

Przestrzeń społeczna miejskich zespołów mieszkaniowych „65+” – w kontekście konkursu studenckiego



dr inż. arch.
ANNA SULIMOWSKA
Politechnika Śląska
Wydział Architektury
ORCID: 0000-0001-5231-5977



dr inż. arch.
KRZYSZTOF KOZAK
Politechnika Śląska
Wydział Architektury
ORCID: 0000-0002-4780-9523

Celem artykułu jest przedstawienie rozwiązań przestrzeni społecznych zespołów mieszkaniowych przyjaznych użytkownikom 65+, w realnych uwarunkowaniach projektowych, na przykładzie studenckich projektów konkursowych.

Wprowadzenie

Zmiany demograficzne związane z procesem starzenia się społeczeństwa europejskiego są niezaprzeczalnym faktem, którego głównej przyczyny należy upatrywać w poprawie jakości życia oraz rozwoju medycyny, począwszy od II połowy XX wieku. W efekcie średnia długość życia w krajach wysoko rozwiniętych uległa znacznemu zwiększeniu. W 2018 r. w Unii Europejskiej 19,8% społeczeństwa stanowiły osoby mające ponad 65 lat, co w liczbach bezwzględnych wynosiło prawie 100 mln ludzi [1]. Prognozy ONZ przewidują utrzymanie tego trendu i szacuje się, że do 2030 r. liczba mieszkańców Europy powyżej 65 lat wyniesie 23,8%. W Polsce pierwsze symptomy tego zjawiska zaczęto obserwować w latach 70. XX wieku, a specyficzną cechą tego procesu jest jego dynamiczny wzrost. W 1990 r. udział osób powyżej 65. roku życia wynosił 10,1%, w 2005 r. wzrósł do 13,2%, a w 2017 r. stanowił 16,5% [2]. Według prognoz demograficznych GUS w 2050 r. w Polsce udział ten wyniesie aż 32,7% i będzie jednym z najwyższych w Europie [3].

Ten wyraźny trend, który można zaobserwować w wysoko rozwiniętych krajach europejskich, powoduje zmiany w procesach społeczno-ekonomicznych, które są związane z koniecznością dostosowania środowiska życia do zmieniających się wymagań coraz bardziej świadomych swojej wartości i swoich potrzeb użytkowników z grupy seniorów. Z jednej strony jest to związane z koniecznością zapewnienia odpowiedniego poziomu opieki mniej samodzielnych osobom, z drugiej zaś wydłużenie aktywności zawodowej sprawia, że siła nabywczą grupy 65+ ma coraz bardziej realny wpływ na rodzaj i jakość inwestycji dostosowanych do potrzeb wskazanej grupy użytkowników.

W bezpośrednim odniesieniu do tych zagadnień zostało ukształtowane pojęcie *silver economy* (srebrna gospodarka), nazywanej również gospodarką senioralną. Jest to system generowania dóbr i usług ukierunkowany na wykorzystanie potencjału nabywczego osób starszych – zarówno samodzielnych oraz aktywnych społecznie, jak i wymagających różnych form opieki [4]. Wraz z narastaniem zjawiska starzenia się

społeczeństwa ta gałąź gospodarki będzie nabierała coraz większego znaczenia jako naturalna odpowiedź rynku na rosnące potrzeby społeczności seniorów. Jak przekonuje Małgorzata Rembiasz [5], podstawą tego zjawiska ekonomicznego jest gerontechnologia – interdyscyplinarny nurt naukowo-badawczy, obejmujący proces starzenia się, którego głównym celem jest poprawa jakości codziennego życia starszych ludzi [6]. W ramach gerontechnologii poszukuje się rozwiązań dostosowanych do potrzeb grupy 65+, zarówno pośród istniejących produktów lub usług, jak i ich projektowania. Dotyka to problemów zapewnienia wygody korzystania z przedmiotów codziennego użytku, obsługi technologii IT, dostępu do specyficznych usług, ale także organizacji przyjaznego i wspierającego środowiska zamieszkania, dostosowanego do poziomu aktywności oraz możliwości użytkowników. W tym kontekście interesujące może wydawać się określenie preferencji mieszkaniowych osób w wieku senioralnym, zarówno w odniesieniu do standardu oraz wyposażenia mieszkań, jak i lokalizacji w stosunku do struktury zurba-



