

# ANALIZA HISTORYCZNA ROZWOJU OSIEDLI MIESZKANIOWYCH: GRÜNAU W LIPSKU I IM. TYSIĄCLECIA W KATOWICACH NA TLE WZORCOWYCH KONCEPCJI MIESZKALNICTWA XX WIEKU

Beata Komar

Wydział Architektury, Politechnika Śląska, ul. Ks. M. Strzody 10, 44-100 Gliwice  
E-mail: beata.komar@polsl.pl

HISTORICAL ANALYSIS OF DEVELOPMENT OF HOUSING ESTATES:  
GRÜNAU IN LEIPZIG AND MILLENNIUM IN KATOWICE IN CONNECTION WITH THE BACKGROUND  
OF THE 20<sup>th</sup> CENTURY STANDARD CONCEPT OF HOUSING

## Abstract

The article presents four patterns of urban development and urban residential areas, such as the modernist, socialist city, Grand Ensembles, postmodern and contemporary. In connection of this background, presents an analysis of the historical development of the two selected 'wzm' type settlements, as Grünau in Leipzig in Germany and Millennium in Katowice in Poland. The analysis was conducted based on such issues as: premises for the construction of settlements, the location of housing relative to the city center, land size, population density, urban layout, housing units, settlement in the Perry's neighborhood unit context and development strategies. The results of comparisons indicated a stagnation of development as a result of political changes and demographic of Grünau settlement, and because of the ongoing housing deficit, the development of Polish estate.

The study was conducted within the Polish-German research project No. 2010-21 (UE7/Rar-3/2011) undertaken by the Faculty of Architecture of Silesian University of Technology together with UFZ-Helmholtz Centre, entitled: *The past, present and future of Polish and German large housing estates. Comparative study of urban development models and their approval – examples of Katowice and Leipzig*, funded by the Polish-German Foundation for Science.

## Streszczenie

W artykule zaprezentowano 5 wzorców urbanistycznych zabudowy miejskiej i osiedli mieszkaniowych: modernistyczny, miasto socjalistyczne, Grand Ensembles, postmodernistyczny i współczesny. Na tym tle przedstawiona została analiza historycznego rozwoju dwóch wybranych osiedli typu wzm: osiedla Grünau w Lipsku w Niemczech oraz im. Tysiąclecia w Katowicach. Analiza przeprowadzona została na podstawie takich zagadnień, jak: przesłanki do wybudowania osiedli, usytuowanie osiedli względem centrum miasta, wielkość terenu, gęstość zaludnienia, układ urbanistyczny, wnętrza osiedlowe, osiedle w kontekście jednostki sąsiedzkiej Perry'ego i strategii rozwojowe. Wyniki porównań wskazały na stagnację rozwoju w wyniku zmian ustrojowych i demograficznych osiedla Grünau, a ze względu na ciągły deficyt mieszkań – rozwój osiedla polskiego.

Badania przeprowadzone zostały w ramach polsko-niemieckiego projektu badawczego nr 2010-21 (UE7/Rar-3/2011), podjętego przez Wydział Architektury Politechniki Śląskiej wraz z UFZ-Centrum Helmholtza, pt.: *Wczoraj, dziś i jutro polskich i niemieckich wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju urbanistycznego i ich akceptacji na przykładzie Katowic i Lipska*, finansowanego przez Polsko-Niemiecką Fundację na Rzecz Nauki.

Keywords: housing estate; urban development; housing model

Słowa kluczowe: osiedle mieszkaniowe; rozwój urbanistyczny; model mieszkalnictwa

## WPROWADZENIE

Zarówno Niemcy Wschodnie, jak i Polska w okresie powojennym zmuszone były do odbudowy kraju ze zniszczeń wojennych, zapewnienia godziwych warunków zamieszkania dla setek tysięcy ludzi poprzez budowę nowych domów i osiedli, które przyczyniłyby się do odtworzenia zrujnowanych zabudów mieszkaniowych.

Procesy te przebiegały w obu krajach w podobny sposób, na początku sterowany w ramach systemu totalitarnego. Oba kraje stworzyły również podobne systemy i modele budownictwa, które jednak dziś są źródłem zupełnie odmiennych problemów. Badania dotyczące historycznych modeli mieszkalnictwa z drugiej połowy XX w. w Polsce i Niemczech, których wyniki przedstawia niniejszy artykuł, przeprowadzono na przykładzie osiedli: Grünau w Lipsku i im. Tysiąclecia w Katowicach.

Analizy przeprowadzono biorąc za podstawę:

- badania literaturowe (wybrane tytuły zamieszczono w bibliografii na końcu artykułu);
- działania badawcze przeprowadzone w ramach projektu badawczego nr 2010-21 (UE7/Rar-3/2011) finansowanego przez Polsko-Niemiecką Fundację na Rzecz Nauki, wykonywanego pod kierunkiem prof. dr hab. inż. arch. Elżbiety Niezabitowskiej pt.: *Wczoraj, dziś i jutro polskich i niemieckich wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju urbanistycznego i ich akceptacji na przykładzie Katowic i Lipska*<sup>1</sup>, obejmujące:
  - badania porównawcze dotyczące historii wybranych osiedli mieszkaniowych,
  - analizy *in situ* ich układów urbanistycznych,
  - wywiady w urzędach miast, z autorami osiedli, deweloperami, zarządcami spółdzielni mieszkaniowych w Polsce i Niemczech.



Ryc. 1. Logo projektu 2010-21, autor: Aleksandra Kandzia w ramach projektu 2010-21

## 1. WZORCE URBANISTYCZNE ZABUDOWY MIEJSKIEJ I OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

Biorąc pod uwagę rozwój urbanistyczny miast i osiedli mieszkaniowych w II poł. XX wieku, można wyróżnić następujące modele:

- **modernistyczny:** wywodzący się z założeń przedwojennych, który zakładał rozdział poszczególnych funkcji miejskich – przemysłu, zabudowy mieszkaniowej, centrum administracyjnego i handlowego; brał pod uwagę ukształtowanie terenu i kierunki wiatru na terenach inwestycyjnych; wykształcił kilka tendencji urbanistycznych: limitację osiedli miejskich wraz z tworzeniem satelitów oraz rozwój wzdłuż głównych osi witalnych aglomeracji miejskiej; projektowanie osiedli nastawione było na stworzenie odpowiednich warunków sprzyjających zdrowiu i wygodzie mieszkańców, uwagę przywiązywano więc do doświetlenia pomieszczeń mieszkalnych światłem słonecznym oraz przewietrzania układu urbanistycznego; obiekty lokalizowano swobodnie wśród zieleni lub też przyjmowano radykalny układ rzędowy, gdzie podłużne budynki orientowano na osi północ-południe, pomieszczenia dzienne orientowano na zachód, a kuchnie na wschód, komunikację kołową przeprowadzano w kierunku poprzecznym do zabudowy; w tym czasie pojawił się także model tzw. *jednostki sąsiedzkiej* (*neighbourhood unit*), wyłożony po raz pierwszy przez Clarence'a Arthura Perry'ego w USA w roku 1923, a rozwinięty i wzbogacony w 1929; założenia jednostki miały zapewnić bliższe stosunki sąsiedzkie wśród mieszkańców, a także stanowiły punkt wyjścia do podziału miasta na jednostki strukturalne powiązane z sobą hierarchicznie; w okresie przedwojennym w Polsce wdrażaniem tej idei zajęli się Helena i Szymon Syrkusowie oraz Barbara i Stanisław Brukalscy (działalność Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, budowa osiedli społecznych)<sup>2</sup>;
- **miasto socjalistyczne:** model ten powstał w okresie socrealizmu (1949-1956); jego celem było kolektywne mieszkanie, samokształcenie i samoopieka; miasta socjalistyczne posiadały następujące cechy<sup>3</sup>:

<sup>1</sup> W skład zespołu badawczego ze strony polskiej wchodzi: prof. dr hab. Adam Bartoszek (UŚ), dr Marek Niezabitowski (Polit. Śl.), dr inż. arch. Beata Komar, dr inż. arch. Beata Kucharczyk-Brus (Wydział Architektury Polit. Śl.), ze strony niemieckiej prof. dr hab. Sigrun Kabisch, dr Katrin Grossmann i dr Annegret Haase z Instytutu Helmholtza w Lipsku (UFZ, Wydział Socjologii Miasta).

