

Primer stambene prakse

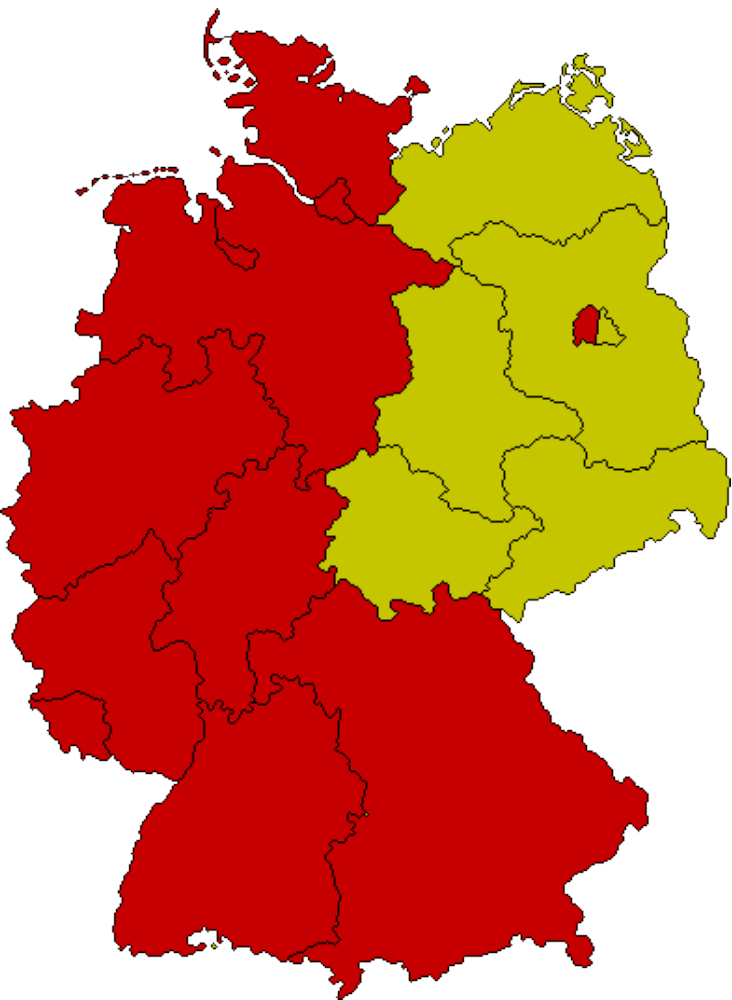
Projekthaus Potsdam i Mietshäuser Syndikat

Kontekst (1): Urbani razvoj u Nemačkoj

Postoji jedna predistorija urbanističkih problema i krize stambenog prostora koja može da se prati nakon završetka Drugog svetskog rata. Osnovne crte:

- Opšti nedostatak stambenog prostora.
- Širenje gradova, zapuštanje centralnih gradskih zona i proces tzv. suburbanizacije (nastanak predgrađa i satelitskih gradova) od 1950-ih do početka 1970-ih.
- Politika "oživljavanja centralnih gradskih zona" od početka 1970-ih u Zapadnoj Nemačkoj (u Istočnoj Nemačkoj to dolazi tek nakon ujedinjenja 1990-te)
- Obnova centralnih gradskih četvrti koja (paradoksalno) produkuje nedostatak stambenog prostora.
- Urbanistička politika gradskih uprava u Berlinu, Hamburgu, Frankfurtu... dovodi do nastanka čitavog pokreta koji osporava vladajuće modele urbanog planiranja i promoviše alternativne koncepte stanovanja. Tako problem stanovanja postaje važan deo jedne alternativne politike.
- Ova problematika i ova politika odvijaju se isključivo u Zapadnoj Nemačkoj, a nakon ujedinjenja dve Nemačke dobijaju nove impulse t.j. šire se na Istok.

