

MARCIN GŁUCHOWSKI*

BLOKOWISKA W PRZYSZŁOŚCI, A MOŻE JUŻ TYLKO OBSZARY PO BLOKOWISKACH?

THE BLOCKS IN THE FUTURE, OR MAYBE AREAS
AFTER THE BLOCKS?

Streszczenie

W artykule przedstawiono i scharakteryzowano podstawowe uwarunkowania wpływające na przyszłość blokowisk: wartości estetyczne oraz układ funkcjonalno-przestrzenny obiektu, relację z otoczeniem oraz jakość funkcjonalno-estetyczną otoczenia budynku, sytuację ekonomiczną jednostek zarządzających blokowiskami, stan techniczny budynków i infrastruktury technicznej, politykę urbanistyczną prowadzoną przez kraj, region czy też mniejszą jednostkę organizacyjną.

Słowa kluczowe: blokowisko, przyszłość blokowisk

Abstract

This paper presents and characterizes basic conditions affecting the future of the blocks, i.e.: aesthetic values and functional-spatial setting of objects; correlation with the environment and the quality of functional-aesthetic surrounding of buildings, economic situation of blocks management units, technical condition of buildings and technical infrastructure, urban policy pursued by the country, region, or smaller on the organizational unit.

Keywords: the blocks, future of the blocks

* Mgr inż. arch. Marcin Głuchowski, doktorant, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

1. Wstęp

Stawiamy przed sobą wiele pytań dotyczących przyszłości blokowisk. Widzimy bowiem zdecydowaną różnicę pomiędzy pierwotnymi założeniami „bloku idealnego” Le Corbusiera a rzeczywistością późniejszych osiedli mieszkaniowych. Stwierdzamy, że już samo pojęcie blokowiska „zawiera w sobie negatywne konotacje dotyczące niskiej jakości architektury i środowiska mieszkaniowego” [1]. Wynika to przede wszystkim z pozostawienia zespołów zabudowy blokowej bez zainteresowania na skalę krajową. Wprowadzenie ogólnych zasad urbanistycznych i architektonicznych dotyczących rozwoju, przekształcenia, usunięcia itd. nadałoby wyraźny cel dla tak ważnej części obiektów mieszkaniowych, która obecnie stanowi bardzo duży procent wszystkich osiedli mieszkaniowych. Niemcy czy Holandia to kraje, które w dużym stopniu poradziły sobie z problemem rzeczonych zespołów mieszkaniowych z początku XX w. Teraz czas na Polskę oraz inne kraje Europy Środkowej i Wschodniej.

Podstawowym celem artykułu jest zwrócenie uwagi na różnorodne uwarunkowania wpływające na przyszłość osiedli z wielkiej płyty.

2. Przyszłość blokowisk

Analizując sytuację społeczną i administracyjną krajów oraz badając historię zespołów zabudowy blokowej, co do których zostały już podjęte niezbędne działania, możemy stwierdzić, że ich przyszłość jest nieodzownie związana z następującymi aspektami:

- wartościami estetycznymi oraz układem funkcjonalno-przestrzennym obiektu, relacją z otoczeniem oraz jakością funkcjonalno-estetyczną otoczenia budynku,
- sytuacją ekonomiczną jednostek zarządzających blokowiskami,
- stanem technicznym budynków i infrastrukturą techniczną,
- polityką urbanistyczną prowadzoną przez kraj, region czy też mniejszą jednostkę organizacyjną.

Analiza wartości estetycznych oraz układów funkcjonalno-przestrzennych omawianych obiektów pokazuje perspektywę działań, jakie możemy zastosować ich w sprawie. Bloki mieszkalne o wyższym standardzie należy bez wątpienia przebudować, wraz z rewitalizacją zespołów architektonicznych mających na celu ożywienie i aktywizację społeczeństwa. Przebudowane i zrewitalizowane zespoły osiedli mieszkaniowych będą stanowiły niekiedy bardziej atrakcyjne miejsce do zamieszkania od nowo powstających osiedli deweloperskich. Mamy bowiem na uwadze, że istniejące blokowiska znajdują się zwykle w dogodnej dla mieszkańców lokalizacji, posiadają infrastrukturę techniczną, sklepy, przedszkola itd., których często brakuje w nowo powstałych osiedlach. Kolejny aspekt to wieloletnia, duża zieleń, na której wyrośnięcie nie musimy czekać, co sprzyja przekształcaniu przestrzeni w obszar publiczny wysokiej jakości. Pozostaje kwestia atrakcyjnego przebudowania i zrewitalizowania tych blokowisk w celu podniesienia ich standardu, co oczywiście nie powinno dotyczyć jedynie docieplenia styropianem i pomalowania elewacji, czego nieustannie jesteśmy świadkami. Dzieje się tak prawdopodobnie dlatego, że jednostki zarządzające nie myślą globalnie o przebudowie budynków, skupiając się jedynie na poszczególnych elementach, co na pewno nie prowadzi do atrakcyjnej dla mieszkańców zmiany wizerunku osiedla mieszkaniowego. Należy podjąć znacznie dalej idące kroki, polegające przede wszystkim na przebudowie wnętrza budynku, powiększeniu powierzchni małych mieszkań, kosztem zmniejszenia ich liczby, naprawie stanu technicznego budynku, wymianie instalacji wewnętrznych, poprawieniu jakości przestrzeni wspólnych itd. Patrząc od strony ekonomicznej, tego typu rozwiązanie jest o wiele bardziej opłacalne niż brak zainteresowania obiektami, doprowadzenie ich do stanu wymagającego wyburzenia oraz budowy zupełnie nowych struktur mieszkaniowych.