<sup>2</sup> G. Wojtkun (2004), *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin, s.44-45

<sup>3</sup> W. Koch (1996), *Style w architekturze*, Świat Książki, Warszawa, s.423.

- charakter wyłącznie mieszkaniowy, miejsca pracy w sąsiednich miastach przemysłowych (np. niemiecka Hoyerswerda),
  - podstawową jednostką był socjalistyczny kompleks mieszkaniowy z zapleczem usługowym; szkoły i obiekty sportowe przeznaczone na 5000-28 000 mieszkańców; jednostka podzielona była na osiedla po 1000-3000 mieszkańców; często kilka kompleksów mieszkaniowych łączono w okręgi do 60 000 mieszkańców,
  - centralny plac z wielkimi, przestrzennymi gmachami reprezentacyjnymi: pałacem kultury, domem związków i partii,
  - magistrała – ulica sklepów, głównego ruchu i miejsce manifestacji,
  - jednolity i często monotony wygląd ulic i domów, najczęściej 5-piętrowych bądź jeszcze wyższych, bloki często długości do 200 m, z prefabrykowanych zbrojonych, ściennych i stropowych płyt betonowych o wymiarach 3,6 x 7,2 m,
  - brak różnorodności typów mieszkań, średnio 60m<sup>2</sup> z łazienką i toaletą; bloki dla emerytów z opieką lekarską,
  - niewysokie czynsze nie pozwalające na remontowanie starych budynków, które są jeszcze subwencionowane,
  - brak nowych kościołów,
  - wille na obrzeżach miast dla najwyższych warstw z kręgów polityki i gospodarki;
- przykładami miast socjalistycznych są w Polsce: Nowa Huta i Nowe Tychy, w Niemczech Stalinstadt;
- **Grands Ensembles:** swoje zasady wywodzą z przedwojennego założenia La Cité de la Muette à Drancy, projektu Eugène'a Beaudouin, Marcela Lods'a i Jeana Prouvé (1931-1934) dla l'Office public HBM de la Seine<sup>4</sup>, uchodzącego we Francji za pierwsze osiedle tego typu, na podstawie realizacji z lat pięćdziesiątych Grands Ensembles określić można jako zbiorowiska wielkich monotonych bloków na obrzeżach miast, często o niskiej jakości, źle wyposażonych; przykładem takiego osiedla może być pierwsze osiedle bloków z wielkiej płyty Sarcelles pod Paryżem oraz Grigny, również koło Paryża; Grands Ensembles (wzm) opierały swój rozwój na courbusierowskiej idei *maszyny do mieszkania* (1952, Jednostka Marsylska), czyli wielkich budynkach mieszkalnych, oraz postulatach Karty Ateńskiej z 1933; założenia te kilka lat później zyskały wielką przychylność Krajów Bloku Wschodniego (KBW),
- cierpiących na ciągły niedostatek mieszkań; osiedla wielkich bloków mogły zapewnić mieszkanie wielu ludziom, uznano je więc za rozwiązanie idealne; budowano budynki wieloklatkowe i wielopiętrowe, wykonywane zazwyczaj w technice wielkiej płyty; bloki stawiano w zespołach, stosując następujące typy zabudowy: grzebieniowy, meandrowy, gniazdowy, blokowy, liniowy lub ustawiano je w swobodnej kompozycji; największy rozwój blokowisk (w KBW) datuje się na lata 60., 70. i 80. XX wieku; w Polsce następuje kontynuacja założeń jednostki sąsiedzkiej i wchodzi w życie *Zarządzenie MBiPMB w sprawie wskaźników wykorzystania terenów zainwestowania miejskiego*<sup>5</sup>, które określa dwa typy modelowych jednostek mieszkaniowych – dla 8 000 (1 szkoła podstawowa dla 960 uczniów) i 10 600 osób (2 szkoły podstawowe, łącznie 1280 uczniów);
- **postmodernistyczny:** w 1977 podpisany został w Limie suplement do Karty Ateńskiej zwany Kartą Machu Picchu<sup>6</sup>, który stał się wyznacznikiem dalszego rozwoju miast i osiedli; lata 80. XX wieku przynoszą więc odrzucenie urbanistyki modernistycznej w Europie Zachodniej na korzyść powrotu do klasycznych definicji przestrzeni publicznej, wnętrza urbanistycznego, ulicy i placu, tkanki miejskiej; priorytetem staje się stworzenie przestrzeni przyjaznej człowiekowi, w której nie rozdziela się już funkcji dróg pieszych i kołowych; urbanistyka rozgrywa się na kompozycji przestrzeni pustych i zabudowanych, które są wyraźnie rozgraniczone; dochodzi do rehabilitacji dawnego, tradycyjnego miasta, negując tym samym modernistyczny obraz monofunkcyjnego osiedla;
  - **model współczesny:** bazuje na rozpoczętej w latach 70. XX wieku krytyce Grand Ensembles (wyburzenie w 1972 roku osiedla Pruitt-Igoe w St. Louis), założeniach postmodernistycznych oraz zasadach wprowadzonych w 2003 roku przez Nową Kartę Ateńską (przyjętą przez Europejską Radę Urbanistów w 1998 roku) pt.: *Wizja miast XXI wieku*<sup>7</sup>; zasadniczym pojęciem karty jest spójność, w tym: spójne miasto, spójność: społeczna, ekonomiczna, środowiska, synteza przestrzenna; karta opowiada się za działaniami na rzecz europejskiego miasta klasycznego, które obecnie poprzez rozwój sieci transportu i infrastruktury, rozczłonkowanie i degradację terenów zatracza swój niepowtarzalny charakter, granice i tożsamość; w tym kontekście osiedle mieszkaniowe powinno jawić się jako wartości-

<sup>4</sup> Grand ensemble [http://fr.wikipedia.org/wiki/Grand\\_ensemble](http://fr.wikipedia.org/wiki/Grand_ensemble).

<sup>5</sup> Dz. Bud., Dz. Urz. z 22 sierpnia 1964 r. nr 14, poz. 40.

<sup>6</sup> Lampugnani M.V. (1985), *Architecture and city planning in the 20-th century*, Van Nostrand Reinhold Co. NY, s. 236.

<sup>7</sup> *Karta Ateńska 2003. Wizja miast XXI wieku*, Europejska Rada Urbanistów, [www.tup.org.pl/download/Karta\\_Atenska\\_2003-1.pdf](http://www.tup.org.pl/download/Karta_Atenska_2003-1.pdf) (dostęp: 22.08.2011).

wy czynnik budujący miasto i jego tożsamość, a nie odhumanizowane terytorium<sup>8</sup>.

Na tle wyżej opisanych koncepcji mieszkalnictwa wybrane do badań dwa osiedla mieszkaniowe: w Polsce Tysiąclecia, a w Niemczech Grünau wpisują się ideowo w realizację wielkich zespołów mieszkaniowych (wzm). Swobodny układ urbanistyczny Osiedla Tysiąclecia stanowi nawiązanie do pobliskiego Wojewódzkiego Parku Kultury i Wypoczynku i wymuszony jest także przez szkody górnicze. Osiedle Grünau, podzielone na 8 jednostek strukturalnych WK, posiada głównie układ meandrowy.

## 2. OPISY WYBRANYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH

### 2.1. Osiedle im. Tysiąclecia Państwa Polskiego w Katowicach, Polska

Autorami projektu osiedla byli architekci Henryk Buszko, Aleksander Franta, Marian Dziewoński i Tadeusz Szewczyk z Wojewódzkiej Pracowni Projektów Budownictwa Ogólnego w Katowicach. Decyzję o budowie osiedla podjęła w 1959 roku (po rozstrzygnięciu konkursu architektonicznego) Wojewódzka Rada Narodowa.

