

## **Przekształcać, ale jak?**

**Olga Skoczylas**

*Samodzielna Pracownia Architektoniczna, Wydział Budownictwa i Architektury,  
Politechnika Lubelska, e-mail: o.skoczylas@pollub.pl*

**Streszczenie:** Artykuł jest próbą wypunktowania, na konkretnych przykładach, najważniejszych aspektów, które występują przy prawie każdej udanej rewitalizacji osiedli wykonanych w technologii uprzemysłowionej. „Wielkiej płyta” jest obecna w prawie każdym polskim mieście. Zachód już, przynajmniej częściowo, zmierzył się z problemami, które wiążą się z „blokowiskami”. W bardzo niedalekim czasie w Polsce nie będziemy mogli udawać, że nie widzimy tego, że w osiedlach prefabrykowanych ludziom źle się żyje, że są większe patologie społeczne, czy, że osiedla wyludniają się. Sama termomodernizacja nie wystarczy, by przywrócić zdrowe, pełne energii życie do umierających bloków.

**Słowa kluczowe:** wielka płyta, rewitalizacja, blokowiska, wielkopłytowe osiedla mieszkaniowe,

### **1. Wstęp**

Zaledwie po 20 latach od rozpoczęcia budowy, 15 lipca 1972 roku zostało wysadzone osiedle Pruitt-Igoe autorstwa Minoru Yamasakiego.

Wg szacunków w 1998 w blokach z wielkiej płyty żyło ok. 140 milionów ludzi. [1] Zniszczenie tak wielkiej ilości mieszkań w bardzo krótkim czasie niesie za sobą ogromną ilość problemów. Dzisiaj, po ponad pół wieku istnienia bloków z wielkiej płyty, nie trzeba nikomu uświadamiać, że osiedla wykonane w tej technologii powinno się modernizować i rewitalizować, a nie zrównywać z ziemią. Świadczy o tym wiele artykułów i publikacji, a przede wszystkim udane przykłady ucłowieczania blokowisk. W związku z tym rodzi się pytanie o kierunek, w jakim powinny podążać procesy przekształceń osiedli z wielkiej płyty. Artykuł jest próbą odpowiedzi na zadane wyżej pytanie poprzez przegląd przeprowadzonych modernizacji osiedli wykonanych w technologii uprzemysłowionej.

### **2. Współpraca wielu środowisk**

Osiedle Quai de Rohan w Lorient powstało na początku lat sześćdziesiątych w bezpośrednim sąsiedztwie przystani żeglarskiej i centrum miasta. Składało się ono z długich, 80 i 160-metrowych, jedenastopiętrowych bloków. Bardzo szybko osiedle przekształciło się w komunalne osiedle dla najuboższych rodzin.

Na przełomie lat 70 i 80 bloki poddano termomodernizacji. Ocieplone elewacje zyskały beżowo-brązowe wzory. Jednak przestrzenie wspólne w budynkach (klatki schodowe, wejścia, windy) i przestrzenie między budynkami cały czas niszczały, bo już wtedy nie spełniały potrzeb mieszkańców. Społeczny upadek osiedla najlepiej przedstawia poziom bezrobocia przed rewitalizacją – dochodził do nawet 40%. [2]

Pomimo pomysłów wyburzenia osiedla, w 1990 zdecydowano o jego rewitalizacji. W proces włączyły się władze miasta, organizacja Habitation a Loyer Modere (właściciel i zarządcą osiedla), architekci, przedsiębiorstwa budowlane, zespół zajmujący się

rehabilitacją społeczną i przede wszystkim mieszkańcy osiedla. Przekształcenia dotyczyły całego osiedla, wewnątrz urbanistycznych oraz poszczególnych bloków. Wysokości budynków w niektórych segmentach zmniejszono o 2 lub 4 kondygnacje, a z najdłuższego bloku usunięto środkowy segment, by otworzyć osiedle na morze. Wniesione zostały nowe, czteropiętrowe bloki, które oddzielają przestrzenie publiczne od grupowych, pomagając zintegrować się mieszkańcom. Do bloków dobudowano wykusze, loggie i tarasy, a także zmieniono kolorystykę ścian zmieniając wcześniejszy, ponury i monotony odbiór osiedla [3]. Wzbogacony został program socjalny osiedla – powstały żłobek, przychodnia lekarska, budynek klubowy i lokale stowarzyszeń mieszkańców. Liczba mieszkań w osiedlu pozostała prawie niezmienną (z 480 wzrosła do 489), ale zwiększyła się ich różnorodność. Powstały mieszkania o 48 różnych rozkładach, zarówno kawalerki, pracownie dla artystów, a także mieszkania dostosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych.

