

# Badania społeczne jako podstawowy aspekt rewitalizacji osiedli

Dr inż. Anna Ostańska, Politechnika Lubelska

## 1. Wprowadzenie

W artykule przedstawiono propozycję ankiety i wyniki badań społecznych przeprowadzonych na jednym z lubelskich osiedli z budynkami prefabrykowanymi. Badania takie są pomocne w opracowaniu programu rewitalizacji.

## 2. Istota rewitalizacji

W odróżnieniu od modernizacji, renowacji, rekonstrukcji, rehabilitacji itp. rewitalizacja oznacza kompleksowe działania mające na celu doprowadzenie do dobrego stanu przestrzeni, budowli i przyrody, poprawę warunków egzystencji mieszkańców i stworzenie możliwości rozwoju całym osiedlom, dzielnicom, miastom i regionom, niszczącym i popadającym w ruinę lub zagrożonym upadkiem [1].

Już z definicji rewitalizacji wynika, że nie jest ona procesem oderwanym od problemów społecznych, dlatego wymaga ścisłej współpracy z mieszkańcami i to nie tylko na etapie przedprojektowym, ale również – jak wykazały przykłady szwedzkie, duńskie czy niemieckie – na etapie realizacji. Wówczas niekiedy możliwe jest przeprowadzenie działań naprawczych przy zamieszkaniu, a lokatorzy wpływają mobilizująco na wykonawców. Aby programy rewitalizacji nie pozostawały w kraju tylko jako pilotażowe przykłady działań lub na papierze, jak to było w krakowskim *Prądniku Czerwonym* (części działań nie zrealizowano ze względu na sprzeciw mieszkańców),

konieczne jest rozpoznanie społeczne. Dotyczy ono nie tylko mieszkańców tych osiedli, ale również rad nadzorczych spółdzielni będących organami decyzyjnymi w sprawach planowanych działań rewitalizacyjnych.

Odnosi się wrażenie, że spółdzielnie boją się podejmowania decyzji, np. o wymianie balkonów, tylko dlatego, że wiedza ich o możliwościach takich działań jest niewielka. Nie mają rozpoznania kosztów, ani znajomości koniecznych działań konstrukcyjnych czy znajomości technologii wymiany balkonów na lekkie systemy stalowo-ptytowe. Przykładowo, w Lublinie na osiedlu *Nałkowskich* uzyskano powiększenie balkonów poprzez dobetonowanie płyty balkonowej opartej na konstrukcji samonośnej. Za całość zadania lokatorzy zapłacili z własnej kieszeni, ale w efekcie nie zlikwidowano problemu mostka termicznego, ponieważ małą wspornikową płytę balkonową zabetonowano w nowej płycie.

## 3. Przykłady badań społecznych

W Niemczech (Berlin) przeprowadzono klasyfikację obiektów do renowacji lub modernizacji, szeroko konsultowano zakres planowanych działań z mieszkańcami, przeprowadzono rozmowy z najemcami, wyznaczono osoby kontaktowe. Na tej podstawie zaplanowano kolejność przedsięwzięć, opracowano programy wspierające przedsięwzięcie technicznie i finansowo. Cała operacja została przeprowadzona w ścisłym porozumieniu z mieszkań-

cami osiedli. Utworzono zespoły naprawcze, które – oprócz zarządców spółek i spółdzielni – gromadziły także doradców technicznych, architektów oraz osoby z wiedzą społeczną [2].

W Polsce w 1998 r. Duńczycy przeprowadzili pilotażowe działania naprawcze w spółdzielni Na Skraju na Ursynowie. W budynku przy ul. Przybylskiego 7 wykonano pełną termomodernizację, tzn. ocieplono ściany, dach, wymieniono okna i instalację grzewczą. Spółdzielnia skorzystała z materiałów dostarczonych przez producentów, którzy je sponsorowali. Później jednak, do 2003 r., rada nadzorcza nie zdecydowała się na kontynuację tych działań, bojąc się zaciągania kredytów. Z relacji prezesa spółdzielni *Na Skraju* uzyskanej przez Urszulę Szyperską wynikało, że dalsze działania są realizowane *wyrywkowo* i że spółdzielnia *ma nadzieję na skorzystanie ze środków Unii Europejskiej, w ramach programu termo modernizacyjnego dla kilku krajów* [3].

Przeprowadzone w 2001 roku badania socjologiczne wśród młodzieży warszawskiego *Bemowa* wykazały, że identyfikuje się ona ze swoim otoczeniem. Ale narzeka na brak infrastruktury sportowej i złe traktowanie ich przez policję [4]. Przytoczone badania są tylko przy czynkowe, gdyż pominięto w nich grupy ludzi w wieku średnim i osób starszych. Z praktyki autor ki artykułu wynika, że spółdzielnie unikają szerszych badań społecznych, szczególnie w kierunku problemów technicznych budynków i infrastruktury. Dzieje się tak względu na to, iż powszechnie

uznaje się, że pytania rozbudzają w mieszkaniach oczekiwania, które są nierealne do spełnienia. Czy tak jest naprawdę?