Wspomniana sytuacja ekonomiczna jednostek organizacyjnych zarządzających osiedlami z wielkiej płyty ma znaczenie w sprawie możliwości podjęcia działań dotyczących naprawy, przebudowy itd. Trzeba jednak poważnie zastanowić się nad problemem, gdyż wytrzymałość tego typu obiektów bez podjęcia napraw lub innych działań niedługo się skończy. Podjęcie czynności na skalę globalną powinniśmy rozpocząć już teraz, dzięki czemu zyskamy więcej czasu na rozłożenie finansowania tego typu przedsięwzięć.

Budynki mieszkaniowe wielorodzinne będące symbolami modernistycznej architektury mieszkaniowej, którymi wielcy twórcy zapoczątkowali budowę późniejszych osiedli, należy z przyczyn estetycznych, ideowych

i historycznych zachować w oryginale dla naszego i następnych pokoleń. Mowa jest przede wszystkim o superjednostkach mieszkaniowych – Unités d’Habitation Le Corbusiera, które możemy obejrzeć w Marsylii, Berlinie czy Firminy. Na uwagę zasługują także inne realizacje, jak na przykład modernistyczne osiedle Białe Miasto (Weiße Stadt) w Berlinie, które w 2008 r. wraz z innymi zespołami mieszkaniowymi stolicy Niemiec zostało wpisane na listę światowego dziedzictwa kulturowego UNESCO.

Stan techniczny budynków i infrastruktury technicznej rodzi wiele wątpliwości. Zastanawiać się można, jaka jest wytrzymałość budynków wykonanych w technologii wielkiej płyty oraz na ile dokładnie i uczciwie były realizowane te obiekty. Wiele wypowiedzi osób pracujących przy budowach wskazuje na nieprecyzyjne wykonanie konstrukcji, stosowanie dużo mniejszej ilości betonu od wymaganych norm, oszczędzanie na elementach stalowych łączących poszczególne elementy itd. Problem dotyczy także instalacji wewnętrznych, których stan techniczny się pogarsza. Widzimy zatem, iż budynki będą prawdopodobnie w niedługim czasie wymagały podjęcia decyzji o ich przyszłości. Decyzje w zależności od stanu technicznego będą zakładały naprawę, przebudowę bądź – co gorsza – wyburzenie budynku, którego nie da się już dopuścić do bezpiecznego użytkowania. O tym, kiedy ten czas nadejdzie, zdecydują wyniki badań stanu technicznego, które należy przeprowadzić.

Nie bez znaczenia w kwestii przyszłości zespołów zabudowy blokowej pozostaje polityka urbanistyczna prowadzona w danym miejscu. Niekiedy może nawet stanowić czynnik decydujący o przyszłości rzeczonych osiedli mieszkaniowych. W sytuacji pojawienia się planu urbanistycznego i architektonicznego o szerszym zakresie terytorialnym, którego wprowadzenie i realizacja poprawi oraz zespoli przestrzennie większą część miasta, działania w sprawie dużych zespołów mieszkaniowych z połowy XX w. należy podporządkować rzeczonemu przedsięwzięciu, przy oczywistej trosce o niepogorszenie warunków socjalnych i społecznych mieszkańców.

3. Wnioski

Decyzje dotyczące przyszłości zespołów zabudowy blokowej powinniśmy podejmować w sposób przemyślany oraz na podstawie badań. Kierować należy się przede wszystkim najważniejszym czynnikiem – czynnikiem ludzkim oraz jakością przestrzeni w skali architektonicznej i urbanistycznej.

Istotne jest także podjęcie dyskusji i analizy, czy warto inwestować w dane budynki mieszkaniowe, a jeśli tak, to w jakim zakresie. Natomiast wyburzenie części zamieszkiwanych blokowisk jest rozwiązaniem, na które Polska i inne kraje niestabilne finansowo – w przeciwieństwie do krajów bardziej rozwiniętych – nie może sobie jeszcze pozwolić. Jest u nas bowiem zbyt mało mieszkańców, by podjąć kroki, których wynikiem byłaby konieczność zapewnienia obecnym użytkownikom blokowisk mieszkań zastępczych.

