

# Uwagi krytyczne o budownictwie

Prof. dr hab. inż. Tadeusz Biliński, Uniwersytet Zielonogórski

## 1. Wprowadzenie

Determinując rozwój lokalny i całej sieci osadniczej, budownictwo decyduje w mniejszym lub większym stopniu o rozwoju wszystkich działów życia gospodarczego, a w efekcie o poziomie cywilizacyjnym społeczeństwa. Urbanistyka, architektura, architektura krajobrazu, architektura wnętrz kształtują naszą osobowość i kulturę bycia. Organizacja przestrzeni, forma architektoniczna, program funkcjonalno-przestrzenny, a nade wszystko piękno i estetyka zabudowy przestrzeni wpływają na indywidualne i społeczne zadowolenie. Ładnie urządzone mieszkanie w pięknym budynku, w dobrze zorganizowanym mieście pozwala osiągnąć satysfakcję z życia.

Nie wszystko jednak, co nas otacza, jest piękne. Często spotykamy się z przestrzenią zdezorganizowaną, niekiedy nawet zdewastowaną, ze złym stanem technicznym obiektu, z niskim standardem jego wyposażenia. Widok nie każdego budynku sprawia nam przyjemność, nie każda budowla spełnia oczekiwania techniczne, a obiekty małej architektury nie zawsze stanowią piękną kompozycję przestrzenną.

Nie wszystkie budowane obiekty budowlane są piękne, nie wszystkie są dobrze wykonane, nie wszystkie są starannie remontowane. Renowacja budynków i rewitalizacja obszarów zabudowanych to jeden z ważniejszych i drażliwszych problemów funkcjonowania i rozwoju miasta.

Dodatkowo trzeba zaznaczyć, że nawet najlepszy projekt architektoniczno-budowlany, czy starannie opracowany projekt zagospodarowania działki lub terenu jest gwarantem dobrego budownictwa. Nieodczowna jest także staranna ich realizacja.

## 2. Spostrzeżenia krytyczne

W działalności inwestycyjno-budowlanej, wobec jej złożoności i licznych uwarunkowań, występuje wiele trudności i nieprawidłowości. Poniżej przedstawiono kilka wybranych spostrzeżeń, dotyczących czynników negatywnie wpływających na ocenę budownictwa.

### Zawłaszczanie przestrzeni

Coraz częstszym zjawiskiem jest zawłaszczanie w bardzo różnej postaci przestrzeni bliższego czy dalszego otoczenia, lokalizowanie kolejnych, nieplanowanych wcześniej budynków na ograniczonym te-

renie, zabierających całkowicie lub częściowo krajobraz czy słońce innym budynkom. Niekorzystnym także zjawiskiem jest „wciskanie” wielkich budynków, mniejszych lub większych kompleksów budowlanych w obszar budownictwa małokubaturowego, w budowywanie w zabudowę staromiejską obiektów o nowoczesnej architekturze, sytuowanie nowoczesnych budynków bezpośrednio w otoczeniu obiektów zabytkowych o szczególnych walorach kulturowych, czy też zajmowanie przestrzeni śródmiejskiej przez liczne wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, na ogół o szpetnym wyglądzie, zamiast lokalizowania tam ładnych budynków kultury, oświaty, służby zdrowia, parków, skwerów. Bezokienne elewacje (pawilony handlowe), hektary betonowych parkin-



**Fot. 1.** Sytuowanie kolejnych pięknych budynków mieszkalnych w ograniczonej przestrzeni zmniejsza atrakcyjność zamieszkania

gów, upadek lokalnego handlu i usług nie sprzyjają procesowi rozwoju miasta i tworzenia jego rodzimego oblicza. Warto jeszcze zwrócić uwagę na bezkrytyczne lokalizowanie budynków w szczerym polu, nawet bez koncepcji przestrzennego zagospodarowania terenu. W ten sposób dochodzi do dewastacji przestrzeni, a w przyszłości dochodzić będzie do planowania często nieodpowiedniej dla istniejącej już sieci osiedleńczej zabudowy, z konieczności dostosowanej do wcześniej wybudowanego obiektu (fot.1).

