

# Władysław Korzeniewski

---

## Problemy modernizacji starej substancji mieszkaniowej na przykładach Göteborga, Berlina Zachodniego i NRD w końcu lat siedemdziesiątych

---

Ochrona Zabytków 36/3-4 (142-143), 174-178

---

1983

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

sibility of the user. The belief of the owner that he is responsible for part of the cultural heritage of the entire nation and that he will be able to make investments helped by the State in form of subsidies, credits granted on easy terms, reduced taxes, annulation of mandatory norms and regulations provide basic instruments of work on behalf of the execution of renewal plans. The ultimate instrument, used rarely because of unavailability of means, is a compulsory expropriation.

However, social participation does not mean a mere participation in costs and efforts put in the organisation of investments. Because of the economic system a number of speculative actions, the results of which affect historic town centres, take place under a pressure of absolute economic laws. Hence, there is a need for a great alertness of the local community to protect priceless complexes. Large-scale campaigns are to create the atmosphere of social pressure on state administration to improve a legal and administrative system supporting social work. When discussing problems of participation, the author gives concrete examples of

the participation of Italian and Spanish people in saving old buildings and historic elements in old towns. Finally, the author draws concrete conclusions. And thus, it is necessary to stimulate in local communities a readiness to protect remnants of the history and values of cultural environment, responsibility for their survival, to propagate constructional and architectural traditions of the region, its functional and spectacular values, to cooperate closely with self-governments and administrative authorities in renewal plans of regions, towns and the country, to at carrying out such town-planning works which would ensure the localities with cultural values adequate functions, which in turn will attract the people born and living there as well as will allow to develop permanent links of architects and town-planners with the region, and finally, to fight against the so-called distance planning. Designing should be done by representatives of local architectural higher schools who also should be engaged in creative work on behalf of the region. In the author's opinion these conclusions in a practical sense may also be useful in Polish conditions when restoring urban complexes.

WŁADYSŁAW KORZENIEWSKI

## **PROBLEMY MODERNIZACJI STAREJ SUBSTANCJI MIESZKANIOWEJ NA PRZYKŁADACH GÖTEBORG, BERLINA ZACHODNIEGO I NRD W KOŃCU LAT SIEDEMDZIESIĄTYCH**

Mimo stosowania w Polsce terminu „rewaloryzacja” dla działalności będącej tematem artykułu, używam celowo terminu „modernizacja”, ponieważ takim mianem określa się w Szwecji, NRD i Berlinie Zachodnim przedsięwzięcia przynoszące duże efekty praktyczne, o jakich przyjdzie nam jeszcze długo rozważać teoretycznie, dobierając coraz nowe terminy na określenie nie realizowanych działań. Relacje z cytowanych przykładów podaję bez wstępu i szerszego omówienia uwarunkowań umożliwiających określony zasięg, charakter i efekt działalności modernizacyjnej.

### **Problemy modernizacji zasobów mieszkaniowych w Szwecji na przykładzie Göteborga**

Göteborg stanowi wyjątkowo spektakularny przykład efektów boomu gospodarczego, jaki przeżywała Szwecja po drugiej wojnie światowej. Ponadto w 1964 r. parlament szwedzki uchwalił program budowy miliona nowych mieszkań w okresie 10 lat. Na terenie Göteborga realizacja tego programu przebiegała w bardzo szybkim tempie, o czym świadczą m.in. nazwy kolejnych osiedli i dzielnic mieszkaniowych, które przeszły do historii światowego budownictwa mieszkaniowego i do historii architektury.

Ta szybka realizacja planów budownictwa mieszkaniowego w Göteborgu uległa załamaniu w latach siedemdziesiątych, w związku z dość nieoczekiwaną recesją gospodarczą w Szwecji. Liczba budowa-

nych mieszkań spadła z 9000 w 1971 do 5000 w 1972 i 2000 w 1976 r. Już w 1974 r. było w mieście 5000 pustych mieszkań o różnej wartości technicznej i użytkowej.

