

WYBRANE PROBLEMY MODERNIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH Z WIELKIEJ PŁYTY NA PRZYKŁADZIE OSIEDLA HELLERSDORF W BERLINIE

Piotr Łodziński

Wydział Architektury, Politechnika Białostocka, ul. Grunwaldzka 11/15, 15-893 Białystok
E-mail: lodziński@go2.pl

MODERNIZATION PROBLEMS OF PREFABRICATED RESIDENTIAL BUILDINGS ON THE EXAMPLE OF HOUSING DEVELOPMENT HELLERSDORF IN BERLIN

Abstract:

It doesn't matter whether prefabricated residential buildings made of "great panel" have been built in Berlin or in Białystok, as there are common problems related to their modernization.

The characteristic features of residential housing estates were unification of their architectural forms and monotony of their spatial layouts and bad quality. The modernization problems are closely related to the improvement in flats quality and its surrounding. Modernization process includes: the insulation of facades, changing windows and doors, the new design of balconies and entrances, changes in roofs forms, new arrangement of surroundings (greenery, car parks, garages), the flats adaptation to the requirements for disabled people through installing elevators.

Streszczenie:

Nie ma znaczenia, czy budynki mieszkaniowe z wielkiej płyty zbudowane zostały w Berlinie czy w Białymstoku - problemy z ich modernizacją są podobne. Wznoszone przede wszystkim w krajach Europy Środkowej i Wschodniej, spełniały swoje zadania funkcjonalne, lecz nigdy ich architektura nie zachwycała. Cechowało je zbyt małe zróżnicowanie formy architektury, jednostajność układów przestrzennych oraz zła jakość wykończenia. Kierunki modernizacji budynków związane są przede wszystkim z poprawą jakości mieszkań i ich otoczenia. Opracowywane projekty modernizacji dotyczą: systemów ociepleń elewacji z wymianą okien i drzwi, nowego ukształtowania balkonów i wejść do budynków, zmiany formy dachu poprzez nadbudowę, uporządkowania otoczenia (zieleni, parkingi, garaże), dostosowania mieszkań do potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez instalowanie dźwigów osobowych.

Keywords: housing, large panel prefabricated system, modernization

Słowa kluczowe: architektura mieszkaniowa, wielka płyta, modernizacja

Nie ma znaczenia, czy budynki mieszkalne z wielkiej płyty zbudowane zostały w Berlinie czy w Białymstoku - problemy z ich modernizacją są podobne. Wznoszone we wszystkich krajach Europy Wschodniej, spełniały swoje zadania funkcjonalne, lecz nigdy ich architektura nie zachwycała. Cechowało je zbyt małe zróżnicowanie formy architektury¹, jednostajność układów przestrzennych² oraz zła jakość wykończenia.

¹ Szerzej na temat architektury w Polsce czasów PRL- u pisze profesor Andrzej Basista w pracy: *Betonowe dziedzictwo*. PWN Warszawa- Kraków 2001 - „Architektonicznej monotonii płaskich dachów, tępych rytmów okien i balkonów oraz jednakowych betonowych ścian nie są w stanie przełamać różnice długości budynków, ani nawet uskoki, które zaczęły się pojawiać począwszy od lat 70-tych. To właśnie tak kształtowane budynki mieszkalne, jednakowe w całej Polsce, zniszczyły oblicze wielu starych miast i krajobrazowe wartości ich otoczenia”.

² Jak pisze Jan Maciej Chmielewski i Małgorzata Mirecka w pracy: *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001 - „Podstawową wadą struktury mieszkań, budowanych w zespołach mieszkaniowych w latach

Nie trzeba być architektem, posiadającym profesjonalne przygotowanie do obserwacji zurbanizowanej przestrzeni, by dostrzec, że problem podniesienia walorów architektury i jakości mieszkania w osiedlach mieszkaniowych zbudowanych w technologii wielkiej płyty w całej Polsce nie jest rozwiązany. Spółdzielnie mieszkaniowe³, których przede wszystkim dotyczy ten problem, często ograniczają się do działań niezbędnych do likwidacji skutków przemarzania ścian zewnętrznych budynków i likwidacji nieszczelności połączeń między płytami. Często lokatorzy mieszkań własnymi siłami wymieniają stolarkę okienną na nową, broniąc się przed wysokimi kosztami ogrzewania. Zauważamy rosnące różnice pomiędzy osiedlami zabudowy jednorodzinnej budowanymi w okresie PRL, gdzie właściciele poszczególnych budynków samodzielnie dokonują ich modernizacji, dbając o estetykę i jakość prac modernizacyjnych⁴, a osiedlami mieszkaniowymi wielorodzinnymi zbudowanymi z wielkiej płyty, których stan techniczny pogarsza się z roku na rok.

