

Radosław Barek

Tendencje architektoniczne i urbanistyczne zespołów mieszkaniowych towarzystw budownictwa społecznego

Problemy Rozwoju Miast 2/3, 68-73

2005

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, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

TENDENCJE ARCHITEKTONICZNE I URBANISTYCZNE ZESPOŁÓW MIESZKANIOWYCH TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO⁴⁰

Abstrakt. W artykule przedstawiono rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne zespołów mieszkaniowych zbudowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego w ośmiu miastach. Zanalizowano i wskazano cechy związane z lokalizacją, rodzajem budynków i formami architektonicznymi.

Słowa kluczowe: forma architektoniczna, rozwiązania urbanistyczne, mieszkania czynszowe.

W wielu polskich miastach powołano do życia towarzystwa budownictwa społecznego (tbs), które wybudowały od 1996 r. łącznie ok. 30 tys. mieszkań. Wprawdzie ich udział w budownictwie mieszkaniowym ogółem nie jest duży (ok. 5%), to w skali lokalnej przy niewielkim przyroście mieszkań nowych powstające zespoły tbs wyróżniają się od istniejącej zabudowy osiedlowej formą architektoniczną i standardem. Budownictwo to wspierane ze środków publicznych wymaga nie tylko analizy pod kątem efektów społeczno ekonomicznych, ale także oceny jakości architektonicznej i urbanistycznej tworzonego środowiska zamieszkiwania. Dlatego też na Wydziale Architektury Politechniki Poznańskiej podjęto pracę badawczą dotyczącą tendencji w kształtowaniu współczesnej architektury mieszkaniowej ze środków publicznych. Badania przeprowadzono w ośmiu miastach (Białystok, Grajewo, Katowice, Piła, Płock, Poznań, Śrem, Szczecin), w 17 zespołach mieszkaniowych tbs. W wyborze miast uwzględniono ich zróżnicowaną wielkość oraz wielkość zasobów mieszkaniowych wzniesionych przez towarzystwa budownictwa społecznego.

Przykłady nowopowstającej zabudowy towarzystw budownictwa społecznego

Sytuacja mieszkaniowa w badanych miastach. Zabudowa badanych osiedli powstała w latach 1994-2003. Najwcześniejszym jest zespół mieszkaniowy w Śremie, a kiedy Śremskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zaczęło swoją działalność, nie było jeszcze odpowiednich uregulowań prawnych.

⁴⁰ Szerzej omówiono w: H. Zaniewska, R. Barel, *Tendencje architektoniczne w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej wspieranej ze środków publicznych*, Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej, Architektura i Urbanistyka nr 1/2005.

Większość badanych zespołów mieszkaniowych wybudowana została w latach 1996-1998 i 2001-2003, co jest związane zarówno z powstawaniem nowych towarzystw budownictwa społecznego, jak i wchodzeniem w etap realizacji po okresie przygotowywania dokumentacji przez administrację tbs.

Tylko część badanych zespołów jest wyposażona w usługi, na ogół mieszkańcy korzystają z usług znajdujących się poza osiedlem. Tereny rekreacyjno-wypoczynkowe jak las, park, tereny nadwodne, znajdują się w odległości 200-2000 m od granic osiedla. Powierzchnia badanych osiedli wynosi od 0,4 ha (Szczecin) do 4,7 ha (Płock), średnio 2,58 ha. Największe z osiedli zajmuje teren 4,7 ha. Liczba mieszkań w poszczególnych osiedlach jest więc zróżnicowana, odpowiednio od 64 do 539.

Tabela 1. Sytuacja mieszkaniowa w badanych miastach

Miasta objęte badaniami	Liczba ludności w tys.	Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców	Udział mieszkań komunalnych w %	Przeciętna powierzchnia mieszkania komunalnego w m ²	Przeciętna powierzchnia mieszkań tbs w m ²
Płock	21,7	195	10,8	42,2	46,3
Grajewo	23,2	290	8,4	42,6	—
Śrem	30,9	363	4,2	46,2	—
Piła	76,9	313	14,7	50,1	—
Białystok	286,4	350	6,8	43,1	45,9
Katowice	338,0	371	14,8	51,5	—
Szczecin	415,6	344	17,3	51,5	53,5
Poznań	572,0	348	8,7	52,3	47,3