Kontekst (2) : Pad zida i ujedinjenje



Pad Berlinskog zida u novembru 1989. i ujedinjenje dve Nemačke u oktobru 1990. dovele su do velikih promena u celoj Nemačkoj, pogotovo u bivšem DDR-u.

Dešava se veliki transformacioni talas u istočnoj Nemačkoj, čije su glavne odlike **privatizacija**, **deindustrijalizacija** a delom i **depopulacija** (jer velik broj ljudi odlazi na Zapad). Oni koji ostaju gube poslove i teško nalaze nove, tako da na Istoku vlada masovna nezaposlenost.

Veliki socijalni potresi, nesigurnost i frustracije predstavljaju osnov za sve očigledniju fašizaciju u istočnoj Nemačkoj: napadi na strance, pogromi u Rostoku i Hojersverdi, jačanje fašističkih partija itd. Postepeno poboljšavanje socio-ekonomske situacije doprinosi smirivanju stanja, iako situacija u bivšem DDR-u ni danas nije najbolja.

Sve ove promene odražavaju se i na oblast urbanog života i stanovanja.

Kontekst (3): Stanovanje

Depopulacija i deurbanizacija nekih urbanih centara u istočnoj Nemačkoj je jedna strana.

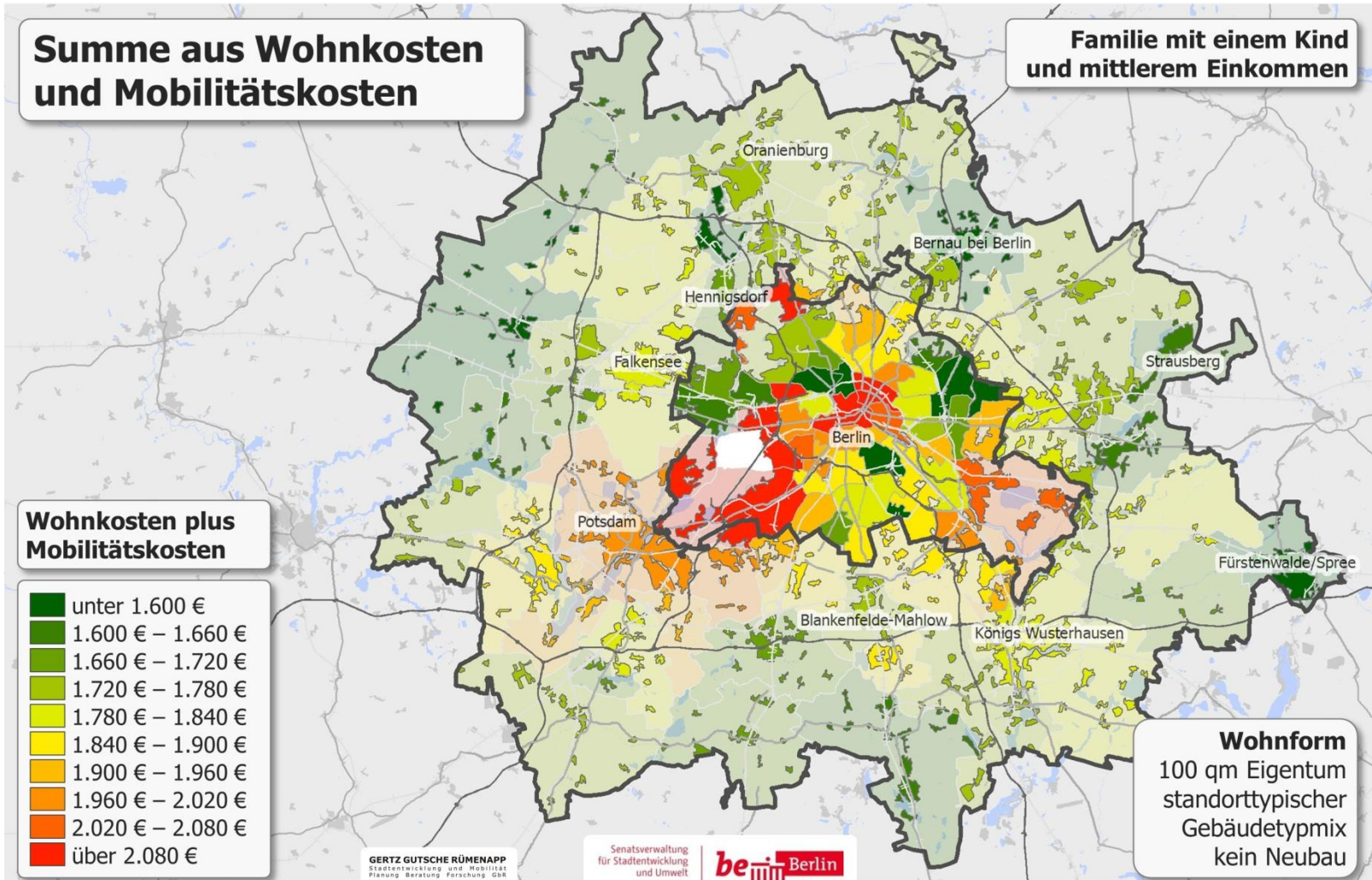
Sa druge strane, u centralnim zonama nekih gradova na Istoku (Berlin, Potsdam, Lajpcig...) postoji ogroman broj napuštenih i zapuštenih objekata, što dovodi do talasa njihovog zaposedanja (skvotiranja). Istovremeno, za centralne zone se ne interesuju samo skvoteri, nego i mnogi drugi, "obični" ljudi (pogotovo mladi, siromašni, umetnici...) koji se u ove četvrti naseljavaju zbog niskih stanarina.

