

BEATA KUCHARCZYK-BRUS\*

## MODERNIZACJA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH – OSZCZĘDNOŚĆ CZY ROZRZUTNOŚĆ?

### MODERNIZATION OF MULTI-FAMILY RESIDENTIAL BUILDINGS – ECONOMY WILL OR EXTRAVAGANCE?

#### Streszczenie

Niniejszy artykuł jest próbą dyskusji na temat współczesnej koncepcji optymalizacji rozwiązań projektowych wobec istniejących już budynków mieszkalnych wielorodzinnych, powstałych w różnych technologiach i odmiennych okresach historycznych. Powstają pytania – czy szeroko promowana tzw. oszczędność rozwiązań to nie jest to, co właśnie mamy przed sobą? Czy przypadkiem każde nowe działanie projektowe jest tylko z nazwy oszczędnością, a tak naprawdę pociąga za sobą ogromne nakłady? Jakie są cele modernizacji budynków i gdzie leżą granice? Analizy oparto na wynikach badań dwóch komparatywnych studiów przypadku budynków mieszkalnych wielorodzinnych, usytuowanych w Gliwicach i Katowicach, wykonanych w ramach grantu Ministerstwa Nauki Szkolnictwa Wyższego „PolSenior” pt. „Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne starzenia się ludzi w Polsce” (Grant nr PBZ-MEIN-9.2/2006, 2007–2010), poświęconego osobom starszym. Przeprowadzone badania ujawniły nieprzystosowanie środowiska mieszkaniowego analizowanych budynków do potrzeb ludzi w wieku senioralnym, jednakże zostały one ocenione bardziej surowo w ocenie eksperckiej niż w ocenie partycypacyjnej.

*Słowa kluczowe: jakość budynków mieszkalnych*

#### Abstract

The paper is an attempt to discuss the modern concept of design solutions to optimize existing multi-family dwellings, erected in different technologies and different historical periods. Questions arise – if the widely promoted, so called ‘saving’ solution, is not just what stands before us? Is any new project activity the case when only the name is ‘saving’, and it really entails huge expenditure? What are the objectives of upgrading the buildings and where the boundaries lie? Analysis was based on the results of scientific research of two comparative case studies of multi-family dwellings located in Gliwice and Katowice, within the ‘PolSenior’ grant made under the Polish Ministry of Higher Education entitled: “Medical, psychological, sociological and economic aspects of ageing in Poland”. One of the research tasks was to learn about the living conditions of old people in their living environment. Studies revealed the unsuitability of the environment to the needs of aged people, but they have been judged more harshly in the assessment of an expert than in the participatory one.

*Keywords: residential buildings quality*

\* Dr inż. arch. Beata Kucharczyk-Brus, Wydział Architektury, Politechnika Śląska w Gliwicach.

Oszczędność, ekologia, projektowanie zrównoważone to bardzo modne obecnie hasła, którymi wspiera się każde podejmowane działanie projektowe. Jakie mają one odzwierciedlenie w rzeczywistości? Założenia, choć szczytne, często w procesie projektowym gdzieś umykają. Projektanci próbują przemyścić nie tylko swoją wizję budynku, ale także wmontować w niego jak największą ilość nowinek technicznych, które mają rzekomo ulepszyć obiekt i sprawić, że będzie doskonały: samowystarczalny, bezobsługowy, pasywny itp. W świadomości społecznej, na skutek reklamy i promocji nowych standardów zaistniała nieodparta konieczność do ciągłego powiększania posiadanej powierzchni mieszkalnej, ulepszania jej poprzez wyposażenie mieszkania w nowoczesne urządzenia i instalacje ułatwiających życie: centralnie sterowane systemy grzewcze, wentylacyjne, oświetleniowe, alarmujące, sieci internetowe, teletechniczne. Wszystkie te systemy mają na celu ułatwienie życia mieszkańcom i – jak gwarantują producenci – zapewniają obniżenie kosztów eksploatacji, oszczędność energii itd. Jak jest w istocie? Zazwyczaj urządzenia sterujące nie okazują się być tak inteligentne i bezobsługowe, jak to wcześniej zakładano, i zużycie energii nie zawsze ulega redukcji. Co więcej, wszystkie te systemy same pobierają znaczne ilości energii (np. systemy czuwania urządzeń elektrycznych). Gdzie zatem szukać rozwiązań?