1. Introduction

There are a lot of questions about the future of blocks. We can see the difference between the original presumptions of the Le Corbusier’s “ideal blocks” and the reality of the latest housing estates. We claim that the definition of the word ‘blocks’ “consists of the negative connotations that pertain to the low quality of architecture and to the residential environment”. It proceeds from the lack of the interest on blocks. The introduction of general urban principles and architectural rules which relate to development, transformation, removal etc., will give a clear purpose for such important part of housing facilities which represent a very large percentage of all housing units now. Countries that handled the problem of housing estates from the beginning of XX century are Germany and Holland. Now, the time is ripe for Poland and other countries of Central and East Europe. The main aim of this article is to pay the attention to the varied conditions that influence on the future of flats built from the “giant slabs”.

2. The future of blocks

Analyzing social and administrative situation and looking at the history of blocks we can claim that their future is identified with following aspects:

- aesthetic values and functional-spatial setting of objects; correlation with the environment and the quality of functional-aesthetic surrounding of buildings,
- economic situation of blocks management units,
- technical condition of buildings and technical infrastructure,
- urban policy pursued by the country, region, or smaller on the organizational unit.

The investigation of the aesthetic values and functional-spatial system shows how many things we can do in this case. It is obvious that housing estates with higher standards should be re-edified and the revitalization of architectural teams which aim is to rouse the society should be done. Moreover, blocks which are re-edified and revitalized will be more attractive live in than new developments. It stands to reason that existing blocks are situated in an exceptional venue, they have superior technical infrastructure, shops, kindergartens etc., however; we cannot observe these items in new structures. Furthermore, there are a lot of green spaces on which we can create public places of high quality. Not only should these blocks be insulated and decorated but they should also be redeveloped and revitalized in imaginative way. Unfortunately, we often see that buildings are just decorated because people who govern such places do not think globally; they pay attention to particular units. To make these places more attractive we should rebuild the interior of buildings, enlarge flats by reducing their volume, repair a technical condition, replace the interior system and improve the quality of common areas. Looking at the economic side, solutions that were mentioned above are much more profitable than to demolish these blocks or to build new structures.

Economic situation is much more significant for units who govern the housing estates because it helps them to take the action on the repair or reconstruction. This problem needs a deeper consideration because a tenacity of such facilities without repair will be impossible soon. If we take an action on a global scale, we will have more time to spread the founding of this project.

Buildings that are symbols of modernist residential architecture which were an inspiration for the great creators in constructing new settlements should be for aesthetic, ideological and historical reasons preserved in the original form for our and future generations. We must bring up such super-residential units such as Le Corbusier's Unités d'Habitation which we can see in Marseille, Berlin or Firminy. Worth of mention are also other seats e.g. White City (Weiße Stadt) in Berlin which in 2008 with other residential units have been included on the UNESCO World Heritage List.

Likewise, what raises many questions is technical condition and technical infrastructure of buildings. Thinking about structures which were made from the 'giant slabs' we should consider such points: how strength are they? And how accurately and honestly those objects were made? Many statements of people working at the construction site suggest the imprecise execution of the construction, using less concrete to the required standards, saving on the elements of steel connecting the individual elements. Moreover, the problem also applies to domestic installations which condition is devolving. We will decide about the future of these blocks soon. Decisions depending on the technical condition will assume repair, remodeling or demolition of structures that cannot be domiciled longer. What will decide about this are results of a technical condition that should be done.

Not without misgiving in the future of blocks is urban policy conducted in a given location. It may even be a decisive factor for the future of those objects. A happy medium for this obstacle is launching an urban and architecture plan of a wider territorial scope. It will improve and weld spatially the major part of the city.

3. Conclusion

Our decision about the future of blocks should be made in a thoughtful way. Furthermore, we should base our decision on research. The most important factor is a human factor. We should also remember about the quality of space in architectural and urban scale. It is crucial to discuss and analyze whether it is worth of investing the residential buildings. However, demolition of houses that are inhabited is not possible for Poland and other unstable financially countries. Poland has not got enough replacement houses that can be given for people living in the blocks.

Literatura/References

- [1] Bać B., *Humanizacja zespołów mieszkaniowych – blokowisk*, praca zbiorowa, Wydawnictwo Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1994.
- [2] Domański B., *Przestrzenne aspekty rewitalizacji – śródmieścia, blokowiska, tereny przemysłowe, kolejowe i powojkowe*, praca zbiorowa, pod red. nauk. Wojciecha Jarczewskiego, Wydawnictwo Inst. Rozwoju Miast, Kraków 2009.
- [3] Gronostajska B., *Domy z betonu*, Czasopismo Techniczne z. 1-Architektura z. 1-A, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2007.