Wiele zasobów mieszkaniowych z wielkiej płyty u naszych zachodnich sąsiadów uległa już odnowieniu. W Niemczech modernizowane mieszkaniowe budownictwo wielkopłytowe dostarcza użytkownikom, obok poprawy jakości miejsc zamieszkania, wyższego standardu funkcji mieszkalnych, również doznań estetycznych.

Wprowadzanie procesu modernizacji budynków wykonanych z wielkiej płyty wydaje się również w Polsce uzasadnione pod względem technicznym i ekonomicznym. Jeżeli będziemy zwlekali z tym zbyt długo, aż nie będą się już nadawały do dalszego użytkowania, trzeba będzie je rozbierać i zastępować nowymi. Byłoby to nieporównywalnie większym finansowym wysiłkiem niż ich modernizacja.⁵

Warto zatem przeanalizować kilka wybranych przykładów już zmodernizowanych budynków wykonanych w technologii wielkiej płyty pod kątem poprawy jakości mieszkań, otoczenia i architektury. Pozwoli to na uchwycenie kierunków i problemów związanych z ich modernizacją. Przykładem znanym autorowi jest osiedle Hellersdorf w Berlinie, gdzie większość zasobów mieszkaniowych i otaczających je terenów uległa odnowieniu w ostatnich latach. Osie-

dle mieszkaniowe Hellersdorf wybudowane zostało w północno-wschodniej części Berlina w technologii wielkiej płyty w latach osiemdziesiątych XX wieku. Na obszarze osiedla przeważają budynki sześciokondygnacyjne ustawiane wokół dziedzińców. Przykład typowego budynku wielorodzinnego występującego na osiedlu Hellersdorf i układ kwartałów mieszkaniowych przedstawiają ryc. 1 i 2.



Ryc. 1. Przykład typowego budynku wielorodzinnego występującego na osiedlu Hellersdorf w Berlinie, fot. autor



Ryc. 2. Układ kwartałów, z jakich złożone jest osiedle Hellersdorf

1945-1982 było jej ujednoczenie. Wiązało się to z typizacją projektów i uprzemysłowieniem budownictwa. Tendencje oszczędnościowe doprowadziły do preferowania przez władze budowlane domów wielorodzinnych możliwie wysokich, ale na tyle, aby nie wymagały stosowania dźwigów. Stąd obiektem wzorcowym stał się budynek cztero-, a następnie pięciokondygnacyjny, pozbawiony wind. Coraz częściej rezygnowano z podwyższających koszty inwestycji balkonów i loggii, co obniżało walory użytkowe mieszkań oraz wpłynęło na ujednoczenie i monotonię zewnętrznych rozwiązań architektonicznych"

³ Jak podaje Jan Maciej Chmielewski i Małgorzata Mirecka w pracy: *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2001 - „W latach 1961-1989 rozwinęło się budownictwo spółdzielcze, realizowane metodami uprzemysłowionymi. Znaczny odsetek tych budynków wzniesiono z wielkiej płyty.”

⁴ W czasie praktyki zawodowej autor artykułu kilkakrotnie spotykał się z problemem modernizacji typowych budynków jednorodzinnych wznoszonych w okresie PRL-u. Realizacje projektów modernizacji przyniosły zarówno nowe walory użytkowe, jak i estetyczne (np. zmodernizowany budynek przy ul. .Wschodniej 2 w Białymstoku).

Poszczególne kwartały zabudowy mieszkaniowej były przedmiotem innego projektu modernizacji, co pozwoliło na indywidualne ukształtowanie zespołów architektonicznych budynków i ich otoczenia, a jednocześnie ułatwiło realizację działań budowlanych.