Model budownictwa mieszkalnego wielorodzinnego w Polsce na przestrzeni kilkudziesięciu lat podlegał nieustannym zmianom. Wynikało to po części z powodów politycznych, jak też z naturalnego procesu rozwoju cywilizacyjnego. Z rozwojem masowego budownictwa mieszkaniowego mamy do czynienia od połowy XIX wieku, gdy efektem szybko rozwijającego się przemysłu i zapotrzebowania rąk do pracy były patronackie osiedla robotnicze. Oferowały podstawowy standard cywilizacyjny – jedna lub dwie izby mieszkalne, ogrzewanie piecowe, zimna woda bieżąca, toaleta na półpiętrze lub w odrębnym budynku na podwórzu. Minimalizm wystarczający. Rozwijające się później idee osiedli mieszkaniowych: miasta-ogrodu Howarda, funkcjonalizm szkoły frankfurckiej, bauhausowska prefabrykacja oraz estetyka maszyny do mieszkania Le Corbusiera stanęły u podstaw wartości tworzonego budownictwa mieszkaniowego masowego. Spuścizną tamtych założeń projektowych są osiedla mieszkaniowe okresu socjalizmu. Lokale mieszkalne zaprojektowane na podstawie niekorzystnych normatywach przestrzennych były małe, nieustawne, jednakże oferowały stosunkowo wysoki standard wyposażenia technicznego, jak na owe czasy. Także całe zespoły budynków przedstawiały dobrze zorganizowany i urozmaicony funkcjonalnie układ, realizujący potrzeby mieszkańców: dostęp do usług podstawowych, rozrywki i rekreacji, wygodna obsługa komunikacyjna osiedla. Choć budownictwo to w późnych latach 80. i 90. w społecznej świadomości funkcjonowało jako substandard z epoki komunizmu, obecnie jego wartość rynkowa rośnie. Stosunkowo niskie koszty utrzymania mieszkań, ich standard cywilizacyjny oraz wysoka jakość infrastruktury osiedlowej powoduje, że znowu staje się atrakcyjne.

Analiza przykładów budownictwa mieszkalnego z ubiegłych dziesięcioleci wykazuje, że to właśnie dawne rozwiązania były przykładem oszczędnego budownictwa mieszkalnego – budowane w dobie niewielkich zasobów finansowych społeczeństwa, były odpowiedzią na poszukiwanie maksymalnych oszczędności odnosząc się do formy, rozwiązań materiałowych, infrastruktury, oferując skromny, jednakże wystarczający standard cywilizacyjny.

Na Wydziale Architektury Politechniki Śląskiej, w ramach ogólnopolskiego projektu badawczego „Pol-Senior” (Grant nr PBZ-MEIN-9.2/2006) przeprowadzono badania kilku charakterystycznych zespołów osiedleńczych w zabudowie wielorodzinnej w formie studiów i analiz eksperckich, badań ankietowych partycypacyjnych oraz wywiadów pogłębionych z wybranymi respondentami analizowanych osiedli. Badania przeprowadzili architekci i socjologowie z Politechniki Śląskiej i Śląskiego Uniwersytetu w Katowicach (Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., 2007-2010).

Jednym z badanych zespołów mieszkaniowych było osiedle „Superjednostka” Katowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Katowicach, oddane do użytku w 1968 r., zlokalizowane w centrum miasta wojewódz-

kiego (rys. 1). Jest to wielorodzinny blok mieszkalny z piętnastoma kondygnacjami mieszkalnymi i dwoma usługowo-technicznymi (parter i I piętro). Nazwany jest osiedlem, z uwagi na liczbę mieszkań w nim się znajdujących – 762, z których 58% jest zamieszkałych przez osoby w wieku senioralnym.

