

# Modernizacja zasobów mieszkaniowych w technologii wielkopłytywowej – możliwości realizacji w polskich realiach społeczno-ekonomicznych

Dr inż. arch. adiunkt Jerzy Cibis, dr inż. arch. adiunkt Wiesław Olejko,  
Politechnika Śląska, Gliwice

Od lat 90. można zauważyć zasadniczą zmianę w dziedzinie projektowania i realizacji zabudowy mieszkaniowej w Europie. Dotyczy on głównie skali oraz charakteru tej zabudowy. Duże zamierzenia inwestycyjne w postaci osiedli mieszkaniowych zastąpiły niewielkie zespoły lub uzupełnienia zabudowy miejskiej lub istniejącej osiedlowej. Wiąże się to z ograniczeniem stosowania uprzemysłowionej technologii w budownictwie mieszkaniowym, także wielkiej płyty, która jako technologia wznoszenia budynków była stosowana już w okresie międzywojennym w takich krajach, jak: Holandia, Francja, Niemcy, Szwecja, Finlandia. Wielki jej rozwój nastąpił po II wojnie światowej. Zasoby mieszkaniowe wznoszone tą technologią miały zaspokoić potrzeby mieszkaniowe ludności w okresie wzmożonych procesów uprzemysłowienia i urbanizacyjnych krajów Europy Wschodniej i Zachodniej. W przypadku Europy Wschodniej budownictwo to miało większą skalę ze względu na poważniejsze zniszczenia wojenne i większe opóźnienia cywilizacyjne. Porzucenie technologii wielkopłytywowej, oprócz zastrzeżeń dotyczących standardów przestrzenno-funkcjonalnych w zakresie urbanistyki i architektury spowodowane było odmiennymi czynnikami w Europie Zachodniej i Wschodniej. W pierwszym przypadku podstawowym powodem zaniechania tego

rodzaju budownictwa było wystarczające nasycenie substancją mieszkaniową. W krajach Europy Wschodniej, zwłaszcza w Polsce po roku 1989, nastąpiła radykalna zmiana polityki mieszkaniowej państwa polegająca na zaniechaniu finansowania budownictwa mieszkaniowego z centralnych środków państwowych. W ostatnich latach pojawiły się różne propozycje modernizacji w postaci programów przebudowy tych osiedli. Restrukturyzacja osiedli z wielkiej płyty w takich krajach, jak Niemcy, Francja zakrojone są na dużą skalę i charakteryzują się zaangażowaniem władz, polityków oraz zostały zaakceptowane przez mieszkańców. W polskich realiach nie ma spektakularnych działań w tym zakresie, tak jeśli chodzi o: skalę przekształceń, jakość oraz stopień zaangażowania różnych czynników oficjalnych takich, jak władze samorządowe różnych szczebli, miejskie, nie wspominając o możliwości istnienia programów ogólnopolskich wspieranych przez rząd. Brak zintegrowanych działań powoduje, że w Polsce mamy do czynienia tylko z doraźnymi działaniami, bardzo często nieskoordynowanymi nawet w przypadku realizacji dotyczącej np. jednego osiedla czy zespołu budynków. Powody dla których przeprowadza się rewitalizację jest wiele. Zasoby mieszkaniowe w osiedlach z wielkiej płyty zestarzały się technicznie i moralnie. Ponadto, podnoszone