Wszystkie zmiany w mieszkaniach były konsultowane z użytkownikami. Pozwoliło to podnieść poziom czynszu do akceptowalnego przez nich poziomu. Mediatorem władz z mieszkańcami w sprawach dotyczących zagospodarowania osiedla i zewnętrznego wyglądu bloków (które były finansowane niezależnie) był *Developpement Social des Quartiers*. We współpracy z dziećmi i młodzieżą zorganizowano tereny zabaw. Miasto ufundowało szkolną bibliotekę, ośrodek pomocy wychowawczej i szkolnej dla dzieci, ośrodek kształcenia dla dorosłych i punkt porad prawnych. Proces rewitalizacji trwał 12 lat i pochłonął 143 miliony franków. Efekty są widoczne nie tylko w wyglądzie osiedla, ale także w sferze ekonomicznej i społecznej (bezrobocie spadło do 17%).

### **3. Włączenie mieszkańców do procesów decyzyjnych**

W latach 1963-74 powstało w Berlinie, mimo wielu głosów sprzeciwu, osiedle *Markisches Viertel*. Osiedle zajmowało obszar 280 ha i znajdowało się w nim około 17000 mieszkań dla około 50000 osób. Zlokalizowane było na obrzeżu miasta i nie posiadało szybkiego połączenia ze śródmieściem. Budynki były w większości wysokie, nawet 30 kondygnacyjne, a całe osiedle było bardzo intensywnie zabudowane i o zbyt dużej powierzchni utwardzonej. Liczba mieszkańców rosła szybciej, niż budowano infrastrukturę. Już na początku lat osiemdziesiątych zaczęły nagminnie powstawać problemy społeczne związane między innymi z brakiem więzi międzyludzkich, antypatią mieszkańców do uczestniczenia w życiu społecznym, brakiem przedstawicielstwa w Radzie Miejskiej. Dodatkowo rosły koszty zamieszkania ze względu na szybsze zużywanie się techniczne budynków i ciągłą konieczność ich remontowania. [4]

Przed rehabilitacją dzielnicy podjęto szereg działań społecznych i politycznych. Między innymi powołano przedstawicielstwo osiedla we władzach miejskich, poczyniono zmiany w czynszu mające odciążyć mieszkańców, rozpoczęto akcję informacyjną a także program aktywizacji mieszkańców.

Połączono osiedle z miastem przez budowę podziemnej linii kolei, przebudowano sieć ulic, usunięto parkingi z przestrzeni sąsiedzkich. Zagospodarowano place zabaw i zwiększono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej przez zorganizowanie parku i terenów rekreacyjnych.

### **4. Przestrzeń wspólna/ podział przestrzeni**

Osiedle *Grotte-Rolland* w Marsylii powstało na początku lat 60. Składa się z 6 około 100 metrowych, pięciokondygnacyjnych budynków usytuowanych w liniach i jednego krótszego, poprzecznego w stosunku do pozostałych. Taki układ przestrzenny spowodował,



Fot. 1. Osiedle Grotte-Rolland (źródło: [www.maps.google.com](http://www.maps.google.com), Zdjęcia @2014 Google, Dane mapy @2014 Google, data dost. 15.03.2014)

że nie było podziału na przestrzenie publiczne, grupowe i prywatne, wnętrza urbanistyczne były zbyt rozległe i źle wyposażone w infrastrukturę.

Aby klarownie wydzielić różne rodzaje przestrzeni wprowadzono nową zabudowę. Podwórza dostosowane wielkością do potrzeb mieszkańców otaczających je budynków zostały różnorodnie zagospodarowane. Zorganizowano placówki zabaw dla dzieci, zadbano o różnorodność roślin, a także wprowadzono meble urbanistyczne takie jak pergole, ławki, bramki. [2] Wytyczono poprzeczny w stosunku do pierwotnej zabudowy publiczny ciąg pieszy. Zadbano również o przekształcenie stref wejściowych do budynków i przełamanie płaskich elewacji poprzez dodanie balkonów i loggi.

Paradoksalnie problemem tej rewitalizacji było niezbędne dogęszczenie osiedla. Wraz ze wzrostem gęstości zaludnienia pojawiła się potrzeba przewidzenia miejsca dla większej ilości samochodów, a już wcześniej ich ilość nie odpowiadała potrzebom mieszkańców. Problem zagarniania terenów zieleni i rekreacji przez parkingi częściowo rozwiązano budując garaż podziemny.