Rys. 1. Wizualizacja projektu osiedla mieszkaniowego Centrum 50+ w Gliwicach przy ul. Warszawskiej autorstwa gliwickiej Pracowni Architektonicznej Usługi Projektowe Lech Wojtas; źródło: [9]

nizowanej. Badania przeprowadzone przez Annę Jancz i Radosława Trojanka [7] pokazują, że w przeciwieństwie do osób w wieku przedseiniornalnym, które chętnie zamieszkałyby w budownictwie jednorodzinny poza miastem, najstarsza grupa mieszkańców wyraźnie preferuje mniejsze mieszkania w budownictwie wielorodzinny usytuowane w centrach miast. Zasadne wydaje się więc pytanie badawcze: czy komfortowe i przyjazne seniorom miejsca zamieszkania można pogodzić z gęstą zabudową strefy śródmiejskiej?

Problem starzenia się społeczeństwa w kontekście lokalnych inwestycji mieszkaniowych

Proces starzenia się ludności w Unii Europejskiej stanowi i będzie stanowić jeden z najważniejszych problemów warunkujących rozwój obszarów miejskich. Z tego względu będzie miał wyraźny wpływ na podejmowane decyzje w zakresie rozwoju społecznego i przestrzennego. Zgromadzenie Ogólne ONZ już w 1991 r. przyjęło rezolucję nr 46/91 w sprawie Zasad Działania na Rzecz Osób Starszych. Zaleca ona, by w krajowych planach na rzecz seniorów uwzględniać zasady: niezależności, uczestnictwa, opieki, samo-realizacji i godności. W 2002 r. na Drugim Światowym Zgromadzeniu ONZ w Madrycie na temat Starzenia się Społeczeństw przyjęto tzw. Plan Madrycki (MIPAA), koncentrujący się na trzech priorytetowych kierunkach działania: osoby starsze i ich rozwój; poprawa zdrowia i dobrego samopoczucia w starości; zapewnienie sprzyjających i wspierających środowisk [8]. Rekomendacje te składają do poszukiwania rozwiązań problemu na wielu płaszczyznach.

Odpowiedzią na te coraz bardziej aktualne problemy są inwestycje miejskie, planowane i realizowane z myślą o zapewnieniu potrzeb starzejącego się społeczeństwa. Przykładem takiej inicjatywy w środowisku miejskim jest pierwsze na Śląsku osiedle, którego ideą na etapie projektowania było stworzenie przyjaznej przestrzeni mieszkalnej dedykowanej seniorom, zbudowane w 2020 roku przez II TBS w Gliwicach przy ul. Warszawskiej. Osiedle Centrum 50+, zaprojektowane przez gliwicką pracownię architektoniczną [9], w założeniach projektowych miało zapewniać spokój, wygodę, bezpieczeństwo, ale przede wszystkim umożliwić aktywność i nawiązywanie więzi społecznych, dając poczucie bycia potrzebnym (rys. 1.) [9].

Lokalizacja osiedla została wybrana tak, aby zapewnić łatwy dostęp do usług o charakterze miejskim oraz terenów rekreacyjnych otaczających Radiostację Gliwicką. W zagospodarowaniu osiedla przewidziano tereny zieleni, w tym przydomowe ogródki oraz przestrzeń rekreacyjną o bogatym programie.



Fot. 1. Widok zrealizowanego osiedla mieszkaniowego Centrum 50+ w Gliwicach przy ul. Warszawskiej autorstwa gliwickiej Pracowni Architektonicznej Usługi Projektowe Lech Wojtas; źródło: Krzysztof Kozak, [12]



Rys. 2. Przestrzeń zewnętrzna umożliwiająca aktywność fizyczną – rehabilitacyjno-sensoryczne ciągi piesze. Autorzy: A. Trzensiok i G. Środa; prowadzący projekt: dr inż. arch. K. Kozak; rok akademicki 2020/2021; źródło: [12]

Osiedle kształtowane według zasad projektowania uniwersalnego w planach miało składać się z czterech budynków, a mieszkania oraz przestrzeń komunikacyjna zostały dostosowane do potrzeb osób o ograniczonej zdolności poruszania się. Uzupełnieniem kompleksu mieszkalnego miał być budynek usługowy, wyposażony w funkcje rehabilitacyjne, opiekuńcze i gastronomiczne, zaprojektowany tak, by w łatwy sposób wzmacniać więzi społeczne i sąsiedzkie [9].