Wspomniana sytuacja postawiła w krytycznym położeniu rozwinięty przemysł budowlany, dla którego tylko częściowym ratunkiem stała się szeroko propagowana realizacja budownictwa jednorodzinnego, w dużej mierze w formie drugiego domu, w bogatym plenerze okolic Göteborga.

Intensywny rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego w sposób widoczny rzutował na wszelkie działania związane z odnową starej substancji, skoncentrowanej w śródmieściu i w południowych dzielnicach miasta. Plan odnowy zabudowy miejskiej uchwalony w 1962 r. przewidywał przede wszystkim budowę nowych jednostek mieszkaniowych o wielorodzinnej, intensywnej zabudowie w miejscu wyburzanej, zdekapitalizowanej substancji, przeważnie substandardowej.

Dopiero w 1973 r. opublikowano państwowy plan przedsięwzięć modernizacyjnych w budownictwie mieszkaniowym w Szwecji, podyktowanych nie tylko koniecznością zapewnienia mieszkańcom starych zasobów należytego komfortu zamieszkania, ale także zachowania wartości kulturowych zespołów starej zabudowy. Plan ten zakładał, że do 1980 r. zmodernizowane zostaną wszystkie stare mieszkania, osiągając tzw. standard minimalny.

Również dla Göteborga w 1974 r. opracowano plan modernizacji starych zasobów, oparty na założeniu,

że likwidacji podlegają tylko te obiekty, których utrzymanie jest niemożliwe ze względów technicznych i ekonomicznych. Po zahamowaniu rozwoju nowego budownictwa mieszkaniowego modernizacja stała się głównym terenem działalności przedsiębiorstw budowlanych, których żywiołowe działania stwarzały czynnik napędowy, ale równocześnie i dezorganizujący planową działalność modernizacyjną. Ponieważ planowa modernizacja wymagała podjęcia działań kompleksowych, władze miejskie rozpoczęły od wprowadzenia nowej polityki gospodarowania terenami, powołując specjalne towarzystwo akcyjne. Gmina miejska ma w nim 50% udziałów, a jego celem jest gromadzenie drogą wykupu zasobu terenów budowlanych, zajętych dotychczas przez zabudowę zdekapitalizowaną i substandardową. W sytuacjach koniecznych rada miejska podejmuje postępowanie wywłaszczeniowe w stosunku do tych właścicieli nieruchomości, którzy w drodze polubownych umów nie sprzedadzą swych posiadłości na rzecz towarzystwa. Dzięki tym zabiegom towarzystwo opanowało obszar budowlany obejmujący do 20 tys. mieszkań w starej zabudowie. Opracowany został ramowy program akcji modernizacyjnej, w którym określono tereny podlegające modernizacji, wskazano przestrzenne i organizacyjne zasady podziału zadań modernizacyjnych oraz ustalono węzłowe terminy przebiegu akcji, łącznie z planem wykwaterowania dotychczasowych użytkowników. Dla ułatwienia przebiegu ewakuacji i wymiany lokali mieszkalnych i użytkowych, władze miejskie powołały specjalną organizację do realizacji przesiedleń oraz towarzystwo budowy zastępczych zakładów pracy.

Program modernizacji na okres pierwszych 10 lat przewidywał uzyskanie do 1984 r. 14 tys. zmodernizowanych mieszkań, w stosunku do których miasto określiło wymagany standard przestrzenny i wyposażenie techniczne. W ramach akcji modernizacyjnej miano uzyskać 40% mieszkań dwupokojowych, 40% trzypokojowych i 20% czteropokojowych. Stanowiło to konieczność osiągnięcia na obszarach modernizowanych radykalnej zmiany w stosunku do stanu wyjściowego, kiedy to około 80% mieszkań składało się z pokoju z kuchnią, w dużej mierze bez własnych urządzeń sanitarnych, ze zlewem na klatce schodowej i wspólnym ustępem na podwórzu.

