

Programy rewitalizacji osiedli z zabudową prefabrykowaną na przykładzie Frankfurtu nad Odrą

Dr inż. Agata Czarnigowska, dr inż. Anna Ostańska, Politechnika Lubelska

1. Wprowadzenie

Upadek Muru Berlińskiego, który nastąpił 9 listopada 1989 r., przyniósł istotne zmiany, w tym poważny kryzys gospodarczy w Niemczech Wschodnich i migrację ludności. Od lat dziewięćdziesiątych XX wieku można mówić wręcz o kurczeniu się miast. W roku 2010 było w Niemczech już 3 mln pustostanów. Zmiany demograficzne, w tym masowa migracja ze wschodnich landów na zachód, „za chlebem” i chęcią poprawy jakości życia, zmusiły władze opustoszałych miast do wdrożenia programów odnowy miast – między innymi poprzez likwidację zasobów zbędnych i kosztownych w utrzymaniu.

Przedstawiony w artykule przykład doświadczeń Frankfurtu nad Odrą, dotyczący jedynie widocznych okiem obserwatora przekształceń osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty, może być pomocny w opracowaniu programów rewitalizacji w polskich warunkach. Mimo, że nadmiar pustostanów w tego typu zasobach w najbliższym czasie raczej Polakom nie grozi, efekty naturalnego zużycia się substancji mieszkaniowej, zaniedbań eksploatacyjnych, ustawodawczej niefrasobliwości, zmian struktury własnościowej i struktury społecznej mogą, wobec ogromnego udziału budow-

nictwa wielkopłytkowego w zasobach mieszkaniowych, stać się poważnym problemem w skali poszczególnych miast, i kraju.

2. Rozwój realizacji programów niemieckich na przykładzie Frankfurtu nad Odrą

Niemcy początkowo preferowali odnowę miast zorientowaną na wyburzenia budynków. Działania te dotyczyły głównie starych dzielnic miejskich i śródmieść. Dzięki temu odzyskiwano atrakcyjne tereny, na których lokalizowana była niezbędna nowoczesnym miastom infrastruktura techniczna i nowe obiekty użyteczności publicznej [10]. Rozbiórki spotykały się jednak z dużym oporem społecznym i w 1969 roku przyjęto planowanie strukturalne, przewidujące rewitalizację poprzez wprowadzanie nowych funkcji przy udziale mieszkańców na każdym etapie. Jednocześnie prawo



Rys. 1. Frankfurt nad Odrą 2009, Brunnenplatz, wyjazd z parkingu podziemnego. Widok na parking naziemny



Rys. 2. Frankfurt nad Odrą 2004, wielkopłytkowy budynek przy Brunnenplatz; efektem przebudowy było m.in.: a) wprowadzenie tarasów na ostatniej kondygnacji i b) usług w parterze



Rys. 3. Frankfurt nad Odrą 2004; widok po dobudowie balkonów o konstrukcji stalowej, montaż do ścian budynku, partery po wprowadzeniu usług



Rys. 4. Frankfurt nad Odrą 2004; widok po dostawieniu balkonów o konstrukcji stalowej (dwa słupy plus kotwienie do ścian) i wind do budynku, partery bez balkonów

zabezpieczało Niemców przed arbitralną podwyżką czynszu i eksmisją. W latach 1973–77 realizowano najczęściej proces rewitalizacji dziewiętnastowiecznych miast przy zachowaniu historycznego układu budynków, placów i ulic. Założenia rozwoju miast opierały się też na tworzeniu nowych osiedli, wznoszonych metodami uprzemysłowionymi. Istniejąca zabudowa śródmiejska, pozbawiona należytej uwagi, niszczała na skutek wieloletnich zaniedbań. Budynki w złym stanie technicznym, opuszczone przez mieszkańców, wyburzano zastępując je współczesną zabudową wielokopłytową lub pozostawiając teren niewykorzystany. Przykładowo, we Frankfurcie nad Odrą stosowano wyburzenia, a w rozrzedzonej zabudowie, nawet w ścisłym centrum, tworzono niezagospodarowane strefy rezerwowe, np. parking na Brunnenplatz (rys. 1) [1], powodując tym samym „perforację struktury miasta”. Po roku 1977, wraz z rozwojem handlu i usług, stwierdzono konieczność zmniejszenia deficytu lokali z nimi związanych przez budowę nowych centrów handlowych oraz zmianę sposobu użytkowania parterów budynków (rys. 2).