Źródło: NSP 2002, GUS, Warszawa 2003

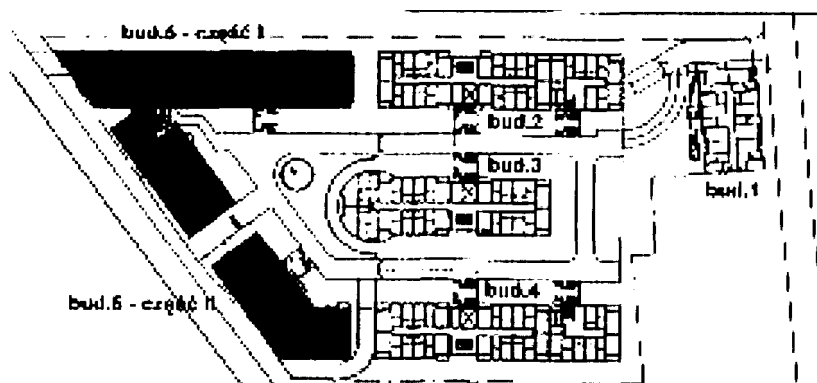
Tabela 2. Wykorzystanie terenu badanych zespołów mieszkaniowych

Powierzchnia w ha	Ilość mieszkań	Wskaźnik M/ha
Poznań (ul. Murawa)	2,3	500
Poznań (ul. Folwarczna)	3,9	539
Poznań (ul. Robocza)	1,26	423
Szczecin (ul. Łucznicza)	3,26	307
Szczecin (ul. Parkowa)	0,4	130
Grajewo	0,9	64

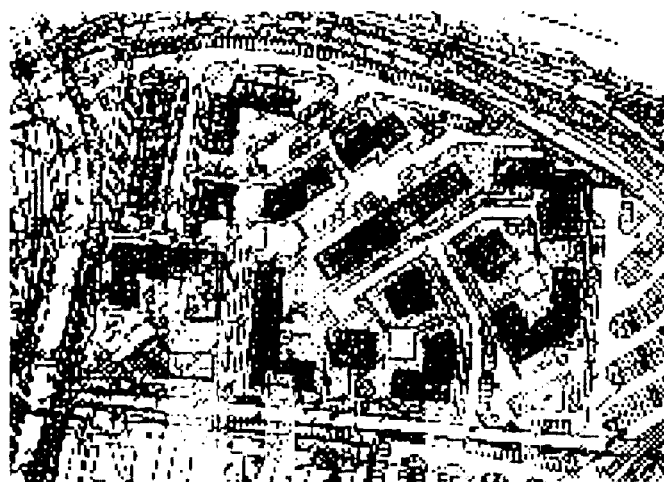
Lokalizacje, usytuowanie w mieście. Zabudowę tbs sytuowano najczęściej na obrzeżach miast (Śrem – ul. Kopernika, Białystok – Bacieczki, Poznań – ul. Folwarczna), na terenach tańszych wolnych od zabudowy. Dopiero później wybierano tereny w centrum miasta (Poznań, Szczecin, Piła).

Badania nad lokalizacjami osiedli tbs wykazały zależność od dostępności lokalizacyjnej od statusu prawnego terenu i sposobu sfinansowania gruntu. Zrealizowane zespoły można podzielić na cztery grupy lokalizacji: centrum, śródmieście, obrzeża, peryferie. Zespoły lokalizowane w centrum zajmują często niewielką działkę, ale wyposażone są w usługi z możliwością dojścia pieszo i charakteryzują się dogodnością korzystania z komunikacji miejskiej. Lokalizacja w śródmieściu oznacza dobre połączenie z centrum miasta i dostęp do usług, handlu, szkoły itp. Zespoły mieszkaniowe usytuowane na obrzeżach i peryferiach miasta rzadko są wyposażone w usługi, częściej mieszkańcy korzystają z usług znajdujących się w innej części miasta. Wyjątkiem jest Płock, gdzie na obszarze osiedla tbs znajdują się przychodnie lekarskie i szkoła.