Dokładne rozpoznanie warunków i efektów działalności modernizacyjnej w Göteborgu mogłem przestudiować na przykładach kilku osiedli. Osiedle Landala jest przykładem wczesnego sposobu modernizacji, głównie poprzez wymianę substancji, osiedle Kungsladugard stanowi przykład pełnej odnowy starej substancji z zachowaniem maksimum starych wartości użytkowych, technicznych i kulturowych, a osiedle Haga przygotowywane już jest do modernizacji kompleksowej.

Charakterystyczna dla Göteborga zabudowa miejska składa się zwykle z trzykondygnacyjnych domów, których parter jest murowany, a oba piętra drewniane. Zachowanie tych budowli, ich przekształcenie funkcjonalne i wyposażenie we wszelkie współczesne urządzenia techniczne było zadaniem, które wymagało zastosowania nowoczesnych środków techniczno-materiałowych, a także absolutnej solidności wykonawstwa.

## Modernizacja zasobów mieszkaniowych w Berlinie Zachodnim

Specyficzną cechą tego miasta jest malejące zaludnienie, które z 2 110 tys. mieszkańców w 1975 r. spadło do 1 965 tys. w 1980 r., i ma wynosić 1 830 tys. w 1985 r. a 1 745 tys. w 1990 r. Można by w tym miejscu wspomnieć, że już teraz co najmniej 10% mieszkańców — to cudzoziemcy, głównie Turcy, co przy tendencji do powstawania gett środowiskowych już dzisiaj nadaje wielu fragmentom miasta orientalny wyraz i w specjalny sposób rzuca na prowadzoną tam politykę mieszkaniową. W 1978 r., kiedy stan zasobów mieszkaniowych wynosił 1 098 tys. jednostek, potrzeby w zakresie budowy nowych mieszkań oceniano tylko na 5 tys. jednostek. W tym samym czasie liczbę starych mieszkań zakwalifikowanych do modernizacji szacowano na 598 tys. jednostek, przy czym aż 423 tys. jednostek mieszkaniowych znajdowało się w budynkach pochodzących sprzed pierwszej wojny światowej, a w tej liczbie 180 tys. mieszkań w budynkach liczących ponad 75 lat. W tym zasobie starych mieszkań 97 tys. jednostek zakwalifikowano do użytkowego standardu (bez WC), zaś dalszych 145 tys. jednostek jako półstandard (z WC ale bez łazienki). Na ogół stare budynki nie miały centralnego ogrzewania, natomiast były we względnie dobrym stanie technicznym (elementy konstrukcyjne).

Podobnie, jak to znamy z praktyki odbudowy Warszawy w pierwszych latach po wojnie, ocalała substancja mieszkaniowa przechodziła kolejne fazy adaptacji: od remontów zabezpieczających do kapitalnych, a zespoły zabudowy mieszkaniowej podlegały procesom porządkowania i sanacji, a przede wszystkim wymianie na nową wielorodzinną zabudowę typu plombowego i osiedlowego.

Zaspokojenie najpilniejszych potrzeb mieszkaniowych, zdobycie doświadczeń oraz osiągnięty poziom techniczno-organizacyjny budownictwa i gospodarki komunalnej, a także spółdzielczości mieszkaniowej pozwoliły na podjęcie planowej i w miarę kompleksowej działalności modernizacyjnej. Znalazło to swój wyraz we wprowadzeniu z dniem 1.I.1977 r. „Wohnungsmodernisierungsgesetz” („WoModG”), który dnia 1.VII.1978 r. zastąpiono jeszcze pełniejszym aktem prawnym pod nazwą „Modernisierungs und Energiesparungsgesetz” („ModEnG”).