Od 1980 roku w Niemczech prowadzono działania skierowane na zachowanie stanu substancji budow-

lanej i umiarkowaną odnowę z uwzględnieniem zmieniających się potrzeb mieszkańców. Na przykład, pod koniec lat dziewięćdziesiątych we Frankfurcie nad Odrą (rys. 2) obniżano budynki, powiększono mieszkania np. dostawiając gotowe segmenty kuchenne do budynków, wykonywano tarasy na ostatnich kondygnacjach, dostawiano balkony (rys. 3, 4) i szyby windowe od poziomu terenu (rys. 4).

Źródłem wspierania takich przedsięwzięć w nowych krajach związkowych był między innymi program modernizacji przestrzeni mieszkalnych finansowany z funduszu Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Wohnraum-Modernisierungsprogramm I) realizowany w latach 1990–2000 [2, 6]. Wspierał on przedsięwzięcia remontowe i modernizacyjne oraz tworzenie nowych mieszkań w istniejących budynkach czynszowych. Ze środków tych zmodernizowano we wschodnich landach około 500 tys. mieszkań. W okresie tym powstało również około 690 tys. nowych mieszkań [2], w tym wiele w zabudowie jednorodzinnej typu własnościowego i o wyższym standardzie, a więc konkurencyjnych wobec istniejących zasobów.

Model rozwoju mieszkalnictwa skierowany był więc na działania budowlano-inwestycyjne, a wykorzystywał efekty silnego i dynamicznego rynku budowlanego po zjednoczeniu Niemiec [3]. Jak wkrótce się okazało, błędem tych działań był brak monitorowania struktury demograficznej; wkrótce po zmodernizowaniu, czynszowe osiedla mieszkaniowe stały się pustostanami (w roku 2000 było około 1,1 mln pustostanów, a w 2010 roku już 3 mln) [2, 7]. Struktura demograficzna zmieniła się znacząco: obok spadku liczby ludności, „starzenie się” społeczeństwa było i jest znacznie bardziej nasilone we wschodnich Niemczech, skąd ze względów ekonomicznych odeszły osoby w wieku produkcyjnym, zabierając dzieci i młodzież. Oznacza to nie tylko mniejsze zapotrzebowanie na mieszkania, ale zapotrzebowanie na mieszkania o określonej wielkości i wyposażeniu, oraz zmianę wymagań wobec społecznej infrastruktury miasta.

Sytuacja ta wymusiła zmianę polityki: odwrót od wspierania nowego budownictwa (pogłębiającego problem pustostanów) na rzecz modernizacji istniejących zasobów (szczególnie w centrach miast dla zachowania ich integralności) i wspierania zmian struktury własnościowej, z naciskiem na likwidację niepotrzebnych jednostek mieszkaniowych, występujących głównie w osiedlach mieszkaniowych z wielkiej płyty. Program Stadtumbau Ost, wobec nieuchronnych zmian demograficznych, od 2002 roku przyjął politykę redukcji zbędnych zasobów, nawet tych wcześniej zmodernizowanych [2].

Na przykład, w jednym z frankfurckich 50-mieszkaniowych wieżowców z wielkiej płyty, po kosztownej, wspieranej ze środków publicznych modernizacji, zasiedlono już tylko dziewięć mieszkań. Już po roku od zakończenia prac modernizacyjnych koszt utrzymania tego



Rys. 5. Frankfurt nad Odrą 2009; budynek obniżony o 5 kondygnacji, pierwotnie było ich 11



Rys. 6. Frankfurt nad Odrą 2009; budynek obniżony o 2 kondygnacje, pierwotnie było ich 5

budynku zmusił właściciela (komunalne przedsiębiorstwo mieszkaniowe), do decyzji o zmniejszeniu liczby kondygnacji z jedenastu do czterech [1]. Na rysunkach 5 i 6 pokazano dwa obiekty – przykłady zrealizowanych do 2009 roku we Frankfurcie nad Odrą redukcji liczby kondygnacji mieszkalnych: jedenastokondygnacyjny budynek zmniejszono do sześciu kondygnacji (rys. 5), a pięciokondygnacyjny – do trzech (rys. 6).

Częściowa rozbiórka pojedynczych budynków jest oczywiście jedynie przykładem. Zgodnie z projektem przebudowy miasta [9], wielkopływową osiedlową zabudowę mieszkalną (rys. 7) redukuje się do niezbędnego minimum (rys. 8). Likwidowane są całe osiedla, z których pozostawia się, w uzasadnionych lokalizacjach i popytem na mieszkania przypadkach, pojedyncze budynki wielorodzinne lub nawet tylko ich wybrane segmenty. Zasiedlają je niezainteresowani inną alternatywą mieszkańcy, przede wszystkim osoby starsze i emigranci z innych krajów.