**„Szatkowanie” przestrzeni**

Coraz częstszy widok to kilkumetrowe ekrany i szczelne mury, bramy i wejścia otwierane kodem. Nie dotyczy to tylko nowo budowanych osiedli domków jednorodzinnych, czy zespołu apartamentowców na obszarze strzeżonym, ale także starych blokowisk zarządzanych przez wspólnoty mieszkaniowe, czy nawet pojedynczej, o niedużej powierzchni działki (budynku jednorodzinnej) w zwartej zabudowie osiedla domów jednorodzinnych. Traci na tym przestrzeń, kompozycja jej zabudowy, a nawet ekologia (przerwanie ciągów ekologicznych).

Traci na tym nasza psychika, bo choć dobrowolnie, ale ograniczamy sobie wolność, niepotrzebnie eskalujemy strach przed różnego rodzaju zagrożeniami, zamykamy się przed światem jak w obłożonych monitorowanych twierdzach. Przestrzeń miejska powinna być jak najbardziej otwarta, a występujące w uzasadnionych przypadkach ogrodzenia skomponowane z architekturą zabudowy, delikatne, niekiedy nawet symboliczne (naturalne).

Szatkujemy przestrzeń nie tylko ogrodzeniami. Enklawy zieleni ograniczamy poszerzaniem ciągów komunikacyjnych, wydzielaniem miejsc parkingowych. Zamiast budować wielopoziomowe parkingi podziemne, dzielimy parki śródmiejskie trasami przelotowymi, a mogłyby być przecież tunele. Negatywnych przykładów mamy dużo. Nie zakłada się nowych parków czy choćby niedużych śródmiejskich skwerów, nie przestrzega się żadnych zasad, również tej, że przestrzeń publiczna musi być spójna i akceptowana przez lokalną społeczność.

**Kompleksowość zamierzeń – wycinkowe działania**

Mała koncentracja działań inwestycyjnych jest jedną z istotnych przyczyn niskiej efektywności ekonomicznej budownictwa. Planowanie jednego dużego zamierzenia budowlanego, obejmującego wiele obiektów budowlanych ma racjonalne uzasadnienie, skraca znacznie czas realizacji i przynosi duże korzyści ekonomiczne. Tymczasem bardzo często na określonym terenie, przewidzianym pod zabudowę jednorodziną czy wielorodziną, realizuje się poszczególne obiekty jako całkowicie niezależne zadania budowlane, co powoduje wzrost kosztów inwestycji, bo to kolejna organizacja placu budowy, odrębne prowadzenie nadzoru inwestorskiego, odcinkowa realizacja infrastruktury technicznej i drogowej, często długookresowe utrudnienia w ruchu drogowym, ponadto przerwy czasowe w realizacji kolejnych obiektów są szczególnie uciążliwe dla osiedli mieszkaniowych w zabudowie szeregowej, zwłaszcza wtedy, gdy kolejne obiekty realizowane są przez różnych inwestorów. Ponadto, uzyskanie pozwoleń na budowę na każdy obiekt budowlany z osobna jest bardziej kłopotliwe niż uzyskanie pozwolenia na budowę całego zamierzenia budowlanego.

Osobnym problemem jest zagospodarowanie terenu. Brak projektu zagospodarowania terenu przewidzianego pod realizację całego przedsięwzięcia inwestycyjnego uniemożliwia realizację pełnego zharmonizowanego programu funkcjonalno-użytkowego zagospodarowania przestrzeni.

