

# Architektoniczno-urbanistyczne i społeczne aspekty dostosowania powojennej zabudowy osiedlowej do standardów XXI wieku

Prof. dr hab. inż. arch. Hanka Zaniewska, Instytut Rozwoju Miast, Kraków

## 1. Wprowadzenie

Problem dostosowywania powojennej zabudowy osiedlowej do standardów XXI wieku pojawia się częściej w kontekście jej jakości technicznej ze względu na uprzemysłowione technologie wznoszenia budynków, niż w aspekcie wartości urbanistycznej, architektonicznej i społecznej. W pierwszych latach transformacji społeczno-gospodarczej, kiedy oczekiwano pozytywnego wpływu gospodarki rynkowej na mieszkalnictwo, pojawiły się pomysły wyburzenia domów z wielkiej płyty utożsamianych z efektami polityki mieszkaniowej i budowlanej poprzedniego systemu. Racjonalności pomysłów przeczyła skala istniejących zasobów mieszkaniowych, względy ekonomiczne i społeczne oraz osłabienie tempa budownictwa mieszkaniowego.

W czasie, gdy w Polsce dyskutowano o tym, czy wyburzyć czy nie wyburzyć budynki z wielkiej płyty, w Republice Federalnej Niemiec, tuż po zjednoczeniu, przystąpiono do programów rehabilitacji zabudowy mieszkaniowej wzniesionej w tej technologii na terenie Landów wschodnich (byłe NRD), a z inicjatywy rządu Federalnego w 1998 roku zorganizowano pierwszy międzynarodowy kongres poświęcony przyszłości osiedli mieszkaniowych o zabudowie z wielkiej płyty, powszechnej w krajach byłego bloku socjalistycznego. Przyjęto nawet tzw. „deklarację berlińską” odnoszącą się do podjęcia działań na rzecz odnowy i modernizacji osiedli, w których zasoby mieszkaniowe to 34 miliony mieszkań w środkowej i wschodniej Europie. Stosowanie technologii z wielkiej płyty w krajach Europy Środkowej i Wschodniej miało przyspieszyć tempo budownictwa mieszkaniowego w okresie procesów urbanizacyjnych i uprzemysławiania. Dlatego jest kojarzone często z doktryną polityczną, mimo iż technologia uprzemysłowionego budownictwa była stosowana w krajach takich jak Finlandia, a zwłaszcza Francja.

Zasoby mieszkaniowe polskich miast są stosunkowo nowe. Około 76% mieszkań, to mieszkania wybudowane po II wojnie światowej, a wśród nich około 66%

wzniesiono w latach 1971–1988, a więc w okresie największego rozwoju uprzemysłowionego budownictwa mieszkaniowego. Wprawdzie wielka płyta w budownictwie mieszkaniowym stosowana była od połowy lat 60. XX w., ale to właśnie lata 70. i 80. przyniosły największe efekty budownictwa mieszkaniowego i można szacować, że znaczna część mieszkań powstała w budynkach wzniesionych w tej technologii.

**Tabela 1.** Mieszkania wybudowane w miastach w latach 1966–1998<sup>1</sup>

Lata	Mieszkania wybudowane w tys.			
	ogółem w miastach	w zabudowie wielorodzinnej		
		razem	%	liczby bezwzględne
1966–1970	741,0	629,8	20	126,0
1971–1975	906,0	770,1	52	400,4
1976–1980	1099,0	934,1	76	710,0
1981–1985	785,0	628,0	83	521,0
1986–1988	622,5	498,0	79	393,4
1989–1993	286,4	229,1	57,8	132,4
1994–1998	263,2	184,1	16,9	21,2
Razem	4703,1	3873,2	60,0	2314,6

W pierwszych latach XXI wieku udział technologii wielokopłytowej w budownictwie mieszkaniowym, to zaledwie 1% powierzchni użytkowej budowanych mieszkań

<sup>1</sup> Szacunek własny oparty na badaniach ciągłych prowadzonych w byłym Instytucie Gospodarki Mieszkaniowej.

