

Damian Poklewski-Koziell (damian.poklewski-koziell@pk.edu.pl)

 <https://orcid.org/0000-0002-2966-5036>

Politechnika Krakowska im. Tadeusza Kościuszki, Wydział Architektury

Cechy zrównoważenia w układach budynków i mieszkań

Sustainability Features in Building and Apartment Layouts

Streszczenie

Artykuł analizuje szwajcarskie doświadczenia w projektowaniu mieszkań społecznych w kontekście strategii dogęszczania. Wskazuje na problem pozornego dogęszczania oraz rolę spółdzielni non profit w tworzeniu alternatywnych typologii mieszkań. Omawia strategie redukcji metrażu i kształtowania walorów przestrzenności, dowodząc, że innowacyjne układy funkcjonalne mogą łączyć ograniczoną powierzchnię z komfortem życia i zasadami zrównoważonego rozwoju.

Słowa kluczowe: dogęszczanie, układy mieszkań, zrównoważony rozwój, budownictwo społeczne

Abstract

The article analyzes Swiss experiences in the design of social housing within the context of densification strategies. It points to the problem of apparent densification and the role of non-profit cooperatives in creating alternative housing typologies. It discusses strategies of reducing floor area and shaping spatial qualities of spaciousness, demonstrating that innovative functional layouts can combine limited space with living comfort and the principles of sustainable development.

Keywords: densification, housing layouts, sustainable development, social housing

1. WSTĘP

1.1. KONTEKST PLANISTYCZNY – POLITYKA DOGĘSZCZENIA

Współczesne wyzwania urbanistyczne w Europie i na świecie coraz częściej koncentrują się wokół problematyki efektywnego gospodarowania ograniczonymi zasobami przestrzennymi. Szczególnie wyraźnie zagadnienie to uwidacznia się w Szwajcarii – kraju, którego powierzchnia jest ograniczona, a jednocześnie intensywność procesów urbanizacyjnych i demograficznych utrzymuje się na wysokim poziomie. Zjawisko ekspansji terenów zurbanizowanych (Szpakowska-Loranc, Matusik, 2020), obserwowane od drugiej połowy XX wieku, doprowadziło do znacznego wzrostu powierzchni zabudowanej oraz zajmowania nowych terenów pod infrastrukturę komunikacyjną. Rozwój sieci drogowej, suburbanizacja i rosnące zapotrzebowanie na tereny budowlane skutkowały postępującą fragmentacją krajobrazu oraz degradacją środowiska przyrodniczego (Nebel, 2014). W odpowiedzi na te procesy w ramach polityki przestrzennej Szwajcarii zaczęto coraz silniej akcentować konieczność dogęszczania struktur miejskich, czyli prowadzenia rozwoju w kierunku „do wewnątrz” zamiast dalszej ekspansji „na zewnątrz” (Poklewski-Koziell, 2025). Dogęszczanie postrzegane jest w tym kontekście jako narzędzie polityki zrównoważonego rozwoju, umożliwiające równoważenie presji urbanizacyjnej z ochroną zasobów naturalnych i jakością życia mieszkańców.

1.2. POZORNE DOGĘSZCZENIE

Należy podkreślić, że samo pojęcie dogęszczania bywa często błędnie rozumiane. W dyskursie publicznym oraz w praktyce projektowej utożsamia się je niekiedy wyłącznie ze wzrostem wskaźników intensywności zabudowy. Tymczasem, jak wskazuje Nebel (2014), rzeczywista skuteczność dogęszczania powinna być oceniana poprzez analizę relacji pomiędzy powierzchnią użytkową a faktycznym przyrostem liczby mieszkańców.

Rosnące metraże mieszkań sprawiają, że większa powierzchnia użytkowa nie zawsze przekłada się na wyższą gęstość zaludnienia. To zjawisko możemy określić mianem **pozornego dogęszczania** – sytuacji, w której nominalnie rosną wskaźniki intensywności zabudowy, lecz faktyczna liczba osób przypadających na jednostkę powierzchni maleje. Wynika to nie tylko ze zwiększania średniej powierzchni mieszkań, ale także z przemian społeczno-demograficznych: współczesne gospodarstwa domowe coraz częściej tworzone są przez osoby samotne lub pary bez dzieci. Jak pisze Tanja Herdt (ETH Wohnforum – ETH CASE, 2016), Szwajcaria jest krajem postępującej **singularyzacji** – ponad dwie trzecie gospodarstw domowych to małe gospodarstwa składające się z jednej lub dwóch osób. Niedostatek kompaktowych mieszkań dla tej grupy skutkuje koniecznością poszukiwania i ostatecznie zakupu większych lokali, co powoduje wzrost powierzchni mieszkalnej przypadającej na osobę oraz utrudnia dostęp do lokali w przystępnej cenie.

