti, körükben a téma megítélését pozitívan befolyásolhatja.

Úgy látjuk, hogy amennyiben a Bécsben látott segítő eszközök egy részét a közösségek számára elérhetővé tudjuk tenni, az akadályok számát le tudjuk csökkenteni és a terhek egy részét le vesszük a vállukról, úgy nagyban megnő az esélye egy projekt realizálásának. Hogy miket lehet ez ügyben tenni? (1) Szamba venni az itthon elérhető szakértőket: melyik közösségfejlesztő, projektmenedzser, építésziroda rendelkezik releváns tudással és tapasztalattal, tehát bevonása hasznos a folyamatokba. (2) Az itthon co-housing témával foglalkozó szakértők és közösségek bevonásával a nemzetközi tapasztalatokra alapozva kidolgozni a létrehozás hazai környezetre adaptált folyamatmodelljét. (3) A közösségek számára elérhetővé tenni a tapasztalatcserét a hazai lakóközösségekkel és mentorálásra alkalmas kapcsolatot kialakítani a működő bécsi közösségekkel. (4) Jogi szakemberekkel és a közösségek bevonásával mintaszerveződést és mintaszabályzatot kidolgozni, mely adott esetben

már a konkrét közösség igényeihez igazítható. (5) Banki szakemberek bevonásával kidolgozni olyan finanszírozási lehetőségeket, amelyek különböző esetekben a legkedvezőbbek a csoportok számára. (6) Olyan adatbázist felállítani, amely co-housingok építésére alkalmas és elérhető telkeket gyűjt össze. (7) Olyan ingatlanfejlesztőket találni, akik adott esetben elvállalják egy co-housing ház felépítését.

Ezen az úton apró lépésekkel haladunk, minden kezdeményezés gördít valamennyit a probléma megoldásának kerekén, de egy célzott támogatás, mint például egy európai uniós pályázat katalizátorként nagyobb lendületet adna a folyamatoknak. Amíg az első ház létrehozása felé haladunk, addig is a Közösségben Élő Kezdeményezés örömmel veszi a megkereséseket a témában.



*A bécsi tanulmányút és a cikk az Emberi Erőforrások Minisztériuma által a Nemzeti Tehetség Program keretében meghirdetett Nemzet Fiatal Tehetségeiért Ösztöndíj támogatásával valósult meg.*

<sup>1</sup> <https://24.hu/belfold/2017/12/27/idozitt-bombakent-ketyeg-alattunk-hogy-nincs-allami-lakaspolitika/>

<sup>2</sup> Budapest Főváros Önkormányzata: Budapest ITS 2020, Helyzetelemző munkarész

### Források:

Interjú Christoph Schwegelbauerrel, készült 2018. 03. 02, Bécs, LISA co-housing  
 Interjú a lakókkal, készült 2018. 03. 03, Bécs, [ro \*sa] Kalypso  
 Interjú Markus Zillkerrel, készült 2018. 03. 02., Bécs, Wohnprojekt Wien co-housing  
<http://www.wimmerundpartner.com/index.php?seite=projekte&projekt=lisa&lang=en>, letöltés: 2018. 06. 09.  
<http://asperm-baugruppen.at/>, letöltés: 2018. 06. 09.  
<https://polgariszemle.hu/archivum/57-2011-marcius-7-evfolyam-1-szam/423-quo-vadis-magyar-lakaspolitika>, letöltés: 2018. 06. 07.  
<http://mek.oszk.hu/02100/02185/html/228.html#229>, letöltés: 2018. 06. 06.  
<http://tarsas2010.blog.hu>, letöltés: 2018. 06. 05.  
<http://wohnprojekt.wien/>, letöltés: 2018. 06. 04.  
<http://www.frauenwohnprojekt.info/>, letöltés: 2018. 06. 17.  
<https://cohousing-cultures.net/projects/rosa22/>, letöltés: 2018. 06. 17.  
<https://wohnservice-wien.at/>, letöltés: 2018. 06. 17.  
<https://www.levego.hu/kapcsolodo-anyagok/lakashelyzet/>, letöltés: 2018. 06. 17.  
<https://www.wienerwohnen.at/>, letöltés: 2018. 06. 17.  
[http://budapest.hu/Documents/ITS%20Integralt%20Varosfejlesztesi%20Strategia/BP ITS Strategia\\_Megalapozo.pdf](http://budapest.hu/Documents/ITS%20Integralt%20Varosfejlesztesi%20Strategia/BP ITS Strategia_Megalapozo.pdf), letöltés: 2018. 06. 21.

## CO-HOUSING

### EXAMPLES OF CO-HOUSING IN VIENNA AND THE POTENTIALS OF CO-HABITATION IN BUDAPEST

*Housing projects sponsored in Vienna, as well the experience gained from former attempts of creating forms of co-housing brought about a flourishing of the implementation of communal habitation projects in the past 15 years. In comparison, the situation of co-housing in Budapest is still in its early stage: at present getting to know the topic itself, the creation of communities, the preparation to establish its legal, financial conditions and surveying their market potentials is going on. This study is a link in this chain which supports the publicity and the spread of co-housing in Hungary based on the experiences the group Living in a Community gained in Vienna, which is shown as an exemplary good practice via 3 projects implemented in the past 15 years. Then it surveys and outlines the situation in Hungary, and also covers the successes and difficulties communities born now in Budapest have, including factors facilitating and challenging them. In the end, it concludes with the lessons of the Viennese project that can be applied to Hungarian conditions and also lists the potentials of the development of communities here.*