**Rzeczywista jakość**

To prawda, że w ostatnich 10–15 latach nastąpiły w naszym budownictwie daleko idące zmiany jakościowe. Stosujemy nowej generacji wyroby budowlane, nowe technologie, a co także bardzo istotne, wykorzystujemy najnowocześniejsze maszyny budowlane i urządzenia techniczne, mimo to jakość budowanych obiektów budowlanych nie jest wciąż wystarczająco dobra. Nierzadko widać to w trakcie odbioru robót budowlanych, ulegających zakryciu i zanikających, czy obiektów gotowych do użytkowania. Źle wykonana izolacja tarasów, niestarannie wykonana izolacja przeciwwilgotnościowa, brak izolacji akustycznych między murem zewnętrznym a chodnikiem, brak odpowiednich spadków podłoża, niewystarczające zagęszczenie gruntu (podłoża) itd., itp.

Niestety, nawet obiekty budowlane, które uzyskały tytuł „Mister Budowy” często już po kilku latach eksploatacji wykazują wady i usterki.

Inną, często zasadniczą przyczyną niskiej jakości wykonania, jest też wybór oferty realizacji zadania budowlanego na podstawie stosowania jednego kryterium, jakim jest cena, nierzadko rażąco niska, bez gwarancji dobrego wykonania zadania, które wybiera się dla uproszczenia procedury lub uniknięcia posądzenia o stronniczość. Najniższa cena nie jest żadną gwarancją dobrego wykonania, nie jest też ekonomicznie uzasadniona, bo przecież ważne są nie tylko koszty inwestycyjne, ale i koszty eksploatacyjne, koszty utrzymania technicznego obiektu budowlanego, nieodzowne jest więc przy wyborze oferty uwzględnianie wielu innych kryteriów, jak: gwarancja jakości wykonania, rozwiązanie funkcjonalno-użytkowe, zastosowanie nowej generacji wyrobów budowlanych, nowoczesnych technologii wykonania obiektu, gwarancje wykonania w terminie, okres gwarancji, wysokość kosztów eksploatacji, oczywiście przypisując do poszczególnych kryteriów odpowiednie wagi. Tylko wówczas projekt budowlany czy wykonanie obiektu będzie technicznie, użytkowo i ekonomicznie uzasadnione. Trzeba pamiętać, że jakość obiektu budowlanego, jego trwałość, jego piękno nie jest przypadkowe.

**Psucie budownictwa**

Nie wszystkie budynki są piękne – to prawda, ale każdy jest jakąś mniej lub bardziej architektoniczną kompozycją. Działają się jednak przypadki, że z czasem dochodzi do zmiany kształtu wyrazu architektonicznego, nawet zupełnie nowych obiektów. Zabudowuje się arkady, tarasy, balkony, przejścia między budynkami.

Różnego rodzaju dobudówki nie są rzadkością. Różne są powody. Najczęściej chodzi o powiększenie powierzchni użytkowej, zmianę funkcji czy podwyższenie standardu, jakości zamieszkania lub pracy. Niestety, takiego typu działania to zeszpecenie bryły budynku. Pociągają one za sobą deformację kształtu dachu, utrudnienia komunikacyjne, szczególnie przykrye dla osób niepełnosprawnych i poruszających się na wózkach inwalidzkich, ograniczenie zieleni, a więc i pogarszanie się krajobrazu czy nawet, choć rzadko, dezorganizację zagospodarowanej przestrzeni (fot. 2).

Należy także zwrócić uwagę na negatywne konsekwencje techniczne. Na brak ciągłości hydroizolacji i termomodernizacji, niekiedy do całkowitego lub częściowego zniszczenia drenażu, czy do zakłócenia systemu odprowadzania wód opadowych. Wynikająca z tego stanu rzeczyna refleksja: dlaczego projektant godzi się na niszczenie swego dzieła?