Z tego względu w polityce dogęszczania coraz częściej zwraca się uwagę nie tylko na same wskaźniki urbanistyczne, lecz również na relację pomiędzy liczbą osób a strukturą mieszkań. Jednym z podejść jest zasada, według której optymalna liczba osób w gospodarstwie domowym powinna odpowiadać liczbie pokoi minus jeden (Knüsel, 2025). Przykład nowej zabudowy mieszkaniowej w dzielnicy Alt-Wiedikon w Zurychu (il. 1) dobrze obrazuje to zjawisko: zwiększanie powierzchni mieszkań przy jednoczesnym wzroście udziału małych gospodarstw domowych doprowadziło – paradoksalnie – do zmniejszenia liczby osób przypadających na jednostkę terenu, pomimo ogólnego wzrostu powierzchni użytkowej (Nebel, 2014).



Il. 1. Zabudowa mieszkaniowa w dzielnicy Alt-Wiedikon w Zurychu, charakteryzująca się pozornym dogęszczaniem (Althammer Hochuli Architekten, b.d.)

1.3. SZWAJCARSKI MODEL WSPIERANIA BUDOWNICTWA SOCJALNEGO

W tym kontekście szczególnego znaczenia nabierają inwestycje realizowane przez organizacje non profit, działające w ramach szwajcarskiego systemu mieszkaniowego. Szwajcaria należy do krajów o jednym z najwyższych w Europie udziałów mieszkań wynajmowanych – szacuje się, że ponad 60% gospodarstw domowych funkcjonuje w warunkach najmu, a w największych aglomeracjach wskaźnik ten jest jeszcze wyższy (Bundesamt für Statistik 2023; Koch, 2021). Ważnym segmentem tego rynku są spółdzielnie mieszkaniowe oraz fundacje, które oferują mieszkania w systemie kosztów rzeczywistych, bez nastawienia na zysk. Specyfiką szwajcarskiego modelu jest to, że grunty pod zabudowę często nie stanowią własności inwestora, lecz są wydzierżawiane od miasta bądź kantonu. Taki mechanizm pozwala znacząco obniżyć koszty inwestycyjne, a dodatkowo państwo wspiera przedsięwzięcia społeczne poprzez preferencyjne kredyty inwestycyjne i ułatwienia w dostępie do terenów

budowlanych (Koch, 2021). Dzięki temu możliwe staje się podejmowanie eksperymentów projektowych, które w warunkach komercyjnych byłyby trudne do zrealizowania.

Eksperymenty te koncentrują się m.in. na nowych układach mieszkań i systemach komunikacji w budynkach wielorodzinnych. Projektanci starają się odpowiedzieć na wyzwania związane z wyznaczaniem limitów powierzchni mieszkalnej przypadającej na osobę oraz redefinicją standardów wielkości gospodarstw domowych. W polityce mieszkaniowej Szwajcarii coraz częściej wskazuje się na potrzebę obniżenia wskaźnika powierzchni na osobę do poziomu poniżej 46 m² (Meyer, 2025), co stoi w sprzeczności z rynkowym trendem powiększania metraży mieszkań (Nebel, 2014). Zadanie to wymaga innowacyjnych rozwiązań – tak w zakresie układów funkcjonalnych, które pozwalają zachować walory przestronności przy ograniczonej powierzchni, jak i w organizacji komunikacji w budynku, która może efektywniej obsługiwać większą liczbę mieszkań.

Redukcja powierzchni mieszkalnej przy jednoczesnym utrzymaniu jakości życia użytkowników staje się więc kluczowym wyzwaniem. Poczucie przestronności – rozumiane jako subiektywne odczucie komfortu i swobody korzystania z przestrzeni – stanowi tu centralną kategorię projektową.

1.4. CELE ARTYKUŁU

Celem niniejszego artykułu jest przybliżenie czytelnikowi problematyki projektowania budynków mieszkalnych socjalnych w Szwajcarii w perspektywie strategii dogęszczania miasta. Autor koncentruje się na wybranych typologiach rozwiązań projektowych, które pozwalają realizować postulaty polityki zrównoważonego rozwoju poprzez racjonalizację powierzchni mieszkań i ich układów. Zaprezentowane przykłady pokazują, jak przy zastosowaniu odpowiednich koncepcji funkcjonalnych i organizacyjnych możliwe jest łączyć walory przestronności z ograniczeniami metrażu.

Rozważania osadzone są w szerszej ramie triady zrównoważonego rozwoju, obejmującej trzy wzajemnie powiązane aspekty: społeczny, ekonomiczny i środowiskowy (Sachs, 2015; Gyurkovich, Macri, 2022; Nowak-Octoń, Barnaś i Racoń-Leja, 2025). Po pierwsze, proponowane rozwiązania wspierają aspekt społeczny, umożliwiając tworzenie dostępnych mieszkań w warunkach ograniczonych zasobów, przy zachowaniu jakości użytkowej i poczucia komfortu. Po drugie, realizują aspekt ekologiczny, redukując presję na środowisko poprzez ograniczanie powierzchni zabudowy, mniejsze zużycie materiałów budowlanych i energii eksploatacyjnej. Po trzecie, wzmacniają aspekt ekonomiczny, obniżając koszty inwestycyjne i eksploatacyjne, co jest szczególnie istotne w sektorze non profit. Tym samym dogęszczanie, rozumiane w sposób pogłębiony, staje się skutecznym narzędziem integracji polityki mieszkaniowej z celami zrównoważonego rozwoju.