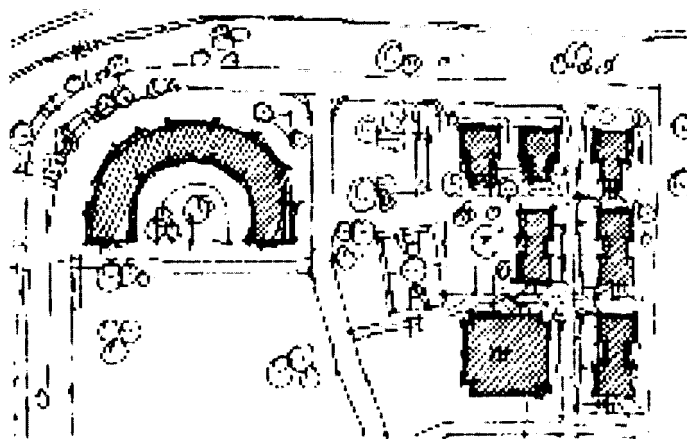
Rozwiązania urbanistyczne. Struktura przestrzenna zespołów mieszkaniowych jest często uwarunkowana położeniem działki w mieście, najbliższym sąsiedztwem, inwencją projektanta i wymaganiami inwestora (ryc. 1, 2, 3, 4).



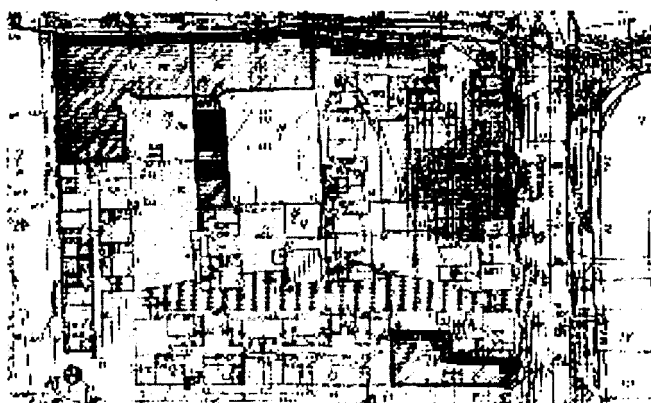
Ryc. 1. Poznań, ul. Robocza (PTBS Poznań)



Ryc. 2. Poznań, ul. Folwarczna (PTBS Poznań)



Ryc. 3. Katowice, Bulwary Rawy I i II – „Koloseum” (KTBS Katowice)



Ryc. 4. Szczecin, ul. J. Ch. Paska, E. Plater, pl. Matki Teresy z Kalkuty (STBS Szczecin)

W badanej grupie wyróżniono struktury stanowiące kontynuację rozwiązań urbanistycznych osiedli z lat 1970-1980, z budynkami wielorodzinnymi formowanymi w proste układy szeregowe lub czworoboki (Śrem, Katowice 1) oraz struktury wzbogacone detalem urbanistycznym z osiami widokowymi i sekwencjami wewnątrz urbanistycznych (przede wszystkim Poznań, Katowice, Bulwary Rawy I, Płock). Kolejną grupę stanowią osiedla o zwartym układzie zabudowy, o jednolitym wyrazie przestrzennym (Poznań, Katowice, Bulwary Rawy II – Koloseum, Szczecin). W mniejszości zanotowano przykłady struktur zabudowy mieszkaniowej o mniejszym gabarycie (Szczecin, ul. Łucznicza) i zabudowy plombowej uzupełniającej starszą tkankę miejską (Poznań, ul. Robocza, Szczecin, ul. Parkowa⁴¹, Piła).

⁴¹ Rozwiązanie urbanistyczno-architektoniczne zabudowy plombowej w Szczecinie (projekt: Grupa Architektoniczna DOMINO; inwestor Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.) uzyskało wyróżnienia SARP za najlepszy obiekt architektoniczny wzniesiony ze środków publicznych w 2003 r.