W artykule przedstawiono analizę badań społecznych lubelskiego osiedla im. Stanisława Moniuszki, które powstało w 1974 roku. Obecnie osiedle zajmuje obszar 14,94 ha, znajduje się w nim 1 618 mieszkań o powierzchni użytkowej 84 441 m<sup>2</sup>, w których żyje około 6,5 tys. osób. W osiedlu jest 59 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 6 225 m<sup>2</sup> i 840 m<sup>2</sup> powierzchni garażowej [5].

W ramach analizy społecznej osiedla przeprowadzono wśród mieszkańców ankietę. Opracowany zestaw pytań jest pomocny w uaktualnieniu danych demograficznych, rozpoznaniu braków określonego obszaru i uściśleniu zakresu działań modernizacyjnych opartych na konsultacjach społecznych.

### 3. Przyjęty sposób przeprowadzenia badań ankietowych

Badania oparto na wzorcach ankiet socjologicznych [6], wzbogacono je o metody i techniki wynikające z doświadczeń społecznych omówionych przez Sztumskiego [7]. Ankiety środowiskowe wypełniano w wywiadzie bezpośrednim. Opracowany szablon zawierał 15 pytań, w tym: osiem zamkniętych, sześć półotwartych i jedno otwarte.

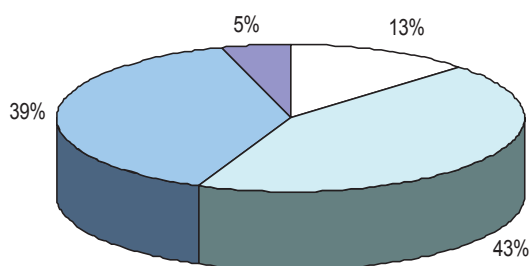
Pytania dotyczyły w szczególności: a) opinii o problemach osiedla i oczekiwaniach mieszkańców. Po-

służyły do tego pytania półotwarte, tj. otwarte logicznie i zamknięte technicznie, w których wykorzystano listę wariantów [6]. W pytaniach postawiono wiele wariantów logicznie zamkniętych rozwiązań technicznych, wybór odpowiedzi był otwarty (mieszkaniec mógł wybrać każdą z odpowiedzi lub żadnej). Zastosowana *kafeteria pytań* pozwoliła wyspecyfikować powstałe braki związane z lokalami mieszkalnymi, budynkami i samym osiedlem [6]. Umożliwiła również analizę dotychczasowych modernizacji, problemów potwierdzonych przez mieszkańców i ukierunkowanie dalszych priorytetów działań programu rewitalizacji. Pytania obejmowały możliwe do realizacji, wynikające z analizy technicznej i termicznej, prace remontowe i termomodernizacyjne, a także pozwoliły na aktualizację wykorzystania powierzchni użytkowej;

b) uzupełnienia informacji o strukturze społecznej osiedla i ewentualnej partycypacji mieszkańców w rewitalizacji. Wiedzę tę uzyskano za pomocą pytań zamkniętych zarówno logicznie, jak i technicznie [6]. Pytania dawały możliwość wyboru tylko jednej z kilku odpowiedzi. Celem ich było uaktualnienie danych struktury

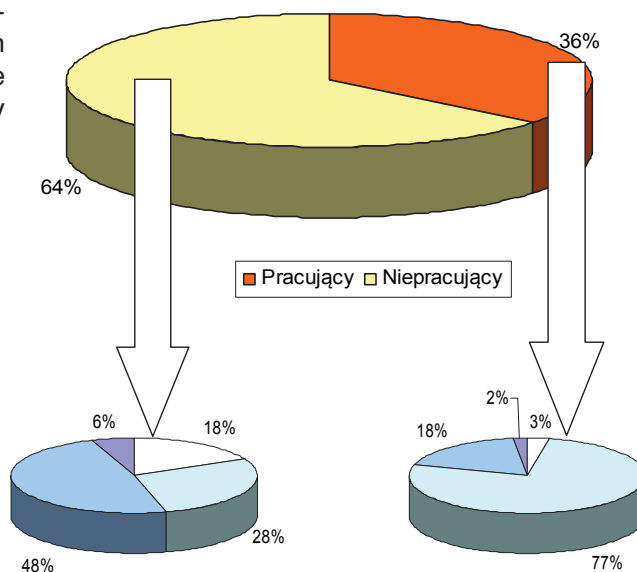
społecznej mieszkańców (płeć, wiek, wykształcenie, migracja) i wykazanie chęci partycypacji mieszkańców w działaniach; c) uzupełnienia informacji o pracach wykonanych w mieszkaniach uzyskano za pomocą pytań otwartych zarówno logicznie, jak i technicznie. W pytaniach tych trudne było wyspecyfikowanie gotowych odpowiedzi. Celem pytań otwartych było określenie prac remontowych podejmowanych z inicjatywą lokatorów w ich mieszkaniach, pokazujących w jaki sposób lokatorzy podnoszą standard swojego mieszkania i jakiego typu działania są już przez nich zrealizowane. W tych pytaniach postawiono jedno zapytanie, na które mieszkańcy udzielali swobodnej odpowiedzi.

