

## **Rewitalizacja osiedli z wielkiej płyty. Implementacja rozwiązań europejskich do warunków polskich**

**Magdalena Szpytma**

*Zakład Urbanistyki i Architektury, Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska,  
Politechnika Rzeszowska, e-mail: mszpytma@prz.edu.pl*

**Streszczenie:** Problem rewitalizacji osiedli z wielkiej płyty jest w Polsce niezmiennie aktualnym zagadnieniem; ze względu na niedobór lokalowy, popyt na mieszkania w budownictwie z wielkiej płyty jest nadal wysoki. Europa zachodnia zaczęła zmagać się z tym problemem znacznie wcześniej i ma już duże doświadczenia w działaniach z zakresu rewitalizacji. Jednak odmienny od zachodnioeuropejskiego kontekst społeczno – gospodarczy w kraju uniemożliwia przeniesienie gotowych rozwiązań rewitalizacyjnych. Prezentowane przykłady prezentują zróżnicowane strategie stosowane w przeszłości i obecnie w Europie (rewitalizacja osiedla Bijlmer w Amsterdamie i zabudowy w Halle-Neustadt). W mniejszym lub większym stopniu oparte zostały one na wyburzeniach. Trudna sytuacja mieszkaniowa w Polsce związana z brakiem wystarczającej ilości mieszkań (według danych z 2013 r. w Polsce brakuje 1,5 – 1,8 mln mieszkań), słaba infrastruktura budownictwa socjalnego (mieszkania spółdzielcze, komunalne i socjalne stanowiły zaledwie 5% wszystkich mieszkań oddanych do użytku w 2013 r.), oraz zróżnicowana struktura własnościowa mieszkań w poszczególnych budynkach najczęściej wyklucza wyburzenia. Jakość zamieszkiwania osiedli z wielkiej płyty można jednak w znaczący sposób poprawić, bez konieczności burzenia, czego dowodzi spektakularny przykład rewitalizacji paryskiego wieżowca Tour Bois le Prêtre.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, wielka płyta, metody, implementacja

### **1. Wprowadzenie**

Po kilku dziesięcioleciach istnienia osiedli mieszkaniowych wzniesionych w technologii wielkiej płyty wiemy już, że nie spełniają one oczekiwań mieszkańców. Podstawową przyczyną braku akceptacji mieszkańców dla tego typu systemowej zabudowy mieszkalnej jest jej odhumanizowanie poprzez ogromną skalę założeń osiedlowych oraz monotonię rozwiązań przestrzennych.[1]

Na negatywny obraz osiedli z wielkiej płyty mają wpływ czasami pozorne zagrożenia, ale często również realne problemy społeczne występujące na ich obszarze. Problemy te są pochodną kwestii ekonomicznych, przekładających się na kierunki migracyjne ludności; w ich wyniku osiedla z wielkiej płyty stają się enklawami najuboższych grup społecznych. Stan zamożności polskiego społeczeństwa dobrze obrazują dane z 2013 roku: Raport Organizacji Współpracy i Rozwoju (OECD) wskazuje na duży niedostatek mieszkań – w Polsce nadal brakuje od 1,5 mln do 1,8 mln lokali mieszkalnych.[2] Względny estetyczny i niski komfort zamieszkiwania zdają się przy wyborze miejsca zamieszkania odgrywać w takich przypadkach rolę całkowicie drugorzędną. Tańsze mieszkanie na osiedlu z wielkiej płyty okazuje się dla wielu jedyną opcją.