**Fot. 2.** Przykład wbudowania w bardzo wartościową zabudowę staromiejską szpetnego budynku niszczącego piękno zadbanej starówki

### Pozory renowacji

Renowacja budynków, tj. doprowadzenie ich do właściwego stanu technicznego, dostosowanie do współczesnych wymagań cywilizacyjnych to dzisiaj wobec dużych potrzeb mieszkaniowych i braku tanich nowych mieszkań cel strategiczny. Podwyższenie bezpieczeństwa konstrukcji budynku, jego standardu, walorów użytkowych, zwłaszcza zaś ochrona cieplna ma duże znaczenie. Racjonalizacja użytkowania energii jest jednym z podstawowych wymagań stawianych budynkom. Każdy budynek, poddany renowacji, musi spełniać wymagania ochrony cieplnej potwierdzone odpowiednim świadectwem charakterystyki energetycznej. W przypadku budynków z wielkiej płyty efekty termomodernizacji są prawie zawsze korzystne, także ze względów architek-

tonicznych, natomiast w przypadku budynków wykonanych w technologii tradycyjnej często tracą one swoją wartość architektoniczną, gdyż np. usuwane są oryginalne detale architektoniczne elewacji. Oczywiście uwagi te nie dotyczą obiektów zabytkowych, których docieplanie zewnętrznymi metodami tradycyjnymi jest niedopuszczalne.

Renowacją budynku nie jest natomiast odnawianie faktur elewacji, czy też kapitalny remont dachu, jeśli nie następuje wymiana przestarzałych instalacji elektrycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, pełne zmodernizowanie sieci i urządzeń ciepłowniczych; kiedy nie rozważono chociażby wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych, jeżeli są ku temu odpowiednie warunki. O renowacji obiektu budowlanego nie można mówić, jeżeli nie wymieniamy przestarzałej, niewydolnej infrastruktury technicznej, nie udrażniamy drenażu, a tak w ogólności – o renowacji budynku możemy mówić wówczas, gdy obiekt poddany renowacji spełnia wszystkie podstawowe wymagania ustawowe, dotyczące bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, bezpieczeństwa użytkowania oraz warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem obiektu.

### Charakterystyka energetyczna budynków a ich rzeczywista ochrona cieplna

Często spotykamy się z przypadkami niestarannego opracowania charakterystyki energetycznej budynku, mającej w założeniu odpowiednio zminimalizowanie zużycia energii w zależności od przeznaczenia obiektu; brakuje sprawdzenia kondensacji pary wodnej na wewnętrznej powierzchni przegrody i sprawdzenia kondensacji międzywarstwowej, pomija się obliczenie obciążenia cieplnego instalacji co, cw, oświetlenia, urządzeń pomiarowych. Zazwyczaj całkowicie pomija się możliwość wykorzystania odnawialnych źródeł energii, szczególnie energii słonecznej.

Trzeba ponadto zwrócić uwagę na zależność projektanta od inwestora (często dewelopera), który jest zainteresowany przede wszystkim uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, co wiąże się m.in. z poprawnie sporządzoną charakterystyką energetyczną budynku, a nie z jego rzeczywistą energochłonnością. Tymczasem wykonawca nie zawsze wykonuje izolację termiczną zgodnie z projektem.

Odrębną, bardzo istotną sprawą jest wykonanie ochrony cieplnej budynku. Często materiały izolacyjne nie spełniają wymagań podanych przez producenta, wyroby izolacyjne mają niską jakość (ubytki, lokalne odkształcenia, zaniżone wymiary) warstwy izolacyjne są niestarannie wykonane (niewłaściwe spoinowanie, lokalne mostki termiczne). Dopiero kamera termowizyjna pokazuje wszystkie wady wykonania i rzeczywiste zużycie energii cieplnej.

Skutki złego zaprojektowania lub złego wykonania izolacji termicznej są w zasadzie nieodwracalne.

### Kontrowersyjna kolorystyka budynków

Kakofonia jaskrawych kolorów na jednym budynku lub całym zespole budynków – te rozwiązania, stosowane niegdyś eksperymentalnie, teraz nie są powszechnie akceptowane, bo kolory kłócą się wewnątrz i z bezpośrednim otoczeniem, szczególnie jeśli stanowi ono środowisko naturalne w postaci zwartej zieleni czy kompozycji enklaw zieleni. Jaskrawe kolory zakłócają spójność przestrzeni, drażnią, niepokoją, zabijają formę architektoniczną. Niektóre wartościowe elementy architektoniczne przestają być widoczne, a budynek traci swoją oryginalność (fot. 3).



