

UJMOWANIE – KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI WEWNĄTRZ KWARTAŁÓW ZABUDOWY CZYNSZOWEJ

Marek Wołoszyn
dr hab. inż. arch.

Politechnika Szczecińska
Wydział Budownictwa i Architektury
Zakład Projektowania Architektonicznego

STRESZCZENIE

Opisano jak należy postępować z istniejącą zabudową wewnątrz kwartałową (oficyn) w trakcie podjętych procesów rewitalizacji istniejącej substancji śródmiejskiej zabudowy mieszkaniowej z XIX i pocz. XX w. Celem jest wykazanie, że projektując rewitalizację spełniającą, zasady zrównoważonego rozwoju należy w sposób „łagodny” postępować przy decyzjach związanych z wyburzaniem oficyn wewnątrz kwartałów. Teza – tylko nieznaczne korekty zabudowy oficynowej są właściwe i zgodne z zasadami „łagodnej” rewitalizacji, a przez to i zrównoważonego rozwoju. Takie działania najłatwiej uzyskają akceptację mieszkańców, co jest gwarancją sukcesu procesów rewitalizacyjnych.

1. WSTĘP

Przestrzeń i struktury należy intensywnie wykorzystywać, chronić, a przekształcać z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Kształtowanie nowej przestrzeni przez wyburzanie (ujmowanie) części istniejących struktur. Kompozycja przestrzeni publicznych zabudowy czynszowej z XIX wieku jest kontynuacją sposobu kompozycji przestrzeni miejskiej z okresów wcześniejszych. W związku z powyższym, jak i ze względów społecznych, estetyczno – filozoficznych (postmodernizm), obecnie inaczej ocenia się zabudowę mieszkalną z XIX w. Kamienice obudowujące kwartały, stykające się z przestrzenią publiczną, stanowią wartość godną pielęgnacji. Zaś wnętrza kwartałów są rezultatem dążenia do maksymalnych zysków z czynszu za substandardowe mieszkania. Właściciel działki budowlanej zabudowując ją w sposób maksymalny, starał się uzyskać jak największą ilość mieszkań do wynajęcia o minimalnym standardzie dopuszczanym przez ówczesne przepisy budowlane. Przepisy te regulowały możliwy sposób zabudowy działki, wysokość budynków,

wielkość podwórek - „studni”, wyposażenie techniczno – sanitarne, itp. Przepisy te nie były dostatecznie rozbudowane w części dotyczącej higieny, zdrowotności, nasłonecznienia, dostępu do terenów zielonych itd. Maksymalna chęć zysku, brak skoordynowanych działań planistycznych wewnątrz kwartału, liberalne przepisy budowlane, spowodowały, że wnętrza kwartałów zostały zabudowane do granic możliwości przestrzennych. Substandard mieszkań w oficynach charakteryzował się małą powierzchnią mieszkań, przechodnimi pokojami, brakiem łazienek i ubikacji, brakiem przewietrzania i możliwości nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych, niedostatecznym wyposażeniem technicznym itd. Reakcją na takie warunki mieszkaniowe był ruch nowoczesny w architekturze i deklaracja zawarta w „Karcie Ateńskiej”. Warunki zamieszkiwania w tego typu zabudowie przez dużą część społeczności wielkich miast nie uległy zmianie i nadal mogą budzić sprzeciw. Powyżej opisane warunki zamieszkiwania powodują, że następuje stały proces degradacji tych osiedli. Mieszkańcy lepiej wykształceni, posiadający większe dochody, wyprowadzają się z tych dzielnic. Zjawisko to jest obserwowane wszędzie, gdzie nie przeprowadzono rewitalizacji, zarówno w miastach polskich jak i w pozostałej części Europy (Berlin, Hamburg, Zagłębie Rury, Kopenhaga, Wiedeń, czy Paryż). Nie można dopuścić do degradacji i wyłączenia dużych obszarów z aktywnie żyjącej struktury miejskiej. Obszary centralne są szczególnie chronione i cenne. Zjawisko „sukcesji” obszarów centralnych przeprowadzone w oparciu o teorię zrównoważonego rozwoju gwarantuje ciągłe i właściwe działania rewitalizacyjne. Ponieważ rozwój zrównoważony ujmuje zagadnienia społeczne, ekonomiczne i ekologiczne w jedną całość. Aspekty społeczne, ekonomiczne i ekologiczne mają swoje odzwierciedlenie w kształtowaniu przestrzeni, zarówno w dużej skali, jak i w skali kamienicy, czy kwartału. Istniejące struktury są dobrem społeczno- kulturowym jak i ekologicznym poprzez wbudowany zasób energii, surowców i raz już wytworzonych odpadów obciążających środowisko. Ilością zużytej energii oceniamy materiały budowlane, produkty i całe struktury zbudowane. Szacuje się, że jeden metr kwadratowy budynku w technologii tradycyjnej ma wbudowanej energii 5-10 G. Juli, a CO₂ około 0,6 – 0,9 tony. Więc wykorzystywanie, adaptacje i rewitalizacje starych struktur to oszczędność energii, materiałów, środowiska i przestrzeni. Jak postępować z gęsto i niewłaściwie zabudowanymi oficynami, jak kształtować nową przestrzeń mieszkalną w obrębie wnętrza kwartałów? Czy całkowite wyburzenie oficyn ostatnio stosowane również w Szczecinie jest właściwym postępowaniem?