**Tabela 2.** Charakterystyczne cechy osiedli mieszkaniowych przed działaniami rewitalizacyjnymi

Urbanistyczne	Architektoniczne	Spółeczno-ekonomiczne
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Przeważnie duża skala przestrzenna</li> <li>• Lokalizacja peryferyjna</li> <li>• Częściowo zrealizowany program usług</li> <li>• Urządzona przestrzeń sąsiedzka i tereny zieleni (głównie place zabaw dla dzieci)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Technologia uprzemysłowiona</li> <li>• Ograniczony zestaw typowych projektów budynków najczęściej 5- i 10-kondygnacyjne</li> <li>• Nieelastyczne układy małych mieszkań (średnia wielkość to 50,0 m<sup>2</sup>)</li> <li>• Monotonny wyraz architektoniczny</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dawniej przewaga własności spółdzielczej z dwoma rodzajami uprawnień: własnościowego i lokatorskiego prawa</li> <li>• Obecnie trwające przekształcenia własnościowe związane ze zmianą prawa spółdzielczego i procesem prywatyzacji</li> <li>• Duży udział osób starszych i mniej zamożnych</li> <li>• Stosunkowo niskie koszty eksploatacji</li> <li>• Korzystne cenowo warunki wykupu</li> </ul>

i jednocześnie wraz z urynkowaniem gospodarki nastąpił gwałtowny spadek tempa budownictwa mieszkaniowego w ogóle, a wielorodzinnego szczególnie. Równocześnie nastąpiła zasadnicza zmiana w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej zarówno w zakresie spraw technicznych, jak i urbanistyczno-architektonicznych.

## 2. Charakterystyczne cechy polskich osiedli mieszkaniowych

Osiedla mieszkaniowe wznoszone w okresie intensywnego ruchu budowlanego charakteryzowały się zróżnicowaną strukturą społeczną, wyrażoną w zawodach, wykształceniu, a także w miejscach poprzedniego zamieszkania.



**Rys. 1.** Termomodernizacja zabudowy z wielkiej płyty w Poznaniu (fot. H. Zaniewska)



**Rys. 2.** Termomodernizacja i nowa aranżacja wejścia do budynku w Warszawie (fot. H. Zaniewska)

Mieszkania zasiedlali ludzie młodzi, którzy jeśli nie zmienili mieszkań, zestarli się razem z zasobami, będącymi często ich pierwszym samodzielny mieszkaniem.

## 3. Efekty i bariery działań rewitalizacji zabudowy osiedlowej

W czasie ostatnich 10 lat podejmowano szereg działań o charakterze technicznym, architektonicznym, które miały zwiększyć komfort termiczny budynków poprzez termomodernizację (ocieplenie ścian zewnętrznych, wymiana stolarki okiennej, zadaszenie strefy wejścia do budynku), poprawić infrastrukturę techniczną (wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i gazowej), a także poprawić ich estetyczny wyraz (poprzez zmianę kolorystyki) – rys. 1 i 2. Stosowane początkowo intensywne kolory mające na celu ożywienie szarości budynków stały się szybko przedmiotem krytycznych ocen.



**Rys. 3.** Nowe inwestycje w miejsce pawilonu usługowego, Warszawa Bielany (fot. H. Zaniewska)



**Tabela 3. Efekty działań**

Architektoniczne	Urbanistyczne
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Termomodernizacje: ocieplenie, wymiana stolarki, stosowanie urządzeń ograniczających zużycie energii</li> <li>• Zmiany zewnętrzne: kolorystyka, modernizacja strefy wejścia</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dogęszczanie terenów osiedlowych nową zabudową mieszkaniową lub budynkami o innych funkcjach</li> <li>• Poprawa infrastruktury miejskiej</li> </ul>



**Rys. 4.** Rewitalizacja obszaru śródmiejskiego Drezna (fot. H. Zaniewska)

Nie można nazywać ich rewitalizacją, rozumianą jako kompleksowe ożywienie terenów mieszkaniowych, lecz modernizacją poprawiającą stan techniczny i wygląd zabudowy.