Wytypowano mieszkańców osiedla Moniuszki w wieku od 18 do 80 lat. Wyselekcjonowano spośród nich cztery grupy wiekowe: 18–25 lat, 25–50 lat, 50–75 lat i powyżej 75 lat. Ankiecie poddano 291 osób spośród 1618 mieszkań, z każdego mieszkania badano jedną osobę. Liczba ankiet stanowi reprezentatywną próbę (prawie 18% mieszkań) dla dalszych analiz. Pytania



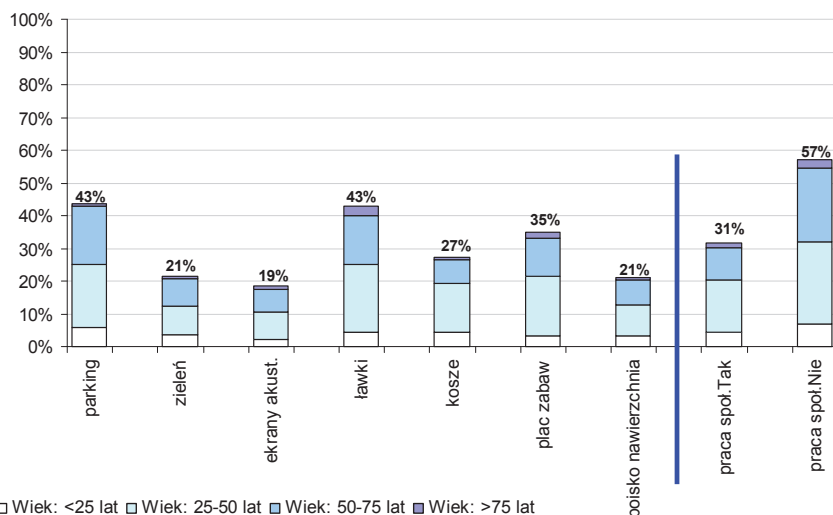
□ 18-25 □ 25-50 □ 50-75 □ >75

**Rys. 1.** Wiek mieszkańców osiedla Moniuszki, maj 2004



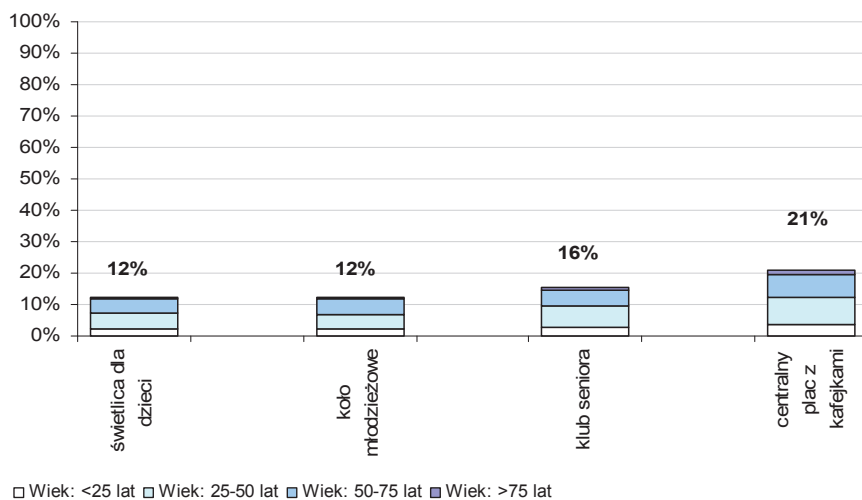
□ Wiek: <25 lat □ Wiek: 25-50 lat □ Wiek: 50-75 lat □ Wiek: >75 lat

**Rys. 2.** Pracujący i niepracujący mieszkańcy osiedla Moniuszki, maj 2004, wg kryterium wieku



□ Wiek: <25 lat □ Wiek: 25-50 lat □ Wiek: 50-75 lat □ Wiek: >75 lat

**Rys. 3.** Braki w przestrzeni osiedla Moniuszki SM Czechów w Lublinie



□ Wiek: <25 lat □ Wiek: 25-50 lat □ Wiek: 50-75 lat □ Wiek: >75 lat

**Rys. 4.** Braki socjalne osiedla Moniuszki SM Czechów w Lublinie

pozwoły na uzyskanie informacji odnoszących się do:

- wykorzystania istniejących zasobów,
- braków w wyposażeniu osiedla,
- deklarowanej przez mieszkańców chęci partycypacji w pracach społecznych i kosztach podejmowanych działań.