Przykładowo, w obrębie dzielnicy Neuberesinchen budowanej w latach 1977–1990 i obejmującej według stanu z 1990 roku ponad 9 tysięcy mieszkań w blokach 6- i 12-kondygnacyjnych, mimo prac modernizacyjnych przeprowadzonych do 2001 roku, na około 40%

zasobów, do 2006 roku zlikwidowano 1/3 liczby mieszkań. Mimo to, pustostany stanowiły ciągle ponad 20% zasobów. Zgodnie z prognozami demograficznymi i koncepcją rozwoju miasta do 2020 roku, w obszarze Neuberesinchen ma pozostać jedynie około 3400 mieszkań, a udział pustostanów nie powinien przekraczać 10% [4].

Modernizacja osiedli z budynkami wielkopływowymi nie sprowadza się tylko do wyburzeń czy zmniejszania budynków – prowadzone są prace mające na celu podnoszenie jakości pozostawianych mieszkań, oczywiście w zakresie uzasadnionym ekonomicznie. We Frankfurcie, dostrzegalnym dla zewnętrznego obserwatora efektem takich prac jest np. dostawianie loggi (rys. 9), uszczelnianie styków prefabrykatów (ściany trójwarstwowe) i wymiana stolarki. Prace obejmują też inwestycje ograniczające wpływ budynków na środowisko, jak wprowadzanie alternatywnych źródeł ciepła do podgrzewania wody użytkowej (kolektory słoneczne, panele fotowoltaiczne).

Decyzje o likwidacji czy pozostawieniu budynków (oraz szerzej – o kształtowaniu całych dzielnic) są podejmowane między innymi na podstawie analiz wykorzystania sieci – tak, aby utrzymanie zasilania w wodę, energię elektryczną i ciepło oraz odprowadzenie ścieków było technicznie możliwe i nie generowało nadmiernych kosztów. Prawidłowe działanie sieci uwarunkowane jest ich odpowiednim obciążeniem; gdy spada ono poniżej minimum, znacząco wzrastają koszty eksploatacyjne. Skala problemu okazała się bardzo istotna: na przykład, zużycie wody przez gospodarstwa domowe w obrębie wschodnich landów po zjednoczeniu spadło średnio o ponad 70% (przyczyny: spadek liczby ludności, ale i zmiana zachowań użytkowników), co spowodowało konieczność kosztownego przepłukiwania sieci kanalizacyjnych [2]. Dlatego kurczenie się miast oznacza nie tylko rozbiórki, ale też inwestycje w dostosowanie infrastruktury technicznej do nowych potrzeb.

Podobne problemy dotyczą infrastruktury społecznej osiedli, czyli obiektów użyteczności publicznej,



Rys. 7. Frankfurt nad Odrą marzec 2009; widok dziedzińca zabudowanego segmentami budynków prefabrykowanych – stan przed rozbiórką



Rys. 8. To samo miejsce trzy miesiące później; lewe skrzydło w trakcie rozbiórki

co do których rozważa się nie tylko likwidację, ale również zmianę sposobu wykorzystania (niekoniecznie ostateczną) lub nawet rozbudowę i modernizację. Na przykład, w dzielnicy Neubereisingen, po rozbiórce szkoły pozostanie hala sportowa do użytku publicznego, tereny zielone, park rozrywki i park tematyczny popularyzujący energię słoneczną, z którą związany jest duży zakład przemysłowy w mieście. Siedziba spółdzielni mieszkaniowej i przedszkole mają być przeniesione do istniejących, odpowiednio zmodernizowanych budynków zlokalizowanych w części osiedla stanowiącej jego centrum, otoczonych zabudową mieszkalną przeznaczoną do zachowania [8].

Na skutek likwidacji zbędnych zespołów zabudowy, w obrębie miasta powstaje wiele pustych przestrzeni, z siecią niepotrzebnych już dróg lokalnych. Mimo że nie zawsze są one od razu zagospodarowywane. Mieszkańcy akceptują je w swoim otoczeniu i traktują jako parki i miejsce wypoczynku rodzinnego (rys. 10). Wykorzystanie tych ogromnych obszarów jest istotnym elementem w programach przebudowy; mają się stać miejscem odpoczynku na łonie natury dla mieszkańców całego miasta, a w planach jest budowa terenów spacerowych i ścieżek rowerowych [4, 8].