Fot. 1. Zabudowa charakterystycznych dla miasta kwartałów: kwartały o zarysie regularnym i kwartały trapezowe, i trójkątne. Źródło – zdjęcie lotnicze Szczecina UM. Czerwonymi strzałkami oznaczono kwartały opisane w rozdziale: Studia i projekty autorskie.

2. UJMOWANIE (WYBURZANIE) – CAŁKOWITE WYBURZANIE OFICYN, CZĘŚCIOWE WYBURZANIE, CZY NIEWIELKIE KOREKTY

Istnieją jeszcze w Szczecinie i wielu miastach Europy całkowicie zabudowane oficynami wewnątrz kwartałów. Różnie można z nimi postępować i różnie się postępuje, sądząc, że czyni się właściwie. Konieczność zapewnienia nasłonecznienia, przewietrzania, terenów zielonych i rekreacyjnych, zdrowego środowiska mieszkaniowego, innego gospodarowania surowcami i energią, legły u podstaw myślenia o poprawie warunków mieszkaniowych w budynkach czynszowych z XIX i początków XX w., już od początku lat dwudziestych XX w. Ruch modernistyczny w architekturze zakładał radykalną poprawę warunków mieszkaniowych.¹ Le Corbusier i inni apologety modernizmu zakładali konieczność wyburzeń zabudowy czynszowej. Obecnie, w oparciu o zasady zrównoważonego rozwoju proponuje się inny sposób postępowania z tą zabudową.

Wyburzanie całkowite

Projektanci, powodowani modernistycznymi ideami, zawartymi w Karcie Ateńskiej, sądząc, że uszczęśliwiają mieszkańców kamienic frontowych, decydują o całkowitym wyburzeniu oficyn wewnątrz kwartałów. Podobne decyzje podjęto przy modernizacji kwartałów należących do SCR w Szczecinie (deptak Bogusława, ul. Jagiellońska i Śląska). W już ukończonym kwartale oficyny zastąpiono dużą ilością dobudówek służących lokalom usługowym w parterze. Wnętrze kwartału jest źle zagospodarowane i na pewno nie stwarza mieszkańcom przyjaznej przestrzeni mieszkalnej.

Tak drastyczne decyzje projektowe były podyktowane chęcią zlikwidowania niewłaściwych mieszkań, a jednocześnie wprowadzeniem dużych, otwartych terenów zielonych, rekreacyjnych i sportowych dla mieszkańców kamienic frontowych. Istnieją przykłady takiej modernizacji z lat 70 – tych XX w. w Berlinie i Kopenhadze², które są negatywnie odbierane przez mieszkańców (zazielenione wnętrza o wymiarach 180 – 200,00m x 50m). Mieszkańcy frontowych kamienic w większości się nie zmienili, więc mają skalę porównawczą ze stanem z przed renowacji i obecnie, dostrzegają następujące mankamenty takich rozwiązań:

- anonimowość mieszkańców spowodowana dużą skalą założenia,
- duży hałas spowodowany grą w piłkę przez dorastającą młodzież,
- duże i częste wiatry niosące kurz i piasek (nie w pełni rozwinięta zieleń wysoka),
- brak kontroli mieszkańców nad tymi przestrzeniami,
- brak małych przestrzeni integrujących mieszkańców.

