

Debreceni Egyetem Műszaki Kar
Építésztechnológiai Tanszék

LAKJUNK MI IS EGYÜTT!

A cohousing, mint alternatív lakhatási forma lehetőségei
Magyarországon

Szerző: Jakab Kincső

Témavezető: Szentirmai Tamás DLA

Debrecen, 2025.

Tartalomjegyzék

1. *Bevezető*
 - 1.1 A dolgozat célja
 - 1.2 Témaválasztás háttere, relevanciája
2. *Cohousing, mint lakhatási forma*
 - 2.1 Mit jelent a cohousing, avagy a közösségi lakóhely?
 - 2.2 Megjelenése, kezdetek
 - 2.3 Elterjedése Európában
3. *Cohousing tipológiák*
 - 3.1 Közös és privát terek
 - 3.2 Épületlépték
 - 3.3 Célcsoport
4. *Bécs, mint a legélhetőbb város*
 - 4.1 Élhetőségi szempontok
 - 4.2 Cohousing szerepe
5. *Közösségi lakhatás Magyarországon*
 - 5.1 A Miskolci Kollektívház története
 - 5.2 Fontosabb hazai kezdeményezések a közelmúltban
6. *Hazai társadalmi viszonyok*
 - 6.1 A szocializmus utóhatása
 - 6.2 A magyar lakáspolitikai és annak aktuális problémái
 - 6.3 Társadalomtudományi szempontok
7. *A közösségi lakhatás jövője Magyarországon (megoldási javaslat)*
 - 7.1 Oktatás és figyelemfelhívás
 - 7.2 Meglévő, alulhasznált vagy kihasználatlan épületállomány átalakítása a közösségi lakhatás szellemében
 - 7.3 A cohousing átértelmezése a hazai viszonylatokhoz

8. *Összegzés*
9. *Irodalomjegyzék*
10. *Ábra- és táblázatjegyzék*

1. Bevezető

1.1 A dolgozat célja

A dolgozatom célja egyrészt megismerni és megvizsgálni építészeti, társadalomtudományi, fenntarthatósági szempontból a cohousingot, mint lakhatási formát, életvitelt. A kutatási folyamat alatt elméleti és gyakorlati szemszögből is vizsgálom a közösségi lakhatás témakörét, szakirodalmakból és tanulmányokból kiindulva, illetve megvalósult példákon keresztül. A megszerzett tudást és tapasztalatot gyakorlati úton a diplomatervem keretén belül kívánom hasznosítani – a tervezés tárgya egy cohousing épület lesz Debrecenben.

A cohousing történetének, jellemzőinek és főbb példáinak megismerése után röviden kitérek Bécsre, mint a cohousing egyik fellegvására és a harmadszorra is legélhetőbbnek választott városra (Florian, 2024). Az élkhetőségi szempontok lakhatási oldalával foglalkozva azt tanulmányozom, milyen hatással volt az eredményre a közösségi lakhatás ilyen nagymértékű jelenléte.

Bécs Budapesttől csupán 250 kilométernyire található, azonban a magyar fővárosban – de egész Magyarországon – nem találunk egyetlen megvalósult, ma is működő cohousing projektet sem. Az egyetlen megvalósult magyar példa, a Miskolci Kollektívház csupán egy évtized erejéig tudott fennmaradni (Golda, 2009). Milyen okok állnak ennek a hátterében? Miért nem épül azóta közösségi lakóhely az országban?

A kutatásom másik célja megfejtetni a fenti felvetések hátterében álló okokat. Történelmi, társadalmi és gazdaság-politikai szempontokat is figyelembe véve keresem a választ arra, hogy nálunk miért nem terjedt el eddig ez a lakhatási forma. Ebből pedig kibontakozik a harmadik cél, amikor is megpróbállok néhány – a kutatás által levont következtetésekből kiindulva – elméleti és gyakorlati megoldást találni arra, hogy miképp indulhatna Magyarországon is virágzásnak a közösségi lakhatás.

1.2 Témaválasztás háttere, relevanciája

Egyre emelkedő albérlés- és lakásárak, leharcolt állapotú és elavult kialakítású otthonok. Tipizált alaprajzi elrendezés, alulhasznált terek és panellakás adta korlátok. Csak néhány olyan problémát soroltam fel, ami a hazai lakásviszonyokat jellemzi, amire külön-külön, átfogó megoldás szükségeltetik – ezeket a dolgozatomban nem fogom részletesen tárgyalni. Az viszont egyértelműen kijelenthető, hogy Magyarország súlyos lakhatási problémákkal küzd. A Periféria Központ egyik tanulmányában olvasható, hogy “2016 eleje óta az EU-ban Magyarországon nő a leggyorsabb ütemben a lakóingatlanok ára” (Jelinek & Pósfai, 2020, old.: 7-8). Az adat az Eurostat lakásárindex statisztikája alapján lett meghatározva, mely 2015 óta követi az EU-n belül a lakásárak változását negyedéves indexben.

A közösségi lakhatás egy alternatíva lehet azok számára, akik korlátozva érzik magukat a panellakásuk falai között, szívesen gondoznának közös kertet, lennének részesei egy szervezett közösségnek, esetleg osztoznának közös műhelyen, stúdió másokkal. A cohousing lakók osztoznak tereken, de ennél többről is van szó – egy közös gyermekfelvigyázó, konyha vagy irodater ennél többet is tud adni. Karrierre (is) vágyó anyukáknak könnyítheti meg a helyzetét, szorosabb szomszédsági kapcsolatot hoz létre vagy egyszerűbbé teszi az otthonról történő munkavégzés folyamatát. Ezek olyan praktikus megoldások, amik egyszerre fenntarthatóbbá és kényelmesebbé is teszik a mindennapokat.

A fizikai keretek mellett azonban ugyanannyire releváns a közösségépítés és közösségápolás szerepe is, főleg egy olyan világban, ahol a jelentőségteljes szociális kapcsolatok sok ember életéből hiányoznak. A szociális kapcsolatokban keletkezett törés, valamint az egyén társadalmi identitásának töredezése az elidegenedés folyamatát és a céltalanság érzetét indította el - Emile Durkheim 1893-as anómia elmélete -, amit az elmúlt évtizedekben a digitalizáció és a karrierorientáltság, valamint az elmúlt évek jelentős eseményei (pl. a pandémiás időszak) miatt még inkább felerősödött (Markle, 2013, old.: 12). Az embereknek talán nagyobb szükségük van most egymásra, mint valaha. Egy szervezett közösség, ahol az emberek segítik egymást a mindennapi életben, kortól, nemtől, rassztól, vallástól vagy kultúrától függetlenül, egy erős alapot és iránymutatást tud adni.

Személyes oldalról nézve is erős relevanciáját érzem a cohousingnak. Vidéki környezetben felnőve megtapasztalhattam azt a kellemes szomszédsági viszonyt, amit 19 éves koromtól kezdve

- nagyvárosba költözés után - nem, vagy csak nagyon ritkán fedeztem fel. A lakhatási lehetőségek és a jövőbeli kilátások erősen korlátozottak, olyan hétköznapi tevékenységek, mint egy bicikli karbantartása vagy egy kisebb barkácsprojekt is kihívást jelent a legtöbb, jelenleg rendelkezésre álló és a magyar átlagember számára megfizethető albérletben.

A téma relevanciájának tisztázása után rátérek a cohousing részletesebb ismertetésére. A dolgozat terjedelmi korlátai és a téma tág kiterjedése miatt csak a közösségi lakóhelyek szempontjából relevánsabb és fontosabb területekkel foglalkozok.

2. Cohousing, mint lakhatási forma

2.1 Mit jelent a cohousing, avagy a közösségi lakóhely?

A „cohousing” kifejezést Kathryn McCamant és Charles Durrett amerikai építészek illesztették erre a lakhatási formára (Asgaard Andersen & Boisen Lyhne, 2022). A cohousing magyar megfelelőjeként a *közösségi lakóhely* kifejezést használom a dolgozatban, vagy tágabban *közösségi lakhatásról* beszélek (Glatz, 2016, old.: 24).

A cohousing vagy közösségi lakóhely olyan lakhatási forma, melyben a lakók demokratikus elvek mentén, alulról kezdeményezve, azaz bottom-up módon hoznak létre valós lakhatási igényekre szabott lakóhelyeket. A lakók általában aktívan együttműködnek a tervezőkkel, kivitelezőkkel, illetve különböző szervezetekkel, melynek következtében maguk fogalmazhatják meg igényeiket és meggyőződhetnek annak megvalósulásáról is. Mivel függetlenek a politikától és a piactól, hosszú távon átláthatóbb és fenntarthatóbb lakhatást kínálnak. A közösségi összefogás elengedhetetlen tulajdonsága a lakóközösségnek, mivel közösen meghatározott célok és elvek mentén fejlesztik folyamatosan lakóhelyüket. A lakók általában heti rendszerességgel szerveznek olyan társasági programokat, amelyek a közösséget hivatottak erősíteni. Jogi és gazdasági oldalról nézve a leendő lakók általában lakásszövetkezetekbe tömörülnek, így a projektek pénzügyi finanszírozása is egyszerűbben megvalósítható, mivel könnyebben jutnak tőkéhez és állami, vagy önkormányzati támogatáshoz, mint egy magánberuházás esetén (Komlósi & Theisler, 2014.).

McCamant és Durrett a *Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves* (1988) című könyvükben - ami a közösségi lakhatás szellemiségét bevezette az Egyesült Államokba -, hat alapvető tulajdonságát ismertetik a cohousingnak, ami megkülönbözteti azt a kooperatívaktól, kommunáktól és egyéb, szándékos közösségi lakhatási formától:

1. Participatory process/ Részvételi folyamat: A lakók általában aktív szerepet vállalnak a saját lakhatásuk megtervezésében, fejlesztésében és kivitelezésében
2. Neighborhood design/ Lakónegyed megtervezése: A cohousing lakások változó fizikai körülmények között jöhetnek létre (urbánus, szuburbánus, vidéki), a gépjárművek általában a közösségi területen kívül maradnak, helyet biztosítva a

belső közlekedésre, utca vagy járda formájában és belső udvart vagy egyéb nyitott teret teremtve a gyerekek biztonságos játszóteréhez és egyéb közösségi tevékenységekhez

3. Common facilities/ Közös létesítmények: Általában egy nagyobb épületrészre utal, ami közös konyhát és étkezőt, egyéb közösségi teret (mosókonyha, edzőterem, gyerekszoba, TV-szoba, stb.) jelent. Ezek a terek biztosítják a közösségi események helyszínét.
4. Self-management/ Önmenedzselés: A cohousing lakók felelősséget vállalnak a tervezés, a menedzselés, a biztonságos fenntartás és karbantartás tekintetében. Lakásszövetkezetek és munkacsoportok alakulnak ki a közösségi igények megteremtése érdekében, rendszeres gyűlésekkel a tagok számára.
5. Absence of hierarchy/ Hierarchia hiánya: A döntéshozatal szinte kivétel nélkül demokratikus keretek között zajlik, konszenzus vagy részleges konszenzus segítségével döntve el a főbb kérdéseket. Fontos hangsúlyozni, hogy a cohousing esetén nem beszélünk közös spirituális vezetőről (mint az 1960-as évek kommunái esetében), közös gyereknevelésről vagy karizmatikus vezetőről, aki körül a csoport tagjai szerveződnek.
6. Separate incomes/ Önálló jövedelem: A lakók nem osztják el egymás között a bevételüket, pénzügyi tartalékaikat az előre meghatározott, az épület fenntartásához és üzemeltetéshez szükséges javakon felül. A lakók általában különböző gazdasági, társadalmi és szociális háttérrel rendelkeznek, más-más kultúrával, vallással, életvitellel gazdagítva a közösséget (Markle, 2013, old.: 7-9).

Chris és Kelly ScottHanson 2005-ben a fentiek mellett négy fontos karakterisztikát adott még hozzá a listához: az optimális méret 12-36 lakóegység, a gépjárművek szándékos leválasztása a lakóhelytől, közösségi étkezések és változó felelősségkörök a fejlesztési időszakban (ScottHanson & ScottHanson, 2005, old.: 4-5). A közösségi lakóhelyek az alapvető tulajdonságaik mellett sokfélék lehetnek, a harmadik fejezetben bemutatom ezeknek néhány változatát külföldi példákon keresztül. Az általam választott csoportosítás a közös és privát terek viszonyában, az épület léptékében és a célcsoportban különbözteti meg és mutatja be azokat. A közösségi lakhatás magyarországi lehetőségeit taglaló hetedik fejezetben a fenti szempontok mentén kifejtem, hogy

hazánkban milyen rendszerelvek alkalmazásával képzelhető el egy cohousing jellegű lakóközösség megvalósulása.

2.2 Megjelenése, kezdetek

A többcsaládos lakások fejlesztése privát lakásokkal és közös használatú terekkel nem újkeletű dolog. Asgaard Andersen és Boisen Lyhne kutatásából (2022) kiderül, hogy már az 1800-as évektől kezdve Dániában és más országokban is elkezdtek kísérletezni ezzel a lakhatási formával, a mai értelemben vett közösségi lakhatás, avagy cohousing életvitel azonban Dániában született meg az 1970-es években (Asgaard Andersen & Boisen Lyhne, 2022).

„Bofællesskaber” (nyers fordításban lakóközösségeket jelent) – ezzel a dán elnevezéssel illették azokat a lakásokat, ahol a saját szobák, fürdő és konyha mellett a lakók megosztottak különböző funkciójú tereket és közösségi programokat szerveztek. A „cohousing” kifejezést, ahogy fentebb már említettem, csak az 1980-as évek óta használják ezen lakhatási forma leírására. Az első két megvalósult dán példa az 1972-ben létesült Sættedammen-i és az 1973-as Skråplanet-i közösségi lakóhely volt. A projektek mögött olyan csoportok álltak, akik alternatívát kerestek a magánházak és a társasházak mellett arra, hogy közelebbi kapcsolatba kerüljenek a szomszédaikkal. Az általuk elképzelt cohousing olyan közös használatú létesítményeket takart, mint a közösségi szoba, játszóház vagy játszótér és sportlétesítmények.

A Skråplanet-i kezdeményezők elsőre nem várt akadályokba ütköztek, a helyi közösség tagjai ugyanis aggódtak amiatt, hogy milyen változásokat idézhet elő az addig ismeretlen lakhatási forma. A Sættedammen-i csapat esetén a jelzőlog felvétele jelentett gondot, ugyanis a cégek nem mertek finanszírozni egy ilyen újszerű projektet. Mivel senkinek nem volt tapasztalata a cohousing építéssel, így az önkormányzat sem tudott segítséget nyújtani. A felmerülő akadályok ellenére sikerült megvalósítani a projekteket, az együtt átélt nehézségek pedig erősebbé tették a közösséget (Asgaard Andersen & Boisen Lyhne, 2022, old.: 199).

2017 júniusában Nick Henley koppenhágai lakos a fiával együtt meglátogatta a Sættedammen-i lakóközösséget, ahol beszélgetett a lakókkal és megismerte a lakóterületet. A cohabitas honlapján közzétett beszámolója szerint (2017.) a lakások moduláris tervezéssel készültek

egy- vagy kétszintes kivitelben. A belső falak a változó lakhatási igények kielégítése céljából mozgathatóak, így az épület reagálni tud az egy családon belüli változásokra és az új lakók igényeire is. A közös helyiségben a lakók néhány este közösen vacsoráznak és egyéb szociális eseményeket tartanak. Mind a 27 háztartás havonta egyszer állja a lakóközösség számára az étkezést – vásárlást, főzést és mosogatást is beleszámítva –, cserébe a többi este ők is élvezhetik ezt a „szolgáltatást”. A lakók általában heti 2-3 alkalommal mennek le közösen étkezni, de heti egy alkalom mindenkinek kötelező, így biztosítható az, hogy a lakók közösségként tudjanak együttműködni. Az 1-5. ábrákon kívülről és belülről is látható az épület.