są zastrzeżenia co do rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w zakresie urbanistycznym (brak identyfikacji mieszkańców z miejscem zamieszkania spowodowany amorficznym kształtem przestrzeni, anonimowy charakter zabudowy, uniformizacja urbanistyki i architektury, sprowadzenie przestrzeni publicznej do jednego wymiaru, którą można określić jako pustą, niczyją przestrzeń). Nie bez znaczenia jest argument ekonomiczny, nawet osiedla z wielkiej płyty stanowią realną, gotową substancję mieszkaniową – lepiej zmodernizować niż budować nowe. W Niemczech stały się one elementem wyrównywania poziomów życia pomiędzy starymi a nowymi landami po zjednoczeniu tego kraju w 1989 roku. Przyczyny dla których w naszym kraju nie jesteśmy świadkami spektakularnych przykładów modernizacji tego typu zabudowy jest zapewne wiele, być może najistotniejszą jest sytuacja ekonomiczna. Wydaje się jednak, że równie ważnym czynnikiem, który mógłby wymusić kompleksowe działania modernizacyjne istotnej części zasobów mieszkaniowych w naszym kraju, byłby postęp w dziedzinie projektowania i realizacji zabudowy mieszkaniowej (ilość i jakość). W związku z tym najważniejsze wydaje się odniesienie omawianego typu zabudowy do zabudowy mieszkaniowej realizowanej współcześnie. W kontekście szerokiej dyskusji jaka

odbywa się w prasie fachowej i nie tylko na temat wad jakimi obciążone są osiedla zabudowy wielkopłytywowej można wydzielić zagadnienia, które mogły być elementami porównania omawianej zabudowy z zabudową współczesną (w przybliżonym kształcie stanowią one pola działań modernizacyjnych wcześniej wspomnianych osiedli niemieckich).

Najważniejszym elementem mieszkania są jego parametry funkcjonalno-przestrzenne. Określają one jakość życia w aspekcie psychologicznym i dotyczą takich zagadnień jak komfort, bezpieczeństwo, identyfikacja z miejscem zamieszkania, jakość techniczna i estetyczna, infrastruktura rozumiana jako wyposażenie zespołów zabudowy w obiekty handlu, oświaty, kultury oraz miejsc parkingowych. Parametry funkcjonalno-przestrzenne odgrywają podstawową rolę w odbiorze jakości przestrzeni, a co za tym idzie, jakości życia. Bardzo często podnoszonym argumentem w negatywnej ocenie osiedli wielkopłytytowych są niewłaściwe rozwiązania na poziomie architektury (wielkość i jakość mieszkań) jak i urbanistyki prowadzące do projektowania tylko dwu rodzajów przestrzeni: prywatnej (mieszkanie) oraz zunifikowanej, jednorodnej przestrzeni publicznej (reszta). Porównanie w tych obszarach mogłoby dać wskazówki czy nastąpił postęp jakościowy w dziedzinie projektowania i budowania budynków mieszkalnych i ich otoczenia.

Jakość mieszkania opisują dwa podstawowe parametry: wielkość oraz jakość rozwiązań funkcjonalnych. Wielkość mieszkań w budynkach osiedli z wielkiej płyty była określona ogólnopolskim normatywem i oznacza to, że powierzchnia 80 % mieszkań zawiera się w przedziale od 45 do 65 m<sup>2</sup>. We współcześnie realizowanych budynkach mieszkalnych realizowanych w systemie developerskim lub TBS wielkości te są w zasadzie takie same (nie mówimy tutaj o luksusowych apartamentach realizowanych na potrzeby określonej, zamożnej klienteli). Można zauważyć interesujące ten-