## 5. Wyniki badań ankietowych

### 5.1. Struktura społeczna osiedla

Przeprowadzona analiza oparta została na dwóch kryteriach: wieku i wykształcenia mieszkańców, co dało orientację z jaką grupą osób mamy do czynienia w przypadku negocjacji. Z analizy

statystycznej wynika, że największą grupę stanowią mieszkańcy w wieku 25–50 lat (43%) i niewiele mniej 50–75 lat (39%, rys.1).

Z analizy statystycznej wg kryterium wieku wynika (rys. 2), że największą grupę pracujących stanowią mieszkańcy w wieku 25–50 lat (77%). Natomiast niepracujący, to w większości osoby w wieku 50–75 lat (48%), ze średnim wykształceniem. Ogólnie udział osób niepracujących, wśród ankietowanych mieszkańców w wieku 18–75 lat wynosi około 60%.

### 5.2. Opinia społeczna dotycząca obiektów towarzyszących i infrastruktury

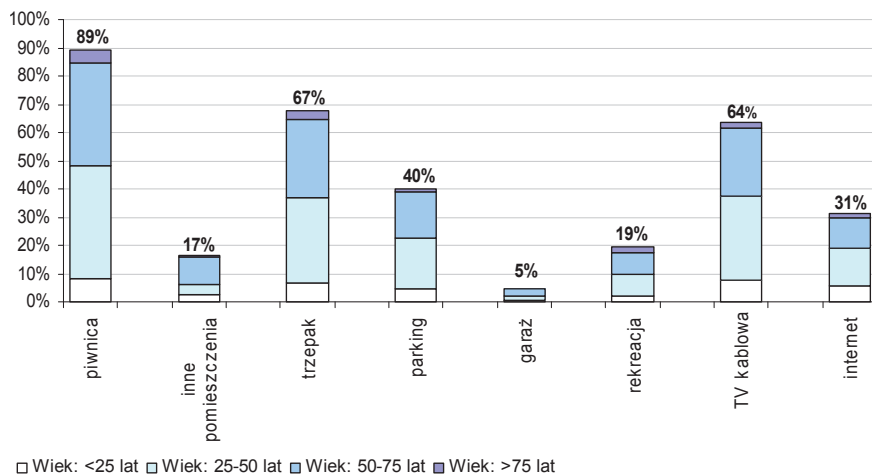
Poniżej przedstawiono opinię mieszkańców na temat osiedla i jego infrastruktury wg kryterium wieku.

Problemów w przestrzeni osiedla (rys. 3) mieszkańcy dopatrują się w braku: parkingów i ławek przy chodnikach (po 43%) oraz placu zabaw (35%); są to osoby głównie w wieku 25–50 lat. Większość mieszkańców (57%) nie wyraża chęci udziału w likwidacji tych braków w ramach pracy społecznej. Odczuwalnym przez ankietowanych problemem socjalnym (rys. 4) jest brak miejsca na rekreację rodzinną, np. centralnego placu (21%) przeznaczonego na wspólne spędzanie wolnego czasu w sposób zorganizowany i dynamiczny (z pierwotnej struktury osiedla funkcję tę posiada już tylko kino).