3. ábra Sættedammen, az első dán cohousing

forrás: <https://newspitalfields.wordpress.com/2016/02/10/introduction-to-co-housing-in-denmark/>, 2016
letöltés dátuma: 2024.11.05. 9:24



1. ábra Közös udvar játszótérrel

forrás: https://l.cohousing.org/dk99/DKtour_SA4.html
letöltés dátuma: 2024.11.05. 9:53



2. ábra Lakóegységek bejáratai

forrás: https://l.cohousing.org/dk99/DKtour_SA5.html
letöltés dátuma: 2024.11.05. 9:53



4. ábra Közös nappali

forrás: https://l.cohousing.org/dk99/DKtour_SA3.html
 letöltés dátuma: 2024.11.05 9:58



5. ábra Közös konyha

forrás: https://l.cohousing.org/dk99/DKtour_SA2.html
 letöltés dátuma: 2024.11.05. 9:54

Napjainkban azonban a lakóközösség azzal a problémával küzd, hogy túlságosan vágyott lakóhellyé vált Sættedammen. Az ott élő emberek nem akarnak elköltözni, sok eredeti lakó még mindig ott él, így a lakóközösség előregedett, csak három lakásban él gyerekes család. Ha a tulajdonosok meghalnak vagy elköltöznek, csak a tehetősebbek tudják megengedni maguknak, hogy a helyükre költözzenek – ez az idősebb korosztályra jellemző -, így nem tud megvalósulni és fennmaradni az az elv, miszerint színes és változatos lakóközösség alakuljon ki. (Cohabitas, 2017) Egyes esetekben nem jelent problémát, ha csak egy bizonyos társadalmi réteg alkotja a közösséget, ilyen feltételek között létesült ugyanis 1993-ban a Mariendalsvej-i, kifejezetten időseknek szánt fenntartható lakóhely ugyancsak Dániában, amit nyugdíjalapból létesítettek. A lakók bérelték a lakásokat, amivel elindítottak egy trendet – jelenleg számos hasonló működésű cohousing létezik az idősek számára (Asgaard Andersen & Boisen Lyhne, 2022, old.: 201).

A cohousing eszméje az első két lakóközösség megalakulása után viszonylag gyorsan terjedésnek indult – a University of East London mesteri képzésén tanuló építész hallgatók által szerkesztett, közösségi lakhatással foglalkozó honlapon (MARCH Architecture students of Unit 10, 2016.) részletesen olvashatunk ennek a folyamatáról. 1982-re már 22 cohousing lakóközösség épült Dániában, 1981-től kezdődően pedig a dán kormány új jogszabályokkal és garantált hitelekkel támogatta ezt a lakhatási formát. Az állami támogatások segítségével már nem csak a tehetősebbek tudták megengedni maguknak, hogy egy hasonló lakóközösségben éljenek. Elterjedtek a bérleti alapon működő cohousing fejlesztések, amik az alacsonyabb bevétellel

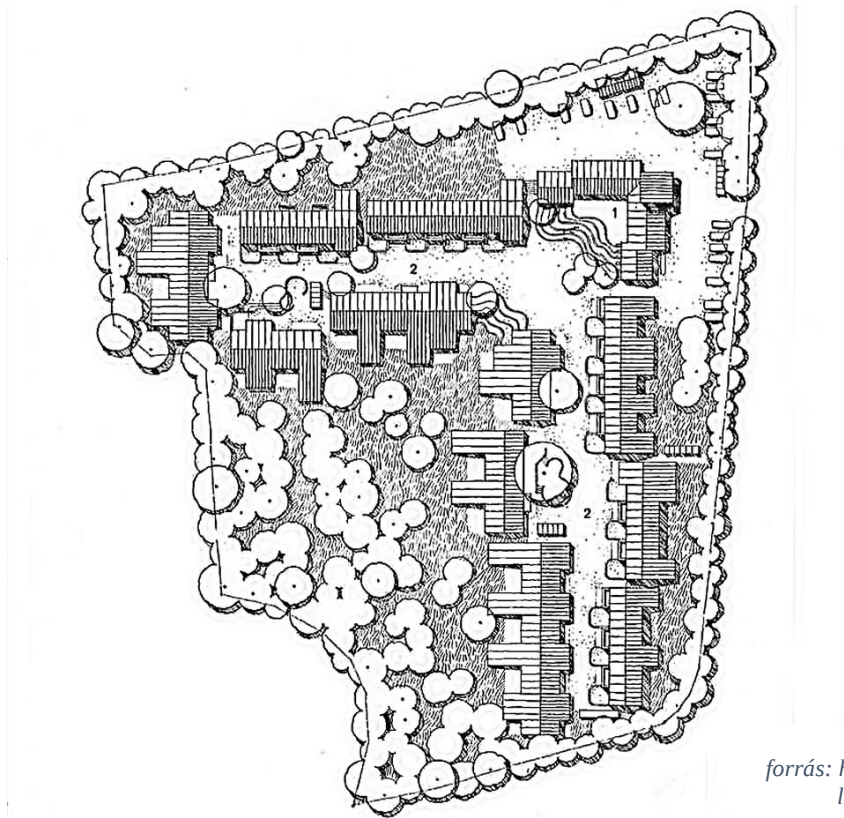
rendelkező lakókat is hozzásegítették az integrálódáshoz, így lassan-lassan létre tudott jönni az a generációkon átívelő, sokoldalú lakóközösség, ami az egyedülállókat, a fiatal párokat, a gyerekes családokat és az idősebbeket is egyaránt bevonzotta. Erre az is rásegített, hogy a közösségi lakhatás a modern kori szociális eltávolodást, az izolációt és a magányt is csökkentette. (MARCH Architecture students of Unit 10, 2016.)

A leghíresebb korai dán példa mind közül talán a Trudslund lakóközösség, ami 1979-ben indult és a Vandkunsten építész iroda nyerte meg a tervezésre kiírt pályázatot. A 33 otthonból álló együttes lejtős környezetbe épült, két lakósáv mentén felfűzve, amik a terep adottságait követik, az út végén pedig felvezetnek a telek tetején lévő közösségi házhoz (Vandkunsten Architects, 2015), ahogy az a 6. ábrán is látható. A házak egymáshoz és a közösségi épülethez való kapcsolatát a helyszínrajzon (7. ábra) figyelhetjük meg – majdnem olyanoknak tűnik az egész, mintha valaki véletlenszerűen egymás mellé helyezte volna őket. A zöld környezetben épülő, sorházas vagy kertesházas jellegű, lazán összefogott lakások így a közösségi ház köré vannak szervezve - ez a térszervezési módszer a dán kortárs cohousing építészet jellemzője. Henrik Gutzon Larsen a *Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form* című írásában (2019) részletesen foglalkozik a dán cohousing fejlődésével és annak szakaszaival. Itt olvashatunk még egyéb jellemzőkről, mint például az alacsony épületmagasság, a szuburbánus



6. ábra A közösségi házhoz vezető út
forrás: <https://vandkunsten.com/en/projects/3981>
letöltés dátuma: 2024.11.06. 11:55

környezeti elhelyezkedés, ezen belül is az a tendencia, hogy nem egy már kiépült városnegyed, hanem inkább egy vidéki táj tulajdonságai jellemzik a környező terepet (Gutzon Larsen, 2019). Ezt az idilli hangulatot tükrözi a házak kertje és terasza a lenti képeken (8. és 9. ábra).



9. ábra Trudeslund helyszínrajza
forrás: <https://vandkunsten.com/en/projects/3981>
letöltés dátuma: 2024.11.06 11:54



8. ábra Trudeslund-i idill
forrás: <https://vandkunsten.com/en/projects/3981>
letöltés dátuma: 2024.11.06. 11:55



7. ábra Lakóegységek, Trudeslund
forrás: <https://vandkunsten.com/en/projects/3981>
letöltés dátuma: 2024.11.06. 11:55

A fenti példák a teljesség igénye nélkül adtak ízelítőt a dán cohousing történetéből – ha be akarnánk mutatni azt teljes mélységében és minőségében, teljes könyveket kéne teleírni. Jelen dolgozat terjedelmi korlátjai azonban azt diktálják, hogy a dán vonalból most ennyit mutassak meg, így a következő alfejezetben rátérek arra, mi történt ezután, és mindeközben Európában, hogyan hatotta át a cohousing a lakhatás szellemiségét a skandináv térségben, valamint Közép- és Nyugat-Európába bizonyos részein.

2.3 Elterjedése Európában

Dániában kialakult a cohousing ma is élő szövetkezeti formája, valamint az az elv, miszerint bottom-up módon, a lakóközösség kezdeményezésével jön létre. Az alapok lefektetése után fejlődésnek indult Észak-, Nyugat- és Közép-Európában a közösségi lakhatás valamilyen formája, országonként eltérő jellemzőkkel gazdagítva annak lehetőségeit. Ebben a fejezetben röviden kitérek azokra a konkrét térségekre, ahol napjainkban is komoly hagyománya van a lakóközösségeknek, vagy épp mostanság kap nagyobb szerepet, felfedve egyúttal ezek eredetét és alakulását.

A skandináv országok közül Dánia mellett Svédországban is régóta tartó hagyománya van a közösségi lakhatásnak. A legelterjedtebb szóhasználat esetükben a *kollektivhaus*, ami a szó szoros értelmében kollektívházat jelent. Az 1930-as években kezdték el a fogalmat használni, akkor még a feminista mozgalom volt a legnagyobb mozgatórugója – azért kezdték el népszerűsíteni ezt a lakhatási formát, hogy a házimunka nőkre nehezedő részét csökkentsék, biztosítva ezáltal a lehetőséget arra, hogy könnyebben vissza tudjanak térni a karrierjük építéséhez házasság és gyermekvállalás után is (Urban Vestbro, 2014, old.: 1). Napjainkban a Kollektivhus Nu szervezet (magyar fordításban Kollektívház Most) felel a cohousing népszerűsítéséért az országban, támogatva mind a meglévő lakóközösségeket, mind a formálódó projekteket (UK Cohousing Network, 2021). Dick Urban Vestbro, a stockholmi Royal Institute of Technology egyetem professzora és a Kollektivhus Nu szervezet volt elnöke, a szervezet honlapján publikált tanulmányából (2014) kiderül, hogy a projektek túlnyomó része eredetileg állami lakásvállalatok tulajdonában volt, az elmúlt másfél évtizedben azonban a neoliberais irányultság miatt társasház jellegű kaptak a meglévő bérlakások. Ez a változás megnehezítette a közös tevékenységekben való részvételt, ezáltal veszítettek a lakások a cohousing jellegükből. Mivel Svédországban nincs hagyománya a független lakásszövetkezeteknek, a ma működő projektek közül kevés olyan esettel

találkozunk, ahol erős közösségépítés zajlik, cserébe annál fontosabb a fenntarthatóság. A svéd lakások átlagos alapterületei alacsonyabbak, mint bárhol máshol a világon, mivel a fiatalok hamar elköltöznek a szülői otthonból és magas a válási arány is. 2014-ben a svéd háztartások nagyjából 75%-a egyfős vagy kétfős összetételű volt (Urban Vestbro, 2014, old.: 8). Ilyen arányok mellett a cohousing megosztott létesítményei kedvező feltételeket nyújtanak a fenntartható lakhatáshoz.

Németországban a *baugruppen*, angolul „group build” (Thorpe, 2020) eszméje terjedt el – az elmúlt évtizedben 1800 ilyen fejlesztés látott napvilágot. A folyamatosan növekvő népszerűségét annak köszönheti, hogy hatékony választ tud adni komplex szociális és lakhatási problémákra egyaránt. A rendszer a korábban ismertetett cohousing fogalmát nagyjából kielégíti: támogatja a leendő lakók szövetkezetbe tömörülését és a tervezési folyamatban való részvételét, nonprofit jellegű, fenntartható és megfizethető lakásokat kínál, a megosztott közösségi terekkel pedig elősegíti a szociális kapcsolatépítést. A zéró profitorientációs lakhatási modellek esetén a befektetői profit megtakarításával magasabb minőségű lakásállomány építésére van lehetőség ugyanazzal, vagy alacsonyabb építési költséggel számolva, mint a tradicionális fejlesztői építkezések esetén (Thorpe, 2020).

Ahogy napjainkban a legtöbb fejlett országra, úgy Németországra is jellemző az a folyamat, hogy generációról generációra csökken a születési ráta, növekszik az átlagéletkor, így az idősebb generáció lassan létszámfölénybe kerül – egy 2019-ben publikált tanulmány szerint, amennyiben nem változik a reprodukciós minta, úgy várhatóan 2030-ra a népesség 40%-át a 60 év felettiek fogják kitenni. A fiatal lakosság számára pedig egyre nehezebbé válik a megélhetés - a munkaerőpiac bizonytalansága, a gyér lakhatási feltételek a közép- és alsóbb társadalmi osztály körében a fiatalabb generációt is nehéz helyzetbe kényszerítik (Figueira & Trevisan, 2019). A két társadalmi csoport problémáira egyaránt megoldást nyújt a cohousing – a lakóközösség tagjai gondoskodnak egymásról, a hosszútávú bérleti lehetőség kiszámíthatóbb jövőképet biztosít, a közös létesítmények pedig egyszerre biztosítják a rugalmasságot és a fenntarthatóságot.

Német nyelvterületen járva muszáj megemlítenünk Ausztriát is, azon belül kiemelten Bécsset, ahol az elmúlt évtizedekben szintén virágzásnak indult a cohousing. A 4. fejezetben részletesebben is foglalkozom a város lakhatási megoldásaival, mivel immár harmadjára lett a világ legélhetőbb városának megválasztva (Florian, 2024). Előtte azonban bemutatnám Ausztria

legnagyobb önerőből létrehozott és fenntartott lakhatási és egyben kulturális projektjét (Association for Integrative Lifestyle, 2024), ami a Sargfabrik névre hallgat.

1987-ben kezdődik a projekt története, ugyanis ekkor alakult meg az *Association for Integrative Living* lakószövetkezet. 1989-ben megvásárolták a *Maschner & Söhne* koporsógyár nem használt épületegyüttesét, aminek az átalakítására 1992-ben készített tervek a bkk-2 architektúr építésziroda. 1994-ben megkezdődtek az építési munkálatok, két évvel később, 1996 őszen pedig megnyílt az épület 73 lakóegységgel, amit nagyjából 100 felnőtt és 45 gyerek lakott. A pozitív élményektől megindulva 1998-ban megvásároltak egy közeli telket (Missindorfstraße 10.), ahol ugyancsak a bkk-2 építésziroda az arc.lab irodával közösen látta el a tervezési feladatokat, aminek eredményeképpen 2002-re megnyílt a Miss Sargfabrik (Association for Integrative Lifestyle, 2024).

2024 augusztusában lehetőségem nyílt egy rövid bécsi utazást tenni, az út ideje alatt pedig többek között a Sargfabrik és a Miss Sargfabrik épületét is meglátogattam. A látogatás saját szervezéssel történt, így az épület belső tereinek szemrevételeire sajnos ezúttal nem volt lehetőségem, azonban néhány közösségi teret így is meg tudtam tekinteni. A következő bekezdésekben így részben a saját tapasztalomra alapozva mutatom be részletesebben az épületet.