Według Ministerstwa Transportu i Budownictwa w 2013 roku w budynkach z wielkiej płyty mieszkało w Polsce 12 milionów osób, czyli w przybliżeniu 30% społeczeństwa. Izba Inżynierów Budownictwa szacuje, że rewitalizacja wszystkich wielkopłytych osiedli w Polsce kosztowałaby 200 mld zł, co stanowi około 2/3 rocznego budżetu państwa polskiego.[4] Ogromne liczby unaoczniają skalę problemu; skłaniają do rewizji potrzeb rewitalizacji osiedli wielkopłytych, rzetelnej oceny możliwości jej przeprowadzenia oraz określenia zakresu takich działań w polskich realiach. Realia te są szczególne, sprawiają że proste przełożenie rozwiązań zachodnioeuropejskich jest często niemożliwe. Mając na względzie lokalną specyfikę, wciąż warto jednak analizować często spektakularne europejskie przykłady rewitalizacji osiedli z wielkiej płyty. Służyć mogą one nie tylko jako źródło inspiracji; wyselekcjonowane rozwiązania mogą stać się podstawą do stworzenia bazy wzorców możliwych do adaptowania. Zarysem tak pojmowanej metody implementacji jest niniejszy artykuł.

## 2. Rewitalizacja blokowisk – przykłady zachodnioeuropejskie.

### 2.1. Bijlmer – holenderski przykład rewitalizacji radykalnej

Jedną z bardziej spektakularnych realizacji wielkopłytych budownictwa miała miejsce w południowo – wschodniej części Amsterdamu – dzielnicy Bijlmer (1966 r. – rozpoczęcie budowy). Osiedle zaprojektowane zostało jako modelowa forma zamieszkania dla ‘nowoczesnego’ człowieka. Unikalny charakter założenia, oparty o koncepcje Le Corbusiera, osiągnięto poprzez oddzielne strefowanie funkcji mieszkalnej, komunikacyjnej i rekreacyjnej. Oparte na heksagonalnej siatce 11- kondygnacyjne wieżowce (31 galeriowców, mieszczących 13 tys. mieszkań), połączone kładkami z wielopiętrowymi garażami, w otoczeniu dużych, wolnych od ruchu kołowego zielonych przestrzeni, uosabiały futurystyczny model zamieszkiwania. Eksperyment urbanistyczny nie powiódł się. Krótco po ukończeniu budowy, rynek nieruchomości bardzo szybko zrewidował błędne założenia projektu.[5]



Rys. 1. Bijlmer, lata 60–te XX w., widok z lotu ptaka [5]

Dzielnica szybko przekształcała się w getto najniższych warstw społecznych. Holenderska klasa średnia, przewidywana jako docelowa grupa mieszkańców, nie zaakceptowała takiego modelu zamieszkiwania. Wybrała satelitarne ośrodki miejskie wokół Amsterdamu, w których mogła zrealizować marzenia o własnym domu z ogródkiem. Słabe skomunikowanie osiedla z centrum miasta i niezrealizowanie struktury usługowej były przyczynami jego dalszej degradacji. Rosnąca liczba pustostanów, skłoniła rząd holenderski do podjęcia

decyzji o ulokowaniu w dzielnicy Bijlmer imigrantów z Surinamu. Takie posunięcie zrodziło na obszarze osiedla liczne problemy społeczne i ostatecznie przypięczętowało porażkę.

Rewitalizacja dzielnicy Bijlmer, to jedna z największych, kompleksowych transformacji obszaru miejskiego w Europie. W 1995 r. podjęto decyzję o wyburzeniu części wieżowców.



Rys. 2. Bijlmer, plan, 2008, kolor szary – wyburzenia, kolor czerwony – budynki zachowane [5]

Program rewitalizacji dzielnicy Bijlmer oparto na współpracy mieszkańców, władz miejskich, oraz samorządu lokalnego. Narastające przez lata problemy zaczęto rozwiązywać kompleksowo, uwzględniając warunki społeczne, ekonomiczne i wizerunkowe. Wyburzenia części założenia pozwoliły na wprowadzenie nowej, niskiej zabudowy usługowej i mieszkaniowej o wyższym standardzie mieszkań, skierowanej do zamożniejszych środowisk. W ten sposób zróżnicowano strukturę społeczną dzielnicy. Zmiana pierwotnych założeń komunikacyjnych poprzez zburzenie estakad i częściowo piętrowych garaży, w znaczący sposób wpłynęły na jakość zamieszkiwania, a odnowione elewacje pozostawionych galeriowców oswoiły ich brutalistyczny wizerunek.