Założenia koncepcji osiedla opierały się na następujących czynnikach<sup>9</sup>:

- obalenie tezy deglomeracyjnej Śląska („...*Ta cała mapa GOP-u 1:25 (1: 25 000 przyp. autor) stała nam stale przed oczyma, jak my z tą ćwiartką mamy podejść w stosunku do tej niezdefiniowanej, wielośrodkowej, 17-tej mniej więcej części, jak sobie z tym dać radę. Główną tezą planu regionalnego była teza deglomeracyjna (...). I zadaliśmy sobie pytanie: deglomeracja, wtedy było wskazane Gołonóg koło Dąbrowy Górniczej, tam za Łabędami Pyskowice, Tychy, jako te ośrodki, w których będą budowane zespoły mieszkaniowe. A warunki były wręcz koszmarnie, to państwo sobie nie wyobrażacie, jak to wyglądało, a zmieniło się tak naprawdę dopiero po 90-tym roku. Ale tu były warunki życia autentycznie ciężkie, kwaśne deszcze (...). Czarny Śląsk był rzeczywiście czarny. I doszliśmy do bardzo prostego wniosku, jeżeli wysiłek inwestycyjny pójdzie na zewnątrz, to co się stanie w środku?”);*
- szkody górnicze („...*Tu, gdzie teraz są te kuku rdze, to był teren o kategorii VA, czyli w ogóle*

*nie do zabudowy, albo co najwyżej jednokondygnacyjnej i w wyniku tego tu powstały te dwa pawilony parterowe. Bo nie pozwolono nam na nic innego i to był teren wolny. Powstał w ten sposób układ taki, że zamiast wolnego obszaru stąd do Wesołego Miasteczka, dwie grupy zabudowy z całkowicie wolnym tym terenem rozdzielającym...”);*

- zanieczyszczenie powietrza wymusiło zabudowę wysoką („...*wobec warunków górniczych i zanieczyszczenia powietrza, dla unikania tego, co było wówczas znane jako zjawiska zastoin zagazowanego powietrza, zaproponowaliśmy stanowczo zabudowę punktową i wysoką – 12 i 25 kondygnacji...”);*

Pierwotnie koncepcja zakładała wybudowanie osiedla dla 45 000 mieszkańców na 145 ha powierzchni na terenach dawnych osad: Bederowca, Sośniny i części Klimzowca, która została włączona do Katowic w 1968 roku. Osiedle składać się miało z pięciu jednostek urbanistycznych, czyli: Osiedla Dolnego, Centrum Usług, Osiedla Centralnego, Osiedla Górnego i Osiedla Zachodniego<sup>10</sup>. Równocześnie z budową domów mieszkalnych przewidywano powstanie 5 szkół podstawowych o 24 izbach lekcyjnych każda, 8 przedszkoli, 5 żłobków, ośrodka zdrowia, centralnego ośrodka kultury z kinem i biblioteką, licznych placówek handlowych i supermarketu, placówek gastronomicznych oraz usługowych, parkingów i zespołu boisk. Założenia autorskie obejmowały zaproponowanie luźnej zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu zieleni. Osiedle stanowić miało integralną część Wojewódzkiego Parku Kultury i Wypoczynku. Pomysł oparto na wnikliwych studiach klimatycznych, geologicznych, gruntowych i demograficznych i zaprojektowano jako miasto w mieście, miasto-ogród: „...*Na Tysiącleciu przed laty nic nie działo się przez przypadek – nawet przedszkola były projektowane tak, aby dzieci w drodze do nich nie przekraczały jezdni...”*<sup>11</sup>.

Teren pod przyszłe osiedle wymagał wnikliwych studiów, gdyż jak już wiadomo, zaseregowany został do kategorii VA szkód górniczych i posiadał liczne nierówności i uskoki. Po rozstrzygnięciu konkursu na osiedle jego teren poddano ekspertyzie Instytutu Organizacji i Mechanizacji Budownictwa, która pozwoliła na postawienie budynków 12-kondygnacyjnych na Osiedlu Dolnym. Opinia Ministerstwa Gospodarki Komunalnej podwyższyła tę liczbę o 2 kondygnacje<sup>12</sup>.

Budowę osiedla rozpoczęto w 1961 roku, a pierwsze budynki oddano do użytku w 1964 roku,

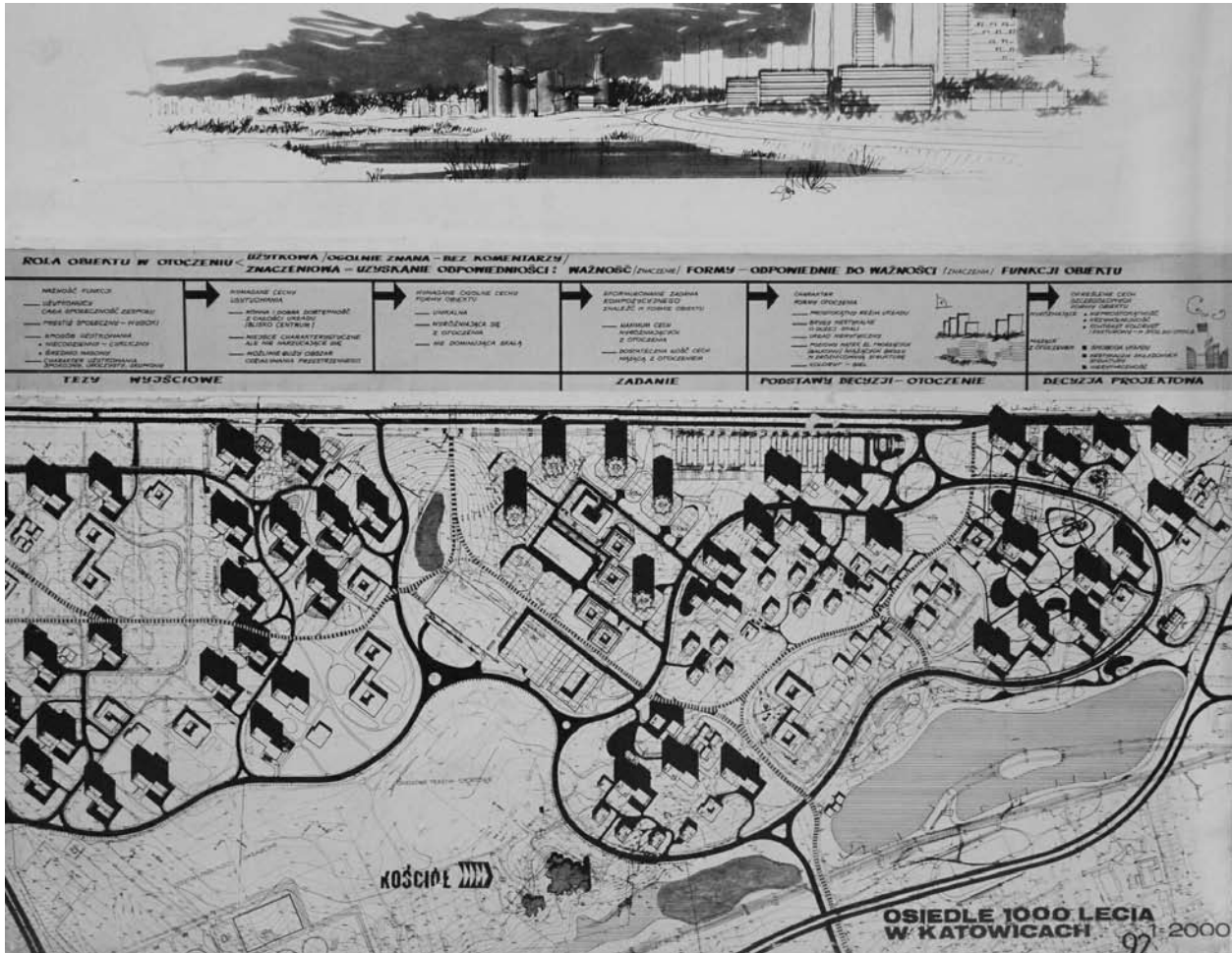
<sup>8</sup> Karta Lipska na Rzecz Zrównoważonych Miast, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, <http://www.mrr.gov.pl> (dostęp: 10.01.2012).