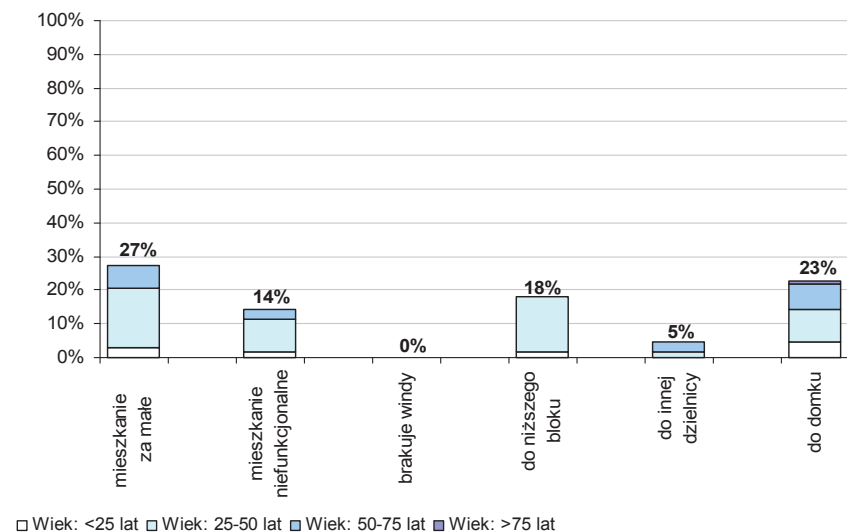
Niepracujący to w sumie 64% badanych mieszkańców, z tego około 50% jest w wieku 50–75 lat, a prawie 30% jest w wieku 25–50 lat (rys. 2). Można byłoby się zastanowić nad wykorzystaniem drzemiącego w społeczności lokalnej potencjału w ramach pracy społecznej w kierunku rozwoju kulturalnego osiedla. Mimo deklarowanej przez mieszkańców niechęci do pracy fizycznej (rys. 3), zauważają oni potrzebę działania klubu seniora dla osób starszych (16%), świetlic dla dzieci i kół zainteresowań dla młodzieży (po 12%) (rys. 4).

W ramach takiej działalności można by wykorzystać chętnych niepracujących mieszkańców do pracy społecznej (31%, rys. 3).

Z badań wynika też, że do najbardziej wykorzystywanych przez lokatorów zasobów należą trzepaki (67%, rys. 5). Co ciekawe, najmniejszym zainteresowaniem mieszkańców cieszą się garaże (5%), mimo zlokalizowania ich w centralnej części osiedla, ponieważ wolą oni zostawiać samochody na parkingu pod blokiem (40%). Taki wynik uzasadnia wygospodarowanie w miejscu garaży zgłoszonego przez mieszkańców (rys. 4) centralnego placu z kafejkami.



**Rys. 5.** Wykorzystanie wyposażenia zasobów mieszkalnych osiedla Moniuszki



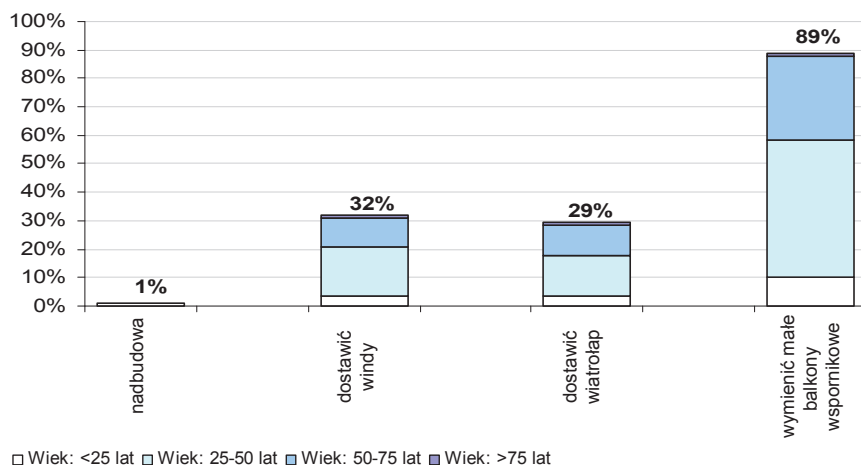
**Rys. 6.** Przyczyny migracji z budynku w systemie wieloblokowym, osiedle Moniuszki, SM Czechów w Lublinie

**5.3. Opinia społeczna dotycząca budynków mieszkalnych**

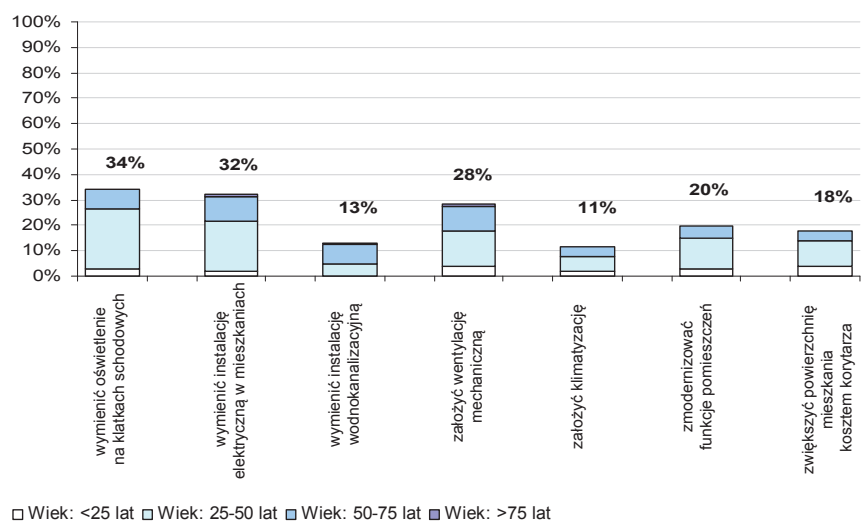
Na przykładzie budynków zrealizowanych w technologii wielkiego bloku (system WBL) analizie poddano wykorzystanie istniejących zasobów mieszkaniowych, przyczyny migracji i możliwość poprawy: oszczędności energetycznych, estetyki budynku oraz funkcjonalności mieszkań. Do najczęściej wykorzystywanych zasobów w budynkach, poza mieszkaniami, należą (rys. 5): piwnice (89%), a z wyposażenia telewizja kablowa (64%) i internet (31%). W ramach analizy systemu wieloblokowego stwierdzono (rys. 6), że przyczyn migracji należy dopa-