**Fot. 3.** Przesadna jaskrawość faktur budynków mieszkalnych ma negatywny wpływ na samopoczucie mieszkańców i wrażenia przechodniów

### Szpecenie fasad budynków i zaśmiecanie przestrzeni miejskiej

Zaśmiecanie elewacji budynków, przestrzeni zabudowanej reklamami, dokonuje się niekiedy już w procesie projektowania. Wielkich rozmiarów reklamy, montowane na ścianach, dachach, bilbordy, a niekiedy nawet przestrzenne konstrukcje reklamowe, są krzykliwe, szpecą budynki, otaczając je przestrzeń, rozpraszają uwagę, często dezinformują. Niezbędne informacje, np. szyldy na fasadach budynków powinny być dyskretne i skomponowane z fakturą. Jaskrawe reklamy neonowe, i to niekiedy na obiektach zabytkowych, są zaprzeczeniem dbałości o wygląd budynku, a także zbyt daleko idącego liberalizmu konserwatora zabytków i architekta miejskiego.

Niekiedy dla wyeksponowania informacji, najczęściej handlowej, niszczy się lub ogranicza zieleni.

Szczytem oszpecania miasta był i jest dzisiaj, choć w może mniejszym stopniu okres agitacji wyborczej. Zawiesza się lub nakleja plakaty wyborcze i inne materiały propagandowe wszędzie tam, gdzie jest to możliwe. Na murach obiektów budowlanych,

na ogrodzeniach, słupach oświetleniowych, na wolno stojących tablicach, stojakach, konarach drzew, a nawet na obiektach małej architektury. Wielkie banery, bilbordy zasłaniają miasto, zwłaszcza samo centrum i to często na wiele miesięcy. Stare, zniszczone jeszcze bardziej szpecą miasto.

Graffiti to odrębna bardzo przykra sprawa, dla właścicieli obiektów budowlanych, mieszkańców i władz miasta.

### Niewystarczająca ochrona materialnego dziedzictwa kulturowego

Są to przypadki nieczęste, ale na terenach objętych inwestycją mogą znajdować się zabytki archeologiczne, podlegające ochronie. Trzeba pamiętać, że te zabytki są własnością publiczną, są nieodnawialne, szczególnie narażone na uszkodzenia i działania warunków atmosferycznych. Bez odpowiedniego traktowania ulegną całkowitemu zniszczeniu, zabierając ze sobą kawałek naszej spuścizny kulturowo-historycznej.

Tymczasem w trakcie programowania, planowania, projektowania i realizacji na terenach objętych ochroną konserwatorską lub na terenach, na których mogą występować zabytki, postępujemy bez troski.

Bywa, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, czy w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu brak odpowiednich informacji, warunków czy zastrzeżeń w tej mierze.



**Fot. 4.** Niepowtarzalne piękno balkonów budynków secesyjnych może bezpowrotnie ulec zniszczeniu

Jakże często w uzasadnionych przypadkach zapomina się o wystąpieniu do wojewódzkiego konserwatora zabytków z zapytaniem o opinię o możliwość wystąpienia zabytków archeologicznych na terenie planowanej inwestycji, robót budowlanych, czy robót ziemnych. W przypadku konieczności przeprowadzenia badań archeologicznych nieodzowne jest określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań (fot. 4).

Prawidłowo prowadzone postępowanie proceduralne nie zabezpiecza jednak prawidłowej realizacji badań i realizacji inwestycji. Niewłaściwe zaprojektowane zabezpieczenie, „niewłaściwe” prowadzenie robót rozbiórkowych i renowacyjnych, brak zabezpieczenia przeciwpożarowego wykonywanych robót renowacyjnych, przesuwanie w czasie planowanych badań archeologicznych terenu lub robót budowlanych – oto dość częste „przypadkowe zdarzenia”.