W budynku prócz lokali mieszkalnych znajdują się trzy lokale użytkowe oraz 176 boksów garażowych w kondygnacji piwnic. Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca wznosi 11,64 m<sup>2</sup>. Lokalizacja, jak i cały obiekt zdają się nie całkiem odpowiadać współczesnym wymaganiom budynku mieszkalnego. Budynek zlokalizowany jest na bardzo małej działce, gdzie nie ma możliwości wprowadzenia funkcji rekreacyjnej dla mieszkańców. Parking przy budynku nie posiada odpowiedniej ilości miejsc postojowych. Prócz niekorzystnej lokalizacji funkcji, budynek zdaje się nie spełniać obecnych wymagań jakościowych, stawianych współczesnym budynkom mieszkalnym wielorodzinnym. Lokale są ciasne, wszystkie wyposażone w tzw. ślepą kuchnię i niedużą, wąską łazienkę, pokoje dają bardzo małe możliwości aranżacji wnętrza ze względu na niewielkie rozmiary oraz małą ilość ścian bez otworów. Wąskie balkony wzdłuż elewacji nie spełniają swej funkcji. Aby budynek był w stanie dorównać obecnym standardom przyjętym dla tego typu budynków należałoby przeprowadzić w nim remont generalny, dotyczący zarówno jego stanu fizycznego (remont lub wymiana całości elementów wykończeniowych w budynku), jak i (a może przede wszystkim) układu funkcjonalnego.

W zorganizowanym w 2006 roku konkursie na przebudowę centrum miasta Katowice pojawiły się propozycje dotyczące modernizacji budynku „Superjednostki”, mające na celu podniesienie jego wartości rynkowej – przeznaczenie części na realizowanie innej funkcji niż obecnie, czyli wykorzystanie go np. jako hotel, akademik, czy też biurowiec, polepszenie jakości funkcjonalnej mieszkań poprzez łączenie ich w większe apartamenty mieszkalne, wprowadzenie zieleni do stref półpublicznych budynku, poszerzenie fragmentów korytarzy itd. Takie plany modernizacji stawiają pod dużym znakiem zapytania sens całego przedsięwzięcia z uwagi na koszty. Łączenie lokali mieszkalnych w apartamenty lub ich częściowe wyłączenie i zmiana sposobu użytkowania są bardzo kosztowne i trudne do zrealizowania z uwagi na obecną strukturę własnościową (około 50% lokali mieszkalnych pozostaje przedmiotem przydziału spółdzielczego i 50% wykupionych na własność) oraz na trudności konstrukcyjno-budowlane. Zadawano również pytanie czy w związku z brakiem realnych szans na poprawę jakości, takich budynków nie należałoby wyburzać? Wiązałoby się to jednak z kosztami – i materialnymi i społecznymi!

Wyniki badań projektu „PolSenior” ukazały różnice poglądów na jakość architektury pomiędzy architektami a użytkownikami. Badane osiedle, bardzo krytycznie ocenione przez architektów w ocenie eksperckiej, uzyskało znacząco lepszą ocenę w oczach mieszkańców, którzy w odpowiedziach na pytania ankietowe koncentrowali się raczej na otoczeniu społecznym bardziej niż zbudowanym. Budynek okazuje się być bardzo dobrym miejscem zamieszkania dla osób starszych (tab. 1). Dogodność powiązań komunikacyjnych, bliskość centrum miasta z jego ośrodkami administracyjnymi, kulturalnymi, usługowymi, nawet widok z okna na ruchliwą ulicę, szczególnie z wyższych pięter, stają się atutami. Ilustruje to odpowiedź 83-letniej mieszkanki osiedla na pytanie: Czy myślała Pani kiedyś o przeprowadzce? „Nie, nie myślałam, bo mi odpowiadało to miejsce. [Przyjaciółkę] mam blisko stąd, i tramwaj, i autobus, i niedaleko lekarz rodzinny. Centrum, rynek blisko, bardzo dobre miejsce do mieszkania, poza hałasem”. Około 79,8% starszych respondentów zamieszkałych na osiedlu Superjednostka czuło się dobrze i bardzo dobrze w tej części miasta; stwierdzili, że to z powodu usytuowania w centrum. Zła, wydawałoby się, lokalizacja budynku o funkcji mieszkaniowej oraz stres środowiskowy spowodowany zagęszczeniem zabudowy, ruchem i hałasem są z powodzeniem kompensowane przez inne, obiektywne czynniki. Wniosek – nie należy na siłę doszukiwać się potrzeby zmiany funkcji.