dencje w traktowaniu zespołu zabudowy mieszkaniowej. Pierwszą z nich jest tworzenie swoistego rodzaju gett polegających na ogradzaniu płotem i instalowaniu ochrony w nowo realizowanych zespołach zabudowy. Jest to zapewne specyficzna próba dodatkowej nobilitacji tej zabudowy i ludzi tu mieszkających. Oczywiście zabudowa często wyróżnia się pozytywnie z otaczającej jej niedoinwestowanej szarżyny mieszkalnej z tego powodu, że są to nowe budynki, zrealizowane we współczesnych technologiach. Standard mieszkań także jest wyższy jeśli chodzi o użyte materiały i technologie. Jednak najważniejszy parametr jakim jest powierzchnia nie odbiega znacząco od powierzchni mieszkań budynków w wielkopłytyowym budownictwie realizowanym w latach 70–90. Innym ciekawym zjawiskiem jest fakt, że nowa zabudowa mieszkaniowa realizowana w wysokich standardach jeśli chodzi o jakość projektu i wykonania także składają się z mieszkań małych. Oczywistym jest, że podstawowym parametrem mieszkań, mającym istotny wpływ na poziom życia jakim jest powierzchnia, jest zależny od stopnia zamożności ludzi, społeczeństwa, państwa. Różnice w finansowaniu zakupu mieszkania, tzn. finansowanie budownictwa z budżetu państwa do 1990 roku a finansowanie przez indywidualnych nabywców poprzez kredyty po 1990 roku jest istotna ale należy się chyba zgodzić z tym, że obie te, tak odległe od siebie formy finansowania zakupu mieszkania są wyznacznikiem tego samego faktu: stopnia zamożności społeczeństwa. Wniosek dotyczący wielkości mieszkań jakie są dostępne współcześnie jest następujący: nie zmieniła się radykalnie wielkość mieszkań.

Następnym parametrem opisującym jakość mieszkań są rozwiązania funkcjonalne. Mieszkania budynków z wielkiej płyty są powszechnie krytykowane za spowodowane typizacją elementów konstrukcyjnych ograniczone układy funkcjonalne, brak możliwości elastycznego kształtowania wnętrza i powtarzalność ukła-

dów. Ta sytuacja dotyczyła budynków do końca lat 60. (prawie każda ściana konstrukcyjna). Z początkiem lat 70. zaczęto stosować tzw. układy otwarte, które posiadały większe rozpiętości konstrukcyjne co pozwalało na wydzielenie wewnątrz mieszkania pomieszczeń za pomocą ścianek działowych a nie konstrukcyjnych. Pomimo ograniczeń powierzchniowych i tych jakie nakładał system konstrukcyjny można stwierdzić, że jest wiele przykładów dobrych rozwiązań zaprojektowanych i zrealizowanych mieszkań. Współczesne przykłady projektowanych i realizowanych mieszkań tak w systemie TBS, jak i developerskim nie wykazują lepszego poziomu projektowego proponowanych mieszkań (mimo, że nie posiadają wspomnianych wcześniej ograniczeń systemowych). Zarzuty stawiane mieszkaniom w budynkach z wielkiej płyty dotyczące braku możliwości elastycznego wykorzystywania powierzchni odnoszą się także do dzisiaj projektowanych mieszkań. Możliwość elastycznego aranżowania mieszkań na poziomie funkcji jest zadaniem trudnym i fakt niewielkiej powierzchni mieszkań jest dodatkowym czynnikiem komplikującym to zadanie.

Strefa publiczna czyli przestrzeń poza mieszkaniem i budynkiem jest elementem najbardziej krytykowanym w zrealizowanych osiedlach wielkopłytytowych i wiąże się ściśle z rozwiązaniami urbanistyczno-przestrzennymi. Podstawowym zarzutem w aspekcie rozwiązań urbanistycznych jest tworzenie przestrzeni o nie zhierarchizowanej strukturze. Powoduje to takie zjawiska jak: brak identyfikacji z miejscem zamieszkania, trudności w nawiązywaniu kontaktów sąsiedzkich, brak poczucia bezpieczeństwa. Niejednokrotnie bardzo duże słabo zinterpretowane pod względem funkcjonalnym przestrzenie posiadają niewłaściwe wnętrza urbanistyczne, przeważnie zbyt duże, o złych proporcjach, słabo lub w ogóle nie określonymi granicami. Układy funkcjonalne, polegające na tym, że pomiędzy przestrzenią prywatną a publiczną nie ma hierar-

chicznych struktur przestrzeni pośrednich, powodują trudności w określeniu przynależności terytorialnej oraz kontroli terenu. Osiedla mieszkalne w technologii wielkopłytywowej powstały na zasadach urbanistyki modernistycznej tzn. rozdziału funkcji w strukturze miasta, w których wydzielone obszary mieszkalne są oazą trzech radości urbanisty „słońca, przestrzeni i zieleni”.