Rys. 3. Skrócony tarasowiec w sektorze F [5]

Wyburzenie części budynków w dzielnicy Bijlmer korzystnie wpłynęło na powodzenie procesu rewitalizacji. Podjęcie takiej decyzji było możliwe ze względu na jednorodną formę własności mieszkań – wszystkie były lokalami socjalnymi należącymi do miasta. Duża liczba pustostanów umożliwiła przekwaterowanie mieszkańców do wybranych budynków.

Model rewitalizacji zrealizowany w Bijlmer jest najczęściej niemożliwy do zastosowania w polskich realiach. Struktura własności mieszkań w Polsce jest zazwyczaj bardzo zróżnicowana. Często w pojedynczym budynku mieszkalnym z wielkiej płyty występują różne formy własności; od mieszkań prywatnych, poprzez spółdzielcze i gminne, do zakładowych. Kolejną różnicą w stosunku do przykładu holenderskiego, jest znaczny w naszym kraju niedostatek ilości mieszkań; w Polsce w zasadzie nie występuje problem pustostanów. To kolejny argument przemawiający za nierealnością strategii opierających się na wyburzeniach osiedli, czy nawet pojedynczych budynków.

## 2.2. Halle-Neustadt – niemiecki przykład rewitalizacji zrównoważonej

Powstałe w latach 60- tych osiedle z wielkiej płyty stało się przedmiotem działań rewitalizacyjnych w ramach Międzynarodowej Wystawy Budowlanej – IBA 2010. Możliwości przekształcenia, zróżnicowania i oswojenia wielkopłytkowego budownictwa zaprezentowane zostały na przykładzie przebudowy jednego budynków przy ul. Oleanderweg (według projektu S. Forster, C. Hepp , C. Naranjo A. Hess , J. Goldschmidt).[6]



Rys. 4. Budynek przed przebudową [7]

Ideą projektu było zróżnicowanie bryły budynku, elewacji oraz przede wszystkim struktury i typologii mieszkań. Monotonny, długi, pięciokondygnacyjny blok, o jednolitej strukturze małych, niefunkcjonalnych mieszkań, przekształcony został w atrakcyjny budynek mieszkalny, nieodbiegający od współczesnych standardów. Bryła budynku została rozrzeźbiona poprzez częściowe wyburzenia mieszkań na ostatniej kondygnacji (pozostawiono je w co drugiej klatce). Do południowej elewacji, od strony przestrzeni rekreacyjnej, dobudowane zostały duże, funkcjonalne balkony. Przestrzenie po usuniętych modułach mieszkaniowych zaadaptowane zostały na tarasy.



Rys. 5. Budynek po przebudowie [7]

Zabieg ten wpłynął na komfort użytkowania mieszkań oraz zdynamizował monotonną elewację. Elementy małej architektury, takie jak murki wydzielające strefy wejściowe do klatek oraz zieleń, dodatkowo wpłynęły odbiór budynku, zdecydowanie 'ocieplając' charakter architektury.

Poza poprawą estetyki elewacji budynku, istotnym założeniem projektu była poprawa struktury wielkości mieszkań. Zróżnicowanie metrażu możliwe było jedynie poprzez redukcję ilości mieszkań (ze 125 do 81). Powstało ostatecznie 18 układów mieszkań o powierzchniach od 35m<sup>2</sup> do 135 m<sup>2</sup> (mieszkanie dwupoziomowe) [8].