Gradske uprave pokušavaju da promene situaciju u centralnim četvrtima, da ih saniraju, privuku "platežno sposobnije stanovništvo" i turiste, a u isti mah se za ove četvrti sve više interesuju investitori, koji u kupovini i obnovi zgrada – koje dalje prodaju ili iznajmljuju stanarima po višestruko većim cenama – prepoznaju interes t.j. mogućnost za zaradu.

Savez interesa političara i investitora doprinosi pojavi procesa **džentrifikacije** t.j. procesa urbanih promena, čije su odlike rast stanarina, potiskivanje starog, siromašnijeg stanovništva i naseljavanje novih stanovnika, pripadnika bogatijih slojeva u ove četvrti. Ovaj proces se sve više širi po centralnim zonama i doprinosi opštem povećanju troškova života u gradovima.

Ovaj proces, sa svim svojim propratnim efektima, odvija se i dalje i predstavlja jedan od glavnih političkih problema i mesta konflikata u istočnonemačkim gradovima.

Illustracija: stanovanje u Berlinu i okolini



Alternativni oblici (ne samo) stanovanja

Nemačka ima dužu istoriju alternativnih modela života i stanovanja, još od 1920-ih godina. Postojali su razni obrasci kolektivnog i solidarnog stanovanja, koji su obuhvatali i zajedničku pripremu obroka, brigu o deci, kolektivne akcije održavanja prostora, pokušaje da se zajednički kroz samozapošljavanje reši problem nezaposlenosti itd.

Značaj ovakvih modela naročito je dolazio do izražaja u vremenima krize, u trenucima kada se od države nije očekivalo baš ništa i kada su ljudi bili prepušteni sami sebi. Zato je ključni pojam koji se vezuje za sve ovakve obrasce **solidarnost**.

Novi impulsi ispitivanju alternativnih pravaca života, rada, obrazovanja, stanovanja itd. došli su sa tzv. šezdesetosmaškim pokretom. Sledeći impuls dale su i brojne krize na tržištu rada, koje su počele 1970-ih, pa se alternativni modeli sve više šire.