A Sargfabrik Bécsnek egy csendes lakókörnyezetében helyezkedik el, autós forgalomtól elzárva. Kívülről zártos beépítés jellemzi, a cohousing jelleget csak a második emeleti ablaksoron végigfutó „Kinder Garten” felirat, valamint a pinceszintre vezető lépcsősor feletti „Raum für Kultur” tábla jelzi (lásd: 13. és 14. ábra). A kulturális helyiség tehát az utcafrontról is megközelíthető – ez azért is fontos szempont, mert a lakóegyesület rendszeresen szervez kulturális eseményeket itt, amelyeken nem csak a lakóközösséget, hanem a környékelieket is szívesen látják. Emellett az épületben közfürdő, szemináriumszoba, közös konyha, közös biciklitároló és közös udvar is található. Az épület utcafronti homlokzatára nézve egy középtengelyes közlekedő (15. ábra) vezet be a belső udvarba és egyben a lakórészekhez, a közlekedés ideje alatt pedig belátás nyílik egy-egy közösségi térbe. A belső udvarba lépve zöld oázis fogadott, cserepes növények, futónövények voltak mindenhol, amitől az egész tér életteli telnek hatott. Ezt a hangulatot igyekeztem visszaadni a 10., 11. és 12. ábrákon. A Sargfabrik sikere további lakóközösségek és cohousing projektek elindulását ösztönözte Bécsben.



15. ábra Belső udvar
forrás: saját fotó, 2024



15. ábra Az emeleti lakások erkélyei
forrás: saját fotó, 2024



15. ábra Lakóegységek bejáratai
forrás: saját fotó, 2024



12. ábra Az épület utcafronti
homlokzata
forrás: saját fotó, 2024



12. ábra Az épületfeliratok
forrás: saját fotó, 2024



12. ábra A belső udvarba vezető
közlekedő
forrás: saját fotó, 2024

3. Cohousing tipológiák

3.1 Közös és privát terek

A közösségi lakóhelyek közösségi és privát tereinek aránya, minősége és mennyisége nagyban függ az adott közösség lakónak életkorától, családi állapotától, életvitelétől és általában véve a kulturális, társadalmi és vallási helyzetétől. Országról országra, városról városra és épületről épületre nagymértékben változhat a lakók igénye arra nézve, hogy milyen közösségi tereket látnának és használnának szívesen lakóhelyükön, illetve hogy a tipikus lakásfunkciók közül (konyha, nappali, dolgozó, stb.) melyek azok, amelyeket szívesen megosztanak a lakóközösség többi tagjával. A következőkben az általam megismertek alapján felvázolom, hogy melyek a leggyakoribb esetei a közös és privát terek viszonyának, egy-egy példával szemléltetve azt, hogy nincs egy meghatározott receptje a cohousing tervezésnek.

Az általam tanulmányozott példák alapján a leggyakoribb eset az, amikor a lakások önmagukban is ellátják és kiszolgálják a lakók alapvető igényeit, a közösségi terek pedig egyrészt a közösség tagjai közötti kohéziót segítik elő, másrészt olyan kiegészítő funkciókat integrálnak be az épületbe, ami élhetőbbé, fenntarthatóbbá és szerethetőbbé teszi azt. Ilyen esetekben természetesen lakások számát és alapterületét bizonyos korlátok között szükséges tartani, annak érdekében, hogy a közösségi funkciókkal kiegészülve az épület ne váljon túlságosan terjedőssé.

A legelterjedtebb közösségi terek közé tartozik a közösségi konyha és étkező, közösségi nappali vagy szabadidős tér, biciklitároló, mosókonyha, gyermekek számára létesült közösségi tér (kültéri és/vagy beltéri játszótér, óvoda, bölcsőde, stb.), közösségi kert, co-working tér, tanulótér, a különböző szolgáltatási egységek (iroda, kávézó, fodrászat, stb.), illetve különböző sport- és rekreációs létesítmények (edzőterem, uszoda, szauna, stb.).

A közösségi terek privát terekhez való kapcsolódása is változatos képet mutat, van olyan megoldás, ahol a lakóegységek sorház jelleggel épültek, a közösségi terek pedig egy külön egységbe lettek szervezve, a lakónegyedbe integrálva. Ilyen például a cambridge-i Marmalade Lane közösségi lakótelep, amit a Mole Architects tervezett. A projekt több nívós díjat is elnyert, az építészfórumon is olvashatunk róla Winkler Márk tollából (2020.). A beruházás 42 lakást foglal magába, ebben vegyesen megtalálunk 2-től 5 hálósobás sorházakat és 1-2 hálósobás apartmanokat is – ahogy a 16. és 18. ábrákon is látható -, tehát egyaránt figyelembe veszi az

egyedülálló vagy fiatal párokat és a nagycsaládokat is. A két oldalt sorakozó téglaburkolatú sorházak között terül el az autóktól elzárt közösségi tér és kert (lásd: 17. ábra), ahol a lakók növényeket termesztnek, állatot tartanak, vagy esetleg valamilyen esemény helyszínéül szolgál (Winkler, 2020.). A közösségi ház is erre néz, a közösség szociális életén túl a térben is központi helyet foglalva el. A belterében (19. ábra) megvalósulhat a közösségépítés, egyszerre kiszolgálva a kicsiket és a nagyokat is.



16. ábra Sorházak, balra a közösségi ház. Fotó: David Butler
forrás: <https://epiteszforum.hu/narancslekvár-utcai-idill--kozossegi-lakhatas-cambridgben>
letöltés dátuma: 2024.11.06 19:45



17. ábra A lakótelep közös udvara. Fotó: David Butler
forrás: <https://epiteszforum.hu/narancslekvár-utcai-idill--kozossegi-lakhatas-cambridgben>
letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:09



18. ábra Sorházak, jobbra apartmanház. Fotó: David Butler
forrás: <https://epiteszforum.hu/narancslekvár-utcai-idill--kozossegi-lakhatas-cambridgben>
letöltés dátuma: 2024.11.06 19:48

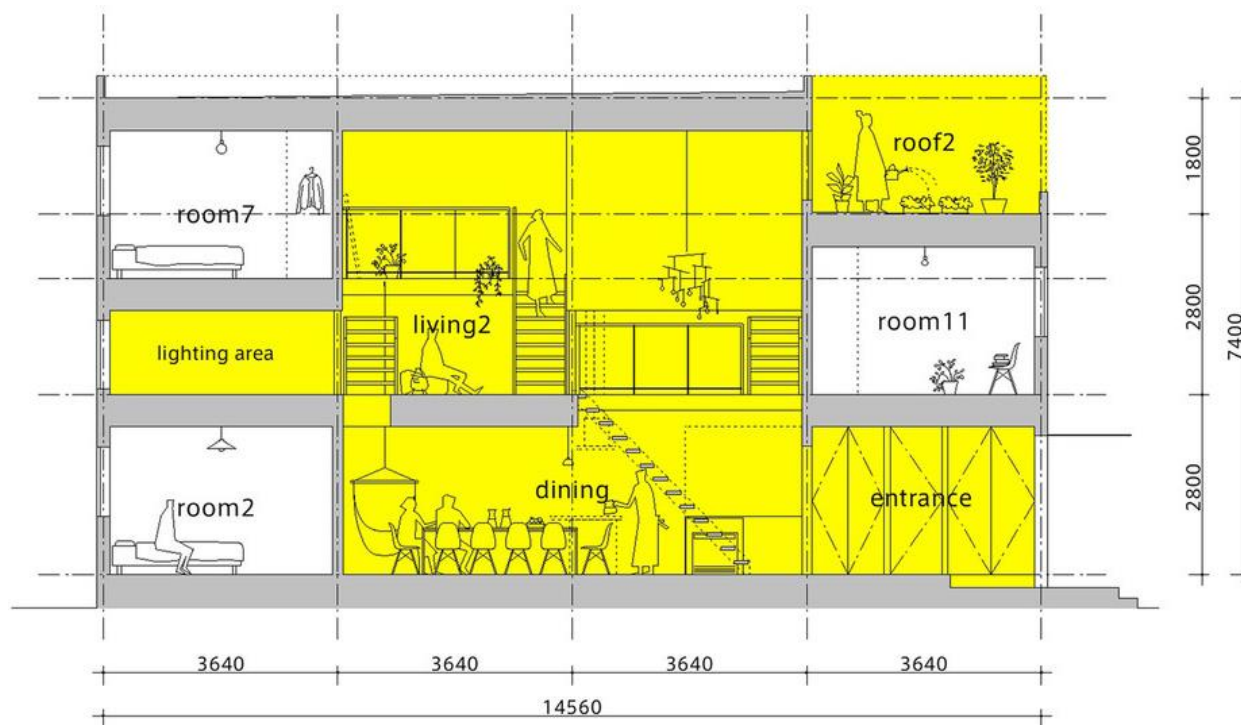


19. ábra Közöségi ház beltere. Fotó: David Butler
forrás: <https://epiteszforum.hu/narancslekvár-utcai-idill--kozossegi-lakhatas-cambridgben>
letöltés dátuma: 2024.11.05 8:08

Az egyik véglet a közösségi és privát terek arányában és viszonyában az, amikor a lakóegységek csak a személyes életvitelhez feltétlenül szükséges privát tereket foglalják magukba (hálószoba, fürdő, esetleg teakonyha), az összes többi funkció a közösségi térhez tartozik és a lakók megosztva használják azokat. Ez a felépítés elsődlegesen fiatalok és egyetemisták körében

elterjedt, és inkább a co-living kifejezéssel illetik. Bolgár Eszter az Oktogon honlapján megjelent cikkében (2023.) részletesen elmagyarázza és megkülönbözteti a *shared living*, *cohousing* és a *co-living* angol kifejezéseket. A cohousing lényegét már a korábbiakban definiáltam és a dolgozat során is ezzel foglalkozom, így ennek a fogalmát most nem fejtem ki bővebben. A co-living az elmúlt évtizedekben indult virágzásnak, a milleniumi generáció körében kapott szárnyra, mivel kiváló választás a digitális nomádok, Erasmus ösztöndíjasok és úgy általában azon fiatalok körében, akik a társasági élet mellett energiájukat inkább a karrierépítésre szánják, és nem gondolkodnak rövid távon a családalapításban (Bolgár, 2023). A cohousinghoz képest tehát egy sajátos igényű csoportot céloz meg, és az ő igényeikhez viszonyulva alakulnak ki a co-living épületek személyes és közösségi terei is.

Japánban a magas albérletárak és a helyhiány miatt különösen kedvelt lakhatási mód az úgynevezett “share house” (megosztott ház), melyben a lakók tulajdonképpen egy nagy házban élnek együtt, ahol a személyes terek úgy vannak kialakítva, hogy kiszolgálják a privát igényeket, a közösségi terek pedig megfelelő közeget biztosítanak a változó közösségi tevékenységekhez.



20. ábra LT Josai Shared House, metszet. Rajz: Naruse Inokuma Architects
forrás: <https://www.archdaily.com/497357/lt-josai-naruse-inokuma-architects>
letöltés dátuma: 2024.11.05 8:33

Szép példa erre a Naruse Inokuma Architects által tervezett LT Josai Shared House Japánban, ami 2013-ban valósult meg 307 négyzetméteren (Naruse Inokuma Architects, 2014). Ebben a példában az épület léptéke önmagában is egy véglet -, azonban viszonyítás szempontjából fontosnak tartom ezt is bemutatni, egyrészt amiatt, hogy a sokszor kevésben különböző magyar és angol fogalmak terén ne legyen keveredés. Másrészt építészeti szempontból tanulságos lehet nagyobb épületléptékre nézve a közösségi és privát terek vertikális összemosódása, ami egyenlő hozzáférhetőséget, könnyű kapcsolódást és az épületre nézve pozitív homogenitást eredményez. A térkapcsolatok jól láthatóak a fenti metszeten (20. ábra) és a lenti épületfotón (21. ábra).



21. ábra Vertikális közösségi tér. Fotó: Masao Nishikawa
forrás: <https://www.archdaily.com/497357/lt-josai-naruse-inokuma-architects>
letöltés dátuma: 2024.11.05 8:32

3.2 Épületlépték

A személyes és közös terek viszonyán túl fontos definiálni azt is, hogy milyen léptékig tud működni egy lakóközösség. Nincs olyan konkrét lakásszám, ami felett vagy alatt egyértelműen működőképes, vagy nem működőképes a lakóközösség, mivel erre rengeteg más tényező is hatással lehet. Chris és Kelly ScottHanson cohousing kézikönyvében (2005) az optimális közösség mérete 12 és 26 lakóegységre tehető, azonban fontos kiemelni, hogy ezt észak-amerikai tapasztalatok alapján vonták le. Az ideális tartomány határértékei országról országra, közösségről közösségre minimálisan változhatnak, azonban óriási eltérésekkel nem szabad számolni. A minimum lakásszám alatt a lakóközösség olyan alacsony létszámú, hogy nem, vagy csak nehezen tud pénzügyi keretet biztosítani a projekthez, emellett pedig túlzottan intimmé válhat (ScottHanson & ScottHanson, 2005, old.: 4). Egy bizonyos egyedszám felett pedig elvész a cohousing közösségi lényege. Szociológiai kutatások kimutatták, hogy az emberi együttműködés jogi, vallási, állami vagy egyéb, közös összetartó rendszer nélkül maximum 150 egyedig értelmezhető, a legtöbb ember ugyanis nem képes ennél több személy beható megismerésére (Harari, 2015, old.: 39). A kohézió elvesztése mellett a fenntartható, emberi épületlépték is megszűnik adott lakásszám után, vagy adminisztrációs szempontból válik túlságosan komplexszé a projekt.

3.3 Célcsoport

A cohousing projektek lakóközösségüket tekintve is sokfélék lehetnek. Az elmúlt évtizedek tapasztalatai azt mutatják, hogy a diverz lakóközösségek működnek a legjobban, azonban számos olyan példával találkozhatunk, ahol valamilyen speciális csoport számára jön létre a lakóhely (Glatz, 2016, old.: 35). Tipikusan ilyen esetek az időseknek, a csak nőknek, csak egyedülállóknak, vagy csak fiataloknak szóló projektek, de léteznek ennél speciálisabb csoportot, például LGBTQ+ közösségeket célzó lakhatási opciók is (Stoisser & van Gent, 2024, old.: 7).

Az idősekből álló háztartások segíthetnek az elmagányosodás ellen, emellett a segítségi és ápolási funkciók közös megoldása finanszírozási és logisztikai szempontból is előnyös. A New Ground cohousing nevű projektben 50 feletti nők (22. és 23. ábra) élnek egy közösségben, ez volt az első, kifejezetten idős nőknek szóló kezdeményezés az Egyesült Királyságban (Ratcliffe, 2023). Az egyedülállók vagy egyszülős háztartások esetén az anyagi előnyök mellett az sem elhanyagolható,



23. ábra New Ground cohousing. Fotó: Jill Mead
forrás:

<https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2023/aug/24/we-have-brothers-sons-lovers-but-they-cant-live-here-the-happy-home-shared-by-26-women>
letöltés dátuma: 2024.11.09. 13:10



22. ábra New Ground cohousing. Fotó: Jill Mead
forrás:

<https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2023/aug/24/we-have-brothers-sons-lovers-but-they-cant-live-here-the-happy-home-shared-by-26-women>
letöltés dátuma: 2024.11.08. 16:01

hogy a háztartásvezetés, gyermeknevelés terhe meg tud oszlani. A nők számára fenntartott lakhelyek a nemi egyenlőtlenség vagy egy bántalmazó kapcsolatból való menekülés során lehetnek fontosak. A fiatal pályakezdők pedig általában anyagi megfontolásból döntenek a lakószövetkezetek mellett (Jelinek & Pósfai, 2020, old.: 53). A speciálisabb közösségek esetében, mint az LGBTQ+ közösségeknél a közös lakhatás egyfajta „valahová tartozás” érzetet is biztosíthat, emellett biztonsági hálóként is funkcionálhat – tekintettel arra, hogy az említett csoport gyakran szembesül diszkrimináló magatartással más emberek felől (Stoisser & van Gent, 2024, old.: 8).

