

osiedla mieszkaniowe — na miarę naszych oczekiwań

Kształtowanie środowiska mieszkaniowego jest we współczesnym świecie sprawą niezwykle trudną i odpowiedzialną. Trudną ze względu na wielowątkowość zagadnień związanych z realiami współczesnego świata, swego rodzaju spuścizną minionego okresu, a odpowiedzialną z powodu dalszych wynikających z tego konsekwencji dla człowieka i jego środowiska życia. W moim rozumieniu kształt i jakość naszego najbliższego otoczenia jest dziedziną najbardziej nam bliską. W nim powstają przestrzenne doznania oparte o nasz indywidualny system wartości. Jednym z najbardziej aktualnych problemów związanych ze współczesnym mieszkaniem, z otaczającą nas rzeczywistością jest kształtowanie nowego środowiska życia ludzi w wielkich osiedlach mieszkaniowych.

Przyzwyczajaliśmy się już do wyglądu naszych miast. Przywykliśmy do krytyki olbrzymich narosłych wokół nich, monotonnie ukształtowanych prefabrykowanych osiedli mieszkaniowych. Uzmysławiamy sobie również to, że postępujące powolne pogarszanie stanu technicznego budynków w tych zespołach wraz z ich przestrzennymi i strukturalnymi niedostatkami, a także narastanie problemów społecznych i ekonomicznych osiedli, dodatkowo pogłębia trudną sytuację tych miejsc. Coraz częściej widoczny staje się podział miasta na jego bardziej i mniej atrakcyjne części, które obrazują rozmaity poziom funkcjonowania środowiska mieszkaniowego i prowadzą do różnicowania statusu społecznego dzielnic. Jest to w Polsce temat otwarty czekający wciąż na jego podjęcie.

Takich, obecnie gorszych rejonów miasta – prefabrykowanych osiedli mieszkaniowych – jest w krajach Europy Zachodniej coraz mniej. Miejsca te stanowią olbrzymi i cenny potencjał budownictwa mieszkaniowego i są obecnie etapem przejściowym w rozumieniu rozwoju struktury miasta. Systematycznie eliminuje się z nich niedostatki techniczne i funkcjonalno-przestrzenne, przekształcając w pełnowartościowe osiedla mieszkaniowe o estetycznym i atrakcyjnym wyglądzie, z poszerzoną sferą obsługi mieszkańców.

Właśnie ze względu na świadomość konieczności przekształceń i konsekwencje braku takich działań dla dzisiejszego środowiska mieszkaniowego polskich miast pragnę poruszyć zagadnienia urbanistycznego i architektonicznego, a także społecznego aspektu pozytywnych przeobrażeń, jakie mają miejsce we współcześnie funkcjonujących osiedlach mieszkaniowych w krajach zachodnich.

Tworzenie wizji współczesnego miasta to przede wszystkim rozwój przestrzeni zainwestowanych – terenów mieszkaniowych – w sposób zapewniający realizację bytowych potrzeb oraz spełnienie oczekiwań ich użytkowników. Rozwój prefabrykowanych osiedli mieszkaniowych, ich odnowa jest już faktem niezaprzeczalnym w świecie. Jaka jest jednak droga do tych właściwych rozwiązań?

Aby odpowiedzieć na to pytanie i naświetlić problematykę przebiegu procesów odnowy w krajach zachodnich należy zwrócić uwagę na najistotniejsze zagadnienia. Skrótowno przedstawiam je poniżej opierając się na wiedzy dotyczącej państw takich jak Szwecja i Niemcy.