## 5. Uzupełnienie funkcji

Osiedle Hellersdorf w Berlinie powstawało w latach 1985-92. Było ono zlokalizowane na peryferiach Berlina, na dawnych polach uprawnych. Zostało zaprojektowane dla ok. 111000 ludzi [5]. Budynki są tu głównie 5- i 6-kondygnacyjne, zaplanowane tak, by tworzyły podwórza dla kilku bloków. Osiedle to jest jednym z obszarów objętych kompleksowym programem modernizacji urbanistycznej.

Projekt rewitalizacji kontynuował pierwotne założenia podziału przestrzeni na kwartały. Zostały one symbolicznie podzielone na grupy – np. miasto, sztuka, ogród, natura, wieś, które mają pomóc w identyfikacji. Rozbudowany został wachlarz usług publicznych, które ulokowano w nowo wybudowanych budynkach, a także w parterach niektórych już istniejących. W przestrzeniach otwartych znalazły się elementy sztuki. Urozmaicono zieleń przez nowe nasadzenia, także roślinność pnącą. W podwórzach zaprojektowano nowe place zabaw i miejsca spotkań. Każdą część osiedla projektował inny zespół przy współudziale mieszkańców, dzięki temu powstały różnorodne przestrzenie z indywidualnymi cechami. [6]



Fot. 2. Plac zabaw (źródło: [www.upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/3d/Zerbster\\_Str\\_Weierpark\\_Hellersdorf\\_2011-11-28\\_AMA\\_fec\\_\(66\).jpg](http://www.upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/3/3d/Zerbster_Str_Weierpark_Hellersdorf_2011-11-28_AMA_fec_(66).jpg), data dost.: 21.03.2013)



Fot. 3. Rzeźba na dachu budynku (źródło: <http://www.panoramio.com/photo/1692625>, data dost.: 15.03.2014 r, fot. karl-georg)

## 6. Poprawienie jakości zamieszkania

Projekt osiedla Kirchdorf-Sud w Hamburgu powstał w 1966, a został zrealizowany dopiero w latach 1974-76. W trakcie realizacji zwiększono liczbę kondygnacji budynków z 12 do 14, zwiększając poziom intensywności zabudowy do 1,2, czyli najwyższego w tym czasie w Hamburgu [2].

Położenie przy autostradzie nie przyczyniło się do powiązania osiedla z centrum miasta, a dodatkowo spowodowało przecięcie osiedla ruchliwymi miejskimi ulicami. Dominacja ruchu samochodowego objawiała się także bardzo dużą liczbą parkingów o nawierzchni betonowej i dróg dojazdowych. Dodatkowo wrażenie przebywania w betonowej klatce potęgowały źle, a w zasadzie w ogóle nie zagospodarowane przestrzenie wspólne i mała ilość zieleni. Pomimo tego, że osiedle poprzecinane było siecią kanałów, nie poprawiało



to komfortu życia, ponieważ były one zaniedbane i zanieczyszczone oraz stanowiły barierę utrudniającą swobodne poruszanie się po osiedlu. Brak było funkcji niezbędnych do prawidłowego działania osiedla takich jak handel, kultura, rozrywka, które też umożliwiają pracę mieszkańcom.

Kompleksowy program modernizacji osiedla został opracowany już w 1985 roku (czyli 9 lat po zakończeniu budowy). Mieszkańcy mieli w nim aktywny udział, także na etapie projektowania. W budynkach skupiono się przede wszystkim na częściach wspólnych – klatkach schodowych, windach, korytarzach i galeriach. Przebudowano strefy wejściowe, udostępniono piwnice, zwiększono liczbę wind i przeszklono galerie. Wymieniono okna na dźwiękoszczelne (od strony autostrady), dobudowano do mieszkań ogrody zimowe i loggie. Aby uchronić mieszkańców przed hałasem postawiono ekrany akustyczne. Zadbano także o poprawę jakości przestrzeni wspólnych przez wprowadzenie różnorodnej roślinności, oczyszczenie i uporządkowanie kanałów i ich obrzeży, zastosowanie osłon wiatrowych i zmniejszenie powierzchni pokrytych betonem. Duże przestrzenie między blokami podzielono na zróżnicowane strefy użytkowe dla każdej grupy wiekowej, dodatkowo uatrakcyjniając je przez zaprojektowanie indywidualnego detalu dla każdego podwórka. Zorganizowano rynek osiedlowy przy rozbudowanym istniejącym ośrodku, który stał się najważniejszą przestrzenią publiczną w osiedlu. Kluby, miejsca spotkań i zainteresowań zlokalizowano w parterach budynków, dodatkowo wybudowano klub dla młodzieży. Zmniejszono problem dużej ilości samochodów przez wybudowanie wielopoziomowych parkingów pokrytych roślinnością.