Ljudi traže način da žive svoje živote i rešavaju svakodnevne probleme slobodni bar od dela pritiska države, potrošačkog društva i onoga što se naziva tržištem t.j. sa one strane neprestanog pritiskanja da se radi, utkrivanja za zaradom, konzumiranja i bahatog odnosa (eksploatacije i nipodaštavanja) prema drugim ljudima i prirodi.

Važan aspekt tih alternativnih načina života su upravo alternativni oblici stanovanja

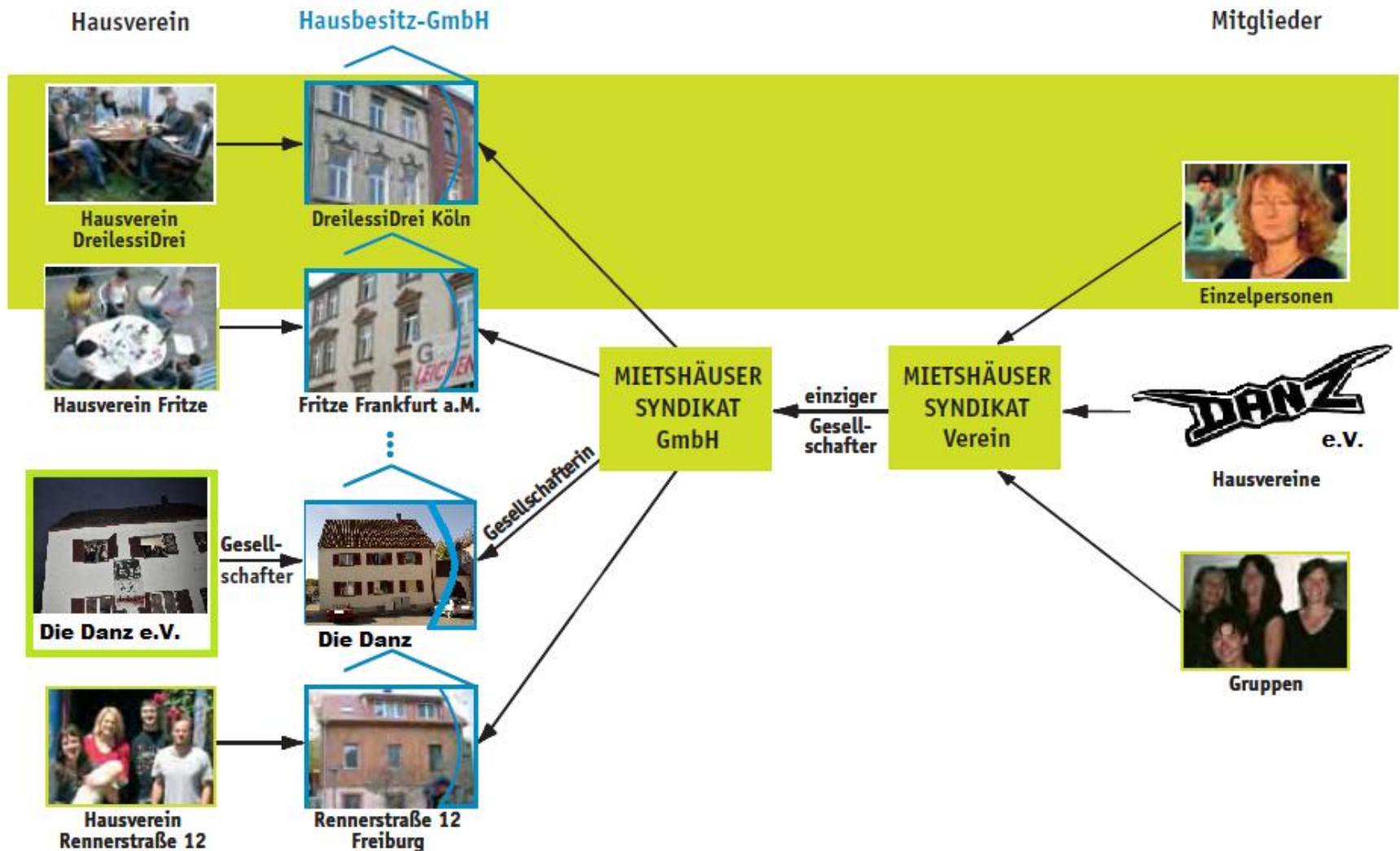
Model Mitshojzer Sindikata (1)