Wyburzanie całkowite wewnątrz kwartałów, by wprowadzić tam zieleń, słońce i powietrze okazało się niewłaściwym rozwiązaniem, źle ocenianym przez mieszkańców i urbanistów.³ Mankamenty te są od lat symptomatyczne dla dużych osiedli – „blokowsk” powstałych w Polsce w latach 70-tych i 80-tych XX w. Tak projektując modernizację zabudowy czynszowej w Polsce, powtarza się błędy popełnione w krajach zachodnich przed 30 – tu laty.

¹ Patrz: Pierwsza Karta Ateńska z 1933r.

² Na terenie Danii ok. 270 tyś mieszkań znajdujących się w zabudowie sprzed I wojny światowej wymaga modernizacji. 50% tych mieszkań znajduje się w Kopenhadze. (Dane z Ministerstwa Budownictwa Kr. Danii) W Kopenhadze w dzielnicy Vesterbro, przy ul. Istedgade istnieją dwa kwartały: nr 43 z całkowicie wyburzoną zabudową wewnątrz. W obu wypadkach badania mieszkańców wykazały negatywny odbiór tak dużych terenów zielonych wewnątrz kwartału.

³ Kołakowski Marcin M. – „Ruch modernizacji miast – ewolucja teorii i samoświadomości” w „Habitat w regionie – Habitat '96”, Prace naukowe Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1998, s.147 – 162.



Fot. 2. Rewitalizacja kwartałów przy deptaku Bogusława w Szczecinie, przez Szczecińskie Centrum Renowacyjne (SCR): a) wyburzenie wszystkich oficyn wewnątrz kwartałów, b) dobudowa nowych kubatur w przyziemiu i parterze na funkcje handlowo-usługowe, c) Norrebrogade (Kopenhaga) - stan ok. 1960 r.; d) Norrebrogade – ten sam fragment miasta - stan po przekształceniach z lat 70-tych XX-tego wieku.

Wyburzenia częściowe

Kolejnym sposobem poprawy warunków mieszkaniowych wewnątrz kwartału jest decyzja o częściowym wyburzaniu oficyn, lecz zakres tych wyburzeń jest istotny. Dążono do łączenia podwórek i terenów zielonych w ciągi zielone połączone z ciągami pieszymi. Likwidowano małe podwórka studnie poprzez łączenie sąsiednich podwórek. Wyburzano oficyny, które były w zbyt małych odległościach od siebie, wyburzano budynki gospodarcze, warsztatowe i należące do drobnego przemysłu rozlokowanego wewnątrz zabudowy mieszkaniowej. Tego typu postępowanie poprawiało niektóre elementy, lecz zaczęto również dostrzegać mankamenty tych działań.

Zalety to:

- poprawa nasłonecznienia i przewietrzania powiększonych wnętrz;
- zlikwidowanie małych obiektów gospodarczych i pomocniczych;
- możliwość wprowadzenia zieleni do wnętrza

wady, to:

- brak kontroli mieszkańców nad tymi przestrzeniami, które stały się otwarte;
- większe grupy mieszkańców stały się współgospodarzami wnętrza, co często skutkowało utratą więzi sąsiedzkich;

Niewielkie korekty zabudowy oficyn

Skoro należy uszanować istniejące więzi sąsiedzkie (aspekt społeczny), skoro każda istniejąca struktura jest zasobem zużytej energii i materiałów, a więc była powodem obciążenia środowiska (aspekt ekologiczny) i skoro wydatkowano na jej budowę pieniądze, a jej adaptacja, czy remont jest tańsza (przynajmniej środowiskowo mniej kosztowna) (aspekt ekonomiczny) to z tych względów należy rezygnować z dużych wyburzeń.