W trakcie kilkuletniego procesu inwestycyjnego większość rozwiązań projektowych, które miały podnosić komfort życia seniorów, zostało uproszczonych. W efekcie cięć budżetowych bardzo wartościowe założenia projektowe, ukazujące dużą świadomość projektantów odnośnie do potrzeb osób starszych, zostały zredukowane do typowego budownictwa mieszkaniowego z zachowaniem podstawowych walorów dostosowania obiektów kubaturowych do wymogów osób o ograniczonej zdolności poruszania się (fot. 1.). Ukazuje to pewną słabość rynku, gdzie specyficzne potrzeby seniorów, chociaż zostały dostrzeżone, nie doczekały się w pełni realizacji.

Konkurs studencki

Przedstawione we wprowadzeniu uwarunkowania sprawiają, że zmianie ulega także proces kształcenia studentów architektury, który coraz częściej uwzględnia różnorodne zagadnienia związane ze specyficznymi potrzebami starzejącego się społeczeństwa.

Potrzeba kształcenia w tym zakresie wynika nie tylko z aspektów prawnych, odnoszących się m.in. do konieczności zapewnienia dostępności wynikającej z ustawy, ale także ze stale rosnącej świadomości inwestorów/deweloperów, którzy obserwując potrzeby mieszkańców współczesnych miast, odnajdują i starają się zapelnąć nisze rynkowe. Przykładem kooperacji na tej płaszczyźnie jest metoda kształcenia wypracowana w Katedrze Teorii, Projektowania i Historii Architektury Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej, która polega na udziale studentów w zadaniach projektowych związanych z realnymi planami inwestycyjnymi [10]. W wyniku takiego działania w roku akademickim 2020/2021 odbył się konkurs studencki przeprowadzony w ramach przedmiotu projektowanie architektoniczne na 6. semestrze pierwszego stopnia studiów. Przedmiotem konkursu był projekt koncepcyjny zespołu budynków przeznaczonych dla użytkowników 65+, obejmujących funkcje leczniczo-rehabilitacyjne oraz mieszkalne o podwyższonym standardzie, zlokalizowanych w strefie śródmiejskiej Gliwic.

Wieloaspektowym zagadnieniem funkcjonalnym, określonym w warunkach konkursu, towarzyszyły skomplikowane uwarunkowania lokalizacyjne związane z terenem opracowania. Lokalizacja obiektu obejmowała dwie sąsiadujące działki położone w głębi kwartału ograniczonego ulicami Zygmunta Starego, Kościuszki, Zawiszy Czarnego i Kazimierza Wielkiego. Jest to teren powojenny,



Rys. 3. Przestrzeń zewnętrzna umożliwiająca realizację hobby – ogrody społeczne.
Autorki: J. Jopek i K. Śpiewak; prowadząca projekt: dr inż. arch. A. Sulimowska;
rok akademicki 2020/2021; źródło: [12]



Rys. 4. Przestrzeń wewnętrzna umożliwiająca realizację hobby – ogrody terapeutyczne.
Autorki: A. Gajewska i B. Plaza; prowadząca projekt: dr hab. inż. arch. K. Zalewski, prof. PŚ;
rok akademicki 2020/2021; źródło: [12]