Glatz Zsófia a doktori értekezésében (2016) felhívja a figyelmet egy fontos tényezőre a célcsoportokkal kapcsolatosan. Mivel a lakóközösségek bottom-up módon, azaz alulról szerveződnek, aktív hozzáállást igényelnek a leendő lakók részéről. Ennek feltétele, hogy a kezdeményezők kellő informáltsággal, lehetőségekkel és bizonyos képességekkel rendelkezzenek, ami általában a közép- és felsőbb középosztályba tartozó értelmiségieknek adatik meg. Emiatt a cohousing projekteket gyakran éri az a kritika, hogy a kezdeményezők nem a megfizethetőség vagy a közösség, hanem a „divat” miatt keresik ezeket a lakhatási lehetőségeket, azonban ez torzított képet ad a valóságról. A kritikák minden valószínűség szerint megalapozottak, azonban az új projektek nagy többsége a megfizethető és fenntartható lakhatást, valamint a közösségben élést tartja fő céljának (Glatz, 2016, old.: 35).

4. Bécs, mint a legélhetőbb város

4.1 Élhetőségi szempontok

Nehéz meghatározni azt, hogyan néz ki és hogyan viselkedik az ideális város. Az *Economist Intelligence Unit* (EIU) ebben az évben is kimutatást készített a globális élhetőségi indexről, kiemelve a legélhetőbb városokat a világon. A kutatás 173 várost vesz figyelembe a világ minden tájáról. Mindegyik város 30 kvalitatív és kvantitatív faktor alapján kap pontozást, öt kategóriában mérve őket: stabilitás, egészségügy, kultúra és környezet, oktatás és infrastruktúra. A pontszámok külső adatpontokon, házon belül készült elemzéseken és a városok közreműködésével jöttek ki (Florian, 2024).

Az egyik oka annak, hogy Bécs harmadjára (Florian, 2024) is a világ legélhetőbb városának lett választva az, hogy a várostervezés nem az ingatlanbefektetőket, hanem a város lakóit, különösképpen a gyerekeket helyezi előtérbe. Az olyan vezető nagyvárosokban, mint Hong Kong, Sydney, San Francisco, New York és London egy átlagos család nem tudja megengedni magának a lakhatást, így a városok lassan gyerekmentes övezetté változnak. Az európai nagyvárosokban a folyamatosan emelkedő albérletárak és a lakáshiány megfizethetlenné teszi a lakhatást a fiatalok számára is. A Deloitte kutatása szerint a bécsi lakosok a londoni, párizsi vagy dublini bérlőkhöz képest nagyjából az ottani árak egyharmadát költik albérletre (Oltermann, 2024).

Bécsnek több olyan, innovatív és megfizethető lakhatási megoldása van, ami a különböző társadalmi csoportokat ki tudja szolgálni (Lang, 2024). Az egyik oka annak, hogy a lakás- és albérletárak megfizethetőek, az, hogy a lakások nagy része a város tulajdonában áll. A szocialista kormányzatú "Vörös Bécs" időszakában kezdődött el először az erőteljes bérlakás építés, ennek az eredménye például a Karl-Marx-Hof bérlakás, ami 1100 méter hosszával (Wikipedia: The Free Encyclopedia, 2024) inkább lakónegyednek nevezhető (24. ábra). A mai bérlakások nagy része azonban a második világháború után épült. A szociális bérlakások, vagy *gemeindebau*-k száma 220.000, ezzel Bécs a legnagyobb lakástulajdonnal rendelkező város Európában. Ennek köszönhetően a bécsi lakosok egy negyedének a lakhatása szociális alapú, méghozzá pozitív értelemben véve. Sok európai és amerikai lakónegyed esetén a szociális lakhatás a szegénység, a gettónegyed és a bűnözés fogalmához kapcsolódik, itt azonban nem ez a helyzet áll fenn. Az egyik kulcsfontosságú szempont a lakások kialakításánál a szociális fenntarthatóság: a gettók és szociális

konfliktusok elkerülésének érdekében a város aktív szerepet vállal abban, hogy a lakásokba különböző háttérrel és bevétellel rendelkező egyének és családok kerüljenek, vegyes közösségeket hozva létre. A pályázati szempontok között van például a 30 év alatti első bérlők kritériuma vagy az egyénenkénti évi legfeljebb 57.600 eurós, páronkénti évi legfeljebb 85.830 eurós bevétel. Azonban ha valaki elkezd a meghatározott összegnél többet keresni, nem kell azonnali elbocsátásra számítani, mivel az önkormányzat figyelembe veszi, hogy az egyének helyzete rövid távon rosszabbodhat (Oltermann, 2024).

A szociális lakhatási rendszernek, mint minden rendszernek, vannak még természetesen hiányosságai, negatívumai. A karbantartást például egyetlen nagy vállalat végzi, így a javítások ideje sokáig elhúzódhat. A kritériumok szerint csak azok pályázhatnak szociális lakásokra, akik legalább két éve folyamatosan Bécsben élnek. A lakosok nagy része viszont így is szerencsés helyzetben tudhatja magát, ha bekerül egy gemeindebau-ba. A többi bécsi lakos hasonló problémákkal küzd, mint más európai nagyvárosokban élő szomszédaik – a magántulajdonú lakásba kényszerülők gyakran szembesülnek magas árakkal és kötött idejű szerződésekkel. Bécs lakáspolitikai nézetének és marketingjének köszönhetően azonban jóval előnyösebb helyzetből indul a lakásállományát nézve, mint a többi nagyváros – monopóliumi helyzetben van és nem adja el a tulajdonában álló lakásokat, emellett pedig új lakónegyedeket is fejleszt (Oltermann, 2024). Az elmúlt időszak fejlesztései közül a legfelkapottabb a Seestadt Aspern negyed. A 25. ábrán látható D12 a 213 apartmanjával, 8 üzlethelyiséggel és közösségi létesítményeivel a negyed egyik következő épülete lesz (Astbury, 2024).



24. ábra A Vörös Bécs szülte Karl-Marx-Hof épülete
fotó: B. O'Kane; forrás: <https://www.alamy.com/>
letöltés dátuma: 2024.11.09. 14:57



24. ábra D12 épület, Seestadt Aspern, fotó: Herta Hurnhaus
forrás: <https://www.dezeen.com/2024/03/05/seestadt-aspern-housing-berger-parkkinen-vienna-social-housing-revival/>
letöltés dátuma: 2024.11.09. 14:56

A szociális lakások mellett a városban további 200.000, önkormányzati támogatással létesült kooperatív lakás található, melyek szintén kedvezményes lakhatási lehetőséget jelentenek (Oltermann, 2024). Ezeknek egy része cohousing, melyeket Bécsben főleg a középosztályba tartozó családok laknak, akik nem engedhetik meg a saját lakást, de a gyerekeiket a városban szeretnék felnevelni (Lang, 2024).

4.2 Cohousing szerepe

A közösségi lakóhelyek, a szociális bérlakásokhoz hasonlóan gyakran önkormányzati támogatással jönnek létre, ezáltal piaci ár alatt bérelhetőek és egyúttal stabilabb bérleti szerződéssel is rendelkeznek. Rengeteg családbarát cohousing létesül, ahol a gyerekek támogató közösségben nőhetnek fel, ami erős környezeti szempont. A lakókban kialakult közös gondolkodásmód, miszerint úgy akarnak élni, hogy a modern társadalmi problémákkal kollektíven nézzenek szembe (Lang, 2024), a stabilitási faktorokat erősíti.

A fentiekkel rokon szemléletű, Gleis 21 névre keresztelt, intergenerációs cohousing projekt példaértékű arra nézve, hogy mikén hat egy város élhetőségére a közösségi lakóhelyek jelenléte. A főbb értékek között tartják a fenntartható életvitelt, a társas kapcsolatok ápolását és a közösségen belül megélt szolidaritást. A működés tekintetében több kisebb csoportot alakítottak ki, akik felelősek az egyes területekért: menedzsment csoport, közösségért felelős csoport, jogi és pénzügyi csoport, zöldterületért felelős csoport, stb. A főbb kérdésekben szavazással döntenek, ezek a szavazások demokratikus úton zajlanak (Gruber, 2021).

Az épület az einszueins építésziroda tervezésében valósult meg, modern, családbarát lakókörnyezetben. A teljes értékű lakóegységek mellett a közösségi létesítmények között szerepel a közös konyha és nappali (27. ábra), kávézó, zeneterem, előadótér, könyvtár, mosókonyha, irodater, rekreációs terek, művészeti stúdió és műhely (30. ábra). A programválaszték is széleskörű, a gyerekbarát programoktól kezdve, a színházi vagy zenei előadásokon (26. ábra) és piacokon át a kerekasztal beszélgetésekig be van vonva az összes korosztály (Gleis21, 2024). Az utcára nyíló könyvcserélő és hirdető felület (28. ábra) az épület egyik homlokzatán kapcsolatot teremt a járókelőkkel és a lakónegyedben élő többi emberrel. Ott tartózkodásom rövid ideje alatt

is többen megálltak ezen a ponton (ahogy a 29. ábra is mutatja), így megbizonyosodtam afelől, hogy valós interakció zajlik az épület és a környezete között.



26. ábra A Gleis21 lakói a közösségi konyhában
fotó: Victoria Nazarova

forrás: <https://www.ft.com/content/79726eaf-e4dd-4432-8254-a69fdc6af6e2>. letöltés dátuma: 2024.11.09. 16:53



26. ábra Színházi előadás az épületben

forrás: <https://gleis21.wien/architektur/>
letöltés dátuma: 2024.11.09. 16:53



28. ábra Könyvcserélő pont és
hirdetőfelület

forrás: saját fotó, 2024



29. ábra Az épület homlokzata

forrás: saját fotó, 2024



30. ábra Műhelytér a pincszinten

forrás: saját fotó, 2024

A ház több szempontból is fenntartható: egyrészt a szerkezetét, másrészt a téralakítását nézve. Hibrid építésmódot alkalmaztak, mely vasbeton alapozást, fa-beton kompozit mennyezetet, nagy teherbírású bükkfa gerendákat és fakeretes külső falakat takar. A belső falak nem teherhordóak, ebből fakadóan flexibilisen mozgathatóak, így gyors választ tudnak adni a lakóközösség változó igényeire (Gleis21, 2024).

5. Közösségi lakhatás Magyarországon

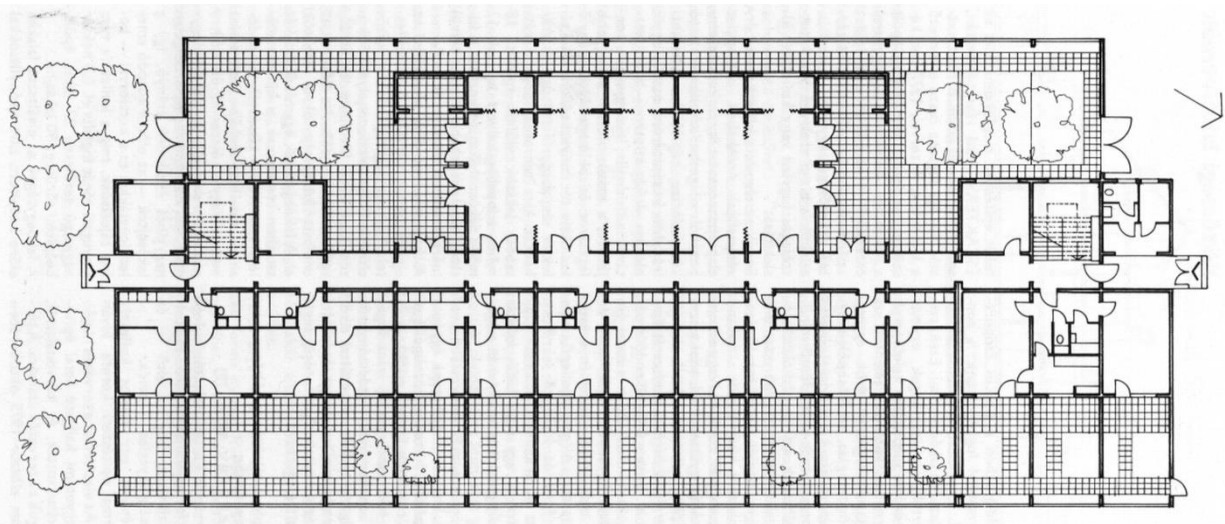
5.1 A miskolci Kollektívház története

Magyarországon az alulról kezdeményezett, közösségelvű építés sajnos még nem tartozik a népszerű lehetőségek sorába. A teljes lakásállomány csupán 7-8%-a tekinthető jogilag lakásszövetkezetnek (Jelinek & Pósfai, 2020, old.: 15), azonban ezek nem rendelkeznek a cohousing jellemző tulajdonságaival. A múltban egyetlen jelentős közösségi lakóhely létesült, 1979-ben – ez volt a Miskolci Kollektívház (Glatz, 2016, old.: 51). Nem véletlenül használom a múlt ős igealakot, a lakóközösség ugyanis a rendszerváltás után lassan feloszlott. A rövid életút azonban fontos tanulságokat szolgáltat a jövő kezdeményezéseire nézve.



31. ábra Miskolci Kollektívház egykori lakóinak csoportképe
forrás: <https://epiteszforum.hu/miskolci-kollektiv-haz-19791989>
letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:47

A kezdeményező csapat idealista, fiatal építészekből állt (31. ábra), akik az ipari városban keresték a lehetőséget a közös lakhatásra és alkotásra. A Miskolci Építész Műhely nyitott szellemi közegéhez csatlakozik Bodonyi Csaba, Ferencz István és Plesz Antal, felkarolva az ifjú társaságot (Golda, 2009). A közös munkából végül Bodonyi Csaba neve alatt született meg az épület, ami racionális téri elrendezéssel jellemezhető. Egy nagy közösségi tér (33. ábra), közlekedő folyosó és a lakócellák alkotják alaprajzilag (32. ábra) az együttest. A lakóegységekhez tartozott még egy-egy belső udvar, ahogy az a jobb alsó képen (34. ábra) oldalnézetből is látható. Ami egyértelmű hiányossága volt az épületnek, az az, hogy átmeneti terek nem alakultak ki, így a ki- és bejutás nem tudott észrevétlen maradni, ami később belső feszültségekhez vezetett (Glatz, 2016, old.: 51).



32. ábra Az épület alaprajzi elrendezése
forrás: <https://epiteszforum.hu/miskolci-kollektiv-haz-19791989>
letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:48



33. ábra Közösségi tér fentről nézve
forrás: <https://epiteszforum.hu/miskolci-kollektiv-haz-19791989>
letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:47



34. ábra A Kollektívház látképe belső udvarok felől
forrás: <https://epiteszforum.hu/miskolci-kollektiv-haz-19791989>
letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:47

Végül az 1989-es rendszerváltással járó privatizáció vetett véget a lakóközösség életének. Az addig önkormányzati tulajdonban lévő, bérelt lakásokat a lakóknak – amennyiben szerettek volna továbbra is ott maradni - meg kellett vásárolniuk. Ezzel a jogi korlátozással felborult a közösségi lakóhelyekre jellemző bérleti rendszer, ami támogatja a közösségi gondolkodásmódot, egyenlő feltételeket biztosítva a lakóknak. A közösség szétbomlása után az épület egyszerű társasházzá alakult át (Glatz, 2016, old.: 51).

A történet egyik tanulsága az építészeti téralakításra, térkapcsolatokra terjed ki. A közösségi és privát terek között szükséges olyan átmeneti terek kialakítása, amik lehetővé teszik a lakóknak azt, hogy igény szerint elvonuljanak, vagy kisebb csoportokban is folytathassanak beszélgetéseket vagy egyéb interakciókat. A másik tanulság az, hogy a hosszú távú és stabil működéshez elengedhetetlen a megfelelő jogi és gazdasági szabályrendszer, ami az alapítástól kezdve támogatni tudja a lakóközösséget abban, hogy egyenlő keretek között, megfizethető és fenntartható módon operáljanak.

5.2 Fontosabb hazai kezdeményezések a közelmúltban

A következőkben röviden szót ejtek azokról a magyar, közelmúltban elindított kezdeményezésekről, amik valamilyen módon a közösségi lakhatás elindulását, megvalósulását támogatják. Ezek a kezdeményezések elsősorban figyelemfelhívó és oktató jellegűek, azzal a céllal, hogy a magyar építész közösség és a magyar lakosság számára ismertté tegyék a cohousing eszméjét, mint lakhatási opciót.