Porównanie urbanistycznych rozwiązań omawianej zabudowy ze współczesnymi realizacjami, zwłaszcza w naszym kraju, jest kłopotliwe z tego powodu, że trudno dzisiaj znaleźć realizacje o tak dużej skali i stwierdzić w sposób jednoznaczny postęp w dziedzinie kształtowania urbanistycznego. Z jednej strony powstające współcześnie realizacje są przeważnie w dużo mniejszej skali i generalnie powracają do mniej lub bardziej dosłownie traktowanej zabudowy kwartałowej, co wydaje się być korzystne. Jednocześnie obserwujemy pogorszenie parametrów fizycznych przestrzeni urbanistycznych wynikające z maksymalnego wykorzystania terenu wymuszanego przez deweloperów na architektach (działalność developera w realiach gospodarki rynkowej nastawiona jest na zysk). Z całą pewnością fakt, że zabudowa wielkopłytowa w czasach kiedy powstawała nie była towarem w sensie rynkowym wpływały korzystnie na niektóre aspekty projektowania.

Wyższosc techniczna, technologiczna ale i estetyczna związana z jakością materiałów (kolor, faktura, wykonawstwo oraz różnorodność) zabudowy współczesnej jest bezsporna w porównaniu z zabudową mieszkalną zrealizowaną 20–30 lat temu, zwłaszcza w kontekście jej zużycia moralnego. Osobnym zagadnieniem jest estetyka w sensie jakości architektury.

W powszechnym mniemaniu jakość architektury osiedli zrealizowanych w technologii wielkopłytywowej jest nie do obrony, jednak sprawa nie jest aż tak oczywista. Należy sobie zdać sprawę, że obiekty te powstawały w okresie olbrzymiej presji skierowa-

nej na ilość a nie na jakość, co miało niebagatelny wpływ na poziom wykonawstwa. Jednocześnie lata zaniebań, brak remontów i konserwacji doprowadził do degradacji tych budynków, budując mimo wszystko przekłamany obraz tej zabudowy. Gdyby poddać modernizacji te obiekty (co zresztą często obserwujemy w postaci docieplania budynków) pokryć elewację nowymi farbami, uporządkować pod względem formalnym takie elementy jak np. balkony, okazuje się, że otrzymujemy architekturę, która dla jednych może być nudna, monotonna, a dla innych spokojna, wyważona, nie epatująca ekscentrycznymi rozwiązaniami. Dobrym przykładem diametralnej zmiany wizerunku budynków mieszkalnych tamtej epoki jest modernizacja osiedla Markisches Viertel w Berlinie (rys. 1). Nowe współczesne okładziny na elewacje, kolory, renowacja powierzchni wraz z nowymi elementami w postaci wejść do budynków powodują, że mamy do czynienia z bardziej współczesną architekturą niż można by przypuszczać. Jednocześnie w naszym kraju obserwujemy różne rozwiązania budynków mieszkalnych odwołujących się do historycznej przeszłości w aspekcie użytych środków formalnych w efekcie czego powstaje architektura nieszczerą, niewspółczesną w pewien sposób zafałszowaną. Architektura tego typu powstaje zarówno na zlecenie inwestora publicznego (TBS) co nie powinno mieć miejsca oraz prywatnego (dewelopera). Oprócz tego powstają oczywiście bardzo udane pod względem architektonicznym realizacje, które generalnie odnoszą się do tradycji budownictwa modernistycznego, jak choćby wcześniej wspomniany zespół zabudowy Corte Verona autorstwa Lewicki, Łatak Architekci we Wrocławiu. Stopień wyposażenia omawianych osiedli w obiekty handlowe, usługowe, oświatowe był regulowany wskaźnikami projektowymi. W tym kontekście trudno mówić o znaczącej skali niedoinwestowania. Stopień ewentualnej degradacji lub likwidacji tych elementów wynika raczej z dosto-