Zdarzają się także przypadki bezkrytycznego planowania inwestycji, szczególnie liniowych, przez tereny chronione. Sprzeciw ekologów, brak akceptacji społecznej i wysokie koszty budowy w efekcie uniemożliwiają realizację inwestycji po prostu zaprogramowanej w planach inwestycyjnych.

#### Nieuporządkowanie przestrzeni zabudowanej

Koncentrowanie uwagi wyłącznie na projektowanym, a następnie wykonywanym obiekcie budowlanym, na jego wyglądzie zewnętrznym i programie funkcjonalno-użytkowym jest niewystarczające. Aby



**Fot. 5.** Nieuporządkowany teren w bezpośrednim otoczeniu świeżo odnowionego budynku wywołuje wrażenie negatywne

efekt końcowy był w pełni pozytywny należy spojrzeć na bliższe i dalsze otoczenie, na harmonię zabudowy, ale nie zawsze jest to możliwe: nieuregulowane stosunki prawnowłasnościowe, brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

czy brak środków finansowych, niekiedy nawet opór właściciela sąsiedniej nieruchomości czekającego na wzrost jej wartości.

Aby dzieło budowlane było „skończone” powinno być odpowiednio zharmonizowane z otaczającą go przestrzenią tak zabudowaną, jak i niezabudowaną, tworząc jedną przestrzenną kompozycję. Choć problem jest już dzisiaj mniej drastyczny, to jednak w dalszym ciągu spotykamy się z przypadkami braku dbałości o uporządkowanie przestrzeni. Obok nowych, pięknych budynków stoją obiekty zniszczone, zdewastowane, szpecące otoczenie (fot. 5) lub zdegradowane tereny, bez koncepcji ich zagospodarowania. Często takie sytuacje spotykamy także w obrębie centrów miast.

### 3. Podsumowanie

Z uwagi na wieloaspektowość, ocena budownictwa jest zawsze trudna, nie mniej jednak jego aktualny obraz nie jest tak korzystny, jak przypuszczano na początku transformacji ustrojowej. Spotykamy się często w procesie budowy z usuwaniem błędów projektowania i wykonawstwa, na przykład dokonuje się zasadniczej zmiany rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych, wymiany złych jakościowo wyrobów budowlanych, napraw, niekiedy wielokrotnych, tych samych elementów konstrukcyjnych lub niekonstrukcyjnych, niewłaściwie wykonanej hydroizolacji, izolacji termicznej, akustycznej, naprawia się źle wykonane obróbki blacharskie, czy źle lub niestarannie wykonane spadki podłoża, posadzek. Zbyt często zdarzają się katastrofy budowlane obiektów budowlanych i już eksploatowanych, czy też awarie budowlane, wyłączające okresowo, w części lub w całości obiekt budowlany z eksploatacji.

Nie oznacza to jednak, że nie ma przykładów nawet bardzo dobrze zaprojektowanych i wykonanych, a następnie również dobrze utrzymanych obiektów budowlanych, dających dużą satysfakcję ich użytkownikom. Wysoka jakość obiektu, jego standard, niezawodność sieci, instalacji i urządzeń technicznych daje poczucie komfortu zamieszkania, pracy, czy użytkowania. O tym świadczyć mogą wyniki różnych konkursów, jak „Mister Budowy” czy „Modernizacja Roku”. Dopiero przegląd bardzo wielu różnego typu obiektów nowych, czy eksploatowanych już wiele lat daje możliwość wiarygodnej oceny naszego budownictwa.

#### BIBLIOGRAFIA

- [1] Biliński T., Moje refleksje dotyczące konkursu „Lubuski Mister Budowy”, Budownictwo Lubuskie, Biuletyn Lubuskiej Izby Budownictwa, 2011, nr 6
- [2] Kowalewski A., Problemy planowania przestrzennego w Polsce. Wiadomości Projektanta Budownictwa, 2011, nr 6
- [3] Sokołowski M., Współczesny monitoring obiektów budowlanych. Przegląd Budowlany, 2009, nr 3