<sup>9</sup> B. Komar, B. Kucharczyk-Brus (2011), Wywiad w Pracowni Franta&Franta z arch. Aleksandrem Frantą, arch. Piotrem Frantą i arch. Janem Buszko w dniu 18.05.2011.

<sup>10</sup> L. Szaraniec (1983), *Osady i osiedla Katowic*, Wydawnictwo Naukowe „Śląsk” Sp. z o.o., s. 123.

<sup>11</sup> Wypowiedź arch. Henryka Buszko, w: J. Przybytek (6.02.2011), *Katowice: Miasto w mieście, jak Manhattan*, „Dziennik Zachodni”, <http://www.dziennikzachodni.pl> (dostęp: 20.08.2011).

<sup>12</sup> B. Komar, B. Kucharczyk-Brus (2011), *op. cit.*



Ryc. 2. Katowice, Osiedle Tysiąclecia, układ urbanistyczny osiedla; archiwalna plansza pochodząca z wystawy Henryk Buszko i Aleksander Franta – retrospektywna wystawa dzieł architektonicznych w Galerii Wydziału Architektury Polit. Śl. 30.09 – 17.10. 2010.; fot. B. Komar

kolejne zaś sukcesywnie – aż do 1982 roku. Jako pierwsze wybudowano Osiedle Dolne, gdzie powstały budynki mieszkalne 5- i 14-kondygnacyjne dla około 25 000 osób, 2 szkoły podstawowe dla 960 dzieci każda, 4 przedszkola dla 120 dzieci każde, żłobek na 80 dzieci, dom studenta o 224 mieszkaniach i 3 pawilony handlowo-usługowe, składające się z 10 sklepów. W budynkach mieszkalnych umieszczono także świetlice i kluby osiedlowe oraz filie Wojewódzkiej i Miejskiej Biblioteki Publicznej. Jako drugie powstało Centrum Usług, zlokalizowane pomiędzy Osiedlem Dolnym i Górnym, wyposażone między innymi w pocztę i centralę telefoniczną.

Jako ostatnie, już w latach osiemdziesiątych XX wieku, powstało Osiedle Górne, którego teren został powiększony o Osiedle Zachodnie (czyli osiedle domków fińskich w dzielnicy Klimzowiec). Nastąpiła więc korekta pierwotnej koncepcji osiedla, a dzisiaj funkcjonuje tylko podział na dolną i górną część całej jednostki, nie zostały też zrealizowane wszystkie planowane usługi, np. kino.

Dla całego osiedla ze względu na jego nietuzinkowe położenie oraz nawiązanie krajobrazowe

do pobliskiego parku opracowano natomiast wewnętrzny system komunikacyjny. Wokół zespołów urbanistycznych poprowadzono obwodnice, a pomiędzy poszczególnymi częściami osiedla zaprojektowano węzły komunikacyjne – ronda. W układzie urbanistycznym osiedla trudno wyróżnić typowe wnętrza osiedlowe, gdyż zabudowa składa się głównie z budynków wysokich, usytuowanych w dość dużych dystansach pomiędzy sobą.

Jako ostatnie na Osiedlu „Tysiąclecia” powstały budynki „kukurydz” (na terenie Centrum Usług), w tym trzy 25-kondygnacyjne, a pozostałe dwa 17-kondygnacyjne. Forma tych budynków na trwałe wrosła w pejzaż Katowic, stając się obok „Spodka” powszechnie znanym i rozpoznawanym symbolem miasta.

Zasoby osiedla należą do głównej spółdzielni SM Piast (43 budynki mieszkalne), 13 wspólnot mieszkaniowych oraz SM Wspólna Praca (3 budynki). Od 2006 roku teren osiedla jest rozbudowywany przez dewelopera Activ Investment (2 budynki „Parkowa Strona Miasta”, 4 Wieże – 4 obiekty w realizacji).

## 2.2. OSIEDLE GRÜNAU W LEIPZIG, NIEMCY

Obszar osiedla podzielony jest na części WK 1, WK 2, WK 3, WK 4, WK 5.1, WK 5.2, WK 7, WK 8, rozplanowane głównie w meandrowych układach urbanistycznych. Większość zasobów osiedla Grünau znajduje się gestii 8 spółdzielni mieszkaniowych, takich jak: WBG Kontakt e.G., oprócz tego WG Lipsia e.G., WG Transport e.G., (Wogetra), WG Unitas e.G., Vereinigte Leipziger WG e.G., WG Pro Leipzig e.G., WG Elsteraue e.G., BG Leipzig e.G. (skrót BG oznacza spółdzielnię, skrót WG oznacza spółdzielnię mieszkaniową – przypis autorki). Oprócz tego część osiedla podlega zarządowi budynków komunalnych LWB oraz 8 prywatnym właścicielom.

Historia osiedla sięga roku 1970, kiedy to obszar Leipzig-Grünau uwzględniono w planie generalnym rozbudowy miasta Lipska, obejmującym czas do 1975 roku. Przesłanką do powstania osiedla stało się wysiedlenie obszarów wiejskich pod przyszłe kopalnie odkrywkowe. W roku 1973 ogłoszono konkurs na projekt osiedla. Wpłynęły 24 projekty, z których 3, wykonane przez niżej wymienione zespoły, uznano za zwycięskie, a ich autorzy opracowali następnie wspólną koncepcję osiedla:

1. Das Bro des Chefarchitekten Erfurt.
2. Die Technische Universität Dresden, Sektion Architektur.
3. Die Hochschule für Architektur und Bauwesen Weimar, Sektion Gebietsplanung und Stadtbau<sup>13</sup>

W roku 1976 rozpoczęto budowę osiedla. Rok później powstała pierwsza ulica Brnöer – obecnie Brunner Str., a na terenie osiedlowym oznaczonym WK 1 przy Grünauer Allee 35 oddano do użytku pierwszą szkołę. Równocześnie powstało 908 mieszkań i 1 kompleks żłobkowo-przedszkolny. W tym czasie osiedle zamieszkiwało 1 320 obywateli.

W roku 1978 zaczęła kursować kolej miejska na trasie Leipzig-Plagwitz – Grünauer Allee, co znacznie ułatwiło mieszkańcom osiedla podróż do centrum miasta. Oddano również do użytku 3 254 mieszkania, 1 dom rencisty, 2 internaty z 776 miejscami, 4 szkoły z 104 klasami, 2 hale sportowe, 3 kompleksy żłobkowo-przedszkolne, 2 domy handlowe i inne sklepy.

Rok 1979 przyniósł budowę pierwszego 10-piętrowego wieżowca przy Dahlienstr. 1 oraz uruchomienie linii tramwajowej Grünau-Południe. Sukcesywnie oddano także do użytku 3 958 mieszkań, 1 dom emerytów i opieki, 2 szkoły z 52 klasami, 1 halę sportową, 2 kompleksy żłobkowo-przedszkolne, 2 restauracje, 11 gabinetów lekarskich. Po raz pierwszy pojawia się także wzmianka o działalności spółdzielni mieszkaniowych na osiedlu<sup>14</sup>. WG Kontakt e.G. przejmuje od kombinatu budowlanego 6 000 mieszkań. Ukończo-

na zostaje budowa kompleksu WK 1 i rozpoczyna się budowa WK 3.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa na osiedlu w 1980 roku powstaje komisariat policji. Osiedle dalej się rozbudowuje, powstaje 4 309 mieszkań, 1 internat z 388 miejscami, 4 szkoły z 104 klasami, 1 hala sportowa, 4 kompleksy żłobkowo-przedszkolne, 1 dom handlowy. Liczba mieszkańców wzrasta do 28 300.

W następnym roku rozpoczyna się budowa mieszkań kompleksu WK 8. Wmurowany zostaje kamień węgielny pod parafię ewangelicką. Rozpoczyna także pracę pierwsze urządzenie parowe w ciepłowni Heizkraftwerk Kulkwitz, służące zaopatrywaniu regionu Grünau w energię ciepłą. Na dorobek roku 1981 składa się 5 539 mieszkań, 1 dom rencisty, 2 szkoły z 78 klasami, 2 hale sportowe, 3 kompleksy żłobkowo-przedszkolne, 1 dom towarowy i sklepy, 1 restauracja, 14 punktów sanitarnych.