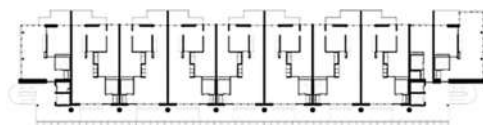
2. MIARY ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU

2.1. RACJONALNOŚĆ UKŁADÓW FUNKCJONALNYCH BUDYNKÓW I MIESZKAŃ

Zanim przejdziemy do omówienia układów funkcjonalnych mieszkań, które są głównym przedmiotem niniejszego opracowania, zasadne jest wcześniejsze przedstawienie rozwiązań odnoszących się do całych budynków, ponieważ to one bezpośrednio mają wpływ na konfigurację poszczególnych jednostek mieszkalnych. W modelowych realizacjach budownictwa socjalnego można wskazać szereg powtarzalnych i łatwo rozpoznawalnych cech kompozycyjnych, stanowiących klucz do zrozumienia logiki projektowania mieszkań. Z tego powodu w pierwszej kolejności zostaną zaprezentowane właśnie te układy jako istotny kontekst dalszych rozważań. Wśród nich szczególnie wyraźnie wyróżnia się układ galeriowy, będący jednym z najbardziej charakterystycznych i najczęściej stosowanych rozwiązań w architekturze wielorodzinnej.

Układ galeriowy

Układ galeriowy z zewnętrznymi klatkami schodowymi, stosowany przede wszystkim ze względów ekonomicznych, pozwala na utrzymanie zwartego traktu mieszkaniowego oraz powtarzalnego modułu konstrukcyjnego (il. 2). Ogrzewana kubatura przeznaczona jest głównie na funkcje mieszkalne, co ogranicza straty powierzchni użytkowej i obniża koszty eksploatacyjne.

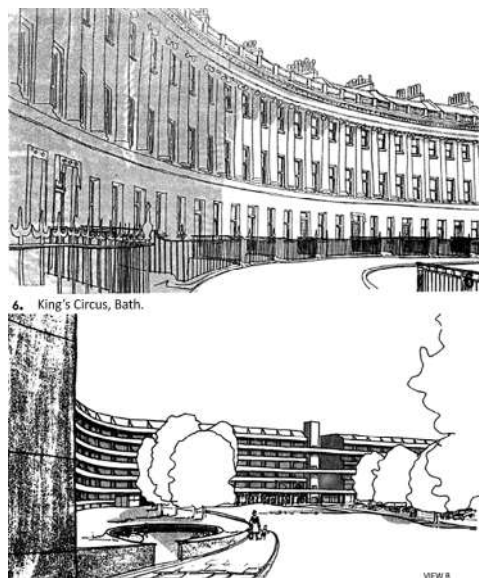


Il. 2. Układ galeriowy w budynku mieszkalnym w Zurichu, DOSCRE (Knüsel, 2025)

W klasycznym ujęciu systemu galeriowego przewietrzanie mieszkań oraz doświetlanie części pomieszczeń – zazwyczaj kuchni lub pomieszczeń pomocniczych – odbywa się od strony galerii. Sprzyja to sytuowaniu przy niej mieszkań o mniejszej powierzchni lub lokali dwupoziomowych, co historycznie wiązano z tendencją do redukcji metrażu mieszkań.

W analizowanych przykładach, mimo dążenia do racjonalnego gospodarowania powierzchnią, układ galeriowy nie zawsze skutkuje zmniejszeniem metrażu lokali. Większość z nich rozciąga się na całą głębokość traktu, jest przewietrzana na przestrzał, a ich powierzchnia zależy przede wszystkim od głębokości samego traktu.

Układ galeriowy nie stanowi rozwiązania nowatorskiego – był szeroko wykorzystywany w modernistycznym budownictwie mieszkaniowym, a jego początki sięgają pierwszych dekad XX wieku, kiedy Michiel Brinkman zaprojektował zespół 273 mieszkań w dzielnicy Spangen w Rotterdamie (Hebly, 2018). Modernistyczne trudności i niepowodzenia związane z próbami realizacji idei „ulic w niebie” (ang. *streets in the sky*) nie zniechęciły jednak do dalszego rozwijania i adaptowania tego schematu funkcjonalnego. Można wręcz przypuszczać, iż doświadczenia nieudanych eksperymentów pozwoliły na zidentyfikowanie oraz eliminację błędów, które czyniły wcześniejsze założenia mało komfortowymi w użytkowaniu.