Jedan od modela je mreža Mitshojzer Sindikat, koja predstavlja pokušaj da se oni već postojeći obrasci organizovanja, udruživanja i poslovanja iskoriste zarad razvijanja jednog alternativnog stambenog modela.

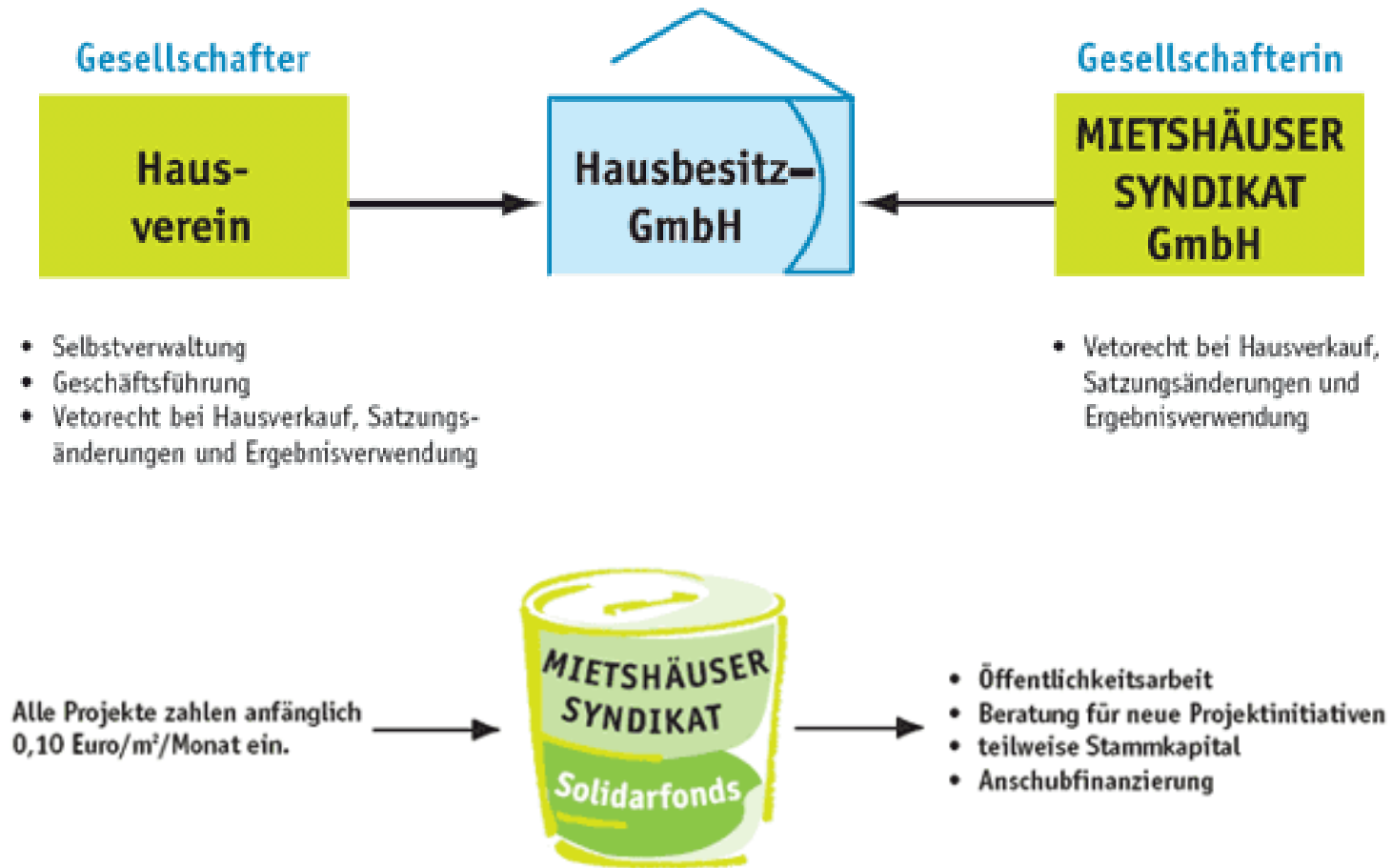
To nije jedini model, postoje i drugačija rešenja, ali ova mreža postala je u poslednje vreme dosta popularna i broj projekata u okviru nje se rapidno uvećao: početkom 2013. u okviru Sindikata je bilo **72 projekta i 23 inicijative** širom Nemačke. Tri godine ranije (2010) bilo je 50 projekata i 17 inicijativa.