Pierwszą z kwestii jest integracja działań w obszarze strategicznym. Odnowa osiedli mieszkaniowych to proces długotrwały, powtarzalny, ze względu na eksploatację substancji mieszkaniowej i zmieniające się nieustannie warunki demograficzne, społeczne, ekonomiczne i inne. Dlatego wymaga ona konsekwencji w realizacji przyjętych przedsięwzięć i olbrzymich środków finansowych, a także elastyczności w sposobie traktowania. Taką rolę protektora i koordynatora programów naprawczych w krajach zachodnich podjęło się budować państwo. U podstaw programów modernizacji leżą sformułowane strategie rozwoju przestrzeni mieszkaniowych, których celem jest osiągnięcie generalnej poprawy warunków mieszkaniowych, dostosowanie ich do potrzeb dzisiejszych użytkowników.

Po drugie, stosuje się interdyscyplinarne podejście do problemu i wielopłaszczyznowe ich rozwiązywanie z udziałem wszystkich zainteresowanych, a zwłaszcza samych mieszkańców. Skoordinowany proces odnowy osiedli mieszkaniowych poprzedzony jest wieloletnimi i wielostronnymi badaniami społecznymi oraz wszechstronnymi analizami stanu zabudowy oraz przyszłymi możliwościami rozwoju struktury przestrzennej zasobów. Ponadto łączy się doświadczenia ekspertów z dziedzin wiedzy związanych z budownictwem prefabrykowanym, architektów, urbanistów, socjologów, właścicieli, zarządców, najemców lokali. Same przemiany nadzorowane są przez koordynatorów prac projektowych i wykonawczych, inwestorów, lokalne samorządy i samych mieszkańców zrzeszonych w rozmaite organizacje. Udział tych ostatnich jest ważny, gdyż współuczestniczą w odnowie poczynając od momentu podjęcia decyzji o przebudowie, a kontynuacja współpracy owocuje niejednokrotnie realnymi przekształceniami, kiedy to sami podejmują prace naprawcze.

Współpraca mieszkańców w procesie planowania przemian oraz w trakcie przyjętych do realizacji założeń przyczynia się do pogłębienia poczucia tożsamości z miejscem zamieszkania, jest podstawą w kształtowaniu demokratycznych wzorców zachowań i pobudza oraz rozwija kontakty społeczne. Dalej można oczekiwać, iż zaangażowanie mieszkańców otwiera ich świadomość na pewne problemy, uczy odpowiedzialności, aktywności, a przede wszystkim integruje przy wspólnej pracy nad poprawą ich własnego środowiska zamieszkania.

Powracam wreszcie do zagadnień związanych z przekształceniami urbanistyczno-architektonicznymi w kształtowaniu nowego środowiska mieszkaniowego, które dla architekta są najbardziej przedmiotowe. Nie sposób jest opisać wielowątkową działalność w wielkich osiedlach mieszkaniowych w Europie Zachodniej w tym zakresie. Procesy odnowy wykazują duże urozmaicenie możliwości rozwiązań problemów urbanistycznych i archi-

tektonicznych. Z całą pewnością przeprowadzone przekształcenia wpływają korzystnie na poprawę warunków życia ich mieszkańców, podnoszą jakość środowiska mieszkaniowego i sprzyjają równoczesnemu rozwiązaniu problemów społecznych tych osiedli. Ograniczają się tu do wymiany najistotniejszych sfer problemowych występujących w trakcie trwania modernizacji.

Prowadzona w krajach zachodnich odnowa w skali urbanistycznej zakłada integralne włączenie osiedla w strukturę miasta definiując ich wzajemne powiązania. Jednym z najważniejszych elementów jest przekształcanie funkcjonalno-użytkowe obszarów osiedli zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców. Szczególnie zwraca się uwagę na usprawnienie i rozbudowę układu komunikacyjnego. Zgodnie z tym wprowadza się dodatkowe połączenia z innymi obszarami miasta, zmniejsza się uciążliwości związane z ruchem samochodowym wprowadzając dodatkowe środki transportu. Odpowiednio do potrzeb kształtuje się strefy ruchu zmotoryzowanego, pieszego i trasy rowerowe.