Warto podkreślić, że koszty prac związanych z rozbiórkami i modernizacjami nie tylko budynków, ale też całej infrastruktury osiedli nie obciążają mieszkańców. Mieszkańcy nie byłoby w stanie ponosić takich obciążeń – większość z nich to osoby bezrobotne, utrzymujące się z zasiłków socjalnych lub emeryci. Nie są oni również właścicielami zasobów, lecz najemcami. Co więcej, podczas trwania remontów w budynkach najemcy otrzymują ulgę w czynszu ze względu na uciążliwość prac [11]. Utrzymana konsekwentnie od czasu budowy osiedli struktura własnościowa (właścicielami są przedsiębiorstwa mieszkaniowe: komunalne lub spółdzielcze, a mieszkańcy mają prawa lokatorskie) jest jednym z czynników, dzięki którym tak głęboka ingerencja w strukturę miasta, jak likwidacja całych zespołów



Rys. 9. Frankfurt nad Odrą 2009; budynek wielokopłytowy po modernizacji, dostawiono balkony nad przeszwitami



Rys. 10. Frankfurt nad Odrą; po wyburzeniu odzyskana przestrzeń jest spontanicznie adaptowana przez okolicznych mieszkańców, chociażby na pikniki rodzinne

zabudowy i przesiedlenia mieszkańców, była możliwa. Drugim czynnikiem było założenie o wiodącym udziale mieszkańców w procesie rewitalizacji – przebudowa miasta jest wszak operacją gospodarczą, polityczną i socjotechniczną o olbrzymiej skali. W państwie demokratycznym powodzenie takich działań jest uzależnione nie tylko od przyzwolenia obywateli, ale też ich aktywnego udziału w procesie podejmowania decyzji. Dlatego przyczyny i cele każdej decyzji modernizacyjnej są wyjaśniane i konsultowane społecznie.

3. Podsumowanie

W Niemczech realizowano różne programy sterowania rozwojem miast. Nie wszystkie przyniosły spodziewane skutki (szczególnie na wschodzie po zjednoczeniu), ale każdorazowa bieżąca korekta dawała coraz lepsze efekty, m.in. w postaci poprawy jakości życia mieszkańców i ochrony środowiska.

Wschodnie kraje związkowe borykały się z własnymi regionalnymi problemami technicznymi i społecznymi. Po upadku Muru Berlińskiego, władze miast, między innymi Frankfurtu nad Odrą, musiały się zmierzyć

z ogromną liczbą pustostanów, które na początku próbowano modernizować. Jednak kiedy okazało się, że mimo poprawy warunków mieszkaniowych lokatorzy nie wróca, rozpoczął się proces zmniejszania miast. Obecnie na obszarach po wyburzonych budynkach niewiele się dzieje. Władze planują tam przede wszystkim tereny rekreacyjne, ale nie ma na nie zapotrzebowania aż w takiej skali. Trwają rozmowy, a natura i mieszkańcy okolicznych bloków sami dla własnych potrzeb adaptują odradzające się płuca miast.

Przedstawione realizacje, omówione na podstawie Frankfurtu nad Odrą, polegały na zmianach w strukturze przestrzeni osiedlowej, wzbogaceniu programu funkcjonalnego osiedla i budynków, tj. realizacji inwestycji, takich jak: rozbudowa, zabudowa uzupełniająca, kreowanie przestrzeni publicznych, ciągów pieszych, ale przede wszystkim drastycznych rozbiórkach. Likwidacja wielu struktur osiedlowych była spowodowana m.in. potrzebą zmniejszenia kosztów utrzymania budynków i osiedli z zabudową prefabrykowaną, a więc budynków wysokoenergetycznych, poprzez likwidację nadmiaru powierzchni mieszkaniowej. Uwzględniając fakt, że pozostałe obiekty poddawane są modernizacji, w efekcie uzyskano zmniejszenie emisji CO₂ i energochłonności zarówno w skali budynku, jak i terenu osiedla, oraz pozwoliło odzyskać przestrzeń na obrzeżach miasta.

Doświadczenia Frankfurtu nad Odrą wskazują, że uzyskanie najlepszych efektów rewitalizacji możliwe jest tylko przy zastosowaniu programów kompleksowej modernizacji technicznej, w połączeniu z zarządzanymi w scentralizowany sposób przekształceniami w skali urbanistycznej, ze szczególnym uwzględnieniem charakterystyki społecznej obszaru i w zgodzie z opinią lokalnej społeczności.