Zaprezentowany przykład to kompleksowa przebudowa budynku pod względem estetycznym i funkcjonalnym. Zróżnicowanie struktury powierzchni mieszkań zmieniło na korzyść strukturę lokatorów. Przebudowa spotkała się z dużą akceptacją mieszkańców, którzy docenili poszczególne rozwiązania przestrzenne (np. tarasy) [6]. Przeniesienie takiego scenariusza działań na realia polskie nie jest łatwym zadaniem (ze względu na wspomniane wcześniej ograniczenie wynikające ze zróżnicowanych form własności). Z pewnością jednak niektóre z przeprowadzonych 'zabiegów estetycznych' (jak np. dobudowa funkcjonalnych balkonów, przebudowa stref wejściowych) z powodzeniem mogłyby zostać zaadoptowane do przedsięwzięć rewitalizacji wielkiej płyty w Polsce. W przypadku, gdy niemożliwe jest obniżenie budynku, warto rozważenia wydaje się zróżnicowanie jego wysokości poprzez miejscowe nadbudowy.

### **2.3. Tour Bois le Prêtre – francuski przykład szybkiej metamorfozy**

Zaprezentowany poniżej przykład transformacji paryskiego wieżowca mieszkalnego pokazuje, podejście władz Paryża do problemu substandardowych i niechcianych blokowisk. W 1996 r. rząd Francji podjął konkretny plan rewitalizacji. Określone zostały dzielnice priorytetowej interwencji (Sensitive Urban Zones), w których występują problemy wysokiego bezrobocia, dużej przestępczości i wykluczenia społecznego. Jednym z pierwszych zaproponowanych rozwiązań było wyburzenie istniejących budynków i budowa nowych struktur mieszkaniowych. Szybko jednak zrezygnowano z tak drastycznych działań, ze względu istniejące między mieszkańcami więzi sąsiedzkie. W 2005 r. ogłoszony został konkurs na projekt kompleksowej rewitalizacji wieżowca - Paris 17. Konkurs wygrało znane z radykalnych rozwiązań i upodobań do niskobudżetowej stylistyki paryskie biuro Lacaton & Vasal, w konsorcjum z Federiciem Druot Architecture [9].

Szesnastokondygnacyjny wieżowiec mieszkalny autorstwa Raymonda Lopeza, wybudowany został w latach 60-tych jako jeden z kilku tego typu budynków, usytuowanych wzdłuż północnej części obwodnicy Paryża. Oryginalnie atrakcyjną wizualnie elewację budynku ukształtowaną na wzór mozaiki tworzyły szerokie okna i loggie. Niestety przeprowadzony w latach osiemdziesiątych remont oszpecił budynek (loggie zabudowano panelami termoizolacyjnymi, wstawiono białe, plastikowe okna). Modernizacja nie sprostała dzisiejszym wymaganiom i skłoniła władze do kompleksowej modernizacji budynku.

Wnikliwa analiza stanu istniejącego oraz szczegółowe konsultacje z mieszkańcami pozwoliły na wypracowanie priorytetów projektu przebudowy. Każdej rodzinie zapewniono możliwość indywidualnej rozmowy z projektantami odnośnie przebudowy ich własnego mieszkania. Do najczęstszych problemów zgłaszanych przez mieszkańców należały: niedostateczne nasłonecznienie wewnątrz, nieatrakcyjna strefa wejściowa, oraz niefunkcjonalne, ciasne mieszkania.





Rys. 6. Wieżowiec Tour Bois le Prêtre przed przebudową [10]