Az első fontos kezdeményezés a Közösségben Élni - ahogy a lakóközösségek létrejötte, úgy ennek a csoportnak a megalakulása is alulról indult. Glatz Zsófia, az egyik alapító tagja a csoportnak, a közösségi lakhatással foglalkozó doktori értekezésében úgy fogalmazott, hogy a kezdeményezést a „kritikai hozzáállás és az alternatív megoldások iránti vágy hozta létre” (2016, old.: 55). A másik három alapító taggal – Komlósi Bence, Koncz Péter, Theisler Katalin – együtt a fő céljuk az volt, hogy átfogóan megismerjék és Magyarországon népszerűsítsék a cohousing projekteket. Az általuk működtetett weboldalon sok hasznos információt találunk a közösségi lakhatásról, külföldi példákról. A publikációkon felül úgynevezett cohousing esteket is terveztek, valamint workshopok és előadások (35. ábra) keretében igyekeznek minél több emberhez eljuttatni

az információt. A csoport önkéntes alapú bővülésével egyetemben a különböző feladatok elvégzése hierarchiamentes elven történt, közös célok megfogalmazásával, konszenzusos döntéshozatali módszerrel, munkacsoportok kialakításával, ahogy az a cohousing lakóközösségeknél is használatos és bevált (Glatz, 2016, old.: 55).

Bár konkrét cohousing tervezést még nem sikerült megvalósítaniuk, több olyan projektben is részt vettek az évek során, amik valamilyen módon kötődnek a közösségi lakhatás szemléletéhez. Az egyik ilyen projekt egy fiktív tervezési feladat a REPLAN kutatás keretein belül, ahol 19 és 54 év közötti jelentkezők alkották a fiktív lakóközösséget, akik három műhelyalkalom keretén belül megismerhették a cohousing fontos tulajdonságait, a tervezés folyamatát és a közösségben való gondolkodást. A folyamatot egy szociológusok, építészek és önkéntesek által szerkesztett kiadvány foglalja össze (Glatz, 2016, old.: 56).



35. ábra Előadás a Budapest Pontban, 2016.09.20

forrás: <https://kozosseghbenelni.blogspot.com/2016/10/kozosseghben-elni-jo-eloadas-budapest.html>

letöltés dátuma: 2024.11.07. 12:30

Egy másik fontos kezdeményezés a Cohousing Budapest egyesület, akiknek egy része a Közösségben Élni szervezet keretén belül már foglalkozott a közösségi lakhatás témakörével. Az egyesület 2019 őszén 15 alapítótaggal indult, akiket összekötött a cohousing iránti érdeklődés. Víziójuk szerint Magyarországon az önszerveződő közösségeknek is fontos szerepet kell játszaniuk a lakhatási krízisre való válaszadásban (CoHousing Budapest Egyesület, 2024). Az

egyik új és talán legizgalmasabb projektükben, a CollAction Budapest cohousingban az első budapesti közösségi lakóhely létrehozási folyamatán dolgoznak. A honlapjukon található információk alapján 2019-ben indult a projekt, eddig 64 jegyzőkönyvön, 21 fejlesztői workshopon és 6 közösségi hétvégén vannak túl. A CollAction Budapest tagjai más-más életszakaszban vannak, különböző szakmákat és családi háttérrel képviselve. A megvalósító partnerek között találjuk még az Inspi-ráció Egyesületet és a Viador Átrium Group építészirodát (Cohousing Budapest Egyesület, 2024).

2024 májusában lehetőségem nyílt online felületen beszélgetést folytatni Sándor Gergellyel, a Viador Átrium Group vezető építészével, aki évek óta munkálkodik egy budapesti cohousing megvalósításán. Elmondása szerint hosszú idő, míg egy ilyen projekt el tud indulni Magyarországon, tekintettel a jogi és gazdasági háttér hiányára, valamint a jelenlegi magyar társadalmi viszonyokra. Amikor a beszélgetést folytattuk, az épület terveit készültek beadni engedélyeztetésre, a megvalósulásra legkorábban 2026-ban kerülhet sor (Sándor, 2024).

A fentiek mellett természetesen mások is foglalkoznak kisebb-nagyobb mértékben a cohousing és az alternatív lakhatási módszerek népszerűsítésével Magyarországon, különböző szempontokból nézve. Az építészeti szemlélet mellett fontos társadalomtudományi oldalról vizsgálni a lakhatás kérdéskörét - a Periféria Központ különböző tanulmányokon keresztül igyekszik ezt megtenni. A legrelevánsabb írásuk, melyben a közösségi lakhatás, mint alternatív megoldás jelenik meg *A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon* (Jelinek & Pósfai, 2020).

A közösségi lakhatás folyamatának támogatói mellett fontosnak tartom, hogy szót ejtsünk azokról a tényezőkről, problémákról és tévhitekről, amelyek a múltban és jelenleg is gátolják a megvalósulást. Úgy gondolom, hogy ha jobban megismerjük a lakosság szemléletét és a magyar lakhatási rendszer jelenlegi állapotát és hiányosságait, úgy hatékonyabban tudunk olyan arany középutat találni, ami a magyar igényekre adhat választ.

6. Hazai társadalmi viszonyok

6.1 A szocializmus utóhatása

Kelet-Európa társadalmi rendszereit a posztkommunista állapot a mai napig meghatározza. A demokratikus társadalmi életnek és politikai intézményeknek a hagyománya még nem tudott teljesen beépülni a lakosság világnézetébe, gondolkodási módjába. A gyors ütemben változó civilizáció, melyben a hagyományos értékek elvesztése, az elidegenedés problematikája, a fokozódó versenyszellem és teljesítménykényszer egyre nehezebb kihívások elé állítja mind az egyéneket, mind a társadalmat (Pikó, 2019).

Magyarország lakossága, a többi posztkommunista kelet-európai régióhoz hasonlóan, huzamos ideig élt egy olyan társadalomban, melynek a történéseire kevés hatást tudott gyakorolni. A megvont kontrollérzet és az autonómia megélésének hiánya miatt az egyének személyiségében torzulások jelenhetnek meg, például „tanult tehetetlenség” (Pikó, 2019), szabálynélküliség vagy általános szorongás formájában. A kezdeményezőképeség és a felelősségtudat elvére a totalitárius rendszerekben nem, vagy csak kevésbé volt szükség, a demokratikus rendszerekben azonban fontos tulajdonságnak számít. A demokrácia aktív hozzáállást, bizalmat igényel – azonban ezeket az értékeket aláásta a kommunista korszak. A társas kapcsolatok is súlyosan sérültek a totalitárius rendszer által generált általános bizalmatlanságban, így az a közösségi összetartást és támogatást is jelentősen meggyengítette. (Pikó, 2019)

A fentiekből levonható következtetés alapján a közösségi lakóhelyek két fontos alapelveinek – a közösségi együttműködés és a kezdeményezőképeség -, a megvalósításában hátránnyal indulunk. A múlt hibáiból azonban tanulni kell, és bár egy adott típusú viselkedés beidegződésének átformálása időbe telik, minden egyes lépés közelebb visz a sikerhez (Pikó, 2019). Az elmúlt évtizedben a civil szervezetek és közösségek újra fellendülőben vannak, a környezettudatosság és fenntarthatóság elve előtérbe kerül, az önsegítés és a személyes fejlődés általános céljává vált a társadalom nagyjának. A pozitív fejlemények tükrében azt gondolom, hogy a mai és az ezután következő generációk kitölthetik azt az űrt, ami a társas együttműködés és a tenni akarás képességeiben keletkezett.

6.2 A magyar lakáspolitikai és annak aktuális problémái

A 2022-es bécsi IBA (International Building Exhibition) kiállításra írt könyvben Wolfgang Förster, az IBA_Vienna kezdeményezője és tanácsadója, a lakhatást olyan közszolgáltatásként jellemzi, ami az oktatáshoz, az egészségügyhöz és a közösségi közlekedéshez hasonlatosan nem lehet teljesen kiszolgáltatva a piaci szabályoknak. A nemzetközi jogszabály szerint a lakhatás kifejezetten emberi jognak minősül. Ennek ellenére az ingatlanpiac nem tud „normális” piacként működni, mivel nem biztosítja a teljes átláthatóságot, az egyenlő feltételeket vevők és aladók között, valamint a változó igényekre adott gyors választ (Förster & Menking, 2018, old.: 7).

A Deloitte 2023. augusztusi kimutatása alapján 2022 elején a világjárvány utáni gazdasági fellendülés, valamint az orosz-ukrán konfliktus hatására az infláció drámai módon megugrott. A jelenség a lakóingatlanok árának szárnyalásához vezetett – ezzel egyetemben a lakástulajdonlás megfizethetőségének drasztikus romlását eredményezte. A lakossági szektor átalakulása azonban kedvezett a bérleti alapon működő, “Built-to-Rent” lakáspiacnak Európa keleti részén (Linhart, Hána, Jakub, Machula, & Marek, 2023).

A fent említett problémák a magyar lakáspiacot és lakhatási viszonyokat is nagyban befolyásolják. Napjainkban 2-3 millió embert érint a lakhatási szegénység valamilyen formája, ilyen például a lakhatással összefüggő túlságosan magas költségek, rossz minőségű lakás, stb. (Ámon, és mtsai., 2019). Emellett a háztartások egyharmada a jövedelmének aránytalanul nagy részét a lakhatásának megteremtésére költi. Mindeközben gyors ütemű növekedés figyelhető meg a lakásárak és az albérletárak terén, “2016 eleje óta az EU-ban Magyarországon nő a leggyorsabb ütemben a lakóingatlanok ára, 2018 utolsó negyedévében pedig az egész világon Budapesten nőttek leggyorsabban a lakásárak” (Jelinek & Pósfai, 2020, old.: 7-8.).

Az Eurostat 2024-es lakásárindex változáskimutatása alapján Magyarországon 2024 első negyedévében 298,06 az ideiglenes lakásárindex a 2015-ös 100,00 értékhez viszonyítva (Eurostat, 2024). Az 1. táblázatban összehasonlíthatjuk a lakásárindex változását a többi európai országgal 2016-2024. első negyedéveiben, valamint megfigyelhetjük a 2021. után bekövetkező drasztikus emelkedést is. Minden országra jellemző az árnövekedés, azonban Magyarországon ez az ütem kiugróan magas.

DÁTUM	2024-Q1	2023-Q1	2022-Q1	2021-Q1	2020-Q1	2019-Q1	2018-Q1	2017-Q1	2016-Q1
ORSZÁG									
Belgium	139,36	135,04	130,02	122,41	115,24	111,00	107,37	104,36	100,37
Bulgária	206,42	177,93	162,52	b	145,72	135,54	129,45	120,65	103,38
Csehország	214,30	211,80	210,00	168,90	149,00	137,20	125,00	116,20	103,00
Dánia	136,63	134,93	141,90	129,27	118,39	114,95	111,72	105,30	99,32
Németország	144,20	152,00	163,20	146,30	133,80	124,60	118,30	111,00	103,90
Észtország	206,38	191,43	175,37	144,93	135,98	121,99	115,17	108,08	100,32
Írország	177,70	167,16	159,07	138,34	134,30	132,98	127,34	113,36	103,67
Spanyolország	153,18	143,98	139,05	128,12	126,92	122,88	114,96	108,20	102,74
Franciaország	125,96	132,32	128,60	120,15	113,87	108,55	105,51	102,53	99,73
Horvátország	189,41	173,56	152,25	134,19	128,25	117,55	109,44	100,85	101,21
Olaszország	108,50	106,80	105,70	101,10	99,40	97,70	98,60	99,10	99,80
Ciprus	111,53	110,31	103,95	102,84	109,13	107,93	103,10	99,64	97,29
Lettország	193,14	186,40	176,06	149,97	145,77	134,04	126,02	113,11	103,49
Litvánia	227,70	207,18	183,12	153,69	137,26	129,20	119,78	111,07	100,78
Luxemburg	160,90	181,20	184,34	167,17	142,67	125,00	116,84	109,84	102,64
Magyarország	298,06	p	268,81	241,42	195,95	178,74	165,03	138,65	122,24
Málta	159,98	p	149,89	139,69	130,82	125,06	118,53	111,25	105,61
Hollandia	189,87	183,14	182,94	153,72	139,30	130,34	120,32	110,20	102,52
Ausztria	159,54	164,35	164,63	144,08	131,26	121,53	115,13	109,76	104,04
Lengyelország	200,04	169,52	160,30	141,16	131,66	118,34	109,48	103,33	100,00
Portugália	212,45	198,55	182,64	161,70	151,67	137,14	125,58	111,89	103,67
Románia	154,26	146,28	139,82	131,45	129,62	119,91	116,10	108,96	103,65
Szlovénia	193,48	181,96	166,93	142,65	132,99	126,98	118,04	107,68	100,94
Szlovákia	173,51	178,82	166,42	145,74	142,98	126,39	119,56	106,88	103,15
Finnország	101,95	106,52	112,23	108,57	104,28	103,09	102,74	101,70	100,52
Svédország	130,30	132,37	142,19	128,90	120,20	114,97	113,24	114,02	105,66

1. Táblázat Lakásárindex változásának kimutatása a 2016-2024. közötti első negyedévekben

Megjegyzés 1.: A lakásárindex a lakossági ingatlanok árváltozásait követi nyomon, új és meglévő állapotú ingatlanokat egyaránt figyelembe véve. A kimutatás csak a piaci árakkal dolgozik, a saját építési ingatlanok kizárásával. A táblázatban megjelenített számadatok a negyedéves árindex változásokat mutatják, ahol 2015=100.

Megjegyzés 2.: p = provisional; b = break in time series

forrás: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho40__custom_13608546/default/table?lang=en

Az egyik nagy probléma hazánkban, hogy az európai átlaghoz képest nagyon magas a lakástulajdonosok száma. A rendszerváltás utáni privatizációnak köszönhetően ma a lakások nagyjából 90%-a a tulajdonosa által lakott, így kevés bérelhető lakás marad a piacon. Az állam ma is szinte kizárólag a magántulajdonhoz jutást segíti: a családok otthonteremtési kedvezménye, a kamattámogatás és az egyéb lakhatási támogatások a jobb módú családok tulajdonszerzését segítik elő. Az önkormányzati bérlakásállomány is a lakások csupán 2,6%-át teszi ki, és ezek gyakran nagyon rossz minőségűek: a lakások 13,6%-ában nincs WC és fürdőszoba (Jelinek & Pósfai, 2020, old.: 8). A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) 2016-2022 közötti adatok alapján összeállított egy elemzést, amiből arra következtethetünk, hogy az önkormányzati lakások nem kapnak megfelelő támogatást. Az elemzés főbb eredményei a következők: (1) az önkormányzati bérlakások száma

tovább csökkent a fenti időtartam alatt; (2) a vizsgált önkormányzatok a bérlakásszektorból bevételt vonnak ki; (3) a lakásállomány fenntartására és karbantartására átlagosan havi 10-20 ezer forintot költenek lakásonként; (4) évente átlagosan 5500 lakást utalnak ki új bérlőknek, így nehéz hozzájutni ezekhez; (5) a lakáskiutalások zöme nem átlátható és számonkérhető módon történik (K-Monitor Közhasznú Egyesület és Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, 2024). Ahogy Jelinek Csaba és Pósfai Zsuzsanna összefoglalta egy Periféria tanulmányban: „A lakhatáshoz kapcsolódó intézmények tehát diszfunkcionálisan működnek: az önkormányzati bérlakásrendszer kicsi és alulfinanszírozott; a magánbérleti szektor rosszul szabályozott és túlságosan ki van téve az ingatlanspekulációnak; a lakásszektor domináns részét kitevő magántulajdonosi rendszer pedig az eleve tehetősebbeknek kedvez, és ezzel hozzájárul a vagyonosok és a csak bérből élők közötti szakadék növekedéséhez.” (Jelinek & Pósfai, 2020, old.: 9).