W roku 1982 oddano do użytku 20 000 mieszkań przy Weissdornstr. 7 i uruchomiono przedłużenie linii tramwajowej pomiędzy Plautstr. i Schönauer Ring. Bilans całego roku obejmuje następujące obiekty: 5 648 mieszkań, 1 internat na 782 miejsca, 4 szkoły ze 104 klasami, 2 hale sportowe, 3 kompleksy żłobkowo-przedszkolne, 1 dom towarowy i inne sklepy, 3 restauracje, 14 gabinetów lekarskich. Liczba mieszkańców wzrasta do 56 800.

W następnym roku rozpoczyna się budowa kościoła katolickiego. Uruchomione zostaje także przedłużenie linii tramwajowej do ulicy Plovdiver str. na WK 7. Na osiedlu mieszka już 65 800 mieszkańców. Oddane zostają do użytku 4 432 mieszkania, 1 internat na 409 miejsc, 4 szkoły na 104 klasy, 2 hale sportowe, 5 kompleksów żłobkowo-przedszkolnych, 1 dom towarowy, sklepy, 1 restauracja, 12 gabinetów lekarskich, 2 kluby młodzieżowe, 3 punkty usługowe.

W roku 1984 przedłużona zostaje linia tramwajowa do Militz. W tym roku następuje także przekazanie 9-tysięcznego mieszkania w ramach spółdzielni pracowniczej miasta Lipsk – Zschampertaue 56 w WK 8, czyli pieczę nad ciągle powiększającymi się zasobami osiedla przejmuje druga spółdzielnia. Liczba mieszkańców wzrasta do 78 000. Osiedlu przybywa 3 442 mieszkań, 1 szkoła z 26 klasami, 2 hale sportowe, 1 dom towarowy i sklepy, 7 gabinetów lekarskich, 1 klub młodzieżowy, 6 punktów usługowych.

Rok 1985 przynosi przedłużenie linii tramwajowej nr 8 do Lausen oraz wzrost liczby mieszkańców do 89 000. Wybudowane zostają 2 738 mieszkania, 1 dom emeryta, 2 szkoły z 52 klasy, 3 hale sportowe, 1 kompleks żłobkowo-przedszkolny, 9 gabinetów lekarskich, 2 kluby młodzieżowe z 180 miejscami.

W rok później oddane zostaje do użytku 35-tyśięczne mieszkanie na osiedlu.

<sup>13</sup> J. Schirdewan, B. Bielig, U. Lehmann (1996), *20 lat Grünau – najważniejsze fakty*, <http://www.gruen-as.de/1996/06/artikel2.html> (dostęp: 30.06.2011).

<sup>14</sup> *Ibidem*.





Ryc. 3. Lipsk, Osiedle Grünau, przyrost osiedla; analiza wykonana w ramach projektu 2010-21



Ryc. 4. Lipsk, Osiedle Grünau, restrukturyzacja osiedla, analiza wykonana w ramach projektu 2010-21

W latach od 1984 do 1989 wybudowano łącznie: 9 703 mieszkań, 1 080 miejsc przedszkolnych, 540 miejsc w żłobkach, 6 hal sportowych, 43 gabinety lekarskie, 289 miejsc w domach rencisty/emeryta, 282 miejsca w lokalach gastronomicznych, 66 salonów fryzjerskich i 750 m<sup>2</sup> powierzchni osiedla przeznaczono na składowanie surowców wtórnych.

Po tym okresie wybudowano jeszcze na osiedlu kilka znaczących obiektów, takich jak: budynek poczty na WK 4, Stuttgarter Allee, 2 centra handlowo-usługowe „Am Ratzelbogen” i Jupiter-Center, mieszczące sklepy, gabinety lekarskie, apteki, banki. Rozpoczęto również budowę północnej części osiedla WK 5.2 wraz z pasażem handlowym z 35 sklepami, lokalami gastronomicznymi, studium fitness, pomieszczeniami biurowymi. Na WK 5.2 otwarto także największy w Lipsku kompleks handlowy Allee – Center.

Nastąpiły także działania wymuszone zmianami ustrojowymi, na przykład w roku 1995 rozpoczęła się prywatyzacja mieszkań komunalnych – Berliner Aubis-Gruppe nabyła przy Ringstr. 1 700 mieszkań od LWB – Leipziger Wohnungs-und Baugesellschaft mbH. Dwa lata wcześniej, w 1993 roku, kompleksy WK 2, 8.3, 5.1 otrzymały wsparcie z kraju i Federacji, mające na celu stworzenie warunków sponsoringu w celu przekształcania kompleksów mieszkalnych. Rozpoczęła się restrukturyzacja osiedla. Liczba ludności osiedla zaczęła sukcesywnie spadać i w roku 2007 osiągnęła poziom 46 118 mieszkańców<sup>15</sup>.

### 3. ANALIZA PORÓWNAWCZA OSIEDLI

#### 1. Przesłanki dla wybudowania osiedla:

- **Osiedle Tysiaclecia:** przeludnienie istniejącej tkanki miejskiej, brak mieszkań; jako kontrtera dla tezy deglomeracyjnej miasta Katowice i regionu; polityczny charakter decyzji;
- **Osiedle Grünau:** ze względu na brak remontów i modernizacji zły stan techniczny miejskich zasobów Lipska, brak mieszkań zwłaszcza dla wysiedlanych rolników z terenów kopalni odkrywkowych w rejonie Dessau; silnie polityczny charakter decyzji.

#### 2. Wielkość osiedla:

**Osiedle Tysiaclecia:** 188 ha ~ 1,9 km<sup>2</sup> <sup>16</sup>,

**Osiedle Grünau:** 870 ha~8,7 km<sup>2</sup> <sup>17</sup>.

#### 3. Liczba mieszkańców osiedla:

- **Osiedle Tysiaclecia:** 23 501 mieszkańców (2011) (odsetek ludności miasta – 7,4%) spadek liczby ludności o ok. 7 000 mieszkańców (30 000 mieszkańców w roku 1996);
- **Osiedle Grünau:** 46 118 mieszkańców (2007).

#### 4. Gęstość zaludnienia:

- **Osiedle Tysiaclecia:** 124/ha, 12,4 tys./km<sup>2</sup>;
- **Osiedle Grünau:** 53/ha, 5,3 tys./km<sup>2</sup> – niska gęstość zaludnienia w wyniku migracji i wyburzeń.

#### 5. Powiązanie osiedla z miastem:

- **Osiedle Tysiaclecia:** osiedle leży na granicy dwóch miast Katowic i Chorzowa: odległość osiedla od centrum miasta Katowice wynosi ok. 5 km; transport miejski zapewnia komunikacja autobusowa KZK GOP (biegnąca środkiem osiedla, głównie ulicą Tysiaclecia) i komunikacja tramwajowa (dwie trasy tramwajowe biegnące na krańcach osiedla – północnym, wzdłuż ul. Chorzowskiej i południowym – wzdłuż ulicy Gliwickiej); dobre połączenia samochodowe (DTŚ, ul. Chorzowska);
- **Osiedle Grünau:** osiedle leży w zachodniej części Lipska, jest osiedlem peryferyjnym; odległość osiedla od centrum miasta wynosi 6,5 km; transport zapewnia komunikacja tramwajowa (2 trasy: do Millitz i Lausen), wygodne połączenia samochodowe (trasa nr 87).