Formy architektoniczne. Na wyraz architektoniczny i urbanistyczny badanych zespołów mieszkaniowych wpływ miał czas budowy. Pierwsze realizacje są w dużej mierze podobne do budynków osiedli spółdzielczych wznoszonych w latach osiemdziesiątych XX wieku. Zauważa się jednak pewną zmianę w kształtowaniu detali zespołów wejściowych i balkonów. Bryła budynku w pierwszych realizacjach to nadal typowy prostopadłościan. Późniejsze realizacje cechują się już bardziej zdecydowaną formą i kolorystyką. Cechy te wyróżniają budynki tbs z otaczającej zabudowy w Poznaniu, Szczecinie, Białymstoku. Na zabudowę pierwszych osiedli tbs składało się kilka budynków ustawionych liniowo lub grzebieniowo, ostatnie mają już bardziej urozmaicony układ urbanistyczny i kształt architektoniczny. Na uwagę zasługuje osiedle Katowickiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Katowicach Zawodziu (arch. arch. Jan Pallado, Aleksander Skupin), w którym połączono zespół domów mieszkalnych, wielorodzinnych, klatkowych, 4-kondygnacyjnych z indywidualną formą 7-kondygnacyjnego, półokrągłego „Kolosium” (ryc. 3).

Forma architektoniczna budynków w badanych osiedlach jest silnie zróżnicowana. Można wyróżnić cztery podstawowe grupy:

- budynki wielorodzinne, klatkowe z płaskim dachem lub z dodanymi elementami dachów ostatniej kondygnacji (np. pseudomansardowymi),
- budynki klatkowe z wyróżniającymi się zespołami wejściowymi,
- budynki z tzw. dobudówkami (wieżyczki, uzupełnienia parterów),
- budynki o indywidualnej formie.

Wnioski

W badanych zespołach mieszkaniowe towarzystw budownictwa społecznego zaobserwowano tendencję rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych, zróżnicowanych w zależności od:

- wielkości miasta i jego położenia w regionie,
- wielkości terenu,
- inwencji projektantów i wymagań inwestorów.

Różnice między badanymi osiedlami dotyczą również:

- lokalizacji,
- zagospodarowania przestrzeni,
- form architektonicznych,
- kolorystyki elewacji.

Różnorodność form architektonicznych może mieć też związek ze specyfiką regionalnych tradycji kształtowania przestrzeni zamieszkiwania. Wyraża się to zwłaszcza wielkością mieszkań i sposobem zagospodarowania przestrzeni przed wejściem do budynków (Katowice, Białystok).

Wyniki badań skłaniają do wnikliwszego analizowania budownictwa mieszkaniowego finansowanego ze środków publicznych nie tylko w kategoriach ekonomicznych, ale też pod względem jakości przestrzeni zamieszkiwania. Przestrzeń mieszkania w powiązaniu z otaczającą dom wspólną przestrzenią publiczną, świadczy o jakości środowiska zamieszkiwania. Badania opinii i preferencji mieszkańców okazały się przedwczesne. Nowe osiedla i mieszkania w początkowym okresie nie przysporzyły negatywnych ocen i problemów w zarządzaniu. Dla wszystkich badanych realizacji tbs wspólny jest jednak standard mieszkań, określony wymaganiami Ustawy o niektórych formach budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw z 26 X 1995 r. W wyniku badań stwierdzono, że nastąpiło urozmaicenie form architektury mieszkaniowej realizowanej przez tbs, oraz wzbogacenie kolorystyki i jakości stosowanych materiałów budowlanych. Zaniechano tworzenia dużych monotonnych osiedli mieszkaniowych. Powstająca zabudowa mieszkaniowa formowana jest w nieduże zespoły, bądź stanowi uzupełnienie istniejącej i charakteryzuje się wyraźnie indywidualnymi cechami architektonicznymi i urbanistycznymi.

ARCHITECTURAL AND URBANISTIC TENDENCIES REPRESENTED BY HOUSING COMPLEXES OF SOCIAL BUILDING SOCIETIES⁴²

Abstract. The article presents urbanistic and architectural solutions of housing complexes, developed eight cities by social building societies in. Features related to building locations and types, as well their architectural forms are reviewed and shown.

Key words: architectural form, urbanistic solutions, tenement dwellings.

Dr inż. arch. Radosław Barek
Wydział Architektury Politechniki Poznańskiej

⁴² Discussed broader in: H. Zaniewska, R. Barel, *Architectural tendencies in the shaping of residential development subsidized from public funds*, Zeszyty Naukowe Politechniki Poznańskiej, Architektura i Urbanistyka No. 1/2005.