Külföldön a bérlői lakásszövetkezetek – kollektív tulajdonban lévő, a bérlők által alulról szerveződő módon, kollektíven üzemeltetett lakóépületek, ahol a lakbérek hosszú távon észgarantáltan megfizethetőek – a piacinál alacsonyabb áron juttatják lakáshoz a bérlőket, ezzel csökkentve a lakhatási válság káros hatásait. Ezek gyakran alulhasznosított állami tulajdonú épületekből válnak lakóépületté, mely egyszerre környezettudatos és jövőbemutató lakásteremtést is jelent. Ilyen lakásszövetkezeti modell például a német Mietshäuser Syndikat, a svájci lakásszövetkezeti hálózat vagy a barcelonai La Borda. Magyarországon azonban sajnos még nem létezik a jelenlegi jogrendszerben olyan jogi forma, amely teljes mértékben megfelelné a fent említett modellnek. A jogi szabályrendszerek megreformálása mellett új finanszírozási módokat is szükséges kialakítani, amelyek kedvező adózással és kedvező hitelekkel támogatják a bérlői lakásszövetkezetek létrejöttét (Jelinek & Pósfai, 2020, old.: 4-5.).

Magyarországon erős relevanciája lenne az alulhasznosított vagy lakatlan épületek megfizethető lakásokként való újrafelhasználásának. A KSH népszámlálási adatai alapján 2022-ben a teljes magyar lakásállományból (ez összesen 4.580.538 lakást takart) 571.997 nem lakott lakást jegyezték fel, ez a teljes lakásállomány közel 12,5%-a. A 2001-es 373.880 darab lakatlan ingatlanhoz képest pedig a másfélszeresére emelkedett az elmúlt 21 évben a lakatlan ingatlanok száma (Központi Statisztikai Hivatal, 2022). Emellett fontosnak tartom kiemelni, hogy Magyarországon és Debrecenen belül sem elhanyagolható azoknak a nem lakott lakásoknak a

száma, amelyek nem magánszemély(ek) tulajdonában állnak. A pontos szám adatok a 2. táblázatból olvashatóak le.

Lakottság	Összesen		Nem lakott lakás	
Tulajdonjelleg	Magánszemély(ek) tulajdona	Nem magánszemély(ek) tulajdona	Magánszemély(ek) tulajdona	Nem magánszemély(ek) tulajdona
Magyarország				
2022	4,402,536	178,002	533,582	38,415
2011	4,207,519	182,783	438,757	39,116
2001	3,858,816	205,837	343,949	29,931
Debreceni járás				
2022	100,137	4,741	11,260	1,060
2011	94,960	4,451	9,191	705
2001	81,689	5,277	6,684	704

2. Táblázat A magyar lakásállomány szám szerinti eloszlása lakottság és tulajdonjelleg alapján a népszámlálás éveiben, a teljes országra és Debrecenre nézve

forrás: Központi Statisztikai Hivatal, Népszámlálási Adatbázis, 2022
<https://nepszamlalas2022.ksh.hu/adatbazis/>

6.3 Társadalomtudományi szempontok

Ahogy fentebb már említettem, Magyarország jelentős része szenved lakhatási szegénység miatt. Ha úgy tekintünk a lakhatásra, mint közszolgáltatásra (Förster & Menking, 2018), az állami és önkormányzati szervek kötelessége biztosítani a megfelelő lakhatási feltételeket, amiket a lakosság jó esetben ideálisan ki tud használni. Az állam és az önkormányzatok szempontjából is előnyökkel jár, ha a lakhatási feltételek azonos szintre kerülnek a lakossági igényekkel, mivel az elégedettségi szint növekedésével a közösségi élet is virágzásnak indul, ami csökkenti a népesség elvándorlását (Jelinek & Pósfai, 2020, old.: 4). Emellett, ahogy az előző fejezetben bővebben kifejtettem, Magyarországon is számos olyan ingatlannal találkozunk, amik alulhasználtak vagy elhagyatottak – ezeknek az újrahasznosítása megfizethető és fenntartható lakásokat eredményezne, ami társadalmi szempontból is előnyös.

Ahogy Nyugaton, úgy hazánkban is a társadalmi problémák közé tartozik a jelentőségteljes szociális kapcsolatok hiánya, az eltávolodás és elidegenedés. Pikó Bettina megfogalmazásában „Az elidegenedés nem más, mint a természeti világgal, embertársainkkal és önmagunkkal való szerves viszony elvesztése.” (2019). A mai, individualizált, modern társadalomban az emberek közötti társas kapcsolatok létrejötte és a közösségképződés jóval nehezebb, mint a modernizáció

előtt (Pikó, 2019). Ebből a szempontból nézve is előnyökkel járna a közösségi lakóhelyek beintegrálása a lakhatási opciók közé, mivel a tudatos közösségteremtés és a jó szomszédsági viszonyok közelebb hoznák az embereket egymáshoz, ezzel is csökkentve az elmagányosodás okozta szorongást a népesség körében.

7. A közösségi lakhatás jövője Magyarországon (megoldási javaslat)

7.1 Oktatás és figyelemfelhívás

A közösségi lakhatás jövőjének szilárd magalapozásához elengedhetetlen a hatékony információközlés, a köztudatban keringő, sokszor tévesen használt, lakhatással kapcsolatos fogalmak tisztázása és a megfelelő tudásátadás, mind az állami, jogi és gazdasági szerepők, mind az építési szektorban résztvevők, mind a célközönség – avagy a magyar lakosság felé. A bérletrendszer Magyarországon ma még egy megtűrt dolognak számít, az emberek fejében a bérlet nem mint lakhatási megoldás, hanem a társadalmi lecsúszás jeleként van jelen (Bánáti, 2024).

Az olyan szervezetek, mint a Közösségben Élni vagy a Cohousing Budapest egyesület kiemelten fontos szerepet játszanak az oktatás és figyelemfelhívás folyamatában. Az egyesületek a különböző előadások, workshopok és egyéb közösségi események szervezésével, valamint a honlapjukon ingyenesen elérhető tudásanyaggal nem csak a szakmabeliek, hanem a laikusok számára is érthetővé, befogadhatóvá tudják tenni a közösségi lakhatás eszméjét. Ezért fontos lépés, hogy a jövőben is minél több, hasonló jellegű esemény megvalósulhasson, hiszen minél több emberhez ér el elsőkézből az információ, annál gyorsabban terjed tovább és válik általánosan ismertté, majd később esetlegesen elfogadottá.

Mindeközben a többi szereplőt – építészeket, befektetőket, közgazdászokat, jogászokat, stb. – is fel kell készíteni a cohousing alkalmazására, mivel az hatékonyan csak úgy tud működni, ha a hozzá megfelelő jogrendszer, gazdasági háttér és építészeti magatartás megvalósul. Az építész hallgatókat és a gyakorló építészeket fel kell készíteni arra, hogy a tervezés folyamatában ne csak építészként, hanem akár mediátorként és moderátorként (Glatz, 2016, old.: 33) is jelen tudjanak lenni a közösségben. Emellett a cohousing, mint lakófunkció jellegzetes tulajdonságainak, vezérelveinek az ismertetése, a hozzá kapcsolódó téralakítási módszerek elméleti és gyakorlati oktatása is elengedhetetlen lépése a folyamatnak.

7.2 Meglévő, alulhasznált vagy kihasználatlan épületállomány átalakítása a közösségi lakhatás szellemében

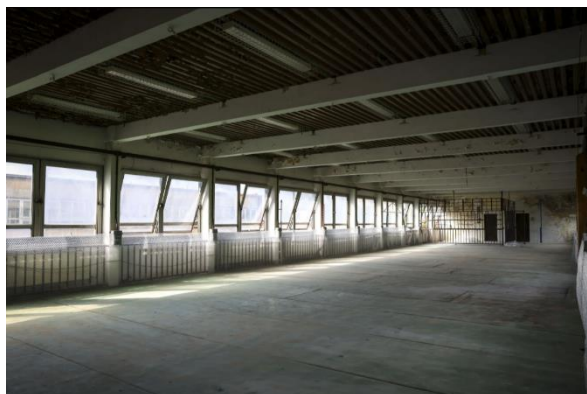
A 6.2 fejezet értelmében Magyarországon számos olyan épülettel találkozhatunk országszinten, ami évek óta üresen áll. Ezeknek számos oka lehetséges, a leggyakoribbak a következők: az adott épület szerkezetét, alaprajzát, építőanyagát tekintve nem képes többé ellátni eredeti funkcióját; valamilyen erős érzelmi hatást gyakorló esemény miatt az épületet megbélyegezték; funkcióját veszített épületek; gazdasági átalakulások okozta kiüresedés; zsugorodó városok vagy városrészek és városszerkezetileg nem működő környékek (KÉK - Hungarian Contemporary Architecture Centre, 2014).

Amennyiben az üres épület főbb tulajdonságait (szerkezet állapota, alaprajzi elrendezés, külső környezet, területi elhelyezkedés, stb.) tekintve megfelelő lehet arra, hogy új életet adjunk neki, úgy megfizethető és fenntartható lakhatási körülményeket hozhatunk létre az újrahasznosításukkal. Sok elhagyatott épület állami vagy önkormányzati tulajdonban áll – a fenntartásuk pénzbe kerül, közben az állapotuk folyamatosan romlik, míg végül használhatatlanná válnak. Ezek tökéletesen megfelelnek arra a célra, hogy a kezdeményezők – legyen az állami, önkormányzati szerv vagy nonprofit egyesület – megvásárolják őket lakhatási beruházási céllal, és idővel közösségi lakóhelyet hozzanak létre. A Sargfabrik története példaként szolgálhat az esetleges jövőbeli, hasonló elvű kezdeményezésekre nézve.

A Fővárosi Önkormányzat nemrég megvásárolt Újpesten egy régi, 2007. óta üresen álló volt iskolaépületet, amit bérlakássá alakítana át (Kováts, 2023). A projekt a fővárosi Affordable Housing for All (AHA Budapest) keretében valósul majd meg. A használaton kívüli iskola átalakítása 26 nehéz körülmények között élő családnak biztosít saját lakást, akiket szociális szakemberek segítenek. Elsősorban egyedülálló szülőknek, nyugdíjasoknak, nagycsaládosoknak, munkanélkülieknek, alacsony jövedelemmel rendelkezőknek, fogyatékkal élőknek és kisebbséghez tartozó egyéneknek szánják a programot. A projekt fontos szempontja az, hogy a majdani lakóközösség és a közvetlen szomszédok a kezdetektől fogva be legyenek vonva a programba, így egyrészt elkerülhető a fals információkeringés, másrészt egy már összetartóbb közösség alakulhat ki a beköltözés idejéig (MEHI - Magyar Energhiahatékonysági Intézet, 2024).



27. ábra Volt iskolaudvar, fotó: Melegh Noémi Napsugár
forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2024/05/18/onkormanyzati-berlakasrendszer-ingatlanpiac-ujpest-baross-utca-iskola>
letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:51



37. ábra Elhagyott belső tér, fotó: Melegh Noémi Napsugár
forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2024/05/18/onkormanyzati-berlakasrendszer-ingatlanpiac-ujpest-baross-utca-iskola>
letöltés dátuma: 2024.11.05 8:52



38. ábra Az iskola nagyterme, fotó: Melegh Noémi Napsugár
forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2024/05/18/onkormanyzati-berlakasrendszer-ingatlanpiac-ujpest-baross-utca-iskola>
letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:52

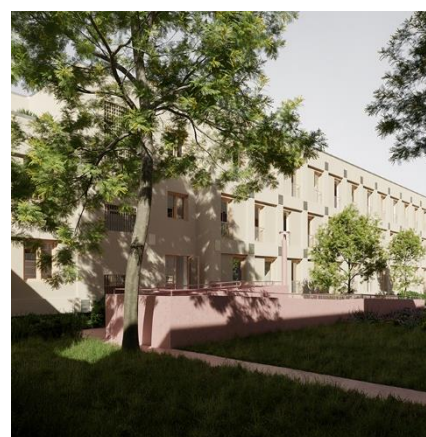
A Baross utcán álló egykori Bőrfeldolgozó Szakközépiskola épülete (36., 37. és 38. ábra) egyben teszthelyszíneként is szolgál. Amennyiben a projekt sikeres lesz, úgy az átalakítás példa lehet a többi, fővárosi tulajdonban lévő kihasználatlan oktatási épület hasznosítására is. A felelős

tervező a Nart építésziroda és a MOKEMBÉ építészkollektíva, a lenti látványok (39., 40. ábra) a koncepciótervhez készültek (MEHI - Magyar Energhiahatékonysági Intézet, 2024).

Ugyan elhagyatott épületről van szó, Takács Ákos, a Nartarchitects építésze szerint jó adottságai vannak, ami fontos ahhoz, hogy ne csak egy családtípushoz illeszkedő lakások jöjjenek létre. Az átalakítás az épület alapszerkezetét nem érinti, az eredeti előteret, a nagytermet meghagyják, ezek közösségi térként funkcionálnak majd. A tantermek előtti folyosó pedig ugyanúgy alkalmas lesz a közlekedésre. A projekt jelenlegi állapota szerint, ha minden jól megy, 2026 nyarán-őszén beköltözhetnek az első lakók (Bánáti, 2024).



39. ábra Koncepcióterv, látvány. forrás: Nartarchitects
https://www.nartarchitects.hu/tervek/eui01_115_aha_budapest
letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:53



40. ábra Koncepcióterv, látvány
forrás: Nartarchitects
https://www.nartarchitects.hu/tervek/eui01_115_aha_budapest
letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:53

Az AHA projekt bár nem cohousing megvalósítás, mégis fontos lépés az alternatív lakhatási megoldásokra tett kísérletben. Az elhagyatott épület újrahasznosításának az ötlete, a változó összetételű lakóközösség gondolata, a közösségi terek beintegrálása az épületfunkciók közé és az önkormányzati oldalról jövő támogatás mind-mind olyan szempont, ami a közösségi lakóhelyek megvalósításánál is elengedhetetlen szerepet játszik. Az előzőek mellett a bérlakás fogalmának negatív konnotációját is feloldhatja a magyar lakosság körében.