#### 6. Układ urbanistyczny osiedla:

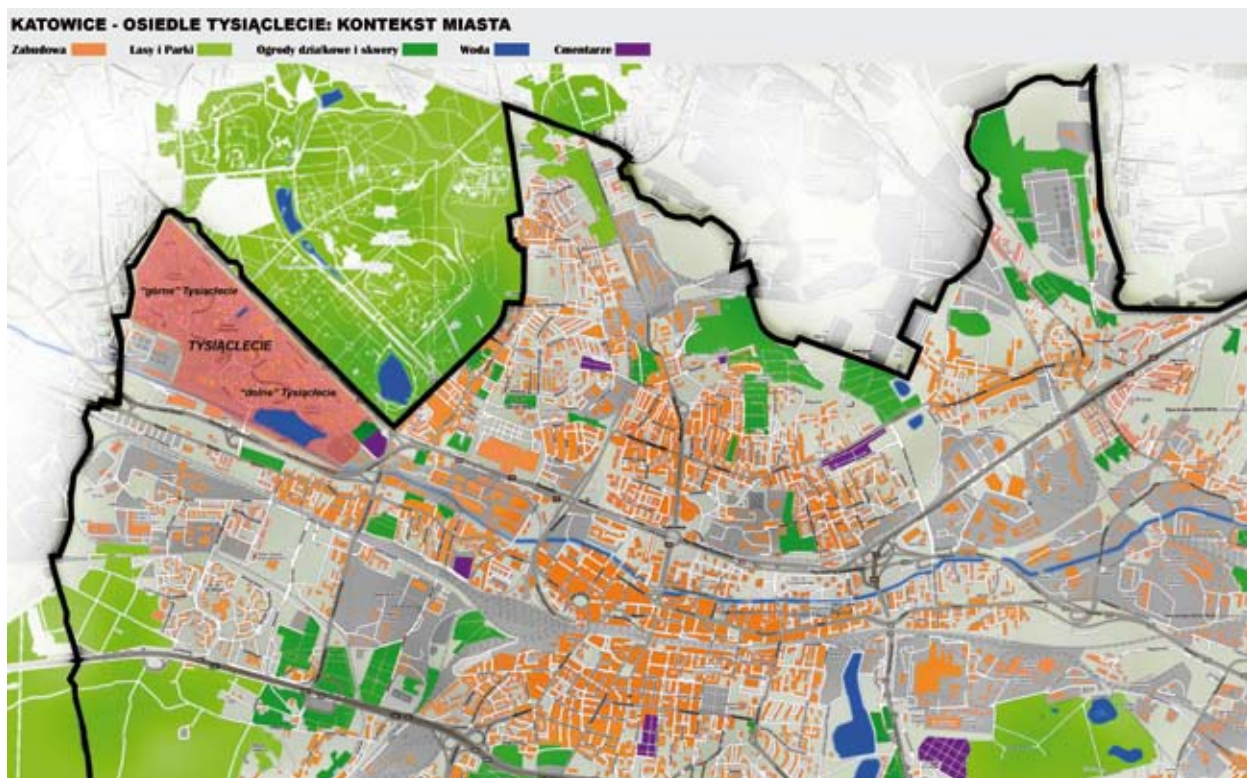
- **Osiedle Tysiaclecia:** ze względu na tektonikę terenu, różnice w wysokości terenów (zwłaszcza na osiedlu górnym), różny czas powstania poszczególnych trzech części osiedla (1964-2005), układ bloków nie jest jednolity, lecz dostosowany do specyfiki danego terenu; i tak wyróżnić można swobodny układ grzebieniowy przy ul. Mieszka I (ulica przebiega po łuku, bloki oddalone są od ulicy), układ gniazdowy przy ul. Tysiaclecia, pozostałe bloki rozmieszczone są swobodnie wśród zieleni niskiej i wysokiej, a w części dolnej osiedla nad stawem o potocznej nazwie Maroko; część środkowa przeznaczona została na budynek-kukurydze; cały układ spina pętla komunikacyjna; różnorodność układów zabudowy, zawierająca cechy urbanistyki modernistycznej, wpływa na krajobrazowy charakter osiedla oraz na jego urbanistyczną unikalność w skali miasta, a nawet regionu i kraju;
- **Osiedle Grünau:** wszystkie części osiedla od WK 1 do WK 8 wybudowane zostały w układzie meandrowym; wyróżniającym się trzonem osiedla jest Stuttgarten Allee z wielkoformatową zabudową liniową, przy której znajdują się najważniejsze usługi osiedlowe:

<sup>15</sup> B. Komar, B. Kucharczyk-Brus, E. Niezabitowska (2011), Wywiad z Zarządem Spółdzielni Kontakt na osiedlu Grünau w dniu 28.06.2011.

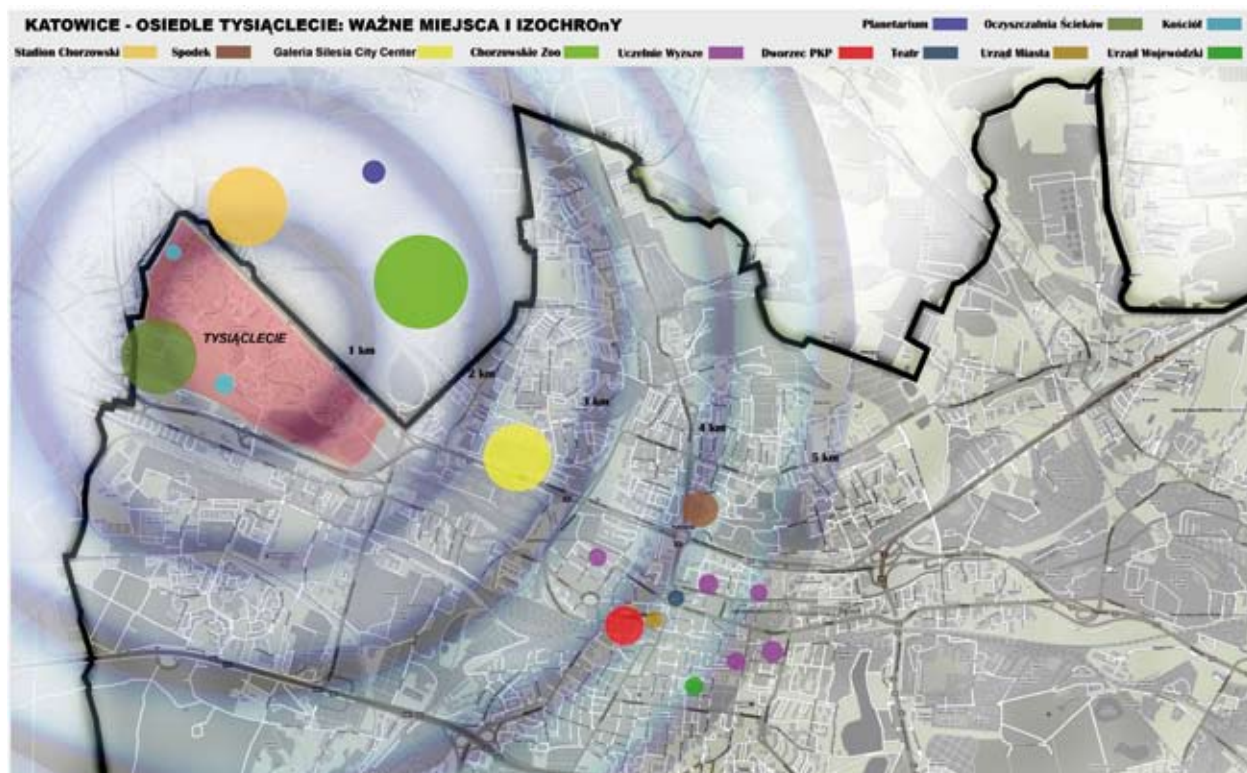
<sup>16</sup> Wszystkie dane liczbowe os. Tysiaclecia podano na podstawie: Materiały katowickiej spółdzielni mieszkaniowej „Piast”.

<sup>17</sup> Wszystkie dane liczbowe os. Grünau podano na podstawie: M. Bryx, A. Jadach-Sepiolo (red.) (2009), *Rewitalizacja miast w Niemczech, Rewitalizacja Miast Polskich*, t.3, Instytut Rozwoju Miast, Kraków, s. 168-169.