trywać się w małym metrażu mieszkań (27%). Niewiele osób zgłasza niefunkcjonalność pomieszczeń (14%) jako przyczynę ewentualnego opuszczenia osiedla. Decyzję taką uzależniają bardziej od możliwości finansowych. Mieszkańcy wyprowadziliby się z budynku wieloblokowego do domku (23%) lub niższego bloku (18%), ale najchętniej pozostałoby na tym osiedlu. Poprawę estetyki i funkcjonalności budynku mieszkańcy dostrzegają (rys. 7) w wymianie balkonów wspornikowych (89%), dostawieniu wind od poziomu terenu (32%), a także wiatrołapów (29%). Nadbudowa (1%) nie cieszy się

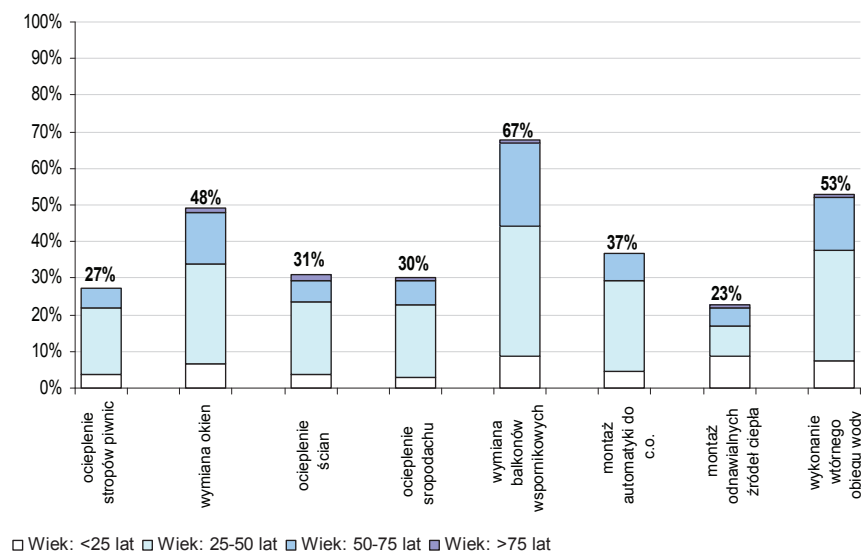
w opinii mieszkańców zainteresowaniem, ponieważ budynki są jedenastokondygnacyjne. Poprawę funkcjonalności budynku lokatorzy upatrują (rys. 8) w wymianie oświetlenia na klatkach, korytarzach (34%) i w mieszkaniach (32%), a także usprawnieniu wentylacji pomieszczeń przez założenie wentylacji mechanicznej (28%). Modernizacji funkcji pomieszczeń chce 20% mieszkańców, zwiększenia powierzchni lokali kosztem korytarza 18%. Natomiast wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej chce tylko 13%, a założenia klimatyzacji 11% lokatorów. Oprócz wymienionych działań funkcjonalnych w skali osiedla, budynku i mieszkania, ankietowani odpowiadali też na pytania związane z możliwymi – ich zdaniem – dalszymi kierunkami termomodernizacji (rys. 9). Na tej podstawie stwierdzono, że największe oszczędności energetyczne mieszkańcy zauważają w c.o. Można je uzyskać m.in. poprzez likwidację strat ciepła w miejscu oparcia balkonów (67%) i wymianę okien (48%). Ponadto oszczędności na eksploatacji budynków dopatrują się też w racjonalnym użytkowaniu c.w.u. Przykładowo, chęć stosowania szarej wody wykorzystywanej we wtórnym obiegu, służącej do spłukiwania toalet deklaruje 53% ankietowanych. Mieszkańcy zauważają też potrzebę: montażu automatyki c.o. (37%), ocieplenia ścian (31%) i stropodachów (30%). Natomiast 27% lokatorów chce ocieplenia stropów piwnic, a 23% wprowadzenia alternatywnych źródeł ciepła. Efektem badań ankietowych budynków mieszkalnych systemu WBLŻ było wytypowanie przez mieszkańców priorytetów prac modernizacyjnych (rys. 10). Jak wykazano, najistotniejsze dla lokatorów budynków systemu wieloblokowego jest malowanie klatek schodowych (82%), dostawienie większych balkonów (63%) i wymiana okien (43%). Zainteresowaniem lokatorów cieszy się również dosta-