Wielkość i układ funkcjonalny mieszkania także nie stanowiły większego problemu dla ankietowanych mieszkańców. Projekt badawczy realizowany był w środowisku osób po 55. roku życia, zrozumieliśmy

więc są opinie o braku konieczności powiększania lokalu mieszkalnego, jak również dość niskiej gotowości do podejmowania remontów. Z badań wynika, że standardy budownictwa wielkopłytkowego i mała skala przestrzeni zbudowanej są bardzo przyjazne dla potrzeb seniorów (tab. 3). Zaskakująca jednak była niechęć mieszkańców niewielkich przecież lokali, podzielonych na ciasne i nieustawne pomieszczenia, do wyburzenia ścianek działowych w celu uzyskania większej przestrzeni mieszkalnej. Argumentowano to potrzebą posiadania przestrzeni prywatnej w mieszkaniu, nawet kosztem pomniejszenia pokoju dziennego. Obalono tym samym idee projektantów dążące do tworzenia jednoprzestrzennych mieszkań typu studio, jako wyższej jakości zamieszkania. Małe mieszkania „Superjednostki” są ponadto łatwe do utrzymania w czystości, łatwe w użytkowaniu dla osób słabych, z uwagi na niewielkie odległości, jakie należy pokonywać w mieszkaniu, łatwe do utrzymania w kwestii ponoszonych opłat miesięcznych (tab. 2). Wniosek – małe jest bardziej praktyczne. Pytanie o poszukiwanie oszczędnych rozwiązań – nie należy namawiać ludzi do posiadania dużej przestrzeni, jeśli oni sami twierdzą, że wystarczy im taka, jaką użytkują. Nie trzeba rozbudzać świadomości potrzeby ciągłej ekspansji przestrzeni prywatnej. Może lepiej skupić te wysiłki na promowaniu korzystania i dbania o przestrzenie półprywatne i półpubliczne.

Innym osiedlem objętym projektem badawczym były budynki mieszkalne powstałe w 1920 r., jako patronackie kolei państwowych, zbudowane w Gliwicach, w strefie pośredniej miasta (rys. 2). Osiedle tworzą trzy kwartały mieszkalne w kształcie litery U, o zabudowie 3-kondygnacyjnej, z charakterystycznymi komórkami gospodarczymi w podwórzu. Budynki klatkowe, w zabudowie szeregowej, w których łącznie jest 300 mieszkań o identycznym standardzie: jedna większa izba będąca pomieszczeniem kuchennym oraz dwie mniejsze – sypialnie. Ponadto pomieszczenie gospodarcze w postaci spiżarki dostępnej od strony kuchni oraz pomieszczenie sanitarne w postaci WC z wejściem od strony balkonu (zaprojektowane w ten sposób, aby nieprzyjemne zapachy nie dostawały się do mieszkania). Instalacje – elektryczna, gazowa, wodna (zimna woda użytkowa), piece kaflowe w pokojach. Standard cywilizacyjny podstawowy, jednak funkcjonujący do dziś, co jest niezwykle, zważywszy na datę powstania budynków. Wiele z zamieszkujących tam osób ma bardzo niskie dochody i przeważnie są słabo wykształceni. Zamieszkują tu, bo nie stać ich na lepsze mieszkanie. 35% mieszkańców osiedla to seniorzy.