7.3 A cohousing átértelmezése a hazai viszonylatokhoz

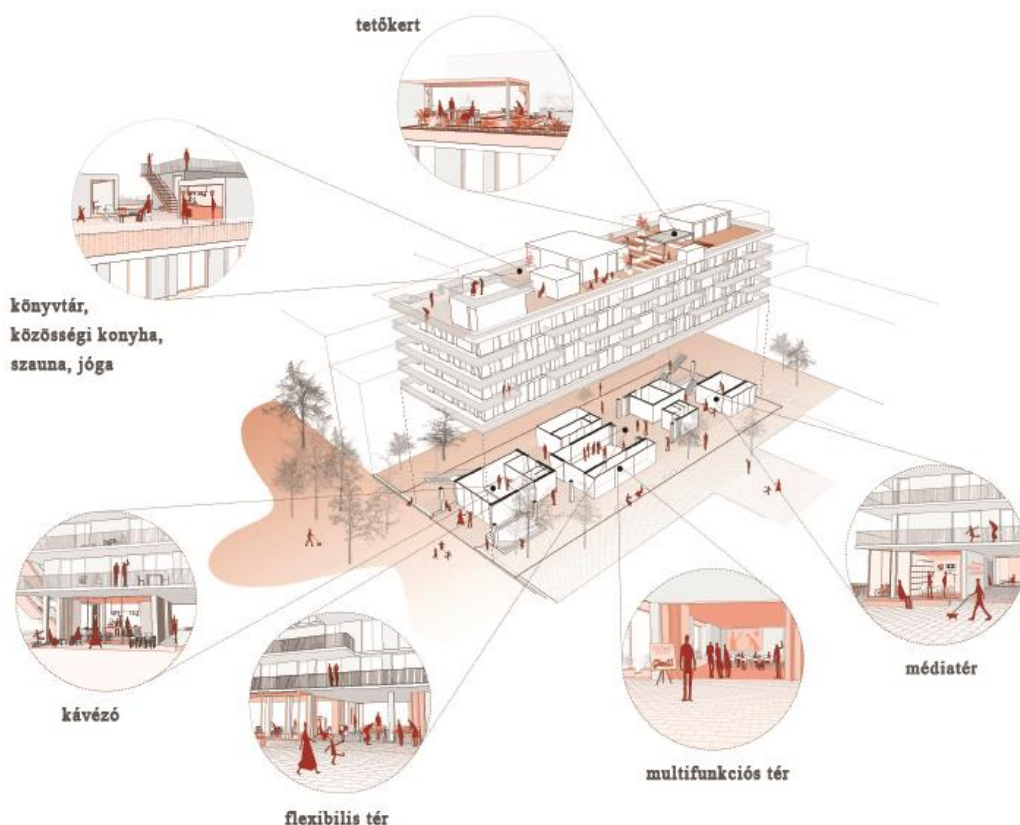
A 3. fejezetben ismertetett cohousing tipológiák alapján levont tanulságokat, következtetéseket ebben a fejezetben felhasználom a magyar megvalósíthatósághoz szükséges elméleti „rendszer” kidolgozásához. A rendszer kifejezés alatt azt értem, hogy a közösségi lakóhelyek főbb karakterisztikáit megpróbálom úgy átfordítani, hogy az a hazai társadalmi helyzethez és kulturális hagyományokhoz jobban illeszkedjen.

Tekintve azt, hogy Magyarországon nincs nagy múltja és hagyománya a közösségi lakhatásnak, a közös és privát terek arányában elsősorban azt a változatot tudom elképzelni, amit például a Gleis21 vagy a Marmalade Lane esetén is láhattunk. Ezeknél az épületeknél a lakások önmagukban is teljes mértékben használhatóak, a közösségi terekkel való kiegészítés pedig a lakóközösség életminőségének a feljavítását és a közösség szerves kapcsolódását biztosítja. Építészeti, téralakítási szempontból mindkét esetből vonható le tanulság. Egy kertvárosias vagy szuburbánus övezetben egy, már meglévő sorház vagy társasház átalakítása, közösségi funkcióval vagy közösségi épületrésszel való kiegészítése (a 41. ábra alapján) egy lehetséges opció, amennyiben nem gondolkodunk teljesen új építésű házban.



41. ábra Marmalade Lane közösségi lakótelep, helyszínrajz kivágaton jelölve a közösségi épület
forrás: (Mole Architects) <https://www.molearchitects.co.uk/project/marmalade-lane>
letöltés dátuma: 2024.11.10. 10:48

Urbánus környezetben a Gleis21 tér- és tömegalakítása szolgálhat előképként (lásd: 42 ábra). Ez a megoldás talán annyival szimpatikusabb, mint a cambridge-i példa, hogy itt a közösségi funkciók szorosabb kapcsolatban állnak a lakóegységekkel, valamint több épületszinten is megvalósulnak (Zilker, Bocchini, Haider, & Marek, 2022). A többdimenziós, szerves térkapcsolatok a szociális életbe való bekapcsolódást jobban ki tudják szolgálni.



42. ábra Gleis21, robbantott ábra
forrás: einszueins architektur, <https://www.miesarch.com/work/4301>
letöltés dátuma: 2024.11.10. 10:43

A leendő épület vagy lakóközösség léptékének meghatározásakor egyrészt fontos figyelembe venni a 3.2 fejezetben leírtakat, tehát azt, hogy az ideális cohousing méret 12 és 36 egység közé tehető. Másrészt a hazai viszonylatokat nézve – gondolok például a szocializmus során sérült bizalmi és társas kapcsolatokra – a fenti intervallum közéértékei lehetnek elsősorban a legoptimálisabbak. Minél több személyből áll ugyanis a közösség, annál nehezebb alkalmazkodni és megfelelni a különböző igényeknek – míg kisebb létszámú csoport esetén ez a folyamat gyorsabban végbe tud menni. A témához kapcsolódóan kiemelném azt, hogy a

lakóközösség megalakulásakor, valamint a tervezés és a kivitelezés folyamatában is elengedhetetlen az, hogy a lakók aktív és felelősségtudatos közösségként működjenek együtt. Ez magába foglalja az egyéni és csoportos megbeszéléseket, workshopokat és csapatépítő programokat. A lenti ábra (43.) a tervezés folyamata alatt végbemenő reprezentatív folyamatokat ábrázolja, aminek az építész csapat feladata segíteni a leendő lakóknak megtalálni azt az ideális térszervezési formát, arányt és egyéb jellemzőket, amelyek a lakók és a közösség javait is egyaránt szolgálják.



43. ábra A tervezésben való részvétel reprezentatív folyamatai
forrás: eunszueins architektur, <https://www.miesarch.com/work/4301>
letöltés dátuma: 2024.11.10. 11:34

A célcsoport tekintetében nehéz előzetesen meghatározni, hogy a lakosság körében hol és milyen mértékben lesz népszerű ez a lakhatási forma. Elsősorban a nagyvárosokban keresendő a célközönség, itt ugyanis a legjobbak a gazdasági, környezeti és kezdeményezői oldalról a feltételek ahhoz, hogy a projekt sikeres életutat futhasson be. Nem véletlen, hogy a magyar kezdeményezések Budapest környékére tehetőek – azonban Debrecen, Győr, Pécs és egyéb, nagyobb városok terén is biztatónak gondolom a helyzetet. A korcsoportot nézve a fiatalokat és a családosokat tartom elsődleges célcsoportnak, több szempontból is. Ahogy más országokban, úgy Magyarországon is számukra a legnehezebb jelen körülmények között a lakásvásárlás, a magántulajdonban lévő albérletek pedig a legtöbb esetben túlárzottak és lelakottak. Más oldalról nézve, a fiatalabb generációt kevésbé hatotta és hatja át a posztkommunista szemlélet, ezért fogékonyabbak lehetnek az alternatív lakhatási formákra. Azonban ez nem kell, hogy kizáró ok

legyen más csoportokra nézve, a legjobb forgatókönyv az, amikor életkor, nem, kultúra és társadalmi helyzet szerint változó közösség alakul ki (Glatz, 2016).

Az utolsó, de talán egyik legfontosabb szempont a működés tárgyköre. Jelinek és Pósfai szerint (2020) a bérlői lakásszövetkezet ideális jogi és gazdasági forma lenne a cohousing megvalósításához. Az előnyök között tarthatóak számon a következők: (1) ez a modell tud leginkább függetlenül működni az állami költségvetéstől; (2) a szövetkezetet a tagok demokratikus elvek alapján irányítják, tehát aktívan részt vállalnak a lakhatásuk szervezésében; (3) a bérlők a piaconál alacsonyabb áron, kiszámítható, átlátható és rugalmas módon juthatnak lakáshoz; (4) finanszírozói oldalról stabil, hosszú távú és alacsony kockázatú befektetést jelent; (5) állami és önkormányzati szempontból csökkenti a lakhatási válság káros hatásait; (6) környezettudatos és fenntartható lakásteremtést eredményez; (7) közösségorientált működés (Jelinek & Pósfai, 2020, old.: 15-19.).

Az ilyen szövetkezetek esetén a tagok szimbolikus összegű önrésszel járulnak hozzá a projekt összköltségvetéséhez, általában ez összesen 10-20%-ot jelent, figyelembe véve azt, hogy a bérlők javarészt kevésbé tehetős háztartások. A kevesebb vagyonnal rendelkező bérlők konszenzus alapján befektetett munkaerővel (ami lehet fizikai vagy szervezői munka) is hozzájárulhatnak a megvalósuláshoz. A befizetett összeget a bérlők a kilépéskor visszakapják a helyükre érkező új tag díjából. A legtöbb, külföldön megvalósult projektben - ilyen például a német Mietshäuser Syndikat (MHS) bérlői lakásszövetkezet - az összköltségvetős jelentős része etikus banki hitelekkel származik, esetleg pályázati forrásból. Magyarországon az a hátránya ennek, hogy a bankok és az állam az egyéni lakáshitelek felvételét támogatja. Egy spanyol példa, a La Borda barcelonai lakásszövetkezet finanszírozási módja megvalósíthatóbbnak tűnhet hazánkban. Ennél a projektnél egy hibrid finanszírozási módot alkalmaztak, ahol az összköltségvetés az alábbiak szerint oszlott szét: 20% a tagok hozzájárulásából, 26% részjegyek értékesítéséből, 29% banki hitelből és 20% pályázati forrásból érkezett (Jelinek & Pósfai, 2020).

A fentiek tükrében talán érthetőbbé válik, miért olyan fontos, hogy több oldalról is megvizsgáljuk a közösségi lakhatás témakörét, hiszen annak megvalósítása nem vonatkoztatható el a gazdasági helyzettől, a jogi szabályozásoktól, valamint az állam és az önkormányzatok hozzáállásától.

8. Összegzés

A dolgozat végéhez érve felmerülhet az Olvasóban a kérdés, hogy tulajdonképpen miért ennyire fontos építészeti oldalról is vizsgálni a témát? Hiszen, mint az a korábbi fejezetek alapján kiderült, a közösségi lakóhelyek létesítése legalább ugyanannyira múlik a kezdeményezőkön, a gazdasági és jogi feltételeken, és az állami vagy önkormányzati szerveken, mint az építész közösség hozzáállásán. A fenti állítással nem lehet vitatkozni, azonban figyelembe kell vennünk azt, hogy Magyarországon a gazdasági és jogi feltételek jelen helyzetben közel sem ideálisak a kezdeményezéshez, az alternatív lakhatási lehetőségek gyakran ismeretlenek a lakosság körében, jobb esetben átláthatatlannak tűnnek, valamint az állam és az önkormányzat felől is inkább a magántulajdonhoz való jutás a népszerű és támogatott lakhatási forma. Ilyen körülmények között valakinek a kezébe vennie a kezdeményező szerepet.

Az építész(et) feladata és szerepe többek között a társadalmi felelősségvállalás is. Az építész által meghozott döntések egyúttal a lakosság szükségleteit és preferenciáit kell, hogy szolgálják. Nem csak épületeket hoznak létre, hanem a városokat is formálják és alakítják: a megfelelő kommunikációval, csapatmunkával és tervezéssel hozzájárulhatnak ahhoz, hogy élhetőbb és fenntarthatóbb városok jöjjenek létre (Architus, 2023).

A témaválasztásban számomra tehát az is fontos szerepet játszott, hogy amit vizsgálók, az kapcsolódjon az építész(et) társadalmi szerepvállalásához. Jelen dolgozat megírásával és bemutatásával szeretnék hozzájárulni ahhoz, hogy a közösségi lakhatást, mint alternatív lakhatási formát a szakmában és a közsférában egyaránt megismertessem és népszerűsítsem.

A múlt, a jelen és a jövő tükrében nézve úgy gondolom, hogy komoly létjogosultsága van a közösségi lakhatásnak Magyarországon is. Az elmúlt évek kezdeményezései szerintem biztató jövőt jósolnak ezen a területen, és egyre több emberben merül fel a következő kérdés: „Miért laknánk egyedül, ha együtt is lehet?” (Deutsche Welle és Telex, 2024). A kérdésre adott válaszban talán ott rejlik a megoldás is.

9. Irodalomjegyzék

- Ámon, K., Balogi, A., Czirfusz, M., Jelinek, C., Köszeghy, L., Tagai, G., & Pósfai, I. (2019). Megfizethetőség. In K. Ámon, & A. Balogi, *Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2019* (old.: 14.). Budapest: Habitat for Humanity Magyarország. doi:HU ISSN 2732-3439
- Architus. (2023. szeptember 5.). *Az építész felelőssége: városkép, kultúra és társadalom összehangolása*. Forrás: Architus : <https://www.architus.eu/hu/bejegyzes/az-epitesz-felelossege-varoskep-kultura-es-tarsadalom-osszehangolasa>
- Asgaard Andersen, M., & Boisen Lyhne, M. (2022. október 4.). Co-creating: Danish Cohousing. *arq: Architectural Research Quarterly*, vol. 26, issue 2, 197-208. Letöltés dátuma: 2024. október 11, forrás: <https://doi.org/10.1017/S1359135522000355>
- Association for Integrative Lifestyle. (2024). *The Coffin Factory*. Forrás: Sargfabrik: <https://sargfabrik.at/wohnen/die-sargfabrik>
- Astbury, J. (2024). Seestadt Aspern Housing brought Red Vienna into the 21st century. *Dezeen*. Letöltés dátuma: 2024. november 9., forrás: <https://www.dezeen.com/2024/03/05/seestadt-aspern-housing-berger-parkkinen-vienna-social-housing-revival/>
- Bánáti, A. (2024. május 18.). Tizenöt éve áll elhagyatottan az újpesti iskola, hamarosan megfizethető bérlakásokat alakítanak ki benne. *Telex*. Letöltés dátuma: 2024. november 5., forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2024/05/18/onkormanyzati-berlakasrendszer-ingatlanpiac-ujpest-baross-utca-iskola>
- Bolgár, E. (2023. május 4.). *Co-living: a jövő nagy lehetősége az ingatlanszektorban*. Letöltés dátuma: 2024.. november 5., forrás: Oktogon: <https://www.octogon.hu/epiteszet/kozosen-lakni/>
- Cohabitas. (2017). *A visit to Saettedammen Co-housing in Denmark*. Letöltés dátuma: 2024. szeptember 9., forrás: Cohabitas: <https://cohabitas.com/a-visit-to-saettedammen-co-housing/>
- Cohousing Budapest Egyesület. (2024). *CollAction Budapest cohousing*. Letöltés dátuma: 2024. november 7., forrás: Cohousing Budapest: <https://www.cohousingbudapest.hu/projekt/collaction-budapest/>
- CoHousing Budapest Egyesület. (2024). *Rólunk: CoHousing Budapest*. Forrás: CoHousing Budapest: <https://www.cohousingbudapest.hu/>
- Deutsche Welle és Telex. (2024. május 18.). Miért lagnánk egyedül, ha együtt is lehet? *Telex*. Letöltés dátuma: 2024. november 10., forrás: <https://telex.hu/gazdasag/2024/05/18/deutsche-welle-lakhatas-cohousing-magyarország-egyutteleles>
- Eurostat. (2024. október 3). House price index - quarterly data. doi:<https://doi.org/10.2908/TIPSHO40>
- Figueira, A., & Trevisan, R. (2019. december). *Baugruppen: the German model of cohousing and its constitutive variables*. Forrás: ResearchGate: https://www.researchgate.net/publication/337934813_Baugruppen_the_German_model_of_cohousing_and_its_constitutive_variables
- Florian, M.-C. (2024. augusztus 12.). The Most Liveable Cities in the World in 2024: Discover Top Quality of Life Locations Globally. *ArchDaily*. Letöltés dátuma: 2024. november 9, forrás: <https://www.archdaily.com/1019808/the-most-liveable-cities-in-the-world-in-2024-discover-top-quality-of-life-locations-globally>