Olbrzymie znaczenie w podniesieniu wartości środowiska mieszkaniowego posiada zwiększenie oferty handlowo-usługowej, sportowo-rekreacyjnej oraz poprawa infrastruktury socjalnej dla mieszkańców. W większości osiedli będących obecnie po modernizacji powstały dodatkowo mniejsze lub większe centra urbanistyczne, gdzie mieszczą się poza wymienionymi wyżej również treści administracyjne, społeczne, kulturalne, gastronomiczne, oświatowe i wypoczynkowe.

Dla konieczności wzbogacenia oferty mieszkaniowej obszary uzupełnia się nowymi budynkami o urozmaiconych formach architektonicznych lub też wprowadza się redukcję liczby mieszkań poprzez wyburzenia budynków i całych kwartałów dzielnic.

Najbardziej skuteczne okazują się właśnie takie przekształcenia, które przynoszą zdecydowane przemiany w tworzeniu nowego środowiska mieszkaniowego, tj. wyburzenia i rozbudowa budynków oraz kwartałów zapewniające stały przestrzenny rozwój w skali całego osiedla. Atrakcyjny wygląd poszczególnych kwartałów uzyskuje się dzięki zastosowaniu bogatego i urozmaiconego detalu urbanistycznego, poprzez wprowadzanie elementów środowiska naturalnego do wnętrza struktury osiedla, a także rozbudowę wątku ekologicznego.

Widocznym staje się również dążenie do ustalenia statusu niektórych obszarów koncentrujących życie publiczne i rozgraniczenie hierarchiczne półpublicznych i prywatnych stref użytkowania.

Najistotniejszą kwestią w ramach aspektu architektonicznego odnowy jest poprawa stanu zabudowy, likwidacja technicznych niedomagań i obniżenie kosztów eksploatacji budynków. Podniesienie standardu mieszkaniowego i wprowadzenie zmian do programu funkcjonalno-użytkowego wraz z poprawą estetyki zabudowy jest w krajach przodujących w dziedzinie modernizacji takich jak Niemcy i Szwecja bardzo starannie i konsekwentnie prowadzona. Jest to jedno z najważniejszych zadań procesu przeobrażeń, które bezpośrednio wpływa na podniesienie komfortu życia i powoduje wzrost zadowolenia mieszkańców z przeprowadzonych prac naprawczych.

Opisywane doświadczenia zachodnie w dziedzinie kształtowania nowego środowiska mieszkaniowego wielkich osiedli mieszkaniowych, realizowane są z powodzeniem dla zapewnienia możliwości ich dalszego użytkowania, podnoszą standard mieszkaniowy przy zapewnieniu potrzeb bytowych oraz swobody funkcjonowania mieszkańców. Zgodnie ze światowymi tendencjami w dziedzinie rozwoju przestrzeni mieszkaniowych pojawia się również i tu skrupulatne dążenie do integracji struktury miasta, stworzenia obszarów typowo miejskich, a przez to do likwidacji poczucia odosobnienia, co prowadzi do budowy społecznej integracji. W dużej mierze spełnia to oczekiwania mieszkańców na poprawę ich warunków życia i tworzenie przyjaznego człowiekowi środowiska mieszkaniowego na miarę naszych czasów.

Residential complexes – our needs and expectations

summary

Shaping a housing environment includes one of the most up-to-date problems of temporary housing, a renovation of prefabricated residential complexes. In Western European countries there are urban, architectural and social transformations of residential complexes. Technical, functional and spatial shortages are eliminated and they are changed into full-value complexes with an aesthetic and attractive look and an extended sphere of service. The process of renovation comprises such important issues as strategic activities, state co-ordination of enterprises and financial means and an interdisciplinary approach to the problem. Dwellers ought to take part in every stage of transformation.

Modernization of prefabricated residential complexes, an intended improvement of their urban and architectural values contribute to the restraint of the process of degrading housing supplies, guarantee their further use, give complexes a higher rank by means of their spatial development, create structures typical for towns and build social integration. To a large extent, it comes up to dwellers' expectations of an improvement of the living conditions and the creation of a human-friendly housing environment by today's standards.