Powodem decyzji o wyburzeniu może być:

- mała przydatność obiektu w danej formie (budynki gospodarcze, toalety i pralnie na podwórkach itp.);
- zły stan techniczny obiektu;
- poprawa doświetlenia wnętrza czy sąsiedniej zabudowy;
- poprawa przewietrzania wnętrza;

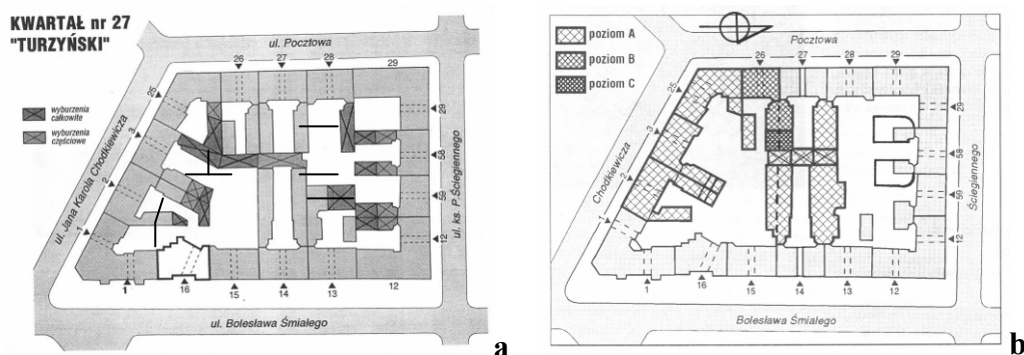
W celu spełnienia powyższych postulatów nie należy wyburzać całych oficyn, wystarczą wyburzenia niewielkich partii. W celu poprawy przewietrzania małych wnętrz podwórek – studni, wystarczy wyburzyć fragment oficyny na wysokości parteru, by połączyć sąsiadujące wnętrza. Umożliwi to ruch powietrza i zwiększy optycznie podwórkę. Jednocześnie w wyburzonym prześwicie między podwórzami należy założyć kratę by nie zwiększać grupy sąsiedzkiej będącej gospodarzem tego wnętrza. Dla poprawy doświetlenia podwórka – studni można wyburzyć fragment najwyższych kondygnacji oficyn, analizując nasłonecznienie po korekcie przy pomocy „linijki słońca”. Na podstawie położenia słońca w tych dniach w godzinach południowych należy podjąć decyzje projektowe związane z korektą wysokości poszczególnych oficyn. Dotyczy to szczególnie tych, które ustawione są prostopadle do południowych promieni słonecznych i będąc w niewielkiej odległości od innych budynków zacieniają je i wnętrza, w taki sposób, że nigdy tam nie docierają promienie słoneczne. Umożliwienie nasłonecznienia przynajmniej w pokojach dziennych, w każdym mieszkaniu przez 1,5 h w zabudowie śródmiejskiej, jest tym minimum, które zabudowa czynszowa po rewitalizacji winna spełnić.⁴ Nie zawsze jest konieczne obniżanie oficyny o jedną, czy więcej kondygnacji, często wystarcza obniżanie „uskokowe”, gdzie obniżamy o kolejne kondygnacje co raz mniejszą część budynku (patrz: ryc.3.). Powstałe w ten sposób uskokowe powierzchnie stropodachów pozwalają na zaprojektowanie na nich zielonych dachów tarasów, lub cieplarni.



Ryc. 3.a) Zasada wyburzania „uskokowego” oficyny – pozwala właściwie doświetlić sąsiednie budynki i podwórka. (opracowanie autora), b) wyburzenie fragmentu oficyny na poziomie parteru w celu poprawienia przewietrzania wnętrza, zdjęcie kwartału turzyńskiego. (zdjęcie autora)

⁴ Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 12.04. 2002r. W sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie D.U. nr 75 z dn 15.06.2002r. roz.2, par.60/2.

Tak zostało zaprojektowane wnętrze kwartału „turzyńskiego” w Szczecinie, realizowane od 1996r. Projektanci – Studio A-4, i zespół doradców z Politechniki Szczecińskiej pod kierunkiem autora, mieli okazję zapoznać się z najnowszymi realizacjami tego typu, w Niemczech, Austrii, Danii i Holandii. Po latach obserwując życie mieszkańców i funkcjonowanie w tej przestrzeni autor uważa, że nie popełniono w tym projekcie większych błędów. Uważam jednak, że powstały za duże wnętrza podwórzowe, które winny były być rozdzielone ażurowymi przegrodami na wnętrza zbliżone do pierwotnych. Poprawiłoby to relacje społeczne mieszkańców w tym kwartale. Gdyż, jak wykazują badania socjologiczne, to maksymalna ilość członków grupy sąsiedzkiej wynosi ok. 100 osób, a więc ok. 30 rodzin. Taka liczba zamieszkuje dwie kamienice i część pozostawionych przy nich oficyn. Więc, podwórko obejmujące dwie frontowe kamienice z oficynami należałoby wygradzić.