Według opartych na tym prawie planach modernizacji w latach 1982—1990 przewidziano modernizowanie rocznie po 11,7 tys. mieszkań, z tego 10 tys. kompleksowo, a do końca XX w. założono zmodernizowanie 300 tys. starych mieszkań.

Z niemiecką dokładnością w § 10 „ModEnG” określono, że maksymalny koszt zmodernizowanego mieszkania nie powinien przekroczyć 25 000 DM, podczas gdy koszt nowego mieszkania (według § 17.II „WoBauG”) ustalony został na 45 000 DM. Można tu nadmienić, że często przekraczane koszty modernizacji wyrównywane są ze środków publicznych, a ich wysokość przy kompleksowej modernizacji sięga 100, a nawet 125% kosztów budowy nowych mieszkań. Berlin Zachodni jest zapewne największym poligonem działalności modernizacyjnej. Do końca 1980 r. pełną wartość użytkową i nowoczesny standard uzyskało 180 tys. mieszkań. Obecnie duży nacisk kładzie się również na przy-

wrócenie zewnętrznej formy architektonicznej budynkom i całym kompleksom zabudowy mieszkaniowej, dążąc do utrzymania dawnego klimatu miasta. Podporządkowuje się temu nawet nowe elementy programu usługowego i nowe fragmenty zabudowy plombowej. We wnętrzach blokowych wygospodarowuje się stosunkowo niewielkie fragmenty zieleni i małe placzki zabaw dziecięcych, rozbudowując odpowiedni program parkingów podziemnych i dwupoziomowych, rzadziej wielopoziomowych.

Z uwagi na stosunkowo duże powierzchnie mieszkań i poszczególnych pomieszczeń, w czasie modernizacji na ogół nie zmienia się układu mieszkań, natomiast wygospodarowuje łazienkę, zwykle kosztem kuchni, której zmniejszoną powierzchnię rekompensuje się pełnym wyposażeniem w nowoczesny sprzęt i obudowę. Natomiast nie wprowadza się w przedpokojach szaf wbudowanych, pozostawiając tę sprawę inwencji samych użytkowników.

Wielką wagę przywiązuje się do wyposażenia wszystkich modernizowanych budynków w instalację centralnego ogrzewania. W tym zakresie doprowadzono do perfekcji zarówno rozwiązania techniczne, jak i organizacyjne. Przykładem może być upowszechnienie systemów CO opartych na pionach prowadzonych na klatkach schodowych i obsłudze całych pięter wyłącznie poziomami prowadzonymi nad podłogą. Przewody poziome wykonywane są np. z przekrojów prostokątnych, imitujących listwy podłogowe. Stosuje się również przewody z rur okrągłych, ale łączonych za pomocą rozprężania złączy, bez stosowania aparatów spawalniczych, których użycie w mieszkaniach umeblowanych i użytkowanych w trakcie wykonywania instalacji stwarzałoby zagrożenie pożarowe. Grzejniki dostarczane są przez zagranicznych dostawców, w formie zmontowanych baterii, przeznaczonych do określonego pomieszczenia w danym mieszkaniu, pod wskazanym adresem. Łazienki, przeważnie razem z WC, są budowane i wyposażane metodami tradycyjnymi lub jako kabiny prefabrykowane, składające się z rozbieralnych elementów, możliwych do wnoszenia po schodach i montowanych na miejscu przeznaczenia.

W wykonywaniu robót modernizacyjnych wyspecjalizowało się wiele przedsiębiorstw budowlanych, dla których tego rodzaju prace są głównym polem działania. Przystosowały się one do tych zadań organizacyjnie, jednak borykają się z dużymi trudnościami kadrowymi, ze względu na wysokie wymagania kwalifikacyjne, przy dużych utrudnieniach i uciążliwości pracy, niedostatecznie rekompensowanej finansowo w porównaniu do warunków pracy na nowych budowach.