Sprawiły jednak, że poprawia się obraz architektoniczny zabudowy osiedlowej i następują zmiany funkcjonalne w przestrzeni osiedlowej polegające na dogęszczaniu nową zabudową mieszkaniową i usługową wykorzystującą wolne tereny planowanych w poprzednim okresie, a niezrealizowanych inwestycji osiedlowych, a nieraz także również zawłaszczające tereny zieleni – rys. 3. Wyburza się stare pawilony usługowe, a ich miejsce zajmują inwestycje mieszkaniowe.

Pozytywne efekty działań ograniczają bariery, takie jak:

- sztywne układy budynków,
- rozdrobniony system własności mieszkań,
- znaczne potrzeby remontowo-modernizacyjne i niedostateczne środki na ich przeprowadzenie.

Modernizacji zasobów mieszkaniowych z wielkiej płyty towarzyszą kwestie własnościowe, rzutując na możliwość podejmowania przekształceń. Poważnym problemem stała się prywatyzacja zasobów mieszkaniowych, w wyniku której powstała grupa „biednych właścicieli”, których nie stać na przeprowadzenie znacznych prac modernizacyjnych. Dlatego też renowacja zespołów mieszkaniowych wzniesionych w systemach uprzemysłowionego budownictwa jest jednym z ważnych celów społecznych polskiego mieszkalnictwa.



**Ryc. 5 i 6.** Przykłady renowacji budynków z wielkiej płyty, Weisswasser, Saksonia (fot. H. Zaniewska)

Przywoływane doświadczenie niemieckie, które wprawdzie przyniosło pozytywny efekt techniczno-architektoniczny, ale nie zatrzymało ucieczki mieszkańców z Landów wschodnich na teren Landów zachodnich nie mogą być jednak przesłanką do zaniechania w ogóle myśli o odnowie urbanistycznej dużych zespołów mieszkaniowych i modernizacji zabudowy z wielkiej płyty (rys. 4).

Po pierwsze, przeczy temu polska sytuacja mieszkaniowa wyrażająca się niedostatkiem ilościowym i jakościowym zasobów mieszkaniowych, a po drugie – rozmiary budownictwa nie nadążają za potrzebami mieszkaniowymi. Charakter przekształceń osiedli mieszkaniowych niemieckich jest inny niż polskich, także ze względu na znacznie lepszą sytuację mieszkaniową Republiki Federalnej Niemiec pozwalającą obniżenia wysokości budynków, a nawet wyburzenia<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Zaniewska H., 2005, Problemy rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej w znoszonej w technologii uprzemysłowionej, [w:] Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych t. I, Uniwersytet Zielonogórski, Zielona Góra.

**Tabela 4.** Porównanie rodzaju działań modernizacyjnych w osiedlach polskich i niemieckich

Efekty	Polska	Niemcy
Techniczne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ocieplenie ścian zewnętrznych i wymiana stolarki</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ocieplenie ścian zewnętrznych i wymiana stolarki</li> <li>Stosowanie materiałów i urządzeń proekologicznych</li> </ul>
Architektoniczne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zadaszenie wejść</li> <li>Zmiana kolorystyki</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Zadaszenie wejść</li> <li>Zmiana kolorystyki</li> <li>Dobudowa wind</li> <li>Poszerzenie balkonów i loggii</li> <li>Możliwe obniżenie wysokości budynków</li> <li>Zmiana dachu płaskiego na dwuspadowy</li> </ul>
Urbani- styczne	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wypełnienie niezabudowanych przestrzeni nowymi obiektami o różnych funkcjach</li> <li>Wyburzenie pawilonów usługowych pod nowe inwestycje</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tworzenie nowych terenów rekreacyjnych</li> <li>Urządzanie terenów zieleni i wnętrz sąsiedzkich</li> <li>Uspokojenie ruchu wewnątrz osiedli</li> <li>Budowa parkingów i garaży</li> <li>Wyburzenie części budynków mieszkalnych</li> </ul>

Modernizacja osiedli niemieckich, mimo zabiegów estetycznych, przynosi kolejne typowe rozwiązania stwarzające powtarzalność widoczną w detalu architektonicznym (balkony, loggie, zadaszenia) zabudowy osiedlowej miast wschodnich Landów (rys. 5 i 6).