Osiedle ma wartość historyczną oraz estetyczną – z uwagi na specyfikę układu urbanistycznego i ukształtowanie elewacji (połączenie cegły klinkierowej z fragmentami otynkowanymi), jednak wymaga remontu i modernizacji ze względu na stan techniczny budynków oraz niską jakość użytkową mieszkań. Mieszkańcy wykazują dużo inicjatywy w przebudowie i adaptacji mieszkań do własnych potrzeb. Procesy te przebiegają żywiołowo i w sposób niekontrolowany, co źle wpływa na utrzymanie zabytkowego charakteru osiedla. Obecnie do podstawowych prac poprawiających jakość techniczną, jak i funkcjonalną budynków należą: wymiana instalacji wewnętrznych, wprowadzenie zamiast pieców indywidualnych w mieszkaniach systemu centralnego ogrzewania dla każdego zespołu budynków wraz z systemem rozprowadzającym ciepłą wodę użytkową do łazienek, wykonanie termomodernizacji ścian zewnętrznych wraz z odtworzeniem zabytkowych elewacji. W przypadku zabytkowego osiedla koszty robót budowlanych stają się problemem ogromnym, gdyż jego mieszkańcy nigdy nie będą w stanie sfinansować choćby części takiego przedsięwzięcia. Remont generalny i doprowadzenie zespołu starych budynków do współczesnych standardów mieszkaniowych poszukiwanych na rynku nieruchomości wiąże się także z problemem społecznym – należałoby czasowo przesiedlić lub całkowicie wysiedlić mieszkańców, dla których utrzymanie mieszkań już w chwili obecnej nierzadko stanowi problem (tab. 2). Alternatywnym rozwiązaniem, redukującym nieco koszty, jest przeznaczenie tego typu osiedla na mieszkania dla osób z niskimi dochodami. Należy jedynie dokonać poprawy stanu technicznego budynków, bez zmiany ich układów funkcjonalnych. Przy realizacji remontu można wykorzystać kapitał społeczny danego osiedla. Badania wykazały, że pomimo niekorzystnego postrzegania osiedla przez osoby z zewnątrz, jako miejsca potencjalnie kryminogenne, mieszkańcy

nie czują się zagrożeni (tab. 4). Na osiedlu zawiązują się relacje sąsiedzkie. Zaniedbania wynikają głównie z powodu braku środków finansowych, ale także dlatego, że mieszkańcy nie czują się odpowiedzialni za miejsce swego zamieszkania. Teren jest nieogrodzony, ogólnodostępny, nie ma wyraźnie zaznaczonych stref półpublicznych, półprywatnych, które występowały w początkowym okresie. Problemem nie są małe mieszkania, nie spełniające standardów europejskich, lecz zanikanie poczucia identyfikacji z miejscem zamieszkania.

Budynki mieszkalne wielorodzinne, będące spuścizną ubiegłych dziesięcioleci, nie są tak nieprzyjemne, niefunkcjonalne i niespełniające potrzeb użytkowników, jak często opisywano je po transformacji ustrojowej. Po bliższych analizach okazują się mieć wiele cech przyjaznych mieszkańcom, stwarzających warunki do kształtowania odpowiednich więzi sąsiedzkich i tym samym odpowiedniego kapitału społecznego w osiedlu. Wiele pozytywnych cech wnosi ich lokalizacja, otoczenie urbanistyczne bliższe i dalsze, wielkość działki i terenów przeznaczonych na przestrzenie półpubliczne, choć nie zawsze są dobrze wykorzystane. Tych cech brakuje natomiast w wielu nowopowstających osiedlach. Poszukiwanie oszczędności w budownictwie mieszkaniowym to przede wszystkim racjonalne gospodarowanie już posiadanymi zasobami, wprowadzanie modernizacji, ale w porozumieniu z użytkownikami, aby pieniądze wydawane były na realizację potrzeb rzeczywistych. Ponadto promocja wstrzemięźliwości w dysponowaniu przestrzenią mieszkalną. Małe lokale mieszkalne także spełniają swą funkcję, szczególnie dla określonej grupy społecznej (osoby starsze, samotne, z niskimi dochodami) i nie ma potrzeby „uszcześliwiania” ludzi dodatkowymi metrami kwadratowymi. Nie należy także przesadzać z wprowadzaniem nowych, nie do końca sprawdzonych technologii, które i tak nie przynoszą spodziewanych efektów ekonomicznych. Prawdziwa oszczędność to efektywne wykorzystanie już posiadanych zasobów.