Il. 3. Ilustracje z raportu Hulme 5 Revelopment przedstawiające założenie Hulme Crescents w zestawieniu z zabudową historyczną w Bath (Municipal Dreams, 2025)



Il. 4. Budynek mieszkalny Stromboli z galerią komunikacyjną w Bern, STUDIO DIA (Studio DIA, b.d.)

Zasadne wydaje się pytanie, na ile klęska takich realizacji w Europie i na świecie, jak chociażby Hulme Crescents w Manchesterze, wynikała z samej istoty układu galeriowego, a w jakim stopniu była konsekwencją błędów projektowych i wykonawczych oraz pośpiechu firm budowlanych. Niedoskonałości te skutkowały poważnymi problemami społecznymi i technicznymi, takimi jak wandalizm, przestępczość czy zjawisko kondensacji pary wodnej w mieszkaniach (Parkinson-Bailey, 2000). Projektowanie w ludzkiej skali (Gehl, 2013), poprzez zastosowanie elementów takich jak transparentne balustrady, poszerzone galerie, wyrazista kolorystyka detali architektonicznych, zieleni, a także drobne elementy wyposażenia i materiały wyraźnie różnicujące strefę publiczną od prywatnej, może przekształcać galerie w rozwiązania nie tylko funkcjonalne, lecz także sprzyjające kształtowaniu prospołecznych postaw mieszkańców (il. 3, 4).

Zewnętrzne klatki schodowe

Wariantem układu galeriowego są zewnętrzne, otwarte klatki schodowe, spotykane w rozwiązaniach **quasi-klatkowych**. Z poziomu klatki zapewnia się bezpośredni dostęp do jedynie dwóch mieszkań, co pozwala uniknąć przechodzenia przed oknami sąsiadów i w konsekwencji redukuje problem braku prywatności, charakterystyczny dla klasycznych układów galeriowych (il. 5).



Il. 5. Zewnętrzne klatki schodowe w budynku mieszkalnym w Zurichu, DOSCRE (Knüsel, 2025)

Półpiętra

Racjonalność rozwiązań funkcjonalnych, przekładająca się na efektywność ekonomiczną, ujawnia się również w systemach z centralnie usytuowaną klatką schodową. W takich układach spoczniki międzykondygnacyjne zapewniają wejścia do mieszkań rozmieszczonych na poziomach przesuniętych w pionie o pół kondygnacji. Pozwala to na obsługę większej liczby lokali bez konieczności projektowania obejścia wokół klatki lub korytarzy, przy jednoczesnym zachowaniu zwartej formy klatki schodowej wynikającej bezpośrednio z geometrii biegu schodów, windy i obu spoczników (il. 6). Rozwiązania tego typu nie są niczym nowym – stosowano je również w Polsce, czego przykładem może być plomba mieszkaniowa przy ul. Czarnowiejskiej 59 w Krakowie czy modernistyczna zabudowa krakowskiego osiedla ZUS przy ul. Fałata, zaprojektowana przez Romana Piotrowskiego (Leśniak-Rychlak, 2024). Obecnie jednak należą one do rozwiązań zapomnianych.



Il. 6. Dom spokojnej starości, LOELIGER STRUB (Horisberger, 2025)

Układy mieszkań

W układach mieszkań budownictwa społecznego można łatwo wyróżnić dwie cechy nadrzędne. Są one współzależne i pozostają ze sobą nierozzerwalnie powiązane – ekonomia oraz przestronność. Ta ostatnia stanowi nie tylko element równoważący ograniczenia powierzchniowe, ale przede wszystkim kluczowy parametr jakości mieszkania, bezpośrednio wpływający na komfort życia. Rozwiązaniom projektowym redukującym konsumpcję powierzchni niemal zawsze towarzyszą zabiegi zwiększające poczucie przestronności, a tym samym poprawiające ogólną jakość przestrzeni mieszkalnej. Wrażenie redukcji zostaje złagodzone

poprzez różnorodne strategie projektowe, co architekci świadomie podkreślają, czyniąc z tej współzależności jeden z głównych kierunków uwagi projektowej. Integralnymi elementami podnoszącymi jakość mieszkań stają się również przemyślana lokalizacja okien oraz dobór ich wielkości, co decyduje o oświetleniu mieszkania, widokach i odczuciu przestrzeni (Meyer, 2025).

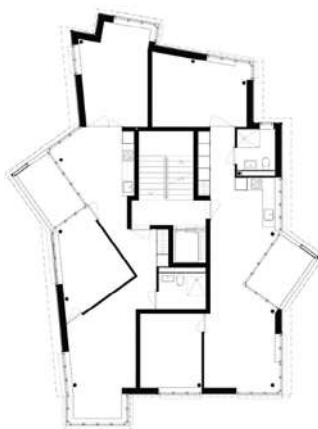
2.2. EKONOMIA

Korytarze

Powszechną praktyką, poprawiającą zarówno ekonomikę, jak i komfort mieszkań, jest **ograniczenie powierzchni korytarzy** lub ich brak. Funkcję komunikacyjną przejmują poszczególne pokoje. Centralnie położone pomieszczenie, najczęściej kuchnia lub jadalnia, pełni wtedy funkcję węzłową.