Priorytetami przebudowy stały się więc doświetlenie mieszkań i zapewnienie przestronnej strefy wspólnego użytkowania, bez ingerencji w strukturę konstrukcyjną budynku. Założenia te udało się zrealizować, dzięki obwodowej rozbudowie budynku. Dobudowano przestrzeń balkonów mogących funkcjonować jako ogrody zimowe. Zabieg ten wpłynął na współczesny i atrakcyjny wygląd wieżowca. Nową, zewnętrzną strukturę stanowią lekkie, prefabrykowane stalowe moduły o wymiarach 7 x 3,2 m. Jeden, powtarzalny moduł składa się z podłogi, sufitu, podwójnej fasady ogrodu zimowego (szerokości 2 m) i balkonu (szerokości 1 m). Zewnętrzna fasada ogrodów zimowych wykonana jest z przesuwanych paneli poliwęglanowych, wewnętrzna ze szkła (również w postaci przesuwanych tafli). Nieogrzewana przestrzeń ogrodów zimowych pełni rolę bufora akustycznego i cieplnego, wpływającego korzystnie na bilans energetyczny budynku. [9]

Zmiana struktury wewnętrznej budynku wiązała się z przeprojektowaniem holu wejściowego znajdującego się pierwotnie na półpiętrze, który został przeniesiony na kondygnację parteru. Dzięki temu udało się go połączyć z zewnętrzną strefą wejściową i ogrodem. Zorganizowano w nim przestrzeń wspólnego użytkowania (np. salę kinową); oprócz funkcji reprezentacyjnej i rozdzielni ruchu pełni obecnie rolę miejsca integracji mieszkańców.



Rys. 7. Rzut kondygnacji powtarzalnej przed i po przebudowie [10]



Rys. 8. Wieżowiec Tour Bois le Prêtre po przebudowie [10]

Wartym uwagi aspektem przedsięwzięcia była możliwość pozostania lokatorów w swoich mieszkaniach w trakcie trwania rozbudowy. Sprawny przebieg prac udało się zrealizować dzięki prefabrykacji nowych elementów. Gotowa konstrukcja w postaci stalowych modułów dostarczona na miejsce budowy, stopniowo pięła się w górę, a efekt końcowy osiągnięty został w bardzo krótkim czasie.

Paryski scenariusz przebudowy wieżowca mieszkalnego miałby szansę sprawdzić się również w warunkach polskich. Zmiany dokonane wewnątrz struktury pojedynczych mieszkań, dodanie loggii i balkonów, możliwe są do przeprowadzenia nawet w przypadku niejednorodnej struktury własności mieszkań. Całkowicie nowy wizerunek, uzyskany poprzez zastosowanie współczesnych materiałów (szkło, poliwęglan) pokazuje duże możliwości dostosowywania technologii wielkiej płyty do współczesnych trendów w kształtowaniu elewacji. Bardzo ważny dla końcowego sukcesu projektu, okazał się jego wymiar prospołeczny. Uwzględnienie tej kwestii, wydaje się być kluczowe dla powodzenia tego typu przedsięwzięć.

### 3. Podsumowanie

Idea budowania osiedli z wielkiej płyty nie sprawdziła się. Realia polskie pokazują jednak, że nie udało nam się wykształcić lepszych wzorców zamieszkiwania wielorodzinnego. Kojarzące się w opinii społecznej z luksusem podmiejskie osiedla, to w swojej istocie często współczesna wersja blokowisk; już nie z wielkiej płyty, ale za to uboższych o zaplecze społeczno - usługowe. Osiedla z wielkiej płyty wciąż mają duży potencjał i niezaprzeczalne zalety: często dobrą lokalizację i połączenia komunikacyjne z miastem, znaczną ilość przestrzeni rekreacyjnych, rozbudowaną infrastrukturę społeczno - usługową (sklepy, przychodnie, szkoły, przedszkola). Pojawia się pytanie o to, jak je modernizować, by stały się atrakcyjne nie tylko dla najuboższych warstw społecznych. Aby zapobiec homogenizacji struktury społecznej blokowisk, potrzebne są przedsięwzięcia realnie zmieniające 'wizerunek' blokowisk. Ze względu na złożoność problemu, zakres działań rewitalizacyjnych wymaga dogłębnej analizy zarówno pod względem technicznym i finansowym, jak również społecznym i estetycznym. Powszechne w Polsce termomodernizacje są dowodem na to, że takie działania są niewystarczające. Szare, betonowe bloki zyskują nowe, kolorowe elewacje, z założenia mające oswoić przestrzeń i wzbudzić pozytywne uczucia u odbiorcy, ale w efekcie jedynie ich monotonia zamienia się w pstrokaty, przestrzenny chaos.