Rys. 4.a) Stan pierwotny kwartału turzyńskiego i zakres projektowanych wyburzeń; b) Projekt ostateczny wraz z zaznaczeniem poziomów ekologiczności rozwiązań proekologicznych, a także z dodatkowym podziałem wcześniej stworzonych wewnątrz.

Na etapie projektowania konsultuje się wszystkie ważne decyzje z mieszkańcami – **projektowanie współuczestniczące**. Nadal jednym z istotnych celów jest lepsze przewietrzanie wewnątrz kwartałów, wprowadzenie zieleni i doprowadzenie promieni słonecznych do pomieszczeń mieszkalnych na minimum 1,5 godziny, jak zakładają „Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.” Obecnie jednak uważa się, że jeżeli nie można spowodować, by promienie słoneczne oświetlały najniższe płaszczyzny kondygnacji, to należy zaproponować inną funkcję w tych częściach domów (biura, drobne rzemiosło, usługi, gastronomia). Tego typu podejście powoduje jak największe zachowanie istniejących struktur – **łagodna rewitalizacja**. Do takich wniosków doszli decydenci we wszystkich miastach, które już od lat siedemdziesiątych dokonują modernizacji miast na dużą skalę (Kopenhaga, Berlin, Wiedeń, Hamburg i wiele innych).⁵ Bardzo interesujące są doświadczenia wypracowane w trakcie rewitalizacji dzielnicy Kreuzberg w Berlinie, sformułowane w 12 przykazach łagodnej rewitalizacji⁶:

1/ Planując i prowadząc odnowę należy zachować istniejącą tkankę fizyczną i społeczną: mieszkańców i lokalnego biznesu. Proces odnowy musi być ukierunkowany na ich potrzeby i prowadzony wspólnie z nimi.

2/ Planiści, mieszkańcy i biznesmeni powinni uzgodnić cele i środki odnowy. Techniczne i społeczne aspekty planowania muszą ze sobą współgrać. Aprobata

⁵ W Wiedniu od lat 1970 do 2000r poddano renowacji 3 tys. bloków (kamienica + oficyny) zawierających 135 tys. mieszkań. Przeprojektowano 320 tys. mieszkań substandardowych na 128 tys. mieszkań o pełnym standardzie – na podstawie „Best Practices of the City of Vienna” Best Practices Hub-Wien, 2000, s. 18

⁶ Zuziak Z.K. – Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej”, monografia 236, WA Politechniki Krakowskiej, Kraków 1998, s. 96 – 97.

programu odnowy przez mieszkańców jest warunkiem jego finansowania przez sektor publiczny.

3/ Ochroną należy objąć różne osobliwości, tworzące charakter i klimat dzielnicy. Oznaki destrukcji powinny być usuwane natychmiast. W pierwszej kolejności należy zająć się zagrożeniami w budynkach opuszczonych. Krok ten musi towarzyszyć rozbudzenie pozytywnych przekonań, co do przyszłości dzielnicy, oraz dążenie do utrzymania różnorodności funkcjonalnej dzielnicy.

4/ Dopuszcza się zmiany w strukturze funkcjonalno – przestrzennej budynków mieszkalnych, jeśli wynikają one z konieczności dostosowania się do nowego stylu życia.

5/ Środki należy angażować oszczędnie, a prace renowacyjne prowadzić „krok po kroku”, tak aby poszczególne etapy zamykały się w miarę kompletnymi efektami.

6/ Zmiany w fasadach ograniczać do minimum, a poprawa struktury przestrzennej powinna polegać również na wprowadzeniu zieleni do wnętrza blokowych.

7/ W programach odnowy należy zwrócić szczególną uwagę na przestrzenie publiczne (ulice, place) oraz usługi publiczne.

8/ Planowanie społeczne musi rozwiązywać problemy związane z prawem materialnym różnych grup społecznych objętych programem odnowy.

9/ Proces podejmowania decyzji dotyczących odnowy musi być „otwarty”, tj. powinien umożliwiać jak najszerszą dyskusję, przy znaczącej reprezentacji społeczności lokalnej.