Amfilady

Funkcje mieszkań wpisywane są w modułarną siatkę konstrukcyjną. Ważną rolę odgrywa tu układ amfiladowy – często oparty na ortogonalnym rzucie – pozwalający, by strefa dzienna przebiegała liniowo wzdłuż całej głębokości budynku. Jego wariantem mogą być układy ukośne, bardziej swobodne, w których strefa dzienna – kuchnia, jadalnia i pokój dzienny – rozmieszczane są po przekątnej. W takiej konfiguracji strefa dzienna zachowuje ciągłość przestrzenną, a jej układ nie jest ograniczany przez prostoliniowy schemat. Niezależnie od typu wspólną cechą tych rozwiązań jest fakt, że komunikacja wewnątrz mieszkania odbywa się poprzez pomieszczenia – nie korytarzem, a strefa dzienna pełni funkcję rdzenia tego układu (il. 7).



Il. 7. Budynek mieszkalny Quirky House w Zurychu, SCHEIDEGGER KELLER (Meyer, 2025)

Choć część dzienna zostaje wyraźnie zaakcentowana, to jednak wydzielenie części nocnej nie jest w tych układach czytelne. Takie rozwiązania, mimo pewnych ograniczeń, zwiększają poczucie integracji przestrzennej i elastyczności użytkowania.

W kontekście zjawiska pozornego dogęszczania projektanci coraz częściej odnoszą się do wskaźników powierzchniowych. Architekci z biura Doscre posługują się wskaźnikiem 26 m^2 na osobę (Knüsel, 2025), Scheidegger Keller – 39 m^2 (Meyer, 2025), a Loeliger i Strub potwierdzają zgodność swojego projektu z celem wyznaczonym na poziomie 45 m^2 (Bürgi, 2025). Wielkości, choć są różne dla poszczególnych projektów, to wskazują na istotę perspektywy projektowej, która wymaga od architektów nie tylko spełnienia parametrów ilościowych, lecz także realnego odniesienia się do jakości przestrzeni rozumianej jako równowaga pomiędzy metrażem, funkcjonalnością i poczuciem przestronności.



Il. 8. Amfilady w Domu w Ogrodzie, LOELIGER STRUB (Loeliger Strub Architektur, 2023)

Warto również podkreślić, że układy amfiladowe, jak w przypadku ich projektu, mogą być inspirowane tradycyjnym domem japońskim. Tam przesuwne ściany pozwalają na elastyczne kształtowanie układu i kreowanie zróżnicowanych stref. Dzięki takim rozwiązaniom mieszkanie może funkcjonować jako jedno spójne kontinuum przestrzenne lub jako zespół wydzielonych pomieszczeń. Apartament staje się wówczas strukturą dynamiczną, zdolną do dopasowywania się do zmieniających się potrzeb użytkowników (il. 8). Elastyczność ta, podobnie jak przestronność, stanowi istotną wartość projektową, czyniąc mieszkanie bardziej komfortowym w użytkowaniu i trwalszym (Loeliger Strub Architecture, 2023).

Strategia redukcji

Najbardziej radykalnym podejściem w projektowaniu mieszkań, wpisującym się w koncepcję dogęszczania, jest strategia redukcji. Choć mogłoby się wydawać, że mamy do czynienia z rozwiązaniem jednostkowym i nietypowym, praktyka pokazuje, że jest ono stosunkowo rozpowszechnione. Można je znaleźć zarówno w projektach konkursowych, jak i w już zrealizowanych inwestycjach (m.in. Loeliger Strub – LysP8; Balasingam Kunz Architekten – Christuszentrum Loogarten; SERA – Zwhatt-Areal; Scheidegger Keller – Zwysigstrasse 12/14). Strategia ta polega na wykorzystaniu powierzchni łazienki, zlokalizowanej w centrum rzutu mieszkania, jako pomieszczenia przechodniego, co eliminuje potrzebę projektowania osobnego korytarza. W swojej pełnej konfiguracji łazienka staje się kolejnym pomieszczeniem w amfiladowym układzie funkcjonalnym. Ważnym elementem tego rozwiązania jest stolarka drzwiowa – jedno skrzydło może w zależności od położenia „domykać” dwa różne pomieszczenia, umożliwiając elastyczne kształtowanie przestrzeni zgodnie z aktualnymi potrzebami aranżacyjnymi. Dzięki temu możliwe jest alternatywne kształtowanie funkcji: w jednej konfiguracji łazienka pozostaje pełnowymiarowym, zamkniętym pomieszczeniem, dostosowanym do potrzeb osób poruszających się na wózku, w innej zaś jej fragment zostaje wydzielony, a pozostała część stanowi element ciągu komunikacyjnego (il. 9).