Zrealizowano przekształcenia istniejącej zabudowy w jej wyrazie zewnętrznym, jak i przebudowano w miarę możliwości układy funkcjonalne mieszkań. W celu podwyższenia standardów technicznych w budynkach wymieniono całkowicie instalacje wewnętrzne. Tereny pomiędzy budynkami przekształcono we wnętrza z zielenią, z miejscami do spotkań, placami zabaw i urządzeniami rekreacyjnymi. Widoczne są ewidentnie pozytywne efekty podjętych tam działań modernizacyjnych. Łatwo zaobserwować, które elementy budynków z wielkiej płyty poddawano modernizacji. Najwięcej zmian wprowadzono na klatkach schodowych, balkonach, wejściach do budynków i fasadach.

Najbardziej widoczny efekt dla przechodnia to nowo ukształtowana elewacja. Dążono do uzyskania indywidualnego wyrazu poszczególnych budynków. Duże straty energii cieplnej w budynkach z wielkiej płyty spowodowały nałożenie dodatkowych warstw izolacji termicznej na ich ściany⁶. Zastosowanie ciekawej kolorystyki, wymiana stolarki okiennej⁷ i drzwiowej przyczyniły się do zmiany zewnętrznego wyglądu obiektów. Proponowane nowe podziały i kolor na elewacjach miały na celu optyczne zmniejszenie skali bloków mieszkalnych (przykłady prezentowane są na ryc. 3, 4).



Ryc. 3. Przykład modernizowania elewacji budynku przy Stendalerstrasse na osiedlu Hellersdorf w Berlinie wykonanego w technologii wielkiej płyty. Użycie koloru oraz wertykalne podziały rozróżbiły monotonną elewację, fot. autor



Ryc. 4. Przykład zainstalowanej nowej stolarki drzwiowej. Uwagę zwraca bardzo wysoki standard instalowanych drzwi wejściowych do klatek schodowych zmodernizowanego budynku przy Stendalerstrasse w dzielnicy Hellersdorf w Berlinie, fot. autor

Widoczne zmiany funkcjonalne wprowadzono w partiach klatek schodowych i wejściach. Na nowo zagospodarowywane są strefy wejściowe do poszczególnych klatek schodowych. Wymieniono nawierzchnię chodników, posadzono ozdobną zielenią, zainstalowano stojaki na rowery i obudowano projektowane indywidualnie dla poszczególnych budynków zadaszenia nad wejściami do klatek schodowych, różnicując formy wejść do budynków. Elementy te ułatwiają orientację w przestrzeni osiedla i utożsamiają mieszkańców z jego budynkiem (przykład - ryc. 5 i 6)



Ryc. 5. Fotografia przedstawia przeprowadzone już prace budowlane związane z nowym ukształtowaniem wejścia do klatki schodowej budynku przy Stendalerstrasse na osiedlu Hellersdorf w Berlinie, fot. autor

⁵ Jak podaje się w opracowaniu Oddziału Warszawskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich (Warszawa 1999) pt. Modernizacja osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty, budynki mieszkaniowe wykonane w technologii wielkiej płyty można poddawać renowacji za 1/4 do 1/3 kosztów porównywalnych z nowymi budynkami.

⁶ O modernizacji berlińskich osiedli z wielkiej płyty pisze dr inż. Hartmut Kalleja w opracowaniu Oddziału Warszawskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich (Warszawa 1999) pt. Modernizacja osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty: „nałożenie dodatkowych warstw izolacji termicznej na ściany budynku oraz modernizacja urządzeń grzewczych pozwoliła osiągnąć oszczędności w zużyciu energii sięgające 60%. Dało to w efekcie odczuwalną oszczędność kosztów eksploatacji i przez zmniejszenie zużycia energii przyczyniło się do ochrony środowiska naturalnego”.

⁷ Wzdłuż ciągów komunikacyjnych wymieniano stolarkę okienną na dźwiękoszczelną.



Ryc. 6. Nowo zaprojektowane i wykonane wejście do klatki schodowej budynku przy Stendalerstrasse na osiedlu Hellersdorf w Berlinie. Uwagę zwraca detal architektoniczny projektowany indywidualnie dla każdego budynku, tak by ułatwić mieszkańcom identyfikację z ich blokiem, fot. autor



Ryc. 8. Na ilustracji widoczne są instalowane windy zewnętrzne w modernizowanych budynkach przy Stendalerstrasse. Przykład z modernizowanego osiedla Hellersdorf w Berlinie, fot. autor