- Förster, W., & Menking, W. (2018). *The Vienna Model 2: Housing for the City of the 21st Century*. JOVIS. doi:ISBN 978-3-86859-561-1
- Glatz, Z. (2016). *Közösségi lakóhelyek Magyarországon. DLA Értekezés*. Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Építőművészeti Doktori Iskola, Pest, Magyarország: <https://repozitorium.omikk.bme.hu/>.
- Gleis21. (2024). *Das Haus: Architektur*. Forrás: Gleis21: <https://gleis21.wien/>
- Golda, J. (2009. december 7.). *Miskolci Kollektív Ház 1979–1989*. Forrás: Építészfórum: <https://epiteszforum.hu/miskolci-kollektiv-haz-19791989>
- Gruber, B. (2021. április 6.). Wir sind die Stadt: Ein Baugruppenprojekt nahe dem Wiener Hauptbahnhof. *Holzbau Austria*. Letöltés dátuma: 2024. november 9., forrás: <https://www.holzbauaustria.at/architektur/2021/03/wohnbau-gleis-21.html>
- Gutzon Larsen, H. (2019. április 8.). Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form. *Taylor & Francis Online*, vol. 34, no. 8, 1349-1371. Letöltés dátuma: 2024. október 11, forrás: <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1569599>
- Harari, Y. N. (2015). *SAPIENS - Az emberiség rövid története*. (P. Torma, Ford.) Budapest: Animus. doi:9789633242797
- Jelinek, C., & Pósfai, Z. (2020). A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon. *Periféria Tanulmányok - 1*. Budapest, Magyarország: Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont. doi:ISBN 978-615-00-7740-6
- KÉK - Hungarian Contemporary Architecture Centre. (2014. október 7.). *Adaptív város: Az üres ingatlanok problémái és lehetőségei*. Forrás: Issuu: https://issuu.com/kekfoundation/docs/av_2014_small
- K-Monitor Közhasznú Egyesület és Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont. (2024). *Önkormányzati bérlakásszektor 2016-2022 közötti KSH adatok elemzése*. Periféria Központ. Forrás: <https://onkormanyzatilakasok.periferiakozpont.hu/>
- Komlósi, B., & Theisler, K. (2014.). Kooperatív lakozás - avagy egy közösségi lakásmodell. *Magyar Építészközlöny*, 232., 22-27. Letöltés dátuma: 2024. október 10, forrás: https://www.academia.edu/6329583/_Kooperat%C3%ADv_lakoz%C3%A1s_avagy_egy_k%C3%B6z%C3%A9ss%C3%A9gi_lak%C3%A1smodell
- Kováts, Z. (2023. június 22.). Egy volt újpesti iskolát alakítana át a Fővárosi Önkormányzat bérlakásokká. *Újpesti Hírmondó*. Letöltés dátuma: 2024. november 9., forrás: <https://ujpestihirmondo.hu/budapest/egy-volt-ujpesti-iskola-alakitana-at-a-fovarosi-onkormanyzat-berlakasokka/>
- Központi Statisztikai Hivatal. (2022). *Népszámlálási adatbázis: A lakások tulajdonjellege járásonként*. Központi Statisztikai Hivatal. Forrás: <https://nepzsamlalas2022.ksh.hu/adatbazis/#/table/WBL004/N4IgFgpgghgJiBcBtEAVAkGwQKIH0AKWA SmgPIAiIAugDQgDOAljBASgDICC0hWmo4kAwryq06EAMYAXBgHsAdqxogAZgwA2UiACc6CUAGsG8uPBAYoABxC0I8qdoYQ9SZOmz4ipCtUPHTILwQUjYgAG5Q6gCuzqwgAEwADIkAjKFJKWm0SfHxVAC-NG5EAKpsOADi>
- Lang, K. (2024. január 12). Vienna's co-housing model offers a key to keeping families in the city. *FT.com*. London, Egyesült Királyság: The Financial Times Limited. doi:2913402497
- Linhart, M., Hána, P., Jakub, L., Machula, L., & Marek, D. (2023. augusztus). Property Index: Overview of European Residential Markets. *12th edition*. Deloitte.

- MArch Architecture students of Unit 10. (2016.. február 10). *Introduction to Co-housing in Denmark*. Letöltés dátuma: 2024. november 5., forrás: Towards New Spitalfields: <https://newspitalfields.wordpress.com/2016/02/10/introduction-to-co-housing-in-denmark/>
- Markle, E. A. (2013. ápril). Social support, social capital, and social sustainability in cohousing communities: a mixed-method analysis. Northeastern University, Boston, Massachusetts, United States: ProQuest LCC. Letöltés dátuma: 2024. június 8
- MEHI - Magyar Energhiahatékonysági Intézet. (2024). *AHA Budapest – Affordable Housing for All*. Forrás: MEHI - Magyar Energhiahatékonysági Intézet: <https://mehi.hu/aha-budapest/>
- Mole Architects. (dátum nélk.). *Marmalade Lane*. Letöltés dátuma: 2024. november 10., forrás: Mole Architects: <https://www.molearchitects.co.uk/project/marmalade-lane>
- Naruse Inokuma Architects. (2014. április 18.). *LT Josai Shared House / Naruse Inokuma Architects*. (ArchDaily, Szerk.) doi:ISSN 0719-8884
- Oltermann, P. (2024. január 10.). The social housing secret: how Vienna became the world's most livable city. *The Guardian*. Letöltés dátuma: 2024. augusztus 25., forrás: The Guardian: <https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2024/jan/10/the-social-housing-secret-how-vienna-became-the-worlds-most-livable-city>
- Pikó, B. (2019). *Kultúra, társadalom és lélektan*. Budapest: Akadémiai Kiadó. doi:<https://doi.org/10.1556/9789634544616>
- Ratcliffe, A. (2023. augusztus 24.). 'We have brothers, sons, lovers – but they can't live here!' The happy home shared by 26 women. *The Guardian*. Letöltés dátuma: 2024. november 8, forrás: <https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2023/aug/24/we-have-brothers-sons-lovers-but-they-cant-live-here-the-happy-home-shared-by-26-women>
- Sándor, G. (2024. május 16.). Online interjú Sándor Gergely építésszel. (K. Jakab, Kérdező:)
- ScottHanson, C., & ScottHanson, K. (2005). *The Cohousing Handbook - Revised Edition. Building a place for community*. Gabriola Island, Kanada: New Society Publishers. doi: 0-86571-517-3
- Stoisser, L., & van Gent, W. (2024. április 5.). LGBTQ+-inclusive co-housing: queer senses of home in a mixed development. *SocArXiv Papers*, 7. doi:<https://doi.org/10.31235/osf.io/54qm7>
- Thorpe, D. (2020). *The Baugruppen model of development*. Forrás: The One Planet Centre: <https://theoneplanetlife.com/wp-content/uploads/2020/06/Baugruppen.pdf>
- UK Cohousing Network . (2021). *Cohousing worldwide*. Forrás: UK Cohousing: <https://cohousing.org.uk/cohousing-in-the-uk-and-worldwide/>
- Urban Vestbro, D. (2014. március). *Cohousing in Sweden, history and present situation*. Forrás: Kollektivhus NU: <http://www.kollektivhus.nu/pdf/SwedishCohousing14.pdf>
- Vandkunsten Architects. (2015). *Co-living in Værlose*. Letöltés dátuma: 2024. november 6., forrás: Vandkunsten Architects: <https://vandkunsten.com/en/projects/3981>
- Wikipedia: The Free Encyclopedia. (2024. július 9.). *Karl-Marx-Hof*. Forrás: Wikipedia: The Free Encyclopedia: <https://en.wikipedia.org/wiki/Karl-Marx-Hof>
- Winkler, M. (2020.. november 9.). *Narancslekvár utcai idill – közösségi lakhatás Cambridge-ben*. Letöltés dátuma: 2024.. június 15., forrás: Építészforum: <https://epiteszforum.hu/narancslekv-ar-utcai-idill--kozoesgi-lakhatas-cambridgben>

Zilker, M., Bocchini, F., Haider, A., & Marek, V. (2022). *Gleis 21 - We bring the village to the city*. Letöltés dátuma: 2024. november 10., forrás: EUmiesaward: <https://www.miesarch.com/work/4301>

10. Ábra- és táblázatjegyzék

1. ábra Közös udvar játszótérrel forrás: https://l.cohousing.org/dk99/DKtour_SA4.html letöltés dátuma: 2024.11.05. 9:53.....	9
2. ábra Sættemdammen, az első dán cohousing forrás: https://newspitalfields.wordpress.com/2016/02/10/introduction-to-co-housing-in-denmark/ , 2016 letöltés dátuma: 2024.11.05. 9:24.....	9
3. ábra Lakóegységek bejáratai forrás: https://l.cohousing.org/dk99/DKtour_SA5.html letöltés dátuma: 2024.11.05. 9:53.....	9
4. ábra Közös nappali forrás: https://l.cohousing.org/dk99/DKtour_SA3.html letöltés dátuma: 2024.11.05 9:58	10
5. ábra Közös könyha forrás: https://l.cohousing.org/dk99/DKtour_SA2.html letöltés dátuma: 2024.11.05. 9:54 ...	10
6. ábra A közösségi házhoz vezető út forrás: https://vandkunsten.com/en/projects/3981 letöltés dátuma: 2024.11.06. 11:55.....	11
7. ábra Trundeslund helyszínrajza forrás: https://vandkunsten.com/en/projects/3981 letöltés dátuma: 2024.11.06 11:54.....	12
8. ábra Trundeslund-i idill forrás: https://vandkunsten.com/en/projects/3981 letöltés dátuma: 2024.11.06. 11:55 ...	12
9. ábra Lakóegységek, Trundeslund forrás: https://vandkunsten.com/en/projects/3981 letöltés dátuma: 2024.11.06. 11:55.....	12
10. ábra Belső udvar forrás: saját fotó, 2024.....	16
11. ábra Az emeleti lakások erkélyei forrás: saját fotó, 2024.....	16
12. ábra Lakóegységek bejáratai forrás: saját fotó, 2024.....	16
13. ábra Az épület utcafronti homlokzata forrás: saját fotó, 2024.....	16
14. ábra Az épületfeliratok forrás: saját fotó, 2024.....	16
15. ábra A belső udvarba vezető közlekedő forrás: saját fotó, 2024.....	16
16. ábra Sorházak, balra a közösségi ház. Fotó: David Butler forrás: https://epiteszforum.hu/narancslekvar-utcai-idill--kozossegi-lakhatas-cambridgben letöltés dátuma: 2024.11.06 19:45.....	18
17. ábra A lakótelep közös udvara. Fotó: David Butler forrás: https://epiteszforum.hu/narancslekvar-utcai-idill--kozossegi-lakhatas-cambridgben letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:09.....	18
18. ábra Sorházak, jobbra apartmanház. Fotó: David Butler forrás: https://epiteszforum.hu/narancslekvar-utcai-idill--kozossegi-lakhatas-cambridgben letöltés dátuma: 2024.11.06 19:48	18
19. ábra Községi ház beltere. Fotó: David Butler forrás: https://epiteszforum.hu/narancslekvar-utcai-idill--kozossegi-lakhatas-cambridgben letöltés dátuma: 2024.11.05 8:08.....	18
20. ábra LT Josai Shared House, metszet. Rajz: Naruse Inokuma Architects forrás: https://www.archdaily.com/497357/lt-josai-naruse-inokuma-architects letöltés dátuma: 2024.11.05 8:33.....	19
21. ábra Vertikális közösségi tér. Fotó: Masao Nishikawa forrás: https://www.archdaily.com/497357/lt-josai-naruse-inokuma-architects letöltés dátuma: 2024.11.05 8:32.....	20
22. ábra New Ground cohousing. Fotó: Jill Mead forrás: https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2023/aug/24/we-have-brothers-sons-lovers-but-they-cant-live-here-the-happy-home-shared-by-26-women letöltés dátuma: 2024.11.09. 13:10.....	22
23. ábra New Ground cohousing. Fotó: Jill Mead forrás: https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2023/aug/24/we-have-brothers-sons-lovers-but-they-cant-live-here-the-happy-home-shared-by-26-women letöltés dátuma: 2024.11.08. 16:01.....	22
24. ábra A Vörös Bécs szülte Karl-Marx-Hof épülete. Fotó: B. O'Kane; forrás: https://www.alamy.com/ letöltés dátuma: 2024.11.09. 14:57	22

25. ábra D12 épület, Seestadt Aspern, fotó: Herta Hurnhaus forrás: https://www.dezeen.com/2024/03/05/seestadt-aspern-housing-berger-parkkinen-vienna-social-housing-revival/ letöltés dátuma: 2024.11.09. 14:56	24
26. ábra Színházi előadás az épületben forrás: https://gleis21.wien/architektur/ letöltés dátuma: 2024.11.09. 16:53	26
27. ábra A Gleis21 lakói a közösségi konyhában fotó: Victoria Nazarova forrás: https://www.ft.com/content/79726eaf-e4dd-4432-8254-a69fdc6af6e2 letöltés dátuma: 2024.11.09. 16:53	26
28. ábra Könyvcsereelő pont és hirdetőfelület. forrás: saját fotó, 2024	26
29. ábra Az épület homlokzata. forrás: saját fotó, 2024	26
30. ábra Műhelytér a pincszinten. forrás: saját fotó, 2024	26
31. ábra Miskolci Kollektívház egykori lakóinak csoportképe. forrás: https://epiteszforum.hu/miskolci-kollektiv-haz-19791989 letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:47	27
32. ábra Az épület alaprajzi elrendezése. forrás: https://epiteszforum.hu/miskolci-kollektiv-haz-19791989 letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:48	28
33. ábra Községi tér fentről nézve. forrás: https://epiteszforum.hu/miskolci-kollektiv-haz-19791989 letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:47	28
34. ábra A Kollektívház lát képe belső udvarok felől. forrás: https://epiteszforum.hu/miskolci-kollektiv-haz-19791989 letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:47	28
35. ábra Előadás a Budapest Pontban, 2016.09.20. forrás: https://kozossegebenelni.blogspot.com/2016/10/kozossegeben-elni-jo-eloadas-budapest.html letöltés dátuma: 2024.11.07. 12:30	30
36. ábra Volt iskolaudvar, fotó: Melegh Noémi Napsugár forrás: https://telex.hu/gazdasag/2024/05/18/onkormanyzati-berlakasrendszer-ingatlanpiac-ujpest-baross-utca-iskola letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:51	40
37. ábra Elhagyatott belső tér, fotó: Melegh Noémi Napsugár. forrás: https://telex.hu/gazdasag/2024/05/18/onkormanyzati-berlakasrendszer-ingatlanpiac-ujpest-baross-utca-iskola letöltés dátuma: 2024.11.05 8:52	40
38. ábra Az iskola nagyterme, fotó: Melegh Noémi Napsugár forrás: https://telex.hu/gazdasag/2024/05/18/onkormanyzati-berlakasrendszer-ingatlanpiac-ujpest-baross-utca-iskola letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:52	40
39. ábra Konceptióterv, látvány. forrás: Nartarchitects https://www.nartarchitects.hu/tervek/eui01_115_aha_budapest letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:53	41
40. ábra Konceptióterv, látvány. forrás: Nartarchitects https://www.nartarchitects.hu/tervek/eui01_115_aha_budapest letöltés dátuma: 2024.11.05. 8:53	41
41. ábra Marmalade Lane közösségi lakótelep, helyszínrajz kivágaton jelölve a közösségi épület forrás: (Mole Architects) https://www.molearchitects.co.uk/project/marmalade-lane letöltés dátuma: 2024.11.10. 10:48	42
42. ábra Gleis21, robbantott ábra. forrás: einszueins architektur, https://www.miesarch.com/work/4301 letöltés dátuma: 2024.11.10. 10:43	43
43. ábra A tervezésben való részvétel reprezentatív folyamatai. forrás: einszueins architektur, https://www.miesarch.com/work/4301 letöltés dátuma: 2024.11.10. 11:34	44
 1. táblázat Lakásárindex változásának kimutatása a 2016-2024. közötti első negyedekben. forrás: https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tipsho40__custom_13608546/default/table?lang=en	34
2. táblázat A magyar lakásállomány szám szerinti eloszlása lakottság és tulajdonjelleget alapján a népszámlálás éveiben, a teljes országra és Debrecenre nézve. forrás: Központi Statisztikai Hivatal, Népszámlálási Adatbázis, 2022 https://nepszamlalas2022.ksh.hu/adatbazis/	36