Il. 9. Przechodnie łazienki, Zwhatt-Areal, Regensburg, SERA (SERA, 2024)

Przestrzenie wspólne

Warto podkreślić, że redukcja metrażu nie ogranicza się wyłącznie do układów poszczególnych mieszkań. Coraz częściej wspierana jest poprzez wprowadzanie przestrzeni wspólnych, takich jak pralnie, mieszkania gościnne czy pomieszczenia społeczne przeznaczone na wynajem i aktywności wspólnotowe. Takie rozwiązania umożliwiają kompensację ograniczonej

powierzchni jednostek mieszkalnych, a jednocześnie otwierają pole dla nowych form zamieszkiwania – od współdzielenia wybranych pomieszczeń po modele zamieszkania wspólnotowego. W tym kontekście strategia redukcji nabiera szerszego znaczenia, obejmując nie tylko reorganizację układów funkcjonalnych samych mieszkań, lecz także redefinicję relacji pomiędzy sferą prywatną a wspólną. Zagadnienie to wykracza poza zakres merytoryczny niniejszego artykułu, lecz ze względu na swoją wagę nie mogło zostać pominięte.

Zachodzące pokoje

W przypadku większych mieszkań w układzie amfiladowym można spotkać rozwiązanie, które na potrzeby niniejszego artykułu określa się mianem „zachodzącego pokoju”. Celem takiego zabiegu projektowego jest ograniczenie rozmiarów dużych mieszkań przewietrzanych przelotowo, charakteryzujących się znaczną głębokością traktu mieszkania – od 10,5 do 13,5 m. Aby zredukować powierzchnię mieszkania zmniejsza się jego całkowitą szerokość. Robi się to w taki sposób, że odpowiada ona 2,5 modułom standardowego pokoju. Pokój, który „nie mieści się” w zadanej szerokości, zostaje cofnięty w głąb rzutu. W tym układzie doświetlenie zapewnia wąska część pomieszczenia, natomiast wariantem rozwiązania jest transfer światła realizowany poprzez zastosowanie głębokiej loggii. Dodatkowym walorem jest korzystny wskaźnik kształtu – rozumiany jako stosunek powierzchni ścian zewnętrznych do kubatury mieszkania – którego poprawa wynika ze zmniejszenia powierzchni ścian zewnętrznych. Przekłada się to zarówno na potencjalne obniżenie kosztów eksploatacyjnych, jak i możliwość zastosowania większych przeszkleń w fasadach (il. 10).



Il. 10. Zachodzący pokój – koncepcja konkursowa na stację towarową Areal Wolf w Bazylei, op-arch (op-arch, b.d.)

2.3. PRZESTRONNOŚĆ

Osie widokowe

Przestronność, rozumiana jako istotny parametr jakości mieszkania, osiągnięta jest poprzez szereg komplementarnych zabiegów projektowych. W pierwszej kolejności wiąże się ona z redukcją, a nierzadko całkowitą eliminacją korytarzy, zastępowanych przez układy amfiteatralne, o których była już mowa we wcześniejszej części opracowania. Charakterystycznym elementem takich rozwiązań jest świadome stosowanie otwartych osi widokowych, które przebiegają przez kilka pomieszczeń, niekiedy przez całą szerokość traktu mieszkania. W tym kontekście kluczowe znaczenie ma lokalizacja oraz skala otworów okiennych – kadrują one widoki, wzmacniają relacje z otoczeniem i zapewniają odpowiedni poziom doznań wizualnych.

Sekwencje pomieszczeń

Przestronność kształtowana jest także poprzez sekwencje pomieszczeń strefy dziennej, które nie są sztywno wydzielane, lecz następują po sobie w układach liniowych, przekątniowych czy łamanych. Granice między nimi pozostają płynne, co sprzyja wrażeniu przestrzennej ciągłości. Zabieg ten wspierają rozwiązania w zakresie stolarki drzwiowej: drzwi o pełnej wysokości, często dwuskrzydłowe, zwiększają efekt powiązania przestrzennego i ułatwiają elastyczną aranżację wnętrza (por. il. 10).

Przewietrzanie

W omawianej koncepcji istotne jest także, aby ewentualne korytarze były krótkie i prowadziły bezpośrednio do przestronnych pomieszczeń. Mieszkania realizowane są najczęściej w układzie przewietrzanym na przestrzał, co zapewnia zarówno korzystne warunki wentylacji naturalnej, jak i możliwość otwarcia się na różne kierunki widokowe. Mieszkaniec nie jest ograniczony do jednego widoku za oknem – każda strona może dostarczać odmiennych wrażeń przestrzennych czy akustycznych, które wpływają na komfort psychofizyczny.

Detale

Na poczucie przestronności wpływają również detale z zakresu architektury wnętrz. Przykładem mogą być rozwiązania, w których powierzchnie ościeży okiennych wykończone zostają lustrami, co optycznie powiększa przestrzeń. Takie subtelne zabiegi, choć niewielkie w skali, odgrywają istotną rolę w percepcji mieszkania (il. 11).