sowywania ich do zmieniających się potrzeb mieszkańców. Współczesne zespoły ze względu na skalę oraz usytuowanie (w przeważającej części są to uzupełnienia zabudowy miejskiej lub istniejącej osiedlowej) korzystają z istniejącej infrastruktury lub są w nie wyposażone jako element wynajmu lub sprzedaży. Poważnym problemem osiedli jest niedostatek miejsc parkingowych. Powstawały w czasach kiedy stopień zmotoryzowania społeczeństwa był dużo mniejszy niż współcześnie. Normatyw z 1974 roku wymagał co prawda zapewnienia jednego miejsca postojowego na jedno mieszkanie, jednak możliwości finansowe weryfikowały te plany, czego efektem jest dramatyczna sytuacja na terenach tych osiedli jeśli chodzi o możliwość zaparkowania w dniu dzisiejszym. Sytuacja ta w obecnych realiach jest właściwie nie do rozwiązania. Sytuację mogłyby rozwiązać parkingi wielopoziomowe, jednak jest to zadanie przekraczające możliwości większości spółdzielni mieszkaniowych. Jeśli chodzi o nowo powstające zespoły zabudowy mieszkaniowej obligatoryjny wymóg zapewnienia miejsc parkingowych zapewnia ten niezbędny element infrastruktury.

## Posumowanie

W naszym kraju problem „blokowisk” istnieje realnie. Nie w pełni funkcjonalne środowisko mieszkaniowe tego rodzaju zabudowy stanowi pokaźny procent zasobów mieszkaniowych Polski. Jaki jest powód, że wszelkie działania modernizacyjne zostały pozostawione mieszkańcom tych osiedli reprezentowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe lub wspólnoty mieszkaniowe. Konsekwencją tego faktu jest to, że działania modernizacyjne mają charakter doraźny i polegają głównie na poprawie parametrów izolacyjności cieplnej budynków, remontach zaniedbanych elementów budynku, organizowaniu dodatkowych miejsc parkingowych, próbach porządkowania terenu wokół budynków. Działania te nie mogą mieć charakteru kompleksowego ze względu na stopień złożoności, wielowątko-





Rys. 1. Zmodernizowane osiedle Markisches Viertel w Berlinie; Źródło:[8]

wość (aspekty urbanistyczne, architektoniczne, techniczne, socjologiczne) zadania oraz fakt, że dotyczą czasami dużych zespołów zabudowy. Kompleksowa modernizacja tego typu osiedli wymagałaby szerszego programu o ogólnokrajowym zasięgu wspieranego przez państwo. Brak zainteresowania państwa w jakikolwiek sposób wydaje się być podstawową przeszkodą w systemowej modernizacji „blokowisk”. Należałoby zadać pytanie o powód tego stanu rzeczy. Jedną z oczywistych odpowiedzi jest przytoczony na wstępie fakt wycofania się w latach 90. państwa z organizowania i finansowania budowy mieszkań dla obywateli. Drugim, także oczywistym powodem są koszty tego typu działań, które są poważnym obciążeniem dla finansów daleko bardziej zamożnych państw od naszego. Trzecim powodem opisywanej sytuacji jest niedostateczny postęp we współcześnie realizowanym budownictwie mieszkaniowym tak pod względem ilości oddawanych do użytku mieszkań, jak i jakości w odniesieniu do rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Bezpośrednią i być może najważniejszą przyczyną widocznego braku postępu są czynniki obiektywne, takie jak: rynkowy charakter procesu projektowania i dystrybucji mieszkań oraz niewysoki stopień zamożności polskiego społeczeństwa. Należałoby także powiedzieć, że problemy związane z modernizacją „blokowisk” mają odmienne uwarunkowania polityczno-społeczne w różnych krajach i ma to bezpośredni związek z zaangażowaniem państwa w pro-