Nie ma tam oczywiście żadnych trudności materiałowych, ale wysokie koszty transportu materiałów budowlanych objętościowych powodują, że z największą pieczołowitością wykorzystuje się cegłę rozbiórkową, przetwarzając ją na kruszywo do betonów i piasek do zapraw. Prefabrykacja w zakresie robót konstrukcyjnych sprowadza się do wytwarzania małych bloczków gruzobetonowych, małowymiarowych płyt do wypełniania pól międzybelkowych w stropach i przekrywania dachów.

To, co jest charakterystyczne, to dominowanie problemów modernizacyjnych starej substancji nad in-

nyimi zagadnieniami budownictwa i gospodarki komunalnej w Berlinie Zachodnim.

### **Modernizacja zasobów mieszkaniowych w NRD**

Modernizacja mieszkań w starej zabudowie mieszkaniowej od wielu lat znajduje odbicie w planach rocznych i wieloletnich budownictwa mieszkaniowego w NRD. Waga tego problemu wynika z faktu, że tylko 30% mieszkań w NRD znajduje się w budynkach wzniesionych po 1945 r. i ma pełny standard wyposażenia. Natomiast w całym zasobie mieszkaniowym tylko 20% mieszkań ma centralne ogrzewanie, tylko około połowy mieszkań ma pełne urządzenia sanitarne, chociaż 88% mieszkań jest już podłączonych do sieci wodociągowej.

Specyficzną cechą sytuacji mieszkaniowej w NRD stanowi fakt, że stare mieszkania zazwyczaj zajmują ludzie starsi. Tego rodzaju mieszkań w planie 1976—1980 r. wyremontowano 200 tys., w stosunku do założeń ogólnej liczby 750 tys. mieszkań (ok. 27%), przy czym procent ten systematycznie wzrasta. Nakłady na remonty i modernizację rosną szybciej niż ogólna dynamika wzrostu nakładów na budownictwo mieszkaniowe, np. w 1977 r. w porównaniu do 1960 r. zanotowano dwukrotny wzrost ogólnych nakładów na budownictwo mieszkaniowe, a trzykrotny na remonty i modernizację.

Działalność modernizacyjną prowadzi się we wszystkich miastach NRD, a całością tych prac kieruje na szczeblu centralnym resort budownictwa, do którego należą sprawy mieszkalnictwa i gospodarki komunalnej.

Reprezentatywnym przykładem dla stanu zasobów mieszkaniowych, ich struktury i realizacji programu mieszkaniowego jest Berlin. Przewiduje się, że do 1990 r. w tym mieście wybudowanych zostanie 300—330 tys. mieszkań, w tym około 100 tys. uzyska się poprzez modernizację starych zasobów.

Bazę wykonawczą robót modernizacyjnych stanowią terenowe (powiatowe) przedsiębiorstwa remontowo-budowlane, jednostki wykonawstwa własnego zakładów pracy i rzemiosło prywatne. W każdym okręgu (województwie) jedno, najlepsze przedsiębiorstwo jest wyznaczone jako prowadzące w branży. Kolejno w okręgach tworzy się kombinaty remontowo-budowlane z pełnym zapleczem technicznym i biurem projektów. Działają już takie kombinaty w Lipsku i w Berlinie. Podlegają one władzom administracyjno-gospodarczym okręgu.

Metody wykonawstwa oparte są na technice tradycyjnej, z częściowym zastosowaniem drobnej prefabrykacji i stosunkowo dużym udziałem nowoczesnych materiałów budowlanych pochodzenia chemicznego w robotach wykończeniowych. Dąży się jednak do zwiększenia prefabrykacji szczególnie w zakresie konstrukcji stropów ogniotrwałych, którymi zastępuje się dotychczasowe stropy drewniane.

Bierze się poważnie pod uwagę udział samych mieszkańców w procesach modernizacyjnych, zarówno w pracach organizacyjnych i porządkowych, jak i wykonywaniu prostych robót naprawczych. W tym celu zapewnia się mieszkańcom nieodpłatnie możliwość uzyskania potrzebnych materiałów do planowych napraw, wykonania renowacji armatury i urządzeń domowych oraz fachowego poradnictwa. Współpracę z mieszkańcami traktuje się jako ze-

spół działań wymagających dalszego rozszerzenia i usprawniania.