który ze względu na swoją pierwotną funkcję do lat 90. XX wieku był wyłączony z miejskich aktywności. Likwidacja stacjonujących tam wojsk i przejęcie terenu przez miasto uruchomiły szereg procesów, dzięki którym teren stanowiący barierę przestrzenną tej części śródmieścia poprzez kolejne inwestycje jest sukcesywnie włączany w strukturę przestrzenną i funkcjonalną miasta. Ze względu na doskonałe położenie oraz skomunikowanie kwartału – obszar od północnego wschodu dotyka jednej z głównych ulic miasta, a od południowego zachodu sąsiaduje z historyczną dzielnicą willową z lat 30. XX wieku oraz terenami zieleni miejskiej – stał się atrakcyjnym miejscem inwestycji. W historycznych budynkach koszarowych i magazynowych zostały ulokowane instytucje publiczne, jak Sąd Rejonowy czy biblioteka, którym towarzyszą funkcje komercyjne, m.in. obiekty biurowe i mieszkaniowe o wysokim standardzie. Z tymi działaniami związany jest proces dogęszczania historycznej zabudowy, który początkowo odbywał się na obrzeżach, a obecnie prowadzony jest wewnątrz kwartału. Ten nieunikniony proces niesie zagrożenie związane z brakiem koordynacji działań i całościowej wizji przyszłego rozwoju terenu, który powinien uwzględnić zachowanie równowagi pomiędzy wartością kulturową a wartością ekonomiczną dziedzictwa tego miejsca, zwłaszcza że obszar jest w rękach kilku właścicieli [11]. Błędem był

brak wcześniejszego opracowania spójnej wizji rozwoju całego kwartału, który szczegółowo koordynowałby zakres i możliwości działań poszczególnych inwestorów.

Program funkcjonalny obiektu, który był przedmiotem konkursu studenckiego, powstał w oparciu o rzeczywiste zamierzenia inwestora i zakładał zbudowanie zespołu mieszkalnego dla seniorów z rozszerzoną funkcją oferującą opiekę medyczną i rehabilitację. Celem było stworzenie komfortowego miejsca zamieszkania dla aktywnych starszych osób, które ze względu na śródmiejską lokalizację wciąż mogłyby korzystać z miejskich atrakcji, ale jednocześnie przebywać w dostosowanym do ich potrzeb, przyjaznym środowisku zamieszkania. Założenia programowo-funkcjonalne określały konieczność uzupełnienia obiektu o przestrzenie społeczne, w oparciu o które użytkownicy w podobnym wieku i o podobnych potrzebach będą mogli realizować aktywności, zainteresowania oraz interakcje społeczne. Funkcje te nie zostały sprecyzowane w warunkach konkursu, dlatego interesujące wydaje się przeanalizowanie, jak ten problem projektowy został rozwiązany w wybranych koncepcjach studenckich.

Analiza projektów wykazała, że poszukiwania studenckie koncentrowały się głównie wokół kilku zasadniczych problemów i dotyczyły wykreowania przestrzeni społecznych zarówno w otoczeniu, jak i wewnątrz projektowanych obiektów. Wśród propozycji można

wyłonić kilka powtarzających się kierunków działań projektowych, które różniły się w szczegółach rozwiązań architektonicznych. Planowane w ich wyniku funkcje wewnątrz budynków dotyczyły najczęściej przestrzeni, które umożliwiały:

- aktywność fizyczną (rys. 2),
- realizację hobby (rys. 3., 4.),
- rekreację / wypoczynek (rys. 5., 6.),
- wspólne posiłki,
- obcowanie z naturą / ogrody społeczne.

W zależności od przyjętej koncepcji przestrzenie te grupowane były w wydzielonej części budynku lub tworzyły niewielkie enklawy ulokowane w bezpośrednim sąsiedztwie stref mieszkalnych. W pierwszym przypadku rozwiązania zapewniały możliwość funkcjonowania niezależnie od prywatnych przestrzeni mieszkalnych i zapewniały bardziej rozbudowany program oraz zorganizowane aktywności, jednak dostęp do nich wymagał pokonania dystansu i zmuszał do większych interakcji społecznych. W drugim przypadku rozwiązania przestrzenne tworzyły rodzaj wspólnych salonów, umożliwiających pogłębienie najbliższych więzi sąsiedzkich, które w istocie stanowiły przedłużenie funkcji mieszkalnych.