Fot. 1. Budynek mieszkalny „Superjednostka” w Katowicach (fot. B. Kucharczyk-Brus)

Photo 1. Multifamily residential building the “SuperUnit”, Katowice (photo B. Kucharczyk-Brus)



Fot. 2. Osiedle patronackie w Gliwicach (fot. B. Kucharczyk-Brus)

Photo 2. The patronage workers' estate, Gliwice (photo B. Kucharczyk-Brus)

Tabela 1

**„PolSenior” – badania ankietowe w wybranych środowiskach zamieszkania;  
pytanie: Czy podoba się Pani\Panu ten dom, budynek, w którym P. mieszka?**

Czy podoba się Pani\Panu ten dom, budynek, w którym P. mieszka?		Katowice	Gliwice
Zdecydowanie tak	%	23,2%	5,7%
Raczej tak	%	30,4%	54,3%
Raczej nie	%	24,1%	22,9%
Zdecydowanie nie	%	19,6%	5,7%
Brak zdania	%	2,7%	11,4%
Ogółem (ilość ankiet)	liczebność	112	35
	%	100,0%	100,0%

Tabela 2

**„PolSenior” – badania ankietowe w wybranych środowiskach zamieszkania;  
pytanie: Czy mieszkanie jest zbyt drogie w utrzymaniu?**

Czy mieszkanie jest zbyt drogie w utrzymaniu?		Katowice	Gliwice
Brak odpowiedzi	%	1,8%	2,9%
Tak	%	60,7%	54,3%
Nie	%	37,5%	42,9%
Ogółem (ilość ankiet)	liczebność	112	35
	%	100,0%	100,0%

Tabela 3

**„PolSenior” – badania ankietowe w wybranych środowiskach zamieszkania;  
pytanie: Czy jest Pani\Pan zadowolony z wielkości pomieszczeń w swoim mieszkaniu?**

Czy jest P. zadowolony/a z wielkości pomieszczeń w swoim mieszkaniu?		Katowice	Gliwice
Tak	%	60,7%	74,3%
Nie, bo są za małe	%	35,7%	20,0%
Nie, bo są za duże	%	0,9%	0%
Nie wie	%	1,8%	5,7%
Brak odpowiedzi	%	0,9%	0%
Ogółem (ilość ankiet)	liczebność	112	35
	%	100,0%	100,0%

Tabela 4

**„PolSenior” – badania ankietowe w wybranych środowiskach zamieszkania;  
pytanie: Czy mieszkanie znajduje się w niebezpiecznym miejscu?**

Czy mieszkanie znajduje się w niebezpiecznym miejscu?		Katowice	Gliwice
Brak odpowiedzi	%	1,8%	2,9%
Tak	%	17,9%	40,0%
Nie	%	80,4%	57,1%
Ogółem (ilość ankiet)	liczebność	112	35
	%	100,0%	100,0%

### Literatura

- [1] „PolSenior”, 2007–2010, *Aspekty medyczne psychologiczne, socjologiczne starzenia się ludzi w Polsce*, <http://polsenior.iimcb.gov.pl>, Grant nr PBZ-MEIN-9.2/2006, 2007-2010).
- [2] Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., *Kapitał społeczny seniorów w warunkach różnych środowisk urbanistycznych a wymogi ich dostosowania do aktywizacji życiowej i jakościowego zabezpieczenia potrzeb ludzi starych* (Zadanie badawcze w ramach grantu nr PBZ-MEIN-9.2/2006), Gliwice–Katowice 2007–2010.
- [3] Gruszczyński L.A., *Elementy metod i technik badań socjologicznych*, Wyższa Szkoła Zarządzania i Nauk Społecznych w Tychach, Podręcznik Akademicki, Tychy 2002.
- [4] Iwarsson S., Slaug B., *Housing Enabler. An Instrument for Assessing and Analysing Accessibility Problems in Housing*, Studentlitteratur, Lund 2001.
- [5] Niezabitowska E., Bartoszek A., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., *The Housing Environment of Elderly People in Poland. Case studies*, Proceedings, International IAPS-CSBE & HOUSING Network, Istanbul, 2009, ISBN-978-975-561-359-8.