Dla potrzeb czasowego przekwaterowania mieszkańców z modernizowanych domów przygotowuje się hotele przejściowe, najczęściej w domach przewidzianych docelowo do modernizacji. Mieszkania w takich przejściowych hotelach wyposażone są w podstawowe urządzenia kuchenne-sanitarne i niezbędne meble, podczas gdy przekwaterowani mieszkańcy pozostawiają swoje meble w specjalnych magazynach. Mieszkańcom, którzy decydują się na zmianę miejsca zamieszkania, przydziela się na stałe mieszkania w nowych osiedlach.

Kompleksową modernizację większych zespołów mieszkaniowych podejmuje się dotychczas wyjątkowo (np. zespół mieszkaniowy Arnim-Platz w Berlinie), ponieważ mimo dużych efektów użytkowych i estetycznych są to przedsięwzięcia bardzo pracochłonne i długotrwałe (3—4-letni cykl modernizacji zespołu). Koszt jednostkowy uzyskiwanej powierzchni użytkowej zmodernizowanych mieszkań jest często wyższy niż uzyskiwanej w nowym budownictwie, mimo braku dostatecznej powierzchni parkingów, ograniczenia terenów zieleni oraz rekreacji przydomowej.

Dla potrzeb planowania działalności remontowo-budowlanej i modernizacyjnej przyjęto w NRD klasyfikację stanu technicznego budynków opartą na prostej skali ocen: bardzo dobry, dobry, słaby, do likwidacji. Następnie sklasyfikowano rodzaje działalności modernizacyjnej, dzieląc je na cztery kategorie:

— Kategoria I: Czas trwania budynku 7—10 lat. Zakres robót ograniczony do naprawy istniejących instalacji i podstawowych elementów budowlanych oraz ewentualne doprowadzenie wodociągu i zainstalowanie WC w mieszkaniu. Maksymalny koszt do 7 000 M na 1 mieszkanie.

— Kategoria II: Czas trwania budynku do 10—15 lat. Zakres robót jak w kategorii I oraz ewentualnie wykonanie łazienki i naprawa elewacji. Maksymalny koszt robót do 2 000 M na 1 mieszkanie.

— Kategoria III: Czas trwania budynku do 25—30 lat. Zakres robót jak w kategorii II oraz wprowadzenie instalacji centralnego ogrzewania. Maksymalny koszt do 26 500 M na 1 mieszkanie.

— Kategoria IV: Czas trwania budynku powyżej 30 lat. Kompleksowa modernizacja, obejmująca skompletowanie urządzeń sieciowych i usług dla potrzeb danego zespołu mieszkaniowego, rozbiorę części oficyn i innej zabudowy substandardowej o złym stanie technicznym, wymianę i uzupełnienie elementów konstrukcji i instalacji wewnętrznych, przebudowę układów mieszkań, urządze-

nia terenu przydomowego, chodników przyulicznych, lecz bez przebudowy jezdni. Maksymalny koszt modernizacji do 39 500 M na 1 mieszkanie — wobec średniego kosztu budowy mieszkania w budownictwie osiedlowym = 28 000 M w zabudowie 5-kondygnacyjnej i 34 000 M w zabudowie 11-kondygnacyjnej.

Na modernizację budynków mających charakter zabytkowy resort kultury NRD może udzielić dotacji do 29% kosztów renowacji konstrukcji i wystroju architektonicznego.