Ryc. 5. Katowice, Osiedle Tysiąclecia, osiedle w kontekście miasta; analiza wykonana w ramach projektu 2010-21

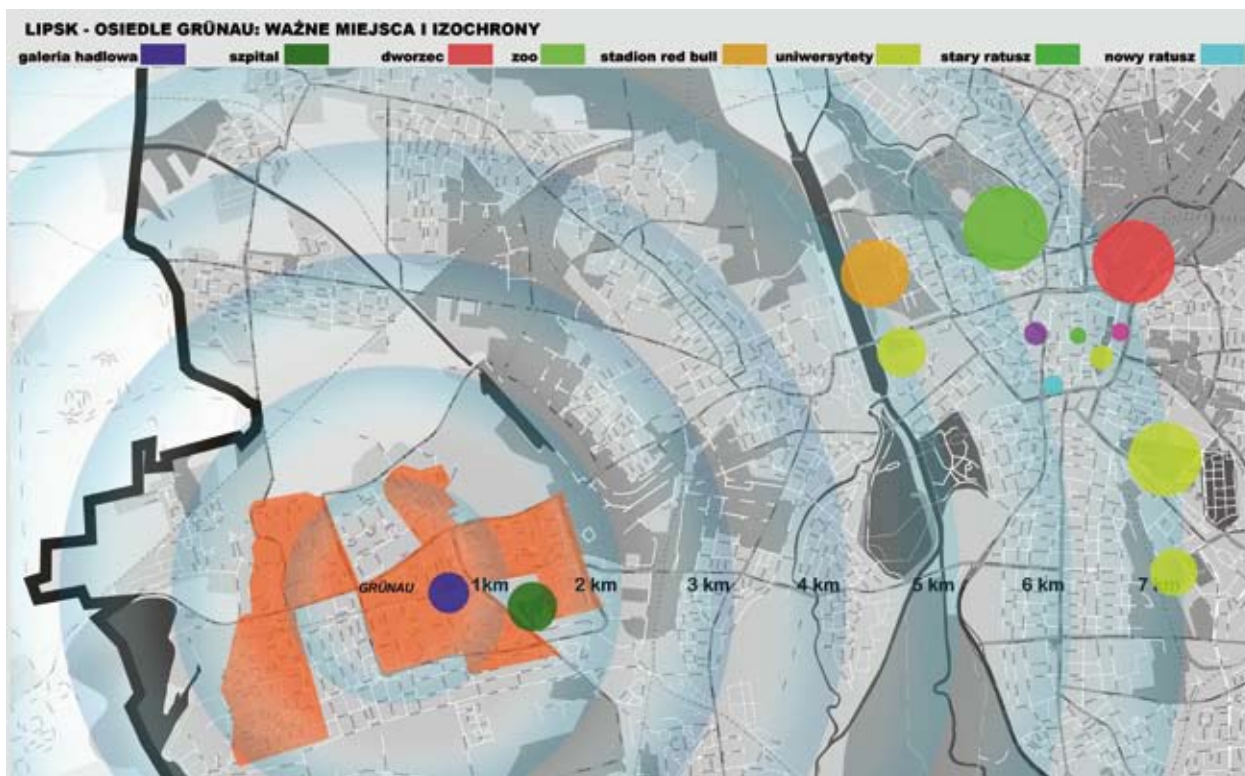


Ryc. 6. Katowice, Osiedle Tysiąclecia, dostęp do ważnych punktów w mieście; analiza wykonana w ramach projektu 2010-21





Ryc. 7. Lipsk, Osiedle Grünau, osiedle w kontekście miasta; analiza wykonana w ramach projektu 2010-21



Ryc. 8. Lipsk, Osiedle Grünau, dostęp do ważnych punktów w mieście; analiza wykonana w ramach projektu 2010-21

galeria handlowa, mniejsze usługi, kompleksy sportowe, place oraz najnowsza część osiedla – WK 5.2; w przestrzeni osiedlowej widoczne są także przestrzenie po wyburzonych blokach, które stanowią namacalny dowód spadku liczby ludności osiedla i powstawania pustostanów.

#### 7. Wnętrza osiedlowe:

- **Osiedle Tysiąclecia:** swobodno-parkowy układ osiedla, duże odległości pomiędzy blokami, dynamika ukształtowania terenu w niektórych częściach osiedla nie wpływają korzystnie na tworzenie typowych wnętrz urbanistycznych; za miejsca przynależne do danego bloku lub grupy bloków można uznać przyblokowe parkingi rozmieszczone na sięgaczach; poza tym trudno wyróżnić tereny półprywatne należące do danego budynku; rozmieszczona na osiedlu mała architektura (ławki, wbudowane meble do gry w szachy, murki itp.) decydują bardziej o jego parkowym charakterze dostępnym dla wszystkich niż osiedlowej prywatności; podobnie za parkowy charakter odpowiadają dwie główne aleje piesze; brak wytworzonych wnętrz jest powodem dużych przeciągów w wietrzne dni na osiedlu;
- **Osiedle Grünau:** zasadniczo wnętrza osiedlowe zbudowane są z długich układów bloków ułożonych w meandry; ten typ rozplanowania urbanistycznego rozdziela strefy parkowania od stref rekreacyjnych blokiem mieszkalnym; zabudowa tego typu może jednak nie służyć dobremu przewietrzaniu; zróżnicowana jest wielkość wnętrza; najdłuższe liniowo-meandrowe układy znajdują się środkowej części osiedla WK 4.

#### 8. Osiedle w kontekście jednostki sąsiedzkiej Perry'ego: przyjmując za podstawową jednostkę 5 000 mieszkańców, realizacja jednostki sąsiedzkiej przedstawia się następująco:

rzowska) oraz 2 budynki mieszkalne (2006 przy ul. Piastów 12 /rondo Sławika) – 93 mieszkania, podziemny parking, inwestor Active Investment (Kraków),

- podnoszenie atrakcyjności oferty infrastrukturalnej osiedla: powstanie 3 nowych placów zabaw z nowoczesnym wyposażeniem, budowa 2 siłowni Outdoor Fitness na świeżym powietrzu dla osób dorosłych;
- b) strategie planowane:
  - teren (sprzedany) pomiędzy ul. Henryka Brodatego a ul. Chorzowską, inwestor Active Investment (Kraków), 4 wieżowce, wydane pozwolenie na budowę (stan na luty 2011),
  - ul. Ułańska, inwestor firma Maksimum (dawniej Opal), teren o pow. 1,5 hektara, 3 wieżowce o 20 kondygnacjach nadziemnych i 3 podziemnych, w przyziemiu budynków: lokale usługowe,
  - granica Chorzowa i Katowic, inwestor spółka Pietrzak, wieżowiec na 21 kondygnacji o funkcjach mieszkalno-hotelowych, od 2008 r. spółka posiada warunki zabudowy dla inwestycji,
  - ul. Tysiąclecia, rejon bloku nr 78, inwestor firma Danmar, pawilon handlowy, wydane warunki zabudowy,
  - remonty bieżące<sup>18</sup>,
  - zagęszczenie zabudowy osiedla – rozbudowa osiedla przez Active Investment na sprzedanych przez spółdzielnię terenach,
  - w strategiach rozwojowych brak rozwiązań dla osób starszych;
- **Osiedle Grünau:**
  - a) strategie zrealizowane:
    - realizacja programów rewitalizacyjnych miasta Lipsk: *Rozwój obszarów nowego budownictwa 1993-2004/2005, Przebu-*

Tab. 1. Realizacja założeń jednostki sąsiedzkiej pod względem liczby mieszkańców

Lp.	Osiedle	Wielkość terenu osiedla (m <sup>2</sup> )	Liczba mieszkańców	Ilość jednostek sąsiedzkich
1	Tysiąclecia	1 880 000	23 501	4,70
2	Grünau	8 700 000	46 118	9,22

Opracowanie własne autorki.

#### 9. Plany rozwojowe:

- **Osiedle Tysiąclecia:**
  - a) strategie zrealizowane:
    - sprzedaż terenów osiedlowych na rzecz deweloperów pod usługi: market Aldi, McDonalds (2010, ul. Ułańska, ul. Cho-

*dowa miast – Wschód* od 2002 do 2010 roku, *Miasto Socjalne* od 2005 roku,

- na bazie ww. programów wyburzenie pojedynczych budynków mieszkalnych prawie we wszystkich częściach osiedla w latach 1999-2009 – rozluźnienie zabudowy osiedla;

<sup>18</sup> Materiały katowickiej spółdzielni mieszkaniowej „Piast”.