W Polsce osiedla z budynkami prefabrykowanymi, ze względu na ich pełne wykorzystanie i, na razie, dobry stan techniczny, nie są powszechnie uważane za potencjalne źródło problemów. Jednak ze względu na skalę występowania i zbliżony okres powstania (co oznacza również „wspólne” osiągnięcie końca okresu użytkowania), wymagają już dziś podjęcia interdyscyplinarnych rozmów na temat błędów w dotychczasowej eksploatacji (jak ocieplenia ścian trójwarstwowych często kotwione w warstwach osłonowych, a nie konstrukcyjnych, co grozi awarią), potrzeb użytkowych oraz możliwych do zastosowania rozwiązań oszczędzających energię i środowisko. Pierwsze jest istotne, aby mieć świadomość ewentualnych zagrożeń technicznych i koniecznych działań naprawczych. Drugie pozwoli uchwycić potrzeby społeczne wynikające z poprawy jakości życia mieszkańców i starzejącego się społeczeństwa. A trzecie jest absolutnie niezbędne, aby w budynkach wysokoenergetycznych w sposób racjonalny zmniejszyć koszt eksploatacji, a może nawet wygospodarować środki na energooszczędne inwestycje uwzględniające ochronę środowiska. Należy pamiętać, że tylko działa-

nia szeroko konsultowane z mieszkańcami trafnie sprecyzują problemy i dadzą efekty często przewyższające oczekiwania projektantów, koordynatorów i zarządzających programami rewitalizacji.

Z badań [5] współautorki niniejszego artykułu wynika, że mieszkańcy „blokowisk” są bardziej dojrzałi do rozmów niż zarządcy. Czas na skorzystanie z opisanych doświadczeń w odniesieniu do warunków polskich, już nadszedł. Niemcy bronią się przed nadmierną emisją CO₂ chociażby przez likwidację zbędnej, energochłonnej zabudowy, kompleksową termomodernizację i wykorzystywanie odnawialnych źródeł ciepła.

W Polsce niektóre zarządy spółdzielni mieszkaniowych uważają, że ocieplenie ścian oraz regulacja instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej to wszystko, co można zrobić w budynkach prefabrykowanych. Wydają się wręcz nie zauważać potrzeby zmniejszenia energochłonności budynków prefabrykowanych i konieczności rozpoczęcia procesu rewitalizacji opartego na ekologicznych i energooszczędnych rozwiązaniach technicznych. Jednak tylko idąc w kierunku inwestowania, np. w odzyskiwanie wody spływającej z dachu do splukiwania toalet czy odnawialne źródła ciepła (OZE) itp., można jeszcze zmniejszyć znacząco koszty utrzymania budynków prefabrykowanych.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Czarnigowska A., Ostańska A., Zmniejszenie liczby kondygnacji jako jedna z koncepcji rewitalizacji wielkopłytkowych budynków mieszkalnych w Niemczech, Rehabilitation of Existing Urban Building Stock, International Workshop, Gdańsk 2004, s. 77–80
- [2] Gutachten Evaluierung des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin, Oktober 2008
- [3] Hegner H. D., Großsiedlungen und Plattenbauten – eine Vision für die Zukunft! (Wielkie osiedla i budynki wielkopłytkowe – wersja przyszłości!), w: Możliwości techniczne modernizacji budynków wielkopłytkowych na tle ich aktualnego stanu, Materiały konferencyjne ITB, Mrągowo 1999, s. 86
- [4] ITK Neuberesinchen (Stadtumbau Frankfurt (Oder) Integriertes Teilräumliches Konzept Neuberesinchen) Erläuterungsbericht. Stand: Dezember 2007, https://www.frankfurt-oder.de/DE/Stadt/Stadtentwicklung/Seiten/946_Stadtumbau.aspx
- [5] Ostańska A., Zmiany w preferencjach mieszkańców osiedla z budynkami prefabrykowanymi po pięciu latach od chwili pierwszej ankiety społecznej. Przegląd Budowlany 12/2010, miesięcznik PZiTb, s. 46–51
- [6] Podręcznik rewitalizacji. Wydawnictwo Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, Warszawa 2003
- [7] Skibińska A., Pustostan NRD, w: portal onet.pl. w „Tygodnik Polityka” 49/2002, Nr 7/12/2002
- [8] Stadtumbau aktuell, No. 5, Mai 2008, s. 10–11, www.frankfurt-oder.de/DE/Stadt/Stadtentwicklung/Documents.
- [9] STUK (Stadtumbaukonzept) III Erläuterungsbericht, https://www.frankfurt-oder.de/DE/Stadt/Stadtentwicklung/Seiten/946_Stadtumbau.aspx
- [10] Sumień T., Furman-Michałowska J., Ufnalewska K., Wąs W., Odnowa miast europejskich. Instytut Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej, Warszawa 1989, s. 83
- [11] Zieliński J., Dostosowanie budynków wielkopłytkowych do współczesnych wymagań użytkowych, Przegląd Budowlany, 2/2001, s. 8. Zdjęcia z roku 2004 i 2009 wykonała Anna Ostańska