Teško je proceniti koji broj koji živi u objektima koji su deo ove mreže, ali okvirno se kreće oko par hiljada. Projekti iz ove mreže samo u gradu Frajburgu (na jugoistoku Nemačke) broje između 500 i 1.000 osoba.

Model Mitshojzer Sindikata (2)



Model Mitshojzer Sindikata (3)



Projekthaus Potsdam-Babelsberg



<http://www.projekthaus-potsdam.de/>

Struktura

Osnovana 2005. godine i u ovom trenutku obuhvata:

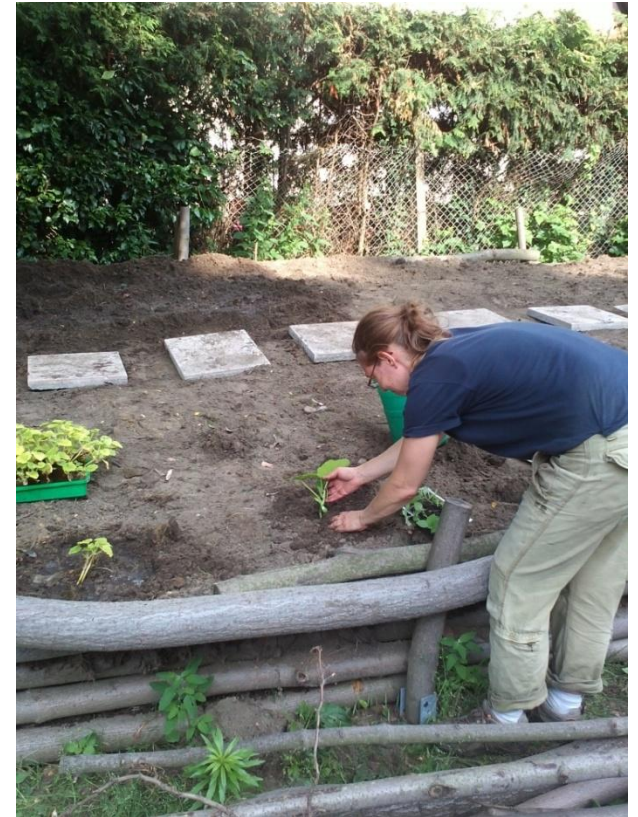
- 4 stambena objekta, u okviru kojih se nalaze i 3 prostorije za seminare i sastanke, 3 sobe sa 21 ležajem za smeštaj učesnika seminara itd., 2 obične i 1 letnja kuhinja, 5 kancelarijskih prostorija (koje koriste 4 različite organizacije),
- Radionice za keramiku, rad sa drvetom, popravke biciklova, rad sa tekstilom, pekaru sa sopstvenom pećnicom na drva, foto-laboratoriju i deo za kreativne radionice ručnog rada sa decom.
- Ogromno dvorište sa mestima za sastanke, druženje, roštiljanje, logorsku vatru, malim baštama i pratećim objektima (šupama, ostavama, parkingom itd.)