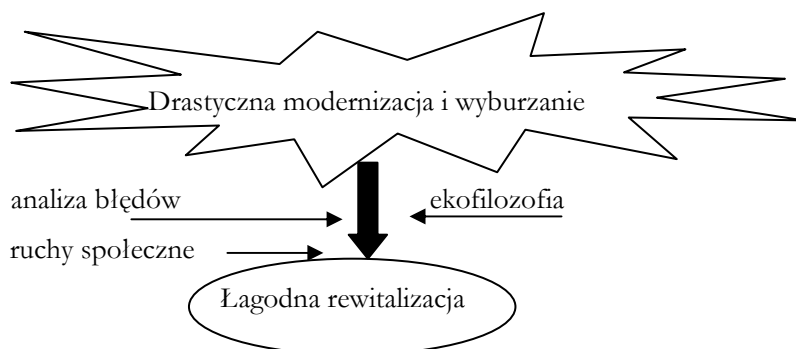
10/ Wiarygodność procesu odnowy zależy również od systematycznego wsparcia finansowego. Mechanizmy finansowania powinny umożliwiać szybką reakcję, odpowiednią do specyfiki kontekstu.

11/ Odnowa miejska wymaga nowych rozwiązań instytucjonalnych. Pod względem organizacyjnym korporacje rozwoju miejskiego powinny w tym przypadku przyjąć postać trustów. W ich kompetencjach zadania budowlane powinny być rozdzielone od usług na rzecz odnowy.

12/ Powyższe zasady powinny być w miarę stabilne, to znaczy, że należy je respektować w okresie dłuższym niż przewidziany dla konkretnego programu odnowy dzielnicy Kreuzberg.



Ryc. 5. Plan kwartałów 86-89 przy ul. Yorckstrasse / Katzlerstrasse w dzielnicy Schöneberg, Berlin, projekty: OKOLAUS, SPAS-Mieterberatung, Planergemeinschaft Durbach/Kohlbrener – łagodna rewitalizacja ekologiczna – od 1989r.



Ryc. 6. Ewolucja metody modernizacji zabudowy śródmiejskiej (opracowanie autora).

WNIOSKI

Koncepcja projektowania rewitalizacji istniejących zasobów mieszkaniowych z przełomu XIX – XX w. w oparciu o teorię zrównoważonego rozwoju nie może być algorytmem rozwiązywania procesów projektowych. Każde zadanie jest indywidualne, choć może mieć wiele cech wspólnych. Cele i priorytety prezentowane w tej koncepcji są odmienne od tradycyjnego procesu projektowego.

Zasoby budownictwa mieszkaniowego z przełomu XIX i XX w. winny być chronione nie tylko z przyczyn historyczno – kulturowych, ekologicznych, ale również społeczno- psychologicznych. Akceptowana przestrzeń, znana, „objęta w posiadanie” przez mieszkańców stanowi wartość, którą trzeba brać pod uwagę w procesie projektowym. Wyklucza to drastyczne wyburzenia wewnątrz.

Nie jesteśmy pierwsi w Europie, którzy podejmują się rewitalizacji zabudowy czynszowej z XIX w. Istotne jest, by decydenci i projektanci zapoznali się z bogatymi doświadczeniami krajów europejskich w tej materii i nie powtarzali tych samych błędów. Jest to projektowanie modernizacji zamieszkałej zabudowy, co wymaga zgoła odmiennego postępowania. Uważam, że rosnąca rola Wspólnot Mieszkaniowych zmusi decydentów i projektantów do innego postępowania.

BLIOGRAFIA:

- Baranowski A.– „Projektowanie zrównoważone w architekturze” monografia, Politechnika Gdańska, 1998r.
- Kołakowski Marcin M.– „Ruch modernizacji miast – ewolucja teorii i samoświadomości” w „Habitat w regionie – Habitat ‘96”, Prace naukowe Wydziału Architektury Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1998, s.147 – 162.
- Zuziak Z.K. – „Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej”, monografia 236, WA Politechniki Krakowskiej, Kraków 1998
- Wołoszyn M. A. – „Projektowanie rewitalizacji zabudowy czynszowej z uwzględnieniem uwarunkowań ekologicznych, na wybranych przykładach śródmiejskiej zabudowy z XIX i początku XX w.” Monografia nr 585. Wyd. Uczelniane Politechniki Szczecińskiej, Szczecin 2005 r.

O AUTORZE:

dr hab. inż. arch. Marek Wołoszyn – Instytut Architektury i Planowania Przestrzennego Politechniki Szczecińskiej.