Ryc. 9. Katowice, Osiedle Tysiąclecia, ul. Tysiąclecia, widok ogólny osiedla; fot. B. Komar, listopad 2011



Ryc. 10. Katowice, Osiedle Tysiąclecie, Al. Księżnej Jadwigi Śl., tereny rekreacyjne; fot. B. Komar, maj 2011

b) strategię planowane:

- podjęcie dalszej dyskusji z mieszkańcami na temat przyszłości osiedla, partycypacja społeczna<sup>19</sup> według strategii *Rozwoju Grünau do roku 2020*, objęcie nowymi programami rewitalizacji obszarów WK 1, WK 2, WK 3, WK 4, WK 5.2 wraz

z modernizacją obszaru centralnego Alte Salzstrasse i szkoły podstawowej, przeznaczenie do dalszego stopniowego wyburzania i przebudowywania obszarów WK 8, WK 7, WK 5.1 1992<sup>20</sup>,

- rozwój mieszkań dla osób starszych<sup>21</sup>,
- próby zainteresowania ofertą osiedlową młodych rodzin.

#### 10. Uwarunkowania planów rozwojowych:

- **Osiedle Tysiąclecia:** podnoszenie atrakcyjności oferty mieszkaniowej, obniżenie kosztów utrzymania nieruchomości, konkurencja rynku deweloperskiego, wzbogacanie oferty kulturalnej i rekreacyjnej dla dzieci i dorosłych jako zasadnicza różnica pomiędzy zaangażowaniem w działalność osiedla spółdzielni mieszkaniowej a dewelopera;
- **Osiedle Grünau:** dalszy rozwój i akceptacja społeczna osiedla w kontekście drastycznych zmian demograficznych i kurczenia się miast niemieckich.

#### PODSUMOWANIE

Rozwój badanych osiedli mieszkaniowych – pomimo podobnych warunków powstania, ze względu jednak na różne uwarunkowania społeczno-polityczne, demograficzne i ekonomiczne – przebiega w różny sposób.

W przypadku Osiedla im. Tysiąclecia przesłanką do jego powstania, czyli jego lokalizacja wewnątrz aglomeracji, sprawdziła się i w chwili obecnej jego ogromną zaletą jest znakomite usytuowanie nie tylko w stosunku do centrum miasta, ale także całej aglomeracji, do czego przyczynił się również rozwój dróg szybkiego ruchu (DTŚ i autostrady A4). Ciągły deficyt mieszkań wpływa również korzystnie na atrakcyjność osiedla.

Peryferyjne usytuowanie osiedla Grünau w pobliżu terenów przemysłowych i rekreacyjnych, a ponadto atrakcyjność odbudowywanego centrum i śródmieścia miasta są przyczyną stagnacji i trudności utrzymania interesującej oferty dla ludzi młodych, którzy ze względu na miejsca pracy wybierają ciągle dostępną śródmiejską lokalizację mieszkaniową. Pomimo że i Lipsk, i Katowice są miastami kurczącymi się, to ze względu na różny stopień zaawansowania tego procesu ich perspektywy rozwojowe są zróżnicowane.

W kontekście wpisania się osiedli w realizację współczesnego miejskiego modelu urbanistycznego najważniejszą szansą dla osiedla Grünau będzie realizacja programów rewitalizacyjnych w układzie całego miasta, a zwłaszcza jego dzielnic zachodnich w aspek-

<sup>19</sup> S. Kabisch, K. Grossman (2009), *Results of longitudinal social research on living conditions and future changes*, UFZ-Helmholtz Zentrum für Umweltforschung, materiał nieopublikowany, s. 32.

<sup>20</sup> M. Bryx, A. Jadach-Sepiolo (red.) (2009), *Rewitalizacja miast w Niemczech*, w: *Rewitalizacja Miast Polskich*, tom 3, IRM, Kraków, s. 170-171.

<sup>21</sup> B. Komar, B. Kucharczyk-Brus, E. Niezabitowska (2011), *op. cit.*

cie zrównoważonego rozwoju całej tkanki miejskiej. W przypadku osiedla katowickiego obserwować można sytuację odwrotną: brak atrakcyjnego centrum miasta podnosi zainteresowanie jego dzielnicami mieszkaniowymi, działania będą więc tu przebiegać bardziej na poziomie lokalnym, polegającym zwłaszcza na unowocześnianiu infrastruktury osiedlowej. Równocześnie jednak powinny im towarzyszyć inicjatywy polegające na podniesieniu jakości środowiska miejskiego.

## LITERATURA

1. **Bryx M., Jadach-Sepiolo A.** (red.) (2009), *Rewitalizacja miast w Niemczech* [w:] *Rewitalizacja Miast Polskich*, tom 3, IRM, Kraków.
2. **Chmielewski J.M.** (2001), *Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast*, OWPW, Warszawa.
3. **Chmielewski J.M., Mirecka M.** (2007), *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, OWPW, Warszawa.
4. Grand ensemble, [http://fr.wikipedia.org/wiki/Grand\\_ensemble](http://fr.wikipedia.org/wiki/Grand_ensemble) (dostęp: 22.08.2011).
5. **Kabisch S.** (2007), *Shrinking cities in Europe – reshaping living conditions in post-communist cities – experiences from Eastern Germany* [w:] *Housing and environmental conditions in post-communist countries*, red. B. Komar, B. Kucharczyk-Brus, Wyd. PŚI., Gliwice.
6. **Kabisch S., Grossman K.** (2009), *Results of longitudinal social research on living conditions and future changes*, UFZ-Helmholtz Zentrum für Umweltforschung, materiał nieopublikowany.
7. *Karta Ateńska 2003, Wizja miast XXI wieku*, Europejska Rada Urbanistów [www.tup.org.pl/download/Karta\\_Ateńska\\_2003-1.pdf](http://www.tup.org.pl/download/Karta_Ateńska_2003-1.pdf) (dostęp: 22.08.2011).
8. *Karta Lipska na rzecz Zrównoważonych Miast*, Ministerstwo Rozwoju Regionalnego, <http://www.mrr.gov.pl> (dostęp: 10.01.2012).
9. **Koch W.** (1996), *Style w architekturze*, Świat Książki, Warszawa.
10. **Komar B., Kucharczyk-Brus B.** (2011), Wywiad w Pracowni Franta&Franta z arch. Aleksandrem Frantą, arch. Piotrem Frantą i arch. Janem Buszko w dniu 18.05.2011.
11. **Komar B., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowska E.** (2011), Wywiad z Zarządem Spółdzielni Kontakt na osiedlu Grünau w dniu 28.06.2011.
12. **Lampugnani M.V.** (1985), *Architecture and city planning in the 20-th century*, Van Nostrand Reinhold Co. NY.
13. Materiały katowickiej spółdzielni mieszkaniowej „Piast”.
14. Materiały lipskich spółdzielni mieszkaniowych.
15. **Przybytek J.** (6.02.2011), *Katowice: Miasto w mieście, jak Manhattan*, „Dziennik Zachodni”, <http://www.dziennikzachodni.pl> (dostęp: 20.08.2011).
16. **Szaraniec L.** (1983), *Osady i osiedla Katowic*, Wyd. Naukowe „Śląsk” Sp. z o.o.
17. **Schirdewan J., Bielig B., Lehmann U.** (1996), *20 lat Grünau – najważniejsze fakty*, <http://www.gruen-as.de/1996/06/artikel2.html> (dostęp: 30.06.2011).
18. **Wojtkun G.** (2004), *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*, Wyd. Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin.
19. Zarządzenie MBiPMB w sprawie wskaźników wykorzystania terenów zainwestowania miejskiego (Dz. Bud., Dz. Urz. z 22 sierpnia 1964 r. nr 14, poz.40).



Ryc. 11. Lipsk, Osiedle Grünau, WK 4, Stuttgarten Allee, fot. B. Komar; czerwiec 2010



Ryc. 12. Lipsk, Osiedle Grünau, WK 2, restrukturyzacja osiedla; fot. B. Komar, czerwiec 2011

Pracę wykonano w ramach realizacji projektu badawczego nr UE7/Rar-3/2011 współfinansowanego przez Polsko-Niemiecką Fundację na Rzecz Nauki.