Prvobitni troškovi osnivanja (kredit i sopstvena ulaganja) iznosili su oko 800.000 €. Danas je iznos troškova (sopstvenih ulaganja, raznih oblika kredita itd.) dostigao oko 2 miliona eura.

Četiri stambena objekta



Radionice (1)



Radionice (2)



Prostori za seminare i druženje



“Populacija”

U 4 stambena objekta živi 41 osoba: 33 odraslih (od toga su 25-oro članovi udruženja) i 8 dece, kao i 3 psa i 4 mačke. Van Projekthausa živi još 6 članova udruženja.

U kancelarijama, radionicama i u bašti Projekthausa zaposleno je ili angažovano na volonterskoj bazi još 10-tak spoljnih saradnika i prijatelja kuće.

Osim toga, u kancelarijama drugih organizacija radi 10-tak eksternih osoba, a više desetina osoba svakodnevno cirkuliše iz raznih razloga kroz kuću.

41 stanar živi raspoređen u 14 stanova i 4 stambene zajednice (Wohngemeinschaft)

25 osoba muškog i 16 ženskog pola u rasponu između 20 i 52 godine starosti.

19 osoba sa završenim fakultetom ili studenata (pretežno socijalni radnici)

14 osoba sa različitim drugim vrstama zanimanja (vodoinstalateri, zidari, kuvari, vaspitači, fotografi, električari...).

To smo mi



Radna struktura i podela rada

Projekthaus funkcioniše na principima samoupravljanja:

- Svi članovi su ravnopravni, odluke se donose konsenzusom, postoji pravo veta.
- Postoji podela zaduženja i odgovornosti, ali odluke se donose zajednički.
- Svaki član je dužan da preuzme odgovornost za deo aktivnosti t.j. da “zaduži” jedan segment rada i da deo svog vremena posveti aktivnostima u kući.
- Određene aktivnosti (npr. čišćenje) obavljaju se zajednički i ravnopravno.
- Svakog ponedeljka održavaju se plenumi – opšti sastanci svih članova kuće, na kojima se rešavaju tekući problemi.
- Između dva ponedeljka održavaju se sastanci radnih grupa i ad hoc sastanci.
- Svaki stambeni objekat održava manje-više redovne sastanke stanara.
- Svakih 2-3 meseca održavaju se specijalni sastanci koji se tiču strateškog planiranja razvoja kuće, rešavanja nekih specifičnih problema ili izazova.
- Od 2013 održavaju se i posebne sesije jednom mesečno posvećene grupnoj dinamici (tzv. kolektivne terapije).

Prihodi i rashodi

Glavni izvori prihoda:

Stanarine koje se plaćaju za stanovanje.

Izdavanje kancelarijskih prostorija u zakup.

Iznajmljivanje prostorija za smeštaj i seminare eksternim grupama.

Sopstveni projekti iz domena političkog obrazovanja, ekologije i slično.

Održavanje kurseva i ustupanje na korišćenje mašina u radionicama.

Ostali prihodi (donacije u novcu i materijalu, recikliranje itd.)

Glavni rashodi:

Rate za podignute kredite.

Tekući troškovi (grejanje, struja, voda, porezi...)

Investicije (u objekte, mašine, održavanje...)

Izdaci na plate, honorare i slično.

Pare nisu problem, jer para nema

U Projekthausu postoje različiti modeli ostvarivanja prihoda:

Od tridesetak članova udruženja, samo 4-5 dobija redovnu platu za svoj rad u kući iz sredstava koje se prilivaju u budžet kuće (većinom administrativni radnici angažovani na projektnoj bazi i u trajanju od 1 do 3 godine).

Većina članova i stanara zarađuje svoj novac "van kuće" radeći neke druge poslove, 10-tak članova dobija dodatne nadoknade (u formi honorara itd.) za angažman u različitim oblastima rada u kući. Ostatak članova radi volonterski.