**Rys. 7.** Poprawa estetyki i funkcjonalności budynku w systemie wielokoblockowym, osiedle Moniuszki w Lublinie



**Rys. 8.** Poprawa funkcjonalności mieszkań w systemie wielokoblockowym, osiedle Moniuszki w Lublinie



**Rys. 9.** Oszczędność energetyczna budynku w systemie wielokoblockowym, osiedle Moniuszki w Lublinie

wienie wind (29%), wymiana instalacji elektrycznej (28%) i ocieplenie stropu piwnic (20%).

Jak wykazano, najmniej istotne dla mieszkańców budynków zrealizowanych w systemie wielokoblockowym są zmiany funkcjonalne w mieszkaniach, tj. łączenie pokoju z kuchnią (5%) czy łazienki z wc (8%), ponieważ w wielu mieszkaniach zrobili to już we własnym zakresie.

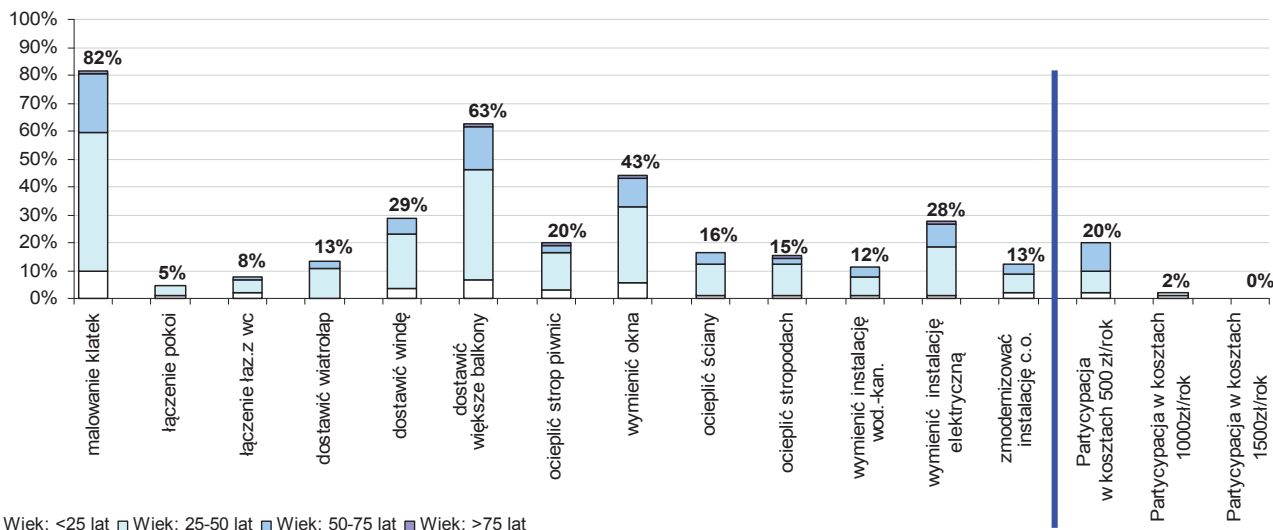
Na uwagę zasługuje fakt, że lokatorzy wolą wymienić instalację elektryczną (28%) niż ocieplić ściany (16%), czy łączyć pomieszczenia (5–8%). Ponadto część mieszkańców deklaruje również udział w finansowaniu prac konkretnie przez siebie wskazanych (rys. 10). Badania potwierdziły, że poza opłatami czynszu, lokatorzy budynków wielokoblockowych (20%) chętnie dopłacą kwotę 500 zł/rok, a kilku z nich (2%) zadeklarowało nawet 1000 zł w skali roku.

W budynkach punktowych jednostokodolnych, mimo wyposażenia w dwa dźwigi 6-osobowe, brakuje windy zabierającej z poziomu terenu. Jest to istotne szczególnie dla osób starszych, sygnalizuje (29%) lokatorów. Mieszkańcy wielokoblockowych budynków mieszkalnych najchętniej wyprowadziliby się do domku (23%), o ile byłoby ich na to stać. Natomiast nie są zainteresowani zamianą mieszkania i to zarówno na tym (18%), jak i innym osiedlu (5%).