## Literatura

- 1 Filipowicz K., Dokąd idziesz Wielka Płyto, w: Wykuszowe wspomnienia (ed. Korzeń J.), Przegląd Urbanistyczny, t. III (2011), s. 102
- 2 Ulman P., Sytuacja mieszkaniowa polskich rodzin w świetle danych z badania budżetów gospodarstw domowych, w: Nierówności społeczne a wzrost gospodarczy. Modernizacja dla spójności społeczno-ekonomicznej, (ed. Woźniak M.G.) Uniwersytet Rzeszowski, Katedra Teorii Ekonomii, Zeszyt nr 18, Rzeszów 2011, s. 486-496.
- 3 Kongres Budownictwa, Kryzys mieszkaniowy na własne życzenie, Warszawa 2014
- 4 Wybieralski M., Zaraz się zawali, czy przetrwa jeszcze 100 lat?  
[http://wyborcza.pl/1,76842,13910279,Zaraz\\_sie\\_zawali\\_czy\\_przetrwa\\_jeszcze\\_100\\_lat\\_Rzad.html](http://wyborcza.pl/1,76842,13910279,Zaraz_sie_zawali_czy_przetrwa_jeszcze_100_lat_Rzad.html) [dostęp 27 luty 2014]
- 5 Sterk B., Zahirovic S., The Bijlmer: a Dutch Approach to Multiculturalism  
<http://www.humanityinaction.org/knowledgebase/153-the-bijlmer-a-dutch-approach-to-multiculturalism> [dostęp 7 marca 2014]
- 6 Project Halle (Saale), Balancing Act: Dual City, strona internetowa projektu IBA:  
<http://www.iba-stadtumbau.de/index.php?halle-saale-project>
- 7 Forster Architekten, strona internetowa biura: <http://www.stefan-forster-architekten.de> [dostęp 21 luty 2014]
- 8 Peters T., Cut, Crop, Erase, Fill. Mark 31 (2011) 146-155
- 9 Druot F, Lacaton A., Vasal J. P., Transformation of Tour Bois le Prêtre, w: Small Scale Big Change. New Architecture of Social Engagement, (ed. Lepik A.) The Museum of Modern Art, New York, 2010, s. 103-112
- 10 Lacaton & Vassal Architectes, strona internetowa biura: <http://www.lacatonvassal.com> [dostęp 7 luty 2014]

## Revitalization of prefabricated housing. Implementation of European solutions to Polish conditions

Magdalena Szpytma

*Department of Town Planning and Architecture, Faculty of Civil and Environmental Engineering, Rzeszów University of Technology, e-mail: mszpytma@prz.edu.pl*

**Abstract:** The problem regeneration of prefabricated housing in Poland is invariably the current issue. Due to a housing shortage, the demand for apartments in pre-fab housing is still high. Western Europe has begun to struggle with this problem much earlier and has a large experience in the subject of revitalization. However, the context of socio - economic development in Poland, different from the Western European, makes the transfer of complete solutions revitalization impossible . Presented examples show different strategies used in the past and now in Europe (housing revitalization Bijlmer in Amsterdam and building in Halle - Neustadt). They were based on the demolition to a lesser or greater extent. The difficult housing situation in Poland, related to the lack of sufficient amount of housing, poor infrastructure of social housing and complicated housing ownership structure of the buildings, mostly excludes demolition. However, the quality of prefabricated housing living could be significantly improved, without the need for demolition, as evidenced by the spectacular example of the revitalization of the Parisian skyscraper Tour Bois le Prêtre.

**Keywords:** revitalization, prefab housing, methods, implementation