Uzupełnieniem funkcji dedykowanych wyłącznie mieszkańcom i osiągalnych z wnętrza budynków były funkcje usługowe lokowane w parterach i dostępne z zewnątrz, również dla okolicznych mieszkańców. Wśród najczęściej lokowanych funkcji pojawiały się lokale gastronomiczne – restauracje i kawiarnie o różnej skali, niewielkie sklepiki i punkty usługowe, umożliwiające realizację codziennych podstawowych potrzeb i aktywności. Ważnym aspektem opracowań studenckich było zapewnienie dostępu do terenów zieleni, której wyraźny deficyt wewnątrz kwartału rekompensowany był zielonymi atriami, dachowymi ogrodami społecznymi oraz ogrodami zimowymi. Rozwiązania urbanistyczne oraz funkcje dodatkowe w założeniach miały sprawić, że projektowane zespoły mieszkalne nie stanowiły wyizolowanych enklaw i umożliwiały interakcje różnych grup mieszkańców, aktywując powstanie lokalnej społeczności.

Podsumowanie

Skomplikowane warunki lokalizacyjne konkursu studenckiego stały się podstawą interesujących rozwiązań przestrzeni społecznych, których główną wartością wydaje się rekompensowanie braku przestrzeni pomiędzy budynkami w związku z procesem dogęszczania istniejącej zabudowy kwartałowej. Paradoksalnie koncentracja tych przestrzeni w obrębie projektowanych obiektów będzie umożliwiać zapewnienie dostępności mieszkańcom z deficytami ruchowymi i pomagać w sprawowaniu kontroli nad osobami z deficytami poznawczymi wynikającymi



Rys. 5. Przestrzeń zewnętrzna umożliwiająca rekreację – obcowanie z przyrodą. Autorki: A. Gajewska i B. Plaza; prowadząca projekt: dr hab. inż. arch. K. Zalewski, prof. PŚ; rok akademicki 2020/2021; źródło: [12]



Rys. 6. Przestrzeń społeczna na dziedzińcu. Autorki: J. Jonda i O. Mrozek; prowadząca projekt: dr inż. arch. J. Biedrońska; rok akademicki 2020/2021; źródło: [12]

z wieku. Proponowane rozwiązania często oferowały optymalny balans pomiędzy życiem we wspólnocie, dającym poczucie uczestnictwa w życiu społecznym i przynależności do grupy, a zachowaniem odpowiedniego poziomu prywatności w ramach grup sąsiedzkich lub własnego mieszkania. Ponadto prace konkursowe pokazują, że lokalizacja w ścisłych uwarunkowaniach miejskich nie jest przeszkodą w kreowaniu atrakcyjnych koncepcji architektonicznych obiektów o tak rozległych i specyficznych wymaganiach funkcjonalnych. W kontekście preferencji miejsca zamieszkania osób starszych fakt ten może mieć duże pozytywne znaczenie w procesie decyzyjnym inwestorów/deweloperów.

W najbliższych latach presja inwestorów świadomych wymagań wynikających z *silver economy* będzie narastać. Konkurencyjność na rynku nieruchomości doprowadzi do podniesienia jakości oferty mieszkaniowej skierowanej do grupy 65+. Jej wartością będą ułatwienia w pokonywaniu trudności związanych z procesem starzenia się przy jednoczesnym zapewnieniu przebywania we wspólnocie i budowaniu relacji międzyludzkich, co można osiągnąć wyłącznie poprzez przemyślane rozwiązania architektoniczne. Świadomi problemu inwestorzy zaczynają odpowiadać na

potrzeby rynku, zmagając się z problemem znalezienia kompromisu pomiędzy wymaganiami przyszłych użytkowników a ekonomicznym wyzwaniem przedsięwzięcia. Procesem, który powinien temu towarzyszyć, jest budowanie świadomości i wrażliwości architektów na problemy starzejącego się społeczeństwa poprzez odpowiednie kształcenie architektów, poczynając od etapu studiów.