Poprawę estetyki i funkcjonalności budynku mieszkańcy dostrzegają (rys. 7) w wymianie balkonów wspornikowych (89%) oraz dostawieniu windy (32%), są też zainteresowani dobudową wiatrołapów (29%).

## 6. Podsumowanie ankiety społecznej

1. W skali osiedla wykazano, iż mieszkańcy najczęściej zgłaszają brak parkingów (najlepiej) przed budynkiem. Dużą wagę przywiązują też do rekreacji dzieci i integracji społecznej. Mieszkańcy oczekują



**Rys. 10.** Pilne prace modernizacyjne oraz chęć partycypacji w kosztach w systemie wieloblokowym, osiedle Moniuszki SM Czechów w Lublinie

obecnie podwyższania standardu życia w osiedlu, ale większość z nich (57%) nie jest zainteresowana pracą społeczną.

2. W skali budynków stwierdzono, że oprócz lokali mieszkalnych najczęściej korzysta się z piwnic i instalacji telewizji kablowej, rzadko natomiast z pralni i suszarni. W budynkach wysokich zrealizowanych w prefabrykowanym systemie wieloblokowym brakuje wind dla inwalidów. Lokatorzy chcą mieć większe balkony, windy zabierające z poziomu terenu i wiatrołapy. Badania potwierdziły nieznaczne zainteresowanie mieszkańców coroczną partycypacją finansową. Nie można też pominąć zauważonych przez mieszkańców inwestycji mogących przynieść dalsze oszczędności w eksploatacji

budynków, polegających na ochronie środowiska. Zaliczyć do nich należy: montaż wtórnego obiegu, wymiany balkonów, wymiany okien, automatyki do c.o., poprawy docieplenia ścian, ocieplenie stropodachów i stropów piwnic czy odnawialnych źródeł ciepła.

3. W skali mieszkania dowiedziono, że mieszkańcy odczuwają w znacznym stopniu ciasnotę i niski standard wykończenia lokali. Jednak wyprowadzenie się z osiedla Moniuszki do innej dzielnicy nie cieszy się wśród lokatorów budynków wieloblokowych zainteresowaniem, chyba że stać byłoby ich na domek. Argument wydaje się ważny dla zarządców, aby mogli rozpocząć współpracę z mieszkańcami. Efektem jej powinno być wyodrębnienie takie-

go obszaru działań naprawczych, który przyczyni się w porozumieniu z mieszkańcami do zwiększenia trwałości rozwiązań technicznych, oszczędności energetycznych i finansowych służących ochronie środowiska.

Badania społeczne są jednym z podstawowych elementów tworzenia wszelakich programów rewitalizacji osiedli. Przeprowadzona ankieta, choć stworzona i zastosowana na osiedlu z prefabrykowanymi budynkami, może być użyteczna na osiedlach z inną zabudową.

**BIBLIOGRAFIA**

- [1] Autorzy związani z powstałym w 1998 r. programem Forum rewitalizacji
- [2] Dąbrowski B., Zróbmy domy ze skrzyż, źródło Internet 2003 r.
- [3] Szyperska U., Chrząst starej płyty, źródło Internet 2003 r.
- [4] Sołoducha K., Jak uczłowieczamy wielką płytę? cz. 2, źródło Internet – <http://mieszkaniejaknowe.pl/mieszkaniejaknowe/art0403.html>, aktualizacja 12.08.2003 r.
- [5] Ostańska A., Problemy modernizacji i rewitalizacji zespołów prefabrykowanej zabudowy mieszkaniowej na przykładzie osiedla im. Stanisława Moniuszki w Lublinie, Politechnika Wroclawska, praca doktorska pisana pod kierunkiem Pani prof. nadzw. dr hab. inż. arch. Wandy Kononowicz
- [6] Gruszczynski L. A., Kwestionariusze w socjologii. Budowa narzędzi do badań surveyowych. Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice 2001, s. 33–34
- [7] Sztumski J., Wstęp do metod i technik badań społecznych. Uniwersytet Śląski Zeszyt 136. Katowice 1976 i późniejsze (do 2001), ss. 38–39 i 98–99

**SPROSTOWANIE**

W numerze 2/2009 „Przeglądu Budowlanego” opublikowaliśmy artykuł Agaty Czarnigowskiej pt. „Kontrola postępu realizacji przedsięwzięcia metodą Earned Value”. W artykule pojawił się błąd we wzorze nr 2:

CV – Cost Variance – dotychczasowe odchylenie kosztowe od planu, mierzone kwotą różnicy między faktycznym a budżetowym kosztem planowanych zadań; ujemna wartość świadczy o przekroczeniu planowanych kosztów:

jest:  $CV=ACWP-BCWP$ ,  
a powinno być:  $CV=BCWP-ACWP$  – czyli odwrotnie.