Ryc. 7. Przy modernizacji zadbano również o nowe ukształtowanie balkonów, często zwiększając ich powierzchnię użytkową. W wybranych mieszkaniach zastały one dodatkowo przeszklone. Budynek przy Stendalerstrasse na osiedlu Hellersdorf w Berlinie, fot. autor

Niestandardowym przykładem modernizacji elewacji budynku wykonanego w technologii wielkiej płyty jest obiekt znajdujący się u zbiegu ulic Stendalerstrasse i Arneburgerstrasse, którego nie sposób nie zauważyć, odwiedzając dzielnicę Hellersdorf w Berlinie. Przy docieplaniu budynku w warstwie wykończeniowej na tynku zastosowano malarstwo iluzoryczne⁸ naśladujące szlachetne materiały budowlane i bogaty detal architektoniczny. Ryc. nr 9, 10, 11 przedstawiają iluzoryczny obraz elewacji. Dachówki, zieleń, ptaki, postacie w oknach, kwitnące kwiaty na balkonach, ceglany mur, cienie i cały detal architektoniczny są nieprawdziwe, lecz z daleka wyglądają bardzo realistycznie. Namalowane zostały na płaskiej elewacji bloku wykonanego z wielkiej płyty, tworząc architektoniczne aluzje nawiązujące do architektury kamienic miejskich - pełnych detalu i koloru. W efekcie modernizacji uzyskano niestandardowy wyraz plastyczny elewacji bloku mieszkalnego, pozytywnie odbierany również przez jego mieszkańców.

⁸ Malarstwo iluzoryczne: w języku francuskim Trompe l'oeil znaczy 'oszukać oko' i określa technikę iluzorycznego malarstwa ściennego, wykorzystującego trójwymiarowość i perspektywę. Oszukiwanie oka polegające na tym, że można na przykład na elewacji budynku namalować to, czego nam na niej brakuje. Często malarstwo iluzoryczne wykorzystywane jest w obiektach zabytkowych, restauracjach, hotelach w celu uzyskania oryginalnej dekoracji.



Ryc. 9. Aż trudno uwierzyć, iż za tą elewacją kryje się budynek wzniesiony w technologii wielkiej płyty. Budynek u zbiegu ulic Stendalerstrasse i Arneburgerstrasse -Europaviertel w dzielnicy Hellersdorf w Berlinie, fot. autor



Ryc. 10. Iluzoryczny obraz namalowany na płaskiej elewacji budynku wykonanego z wielkiej płyty po wykonaniu termoizolacji budynku. Budynek u zbiegu ulic Stendalerstrasse i Arneburgerstrasse w Berlinie, fot. autor



Ryc. 11. Opaski wokół okien, gzymsy, dachówki, zielen na balkonach, ptaki są nieprawdziwe, zastały namalowane. Interesujący jest widok zimą, kiedy na balkonach ciągle kwitną namalowane kwiaty. Budynek wzniesiony w technologii wielkiej płyty u zbiegu ulic Stendalerstrasse i Arneburgerstrasse w Berlinie, fot. autor

Przestrzeń publiczna pomiędzy blokami mieszkalnymi wzbogacona została o działania plastyczne. Dachy i elewacje niektórych budynków stały się miejscem ekspozycji działań artystów plastyków i rzeźbiarzy. Ilustracja nr 12 przedstawia rzeźbę na dachu budynku realizowanego w technologii wielkiej płyty.



Ryc. 12. Rzeźba wykonana w stali na dachu budynku mieszkalnego - osiedle Hellersdorf w Berlinie, fot. autor

W efekcie działań modernizacyjnych przeprowadzonych na osiedlu Hellersdorf w Berlinie oprócz podwyższenia standardu technicznego i walorów użytkowych poszczególnych budynków uzyskano przychylniejsze dla mieszkańców środowisko zamieszkania, pozyskano nowych lokatorów do mieszkań, których wiele pozostawało już pustych.

LITERATURA

1. Adamczewska-Wejchert H., (1985), *Kształtowanie Zespołów mieszkaniowych, wybrane współczesne tendencje europejskie*, Arkady, Warszawa.
2. Chmielewski J. M., Mirecka M., (2001), *Modernizacja Osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa.
3. Basista A., (2001), *Betonowe dziedzictwo*, PWN, Warszawa-Kraków.
4. *Modernizacja osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty*, (1999), opr. Oddziału Warszawskiego Stowarzyszenia Architektów Polskich, Warszawa.