Kroz rad u kući ljudi pokušavaju da rade ono što žele, kako i koliko žele, nezavisno od pritiska tržišta. **Problem:** zbog potrebe da zarade novac za život, mnogi su prinuđeni da pronalaze eksterna zaposlenja, zbog čega im ostaje manje vremena za rad u kući.

Neki traže (i nalaze) balans između dve vrste angažmana, neki preferiraju da svoj novac zarađuju radom u kući (što nije uvek moguće), neki žele da za novac isključivo rade van kuće, a da im angažman u kući bude na volonterskoj bazi., što onda utiče na to da se različiti ljudi angažuju na različitim poslovima različitim intenzitetom.

Nojbau (novogradnja)

Nojbau je naš veliki građevinski poduhvat: gradnja višespratnog stambenog objekta. Ideja postoji još od 2005., ali je realizovana tek u prethodnih godinu dana.

Početak gradnje: septembar 2013. Završetak gradnje: juli-avgust 2014.
Stambeni objekat ima prizemlje + sprat + potkrovlje, sa ukupno 7 stambenih jedinica velične 500 m², za smeštaj 17 osoba, sa mogućnošću uvećanja broja stanara.

U pitanju je tzv. "pasivna kuća" t.j. objekat sa niskom energetsom potrošnjom, koja se bazira na dobroj izolaciji (kuća uopšte nema grejanje), ventilacionom sistemu koji temperira vazduh u kući i sistemu za zagrevanje vode na bazi solarnih ćelija.

Ukupni troškovi gradnje iznose oko **850.000 €**, a sredstva su obezbeđena od: Mitshojzer sindikata, GLS Banke ("etička banka"), pozajmica i kratkoročnih kredita, kroz subvencije različitih fondova i institucija i sopstvenih sredstava (u novcu i radnoj snazi preračunatoj u radne sate).

September-oktober 2013



Novembar-decembar 2013



Januar-mart 2014



April-Juni 2014



Juli-Avgust 2014



Nojbau: sažetak

Projekat je realizovan od septembra 2013 do avgusta 2014.

Arhitektonski plan je delo prijateljskog arhitektonskog biroa, plan energetske efikasnosti je delo jednog člana našeg kolektiva.

Na projektu gradnje je učestvovalo nekoliko građevinskih kompanija specijalizovanih za visokogradnju, izolaciju, stolariju, energetiku itd.

Svoj doprinos izgradnji dali su i svi članovi kolektiva, radeći na pripremanju terena, kopanju temelja, kanala za instalacije i šahtove, uvođenju struje, ugradnji stolarije, postavljanju parketa, malterisanju, krečenju, postavljanju pločica u kupatila.

Radom na objektu pomogli su brojni dobrovoljci, prijatelji kuće, članovi mreže Mitshojzer sindikata, "putujući zidarski šegrti", poznanici i mnogi drugi.

Nojbau: efekti

Posle TV reportaže o projektu na lokalnoj televiziji (u decembru 2013), javila nam se Gradska uprava za urbanizam, sa željom da im se predstavi ovaj model.

Pošto je na ovaj način demantovano dominantno ubeđenje da pristupačna gradnja u Potsdamu nije moguća i da podizanje stambenih objekata "mora" biti skupo.

Nakon razgovora, gradska uprava je donela odluku da jednu atraktivnu građevinsku parcelu u centralnom delu grada ne ponudi na prodaju, nego da je ostavi slobodnu i dodeli nekom projektu koji bi bio sličan našem.

U septembru 2014. u Projekthausu je pod pokroviteljstvom iste ove uprave održana javna manifestacija "Graditeljska zajednica" (Baugemeinschaft), na kojoj su predstavljeni različiti modeli stambenih projekata u gradu i na kojoj je diskutovano o urbanističkoj politici.

Od 2015. se u okviru Projekthausa planira otvaranje kancelarije za savetovanje pri osnivanju solidarnih stambenih objekata.