Na podstawie dotychczasowych doświadczeń Ministerstwo Budownictwa NRD przewiduje konieczność ograniczenia zasięgu i zakresu rzeczowego modernizacji kompleksowej na rzecz rozwijania działalności modernizacyjnej dającej się zakwalifikować do niższych kategorii bądź też ograniczenie rzeczowego zakresu modernizacji kompleksowej poprzez jej etapowanie, a także zachowanie wszystkich wartościowych elementów konstrukcji, instalacji i wykończenia budynku — bez dążenia do uzyskania jednakowego poziomu stanu technicznego wszystkich jego elementów. W ramach tych oszczędności uznaje się również za celowe ograniczenie rozbiórek zabudowy oficynowej, jeżeli znajduje się ona w dobrym stanie technicznym i nie stwarza nadmiernego ograniczenia funkcji użytkowych. W maksymalnym natomiast stopniu przewiduje się rozwijanie wszelkich form działalności modernizacyjnej wykonywanej siłami własnymi użytkowników, z pomocą administracji domów i służb konserwatorskich gospodarki mieszkaniowej.

Przedstawiona w wielkim skrócie działalność modernizacyjna w Szwecji, Berlinie Zachodnim i NRD pozwala na wyciągnięcie wielu wniosków przydatnych do ukierunkowania analogicznych przedsięwzięć w Polsce, z zachowaniem rozsądnych proporcji i uwzględnieniem wpływu uwarunkowań obiektywnych na ich skalę, koszty i efektywność. Potwierdzają one zasadność tezy dotyczącej partycypacji społeczeństwa w tych przedsięwzięciach. Nade wszystko jednak wskazują na konieczność posiadania odpowiedniej bazy techniczno-materiałowej i organizacyjnej, szczególnie w zakresie przystosowanego wykonawstwa remontowo-budowlanego. Wymaga również szczegółowej analizy problem relacji między stanem posiadania zasobów i rezerw mieszkaniowych a zakresem podejmowanej akcji modernizacyjnej.

*mgr inż. arch. Władysław Korzeniewski  
Centralny Związek  
Spółdzielni Budownictwa Mieszkaniowego  
w Warszawie*

#### **PROBLEMS OF THE MODERNIZATION OF OLD HOUSING SUBSTANCE ON THE EXAMPLE OF GÖTEBORG, WEST BERLIN AND G.D.R. IN THE LATE SEVENTIES**

Although the term "renewal" has become assimilated in Poland also for this field of activity, the author uses the term "modernization", just as this name is used to describe objective procedures in Sweden, G.D.R. and

West Berlin. By this notion we understand undertakings which yield major practical results, which we in Poland may only discuss for a long time yet choosing ever new meanings to define the work undone.

When discussing chosen examples of the modernization of the old housing substance, the author describes the background and conditions allowing thus the Readers to visualize a scope, nature and effect of the work. Just to illustrate this: housing construction, specific for Göteborg, consists as a rule of three-storeyed buildings, in which only the ground floor is brick while upper floors are in wood. The preservation and maintenance of these buildings, their functional transformations and equipment with all modern facilities was the task that required the application of modern technical and material means and, in the first place, a reliability of performance. The author could see this kind of modernization work in housing estates in Landal, Kungsladugard and Hag. Quite a specific town for modernization work is also West Berlin, the population of which is getting down. A characteristic feature is a predominance of modernization problems of old housing substance over other problems such as modern construction and communal management. On the other hand, the problem of modernization of flats in old houses in East Berlin draws much attention, which, i.e., finds its reflection in annual and long-

-term building plans. The reason is very simple: only 30% of flats in Berlin are in houses built after 1945 and have a satisfactory standard. For the purpose of planning repair and construction work as well as modernization the following very simple scale of marks has been adopted in G.D.R. to classify a technical condition: very good, good, poor up to liquidation. Modernization work has also been divided into four categories depending on the age of the building. It is planned to develop all kinds of modernization work to a maximum extent, done by users themselves and with the help of house administration and conservation services.