ces modernizacji. We Francji zdegradowane substancje mieszkalne „blokowisk” zamieszkuje ludźle o ewidentnie najniższych dochodach, co oznacza, że przeważającą część mieszkańców stanowią imigranci. Zrozumiałe jest więc, że udział państwa w rozwiązywaniu tego problemu ma charakter polityczny i prestiżowy. W Niemczech po zjednoczeniu problem modernizacji, a właściwie dofinansowania wschodniej części kraju, także był natury politycznej i zaangażowanie państwa i państwowych funduszy było zrozumiałe. Sytuacja polskich blokowisk wydaje się być pozbawiona politycznych podtekstów i mniej dramatyczna. Duża skala tego budownictwa i co się z tym wiąże, duża ilość ludzi zamieszkująca tego typu osiedla, którą trudno określić mianem np. „spauperyzowanego marginesu”. Uważamy, że specyfiką blokowisk naszego kraju jest to, że zamieszkuje je generalnie obywatele o statusie, który moglibyśmy określić jako: statystyczny. Oczywiście są przykłady osiedli mocno spatio-logizowanych, jednak główną przyczyną nie jest jakość architektury i rozwiązań urbanistycznych lecz bezrobocie i wiążący się z tym brak perspektyw życiowych. Akceptowalność warunków zamieszkania w „blokowisku” w kontekście nowej oferty mieszkaniowej, która nie jest atrakcyjną alternatywą (za cenę kredytu sflaczanego przez wiele lat otrzymuje się mieszkanie w niewątpliwie wyższym standardzie wykonania, lecz niekoniecznie o większej powierzchni i często o gorszych parametrach fizycznych przestrzeni

urbanistycznych wynikających z maksymalnego wykorzystania terenu wymuszanego przez deweloperów). Sukcesywnie postępujące modernizacje, w wielu przypadkach polegające na dociepleniach, remontach, wymianach stolarki, porządkowanie terenu (mała architektura, place zabaw dla dzieci) prowadzą do stopniowej poprawy jakości środowiska mieszkaniowego w zespołach zabudowy wielokopłytowej. Być może właśnie z tych powodów kolejne ekipy sprawujące władzę w naszym kraju uznały, że nie ma potrzeby ingerencji państwa w proces modernizacji istniejących zasobów mieszkalnych w postaci budynków wielokopłytowych, co ze strony autorów tego tekstu nie wydaje się decyzją właściwą.

**BIBLIOGRAFIA**

- [1] Czarnecki W., „Planowanie miast i Osiedli”, PWN, Warszawa 1965
- [2] Korzeniewski W. „Budownictwo mieszkaniowe-poradnik projektanta”, Arkady, Warszawa 1989
- [3] Kosiński W., „Ocena przydatności światowych tendencji kształtowania środowiska mieszkaniowego dla warunków polskich na progu XXI wieku”, Zeszyty Naukowe IPU, Kraków 2000, 113
- [4] Lenartowicz J. K. „Słownik psychologii architektury dla studiujących architekturę”, Politechnika Krakowska, Kraków 1997
- [5] Tokajuk A., „Możliwości przebudowy i modernizacji zespołów mieszkaniowych na przykładzie Polski płn.-wsch.”, praca doktorska, Politechnika Warszawska, Warszawa 2000
- [6] Zaniewska H. „Przyszłość zasobów mieszkaniowych wniesionych z wielkiej płyty”, Przegląd Budowlany 2000, nr 5
- [7] Newman O., „Defensible Space; Crime Prevention Through Urban Design”, New York 1973
- [8] [www.gesobau.de/uploads/pics/GesobauMarkischViertel](http://www.gesobau.de/uploads/pics/GesobauMarkischViertel)