Działania poprawiające standard i warunki życia osiedli mieszkaniowych powstałych w okresie byłego NRD nie zahamowały jednak odpływu ludności. Osiedla pustoszeją i pod znakiem zapytania staje ich przyszłość, m.in. ze względu na sytuację demograficzną i społeczno-ekonomiczną ludności. Widoczne jest to bardzo w niemieckich miastach przy polskiej granicy.

Cechy polskiej sytuacji mieszkaniowej w porównaniu z innymi krajami Unii Europejskiej wyrażone niższymi wskaźnikami (m.in. liczba mieszkań na tysiąc ludności, średnia wielkość powierzchni mieszkania), poziom zamożności ludności, a także bardzo duży udział powojennej zabudowy mieszkaniowej w miastach sprawiają, że renowacja powojennych osiedli mieszkaniowych jest konieczna. Wskazuje na to analiza mocnych i słabych stron prowadzonych u nas działań.

We wrześniu 2012 r. odbył się w Krakowie organizowany przez Instytut Rozwoju Miast II Kongres Rewitalizacji Miast. Z przedstawionych tam materiałów obrazujących doświadczenia w rewitalizacji osiedli mieszkaniowych i śródmieść wynika, że:

**Tabela 5.** Rewitalizacja/rehabilitacja osiedli mieszkaniowych w analizie SWOT

Mocne strony	Słabe strony
<ul style="list-style-type: none"> <li>Poprawa estetycznego wyrazu zabudowy mieszkaniowej</li> <li>Poprawa właściwości energetycznych budynków i mieszkań</li> <li>Wzrost wartości ekonomicznej zasobów mieszkaniowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Brak działań o kompleksowym charakterze programowym i koordynacji w skali urbanistycznej</li> <li>Ograniczanie działań inwestycyjnych do poprawy zewnętrznego obrazu zabudowy mieszkaniowej</li> <li>Brak działań przystosowawczych do potrzeb osób starszych i niepełnosprawnych</li> <li>Punktowy zakres działań modernizacyjnych</li> </ul>
Szanse	Zagrożenia
<ul style="list-style-type: none"> <li>Wyrównywanie dysproporcji w warunkach mieszkaniowych znacznej części polskiego społeczeństwa</li> <li>Włączanie terenów osiedlowych do miejskich programów rewitalizacji</li> <li>Zapewnienie skuteczniejszych prawnych, organizacyjnych i finansowych warunków prowadzenia kompleksowych działań odnowy osiedli mieszkaniowych</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>„Dogęszczanie” osiedli mieszkaniowych nową zabudową zawłaszczającą tereny zieleni na cele inwestycyjne</li> <li>Ograniczone środki finansowe mieszkańców (spółdzielni, wspólnot)</li> <li>Opuszczenie osiedli mieszkaniowych przez grupy mobilne i zamożniejsze</li> <li>Odczucie społecznego dyskomfortu spowodowanego kontrastem z nowymi osiedlami</li> </ul>

- problematyka mieszkaniowa w programach rewitalizacji jest traktowana marginalnie zarówno z punktu widzenia działań inwestycyjnych, jak i finansowania ze środków publicznych,
- działania modernizacyjne poprawiające jakość warunków zamieszkania w osiedlach monofunkcyjnych prowadzono są punktowo, dotyczą pojedynczych budynków i głównie ich obrazu architektonicznego,
- potrzebne jest wypracowanie instrumentów publicznego wsparcia procesów likwidacji luki remontowej zasobów polskich miast.

**BIBLIOGRAFIA**

[1] Zaniewska H., 2005, Problemy rewitalizacji zabudowy mieszkaniowej wznoszonej w technologii uprzemysłowionej, [w:] Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych, t. I, Uniwersytet Zielonogórski, Zielona Góra

[2] Cesarski M., 2007, Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988–2005 – dziedzictwo i przemiany, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa,

[3] Przestrzenne aspekty rewitalizacji śródmieścia, blokowska, tereny poprzemysłowe, pokolejowe, powojkowe, 2009, red. W. Jarczewski, Instytut Rozwoju Miast, Kraków

[4] Przestrzeń przyrodnicza i społeczna osiedli mieszkaniowych w XX i XXI wieku, red. B. Szulczewska, R. Giedych, Wydawnictwo SGGW, Warszawa