According to the author, the examples quoted confirm the rightness of the thesis on the participation of the society in modernization work. However in order to secure a proper execution of the work it is necessary, first and foremost, to create an adequate technical and material base and to have it properly organized. Apart from that, the problem of relations between housing resources and reserves and a scope of a modernization campaign undertaken should also be examined in detail.

ANDRZEJ GRUSZECKI

## UDZIAŁ SPOŁECZEŃSTWA W REWALORYZACJI STAREGO PORTU W MONTREALU \*

Kanada, która potrafi godzić tak różne, przeciwstawne temperamenty, jak ludność pochodzenia anglosaskiego i francuskiego, oraz wręcz demoralizuje nadmiarem przywilejów swoich pierwotnych mieszkańców — Indian i Eskimosów, może też dostarczyć przykładów udziału społeczeństwa w rewaloryzacji zabytków. W tym kraju podejmuje się sporo inicjatyw społecznych związanych z ratowaniem zabytków.

Najciekawszym w tej kwestii doświadczeniem ostatnich lat był wpływ społeczeństwa na wypracowanie koncepcji programowej i na rozwiązanie projektowe Planu Rewaloryzacji Starego Portu (Le Vieux-Port) w Montrealu, dla którego po przeniesieniu na nowe dogodniejsze miejsce funkcji portowych rząd federalny zaczął szukać nowych form użytkowania. Zlecono stworzenie planu rewaloryzacji (obszar 200 ha) i opracowano program szerokiego udziału społeczeństwa w tym procesie. Novum stanowiło powołanie w tym celu organizacji społecznej Stowarzyszenia Starego Portu (The Association Le Vieux-Port).

W 1960 r. w Studium Starego Miasta Montrealu (*Study of Old Montreal*, Van Ginkels) zalecono

przeniesienie urządzeń portowych do wschodniej części miasta i urbanizację Starego Portu. W 1964 r. uznano Stare Miasto za obszar zabytkowy. W 1972 r. zaczęto zasypywać przestrzeń między dwoma molami portu, mimo zastrzeżeń władz miejskich i społeczeństwa. W 1975 r. Stanowe Ministerstwo Spraw Urbanistycznych zleciło opracowanie studium, w którym Lincourt zaproponował intensywny handlowy rozwój obszaru Starego Portu. Propozycji tej rząd nie zaakceptował i nie przekazał do publicznej wiadomości, pewne informacje jednak przeniknęły na zewnątrz i wywołały społeczne protesty. W tym samym roku władze miejskie jako kontrpropozycję do planu Lincourta zaproponowały stworzenie przy nadbrzeżach szerokiej otwartej przestrzeni. W grudniu 1977 r. Federalny Minister Spraw Urbanistycznych zgłosił propozycję opracowania planu rewaloryzacji Starego Portu na podstawie szerokiej konsultacji społecznej. W marcu tegoż roku rozpoczęto opracowywanie projektu przy udziale odpowiednich konsultantów (Safdie, Desnoyers) i koordynatorów (London) oraz powołano Sterujący Komitet w Stanowym Ministerstwie Spraw Urbanistycznych. Bezpośrednio w tę sprawę zaangażowany był liberał federalny minister André Quellet. W czerwcu tego samego roku na otwartym zebraniu powołano Stowarzyszenie Starego Portu, jako obywatelskie ciało konsultacyjne. W sierpniu przy projektantach powołano dyrektora dla kontaktów między konsultantami, Stowarzyszeniem i agendami rządowymi. W marcu 1979 r. przeniesiono projekt do Centralnej Hipoteki i Korporacji Budownictwa Mieszkaniowego. Powołano nowego dyrektora. Konsultanci podali do publicznej wiadomości cztery warianty-

\* Relacja oparta na wizji terenowej, wywiadach lokalnych i opracowaniu Marka Londona: *Public participation in recycling Le Vieux-Port de Montreal*, (w:) *Conservation rehabilitation recyclage, Congres international organise a Quebec du 28 au 31 mai 1980*, Quebec 1981, s. 307—316.