Il. 11. Ościeża okienne wykończone lustrem, LOELIGER STRUB (Loeliger Strub Architektur, 2024)

3. PODSUMOWANIE

Znaczenie przedstawionych analiz wykracza poza kontekst szwajcarski i może okazać się istotne również dla krajów, które zmagają się z podobnymi wyzwaniami polityki mieszkaniowej, w tym dla Polski. W realiach polskich rynek mieszkaniowy jest w przeważającej mierze kształtowany przez sektor deweloperski, którego główną motywacją pozostaje zysk. W takich warunkach eksperymentowanie z układami funkcjonalnymi mieszkań, a tym bardziej poszukiwanie rozwiązań nietypowych, napotyka poważne bariery. Logika rynkowa premiuje bowiem rozwiązania sprawdzone, powtarzalne i przewidywalne, które zapewniają inwestorom bezpieczeństwo finansowe, nawet jeśli nie sprzyjają one innowacyjności w zakresie jakości przestrzeni czy różnorodności typologicznej. W efekcie układy mieszkań w Polsce cechuje znaczna powtarzalność i brak elastyczności w dostosowywaniu się do zmieniających się potrzeb społecznych. Poza tym mieszkania w ofercie deweloperskiej są znacząco mniejsze.

Jednocześnie, mimo wielokrotnie podejmowanych prób i deklaracji politycznych, krajowy system realizacji mieszkań socjalnych nie wypracował dotąd spójnego i skutecznego modelu organizacyjno-finansowego. Kolejne rządy podnoszą kwestię mieszkań dostępnych i społecznych jako priorytet, jednak praktyczne rozwiązania ograniczają się do fragmentarycznych działań i rozproszonych programów, które nie zmieniają zasadniczo sytuacji na rynku. Brak stabilnych mechanizmów wsparcia inwestycji o charakterze non profit powoduje, że inicjatywy tego typu pozostają incydentalne i nie tworzą realnej opcji dla komercyjnej produkcji mieszkaniowej.

Na tym tle opracowania prezentujące alternatywne typologie mieszkań, takie jak opisane w niniejszym artykule, mogą stanowić cenny punkt odniesienia zarówno w praktyce

projektowej, jak i w dydaktyce akademickiej. Analiza przykładów szwajcarskich dowodzi, że redukcja powierzchni nie musi być utożsamiana z obniżeniem standardu zamieszkania. Wręcz przeciwnie – przy odpowiednim kształtowaniu układów funkcjonalnych możliwe staje się połączenie ekonomiki z poczuciem przestronności i komfortu. Takie rozwiązania sprzyjają również racjonalizacji procesów inwestycyjnych, ograniczając koszty eksploatacyjne i wspierając wdrażanie zasad zrównoważonego rozwoju w wymiarze społecznym, ekonomicznym i środowiskowym.

W dalszej perspektywie szczególnie istotnym kierunkiem badań wydaje się analiza szwajcarskich modeli finansowania inwestycji mieszkaniowych, zwłaszcza w związku ze średnim poziomem zarobków. Zrozumienie mechanizmów pozwalających na utrzymanie relatywnie niskich czynszów przy jednoczesnym zapewnieniu wysokiej jakości architektury mieszkaniowej mogłoby stanowić inspirację dla krajowej polityki mieszkaniowej. Analiza tych doświadczeń w odniesieniu do polskich realiów prowadzi do zasadniczego pytania: czy w naszych warunkach możliwe jest tworzenie mieszkań socjalnych, które nie tylko spełniają minimalne standardy, lecz także zapewniają oczekiwaną przestronność, większe metraże niż obecnie oferowane na rynku oraz wysoki komfort zamieszkania? Odpowiedź na nie ma kluczowe znaczenie, jeśli mieszkania społeczne mają stanowić realną alternatywę dla oferty deweloperskiej, a nie jedynie rozwiązanie subsydujące najniższe segmenty rynku.

BIBLIOGRAFIA

- Althammer Hochuli Architekten. (b.d.). *Projekte 2004–2011, Wohnsiedlung Wasserschöpfli, Zürich-Wiedikon*. Pobrane z: http://www.althammer-hochuli.ch/wohnsiedlung_wasserschoeffli/ (dostęp: 20.09.2025).
- Bundesamt für Statistik. (2023). *Mietwohnungen*. Pobrane z: <https://www.bfs.admin.ch> (dostęp: 20.09.2025).
- Bürgi, J. (2025). *LysP8*. Pobrane z: <https://www.swiss-arc.ch/de/projekt/lysp8/13222858> (dostęp: 20.09.2025).
- Gehl, J. (2013). *Cities for people*. Washington: Island Press.
- Gyurkovich, M., Macri, Z. (2022). Sustainable Skyscraper in the European City: The Case of the European Central Bank in Frankfurt am Main. *Teka Komisji Urbanistyki i Architektury. Oddział PAN w Krakowie*, 50, 87–108. <https://doi.org/10.24425/tkuia.2022.144845>
- Hebly, A. (2018). Justus van Effen-complex Rotterdam (NL): Michiel Brinkman and Molenaar & Co/Hebly Theunissen Architecten. *DASH | Delft Architectural Studies on Housing*, 9(14), 130–139. Pobrane z: <https://journals.open.tudelft.nl/dash/article/view/5078> (dostęp: 20.09.2025).