Bibliografia

- [1] <https://www.gowork.pl/poradnik/17/kariera/starzenie-sie-spolesczenstwa-a-praca-jak-stare-spolesczenstwo-kszaltuje-rynek-pracy>, dostęp: 8.03.2022.
- [2] Starzenie się ludności w Unii Europejskiej – stan obecny i prognoza, Kancelaria Senatu – Biuro Analiz, Dokumentacji i Korespondencji, Warszawa 2018.
- [3] Prognoza ludności rezydującej dla Polski na lata 2015–2020, GUS, Warszawa 2016.
- [4] Rudnicka M., Surdej A., Gospodarka senioralna, Nowy sektor gospodarki narodowej w Polsce, Raport Centrum im. Adama Smitha, Warszawa 2013.
- [5] Rembiesz M., Srebrna gospodarka szansą rozwoju MSP (Silver Economy), Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Ekonomiczne Problemy Usług nr 116, Uwarunkowania rynkowe rozwoju mikro, małych i średnich przedsiębiorstw. Mikro-firma 2015, s. 139–148, 2015.
- [6] Graafmans J., Taipale V., Charness N., Gerontechnology. A sustainable investment in the future, Studies in Health Technology and Informatics, Vol. 48, IOS Press, Amsterdam 1998.
- [7] Anna Jancz, Radosław Trojanek, 2020 r., Housing Preferences of Seniors and Pre-Senior Citizens in Poland-A Case Study, Sustainability, 12, 4599, DOI 10.3390/su12114599.
- [8] Raport z Drugiego Światowego Zgromadzenia na temat Starzenia się Społeczeństw, ONZ, Madryt 2002 r., <http://www.unecp.org/fileadmin/DAM/pau/MIPAA.pdf>, dostęp: 4.03.2022.
- [9] Archiwum zasobów cyfrowych gliwickiej Pracowni Architektonicznej – Usługi Projektowe Lech Wojtas.

[10] Adam Gil, Anna Sulimowska, Jan Rabiej, Krzysztof Zalewski, 2021 r., Synergia teorii praktyki w kształtowaniu architektury oraz kształceniu architektów, „Builder” nr 6 (287), DOI 10.5604/01.3001.0014.8826.

[11] Murzyn-Kupisz M., Dziedzictwo kulturowe a rozwój lokalny, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Krakowie, Kraków 2012.

[12] Archiwum własne zasobów cyfrowych Katedry Teorii, Projektowania i Historii Architektury (RAR-3), Wydział Architektury, Politechnika Śląska.

DOI: 10.5604/01.3001.0015.9554

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Sulimowska Anna, Kozak Krzysztof, 2022, Przestrzeń społeczna miejskich zespołów mieszkaniowych „65+” – w kontekście konkursu studenckiego, „Builder” 9 (302). DOI: 10.5604/01.3001.0015.9554

Streszczenie: Artykuł przedstawia problematykę miejskiego budownictwa mieszkaniowego w kontekście potrzeb starzejącego się społeczeństwa. Wyzwania, które pojawiają się wraz ze wzrostem liczby seniorów, oraz potrzeba zapewnienia tej grupie użytkowników komfortowego miejsca zamieszkania sprawia, że zagadnienia *silver economy* coraz częściej będą obecne w procesie inwestycyjnym, a także staną się elementem programu studiów kierunków architektonicznych. Celem artykułu jest przedstawienie rozwiązań przestrzeni zespołów mieszkaniowych przyjaznych użytkownikom 65+, w realnych uwarunkowaniach projektowych, na przykładzie studenckich projektów konkursowych. Wielokrotne studia przypadków pozwoliły na określenie głównych typów przestrzeni społecznych, budujących poczucie więzi użytkowników. Ukazały także wrażliwość młodych projektantów na problematykę społeczności seniorów.

Słowa kluczowe: architektura senioralna, zespoły mieszkaniowe, srebrna gospodarka, edukacja architektoniczna

Abstract: THE SOCIAL SPACE OF URBAN RESIDENTIAL COMPLEXES “65+” – IN THE CONTEXT OF A STUDENT COMPETITION.

The paper presents the issue of urban residential development in the context of the needs of an ageing society. The challenges that arise with the growing number of seniors and the need to provide this group of users with a comfortable place to live mean that silver economy issues will be increasingly present in the investment process and will also become part of the curriculum for architects' education. The purpose of the article is to present user-friendly social spaces for 65+ users in real design conditions using student competition projects as examples. Multiple case studies have made it possible to identify the main types of social spaces in age-friendly communities that build social connectedness between users and have shown the sensitivity of young designers to design issues for senior citizens' communities.

Keywords: senior architecture, residential complexes, silver economy, architectural education