Dzięki tym zmianom uzyskano lepszy mikroklimat w przestrzeniach otwartych, mieszkańcy mają dostęp do różnorodnych funkcji, a w budynkach lepsze warunki mieszkaniowe.

## 7. Remodeling osiedla

Osiedle w Halle Neustadt powstało na początku lat 60. XX wieku przy ul. Oleanderweg według projektu Richarda Paulicka. Miało być odpowiedzią na ideę osiedla społecznego. W wyniku realizacji powstały bloki z wielkiej płyty z niskimi i małymi mieszkaniami.

Omawiane przekształcenia dotyczą bloku przy Oleanderweg 21-45 (patrz Fot. 4). Pierwotnie w 5-cio kondygnacyjnym budynku znajdowało się 11 klatek schodowych z dwoma lub trzema mieszkaniami na każdym piętrze. W trakcie przebudowy została wyburzona część budynku (fragmenty ostatniej kondygnacji). Dostawiono murki, zupełnie przekształcając strefę wejścia. Również przemaalowano elewacje na żywe kolory i zadbane o istniejącą zieleni, uzupełniając ją w miarę potrzeby. Architekt zmienił także układ mieszkań wyburzając część ścian i zabudowując klatki schodowe (ich ilość została zredukowana do 6). Część dawnych balkonów została zabudowana, a do mieszkań dobudowano nowe, większe. W ten sposób zostały stworzone większe mieszkania, niektóre z nich nawet dwupoziomowe. Liczba mieszkań w bloku spadła ze 125 do 81 o osiemnastu różnych układach przestrzennych. Mieszkańcy parteru zyskali przestrzeń zieloną dostępną z ich mieszkań – przedogródki. Także mieszkania zlokalizowane na ostatnim piętrze, dzięki wyburzeniu części segmentów, zyskały prywatne tarasy o powierzchni 135 m<sup>2</sup> [7].

Ten sam architekt, Stefan Forster, podjął się modernizacji bloków w miejscowości Leinefelde. Jest to typowe miasto przemysłowe, w którym aż 90% zasobów mieszkaniowych przewidziane było w prefabrykowanych osiedlach. Od 1999 do 2007 roku zostało tam przebudowanych siedem bloków.

Po konsultacjach z mieszkańcami i analizie stanu i wyglądu bloków stworzono listę głównych wad. Mieszkańcy narzekali przede wszystkim na zbyt małe i ciemne z powodu braku okien kuchnie, małą powierzchnię pokoi i brak balkonów. Architekt postanowił poprawić braki wymieniane przez mieszkańców, a ponadto odwołać się do idei "miastogrodu" i połączyć bloki z zielenią. Dobudowano duże balkony, przy każdym budynku założono ogródki, niektóre bloki obniżono, w większości wykuto dodatkowe okna i wszystkie otynkowano w żywych kolorach.

Najdłuższy blok przy ulicy Einsteinstrasse został w części wyburzony (patrz Fotografia 5). W ten sposób stworzono osiem niezależnych, mniejszych budynków. Przebudowany budynek tworzy bramę do osiedla, jednocześnie pozwalając na zachowanie prywatności przez mieszkańców poprzez przedogródki i duże balkony. [7]



Fot. 4. Blok przy Oleanderweg przed (lewe zdjęcie) i po (prawe zdjęcie) przekształceniach (źródło: [www.stefan-forster-architekten.de](http://www.stefan-forster-architekten.de), data dost. 15.03.2014, fot.: Jean-Luc Valentine)



Fot. 5. Blok przy Einsteinstrasse przed (lewe zdjęcie) i po (prawe zdjęcie) przekształceniach (źródło: [www.stefan-forster-architekten.de](http://www.stefan-forster-architekten.de), data dost. 15.03.2014, fot.: Jean-Luc Valentine)



Fot. 6. Blok przy Goethestrasse przed (lewe zdjęcie) i po (prawe zdjęcie) przekształceniach (źródło: [www.stefan-forster-architekten.de](http://www.stefan-forster-architekten.de), data dost. 15.03.2014, fot.: Jean-Luc Valentine)

Blok przy Goethestrasse 25-31 został obniżony o jedną kondygnację (z pierwotnie 5 do 4), a na ostatnim piętro dodatkowo usunięto niektóre fragmenty, tworząc niejednorodny rysunek elewacji (patrz Fotografia 6). Dzięki temu zabiegowi mieszkania na wyższych piętrach zyskały duże tarasy na dachu. Liczba klatek schodowych w budynku została zredukowana o połowę (z czterech do dwóch). Po przekształceniach w bloku zostało 20 mieszkań.