- ETH Wohnforum – ETH CASE. (2016). *Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte*. Grenchen: Bundesamt für Wohnungswesen.
- Horisberger, Ch. (2025). *Loeliger Strubs Altenwohnhaus bringt Farbe ins Quartier*. Pobrane z: <https://www.swiss-arc.ch/de/fachwissen-szene-artikel/architekturkritik/loeliger-strubs-altenwohnhaus-bringt-farbe-ins-quartier/48208845/> (dostęp: 20.09.2025).
- Knüsel, P. (2025). *Freundlich und pragmatisch – Wohn- und Gewerbesiedlung Guggach*. Pobrane z: <https://www.swiss-arc.ch/de/fachwissen-szene-artikel/architekturkritik/freundlich-und-pragmatisch-wohn-und-gewerbesiedlung-guggach/48395836/> (dostęp: 20.09.2025).
- Koch, P. (2021). *The Role of Housing Cooperatives in Switzerland*. Zürich: Institut Urban Landscape, ZHAW.
- Leśniak-Rychlak, D. (red.). (2024). *Miniprzewodnik. Osiedla mieszkaniowe Krakowa*. Kraków: Fundacja Instytut Architektury. Pobrane z: https://szlakmodernizmu.pl/wp-content/uploads/2025/02/Osiedla_Krakowa_Miniprzewodnik.pdf (dostęp: 20.09.2025).
- Loeliger Strub Architecture. (2023). *Haus im Garten, Zürich 2023*. Pobrane z: <https://loeligerstrub.ch/nproject/haus-im-garten-zuerich/> (dostęp: 19.09.2025).
- Loeliger Strub Architektur. (2024). *Alterswohnen Waffenplatzstrasse 18, Zürich 2024*. Pobrane z: <https://loeligerstrub.ch/nproject/studienauftrag-waffenplatzstrasse-18-zuerich/> (dostęp: 20.09.2025).
- Meyer, D. (2025). *Scheidegger Keller etablieren Verdichtung als lustvolle Kunstform*. Pobrane z: <https://www.swiss-arc.ch/de/fachwissen-szene-artikel/architekturkritik/scheidegger-keller-etablieren-verdichtung-als-lustvolle-kunstform/48743146/> (dostęp: 20.09.2025).
- Municipal Dreams. (2025). *The Hulme Crescents, Manchester. Bringing 'a Touch of Eighteenth Century Grace and Dignity' to Municipal Building*. Pobrane z: <https://municipaldreams.substack.com/p/the-hulme-crescents-manchester-bringing> (dostęp: 20.09.2025).
- Nebel, R. (2014). *Siedlungsflächenmanagement Schweiz: Problemorientierte Flächenübersichten als zentrale Grundlage für eine Siedlungsentwicklung nach innen*. Zürich: vdf Hochschulverlag AG.
- Nowak-Octoń, M.E., Barnaś, K.K., Racoń-Leja, K. (2025). *Cost-Effective Energy Retrofit in Poland: Case Study*. W: F. Pacheco-Torgal, C.-G. Granqvist, G.P. Vanoli, N. Bianco, J. Kurnitski (red.), *Cost-Effective Energy-Efficient Methods for Refurbishment and Retrofitting of Buildings. Materials, Technologies, Optimization, and Case Studies* (s. 281–298). Cambridge: Woodhead Publishing. <https://doi.org/10.1016/B978-0-443-23974-8.00007-6>
- op-arch. (b.d.). *24.13 / Güterbahnhof Areal Wolf, Neubau MF03, Basel-Stadt*. Pobrane z: <https://www.op-arch.ch/projekte/wettbewerbe/objekt/2413w> (dostęp: 20.09.2025).
- Parkinson-Bailey, J.J. (2000). *Manchester: An Architectural History*. Manchester: University Press.

- Poklewski-Koziell, D. (2025). Urban Densification as a Tool for Sustainable Development Policy in Switzerland. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 20(59), 1–20.
- Sachs, J.D. (2015). *The Age of Sustainable Development*. New York: Columbia University Press.
- SERA. (2024). *Zwhatt-Areal Baufeld F, Regensdorf, 2024*. Pobrane z: <https://sera.art/projekte/zwhatt-areal/#p10/> (dostęp: 20.09.2025).
- Studio DIA. (b.d.). *STROMBOLI Wohnhaus Baufeld U2 Holliger, Bern*. Pobrane z: <https://studiodia.ch/projekte/holliger-wohnueberbauung-baufeld-u2-bern-2/> (dostęp: 20.09.2025).
- Szpakowska-Loranc, E., Matusik, A. (2020). Łódź – Towards a Resilient City. *Cities*, 107, 102936. <https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102936>