## 8. Podsumowanie

Powyższe przykłady pokazują, że aby skutecznie przeprowadzić proces rewitalizacji w osiedlach prefabrykowanych, należy działać na wielu płaszczyznach.

Ważne jest, by mieszkańcy od początku włączali się w procesy przekształceń już nawet na etapie ich planowania. Nad projektem powinien pracować interdyscyplinarny zespół, a nie pojedyncze branże. Każda część procesu rewitalizacji powinna być konsultowana z mieszkańcami. Projektanci powinni wsłuchać się w problemy i oczekiwania użytkowników i spróbować na nie odpowiedzieć.

Należy zadbać o jakość przestrzeni publicznych, ale także jasno i klarownie wydzielić przestrzenie półprywatne i sąsiedzkie, stworzyć miejsca spotkań pozwalające na zawiązywanie i umacnianie więzi międzyludzkich. Należy też zadbać o istniejącą zielenią i w razie potrzeby dosadzić nowe rośliny, by urozmaicić florę oraz poprawić mikroklimat.

Powinno się dostosować mieszkania w taki sposób, by spełniały aktualne potrzeby ich użytkowników. Również ważne jest, aby zadbać o aspekt techniczny budynków, jednocześnie nadając im nowy wygląd. Działania plastyczne, takie jak ustawianie rzeźb, stosowanie różnych kolorów, czy dodawanie dużych balkonów podnosi estetykę osiedla i pomaga mieszkańcom się z nim utożsamiać.

Należy pamiętać, że rewitalizacja jest procesem długofalowym i często kosztowym, a jej efekty powinny być widocznie nie tylko w warstwie wizualnej. Również w społecznej, ekonomicznej i kulturalnej.

## Literatura

- 1 Zaniewska H., Berlińskie doświadczenia w modernizacji zabudowy mieszkaniowej z wielkiej płyty, *Problemy Rozwoju Budownictwa* nr 4 (1998) 62-66
- 2 Chmielewski J. M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, wydanie II zmienione, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007
- 3 Tokajuk A., *Zespoły mieszkaniowe z lat 1945-70 Architektoniczne i urbanistyczne aspekty modernizacji w miastach Białostockich na tle doświadczeń europejskich*, Wydawnictwo Politechniki Białostockiej, Białystok 2007
- 4 MV - Geschichte Märkisches-Viertel-Community, Witryna Internetowa, <http://www.maerkisches-viertel.de/info/geschichte.php>, data dostępu: 18.03.2014 r.
- 5 Kalleja H., Doświadczenia w dziedzinie konserwacji i modernizacji budynków mieszkalnych z wielkiej płyty, *Modernizacja osiedli mieszkaniowych z wielkiej płyty w Berlinie*, Oddział Warszawski Stowarzyszenia Architektów Polskich, Warszawa (1999) 16-26
- 6 Szczerek E., Rewitalizacja wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych szansą na podniesienie jakości przestrzeni miasta. Dobry przykład osiedla Hellersdorf w Berlinie, *Czasopismo Techniczne z. 1. Architektura z. 1-A2* (2012) 233-241
- 7 Forster S., *Oleanderweg Halle-Neustadt*, *ARCH+* 203 (2011) 78-81
- 8 Forster S., *Metamorphosen 2*, *ARCH+* 184 (2007) 77

## Transform, but how?

**Olga Skoczylas**

*Independent Laboratory of Architecture, Faculty of Civil Engineering and Architecture,  
Lublin University of Technology, e-mail: o.skoczylas@pollub.pl*

**Abstract:** This article is an attempt to point, on concrete examples, the most important aspects which occur at almost every successful revitalization of settlements made in industrialized technology. "Concrete slabs" is present in almost every Polish city. Western countries, at least partially faced problems that are associated with apartment blocks. In the very foreseeable future, in Poland, we cannot pretend not to see that in the prefabricated housing people live in bad conditions, that there are more social pathologies, or that the settlements are depopulated. Thermomodernization itself is not enough to restore a healthy and full of energy life to the dying blocks.

**Keywords:** concrete slabs technology, revitalization, big panel housing estates, apartment blocks