

---

# Problemy z przyszłością wielkich postsocjalistycznych osiedli mieszkańcowych w Polsce w świetle polsko-niemieckich badań na wybranych przykładach : podejście metodologiczne

---

Problemy Rozwoju Miast 10/4, 15-25

---

2013

Artykuł został 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.

**Elżbieta Niezabitowska**  
**Adam Bartoszek**  
**Beata Komar**  
**Beata Kucharczyk-Brus**  
**Marek Niezabitowski**

## **PROBLEMY Z PRZYSZŁOŚCIĄ WIELKICH POSTSOCJALISTYCZNYCH OSIEDLI MIESZKANIOWYCH W POLSCE W ŚWIETLE POLSKO-NIEMIECKICH BADAŃ NA WYBRANYCH PRZYKŁADACH. PODEJŚCIE METODOLOGICZNE**

**Streszczenie.** Punktem wyjścia wspólnych badań polsko-niemieckich nad przeszłością, teraźniejszością i przyszłością wielkich postsocjalistycznych osiedli mieszkaniowych był obserwowany w latach 90. XX w. ich bardzo zły odbiór w opinii społecznej. Prowadzone od 1979 roku przez centrum naukowe UFZ w Lipsku badania monitorowe tego problemu ukazały zmianę społecznego stosunku do tych osiedli w Niemczech. Omawiany projekt zakładał porównanie eksperckiej, architektoniczno-urbanistycznej oceny jakości wybranych osiedli w Lipsku i Katowicach z oceną społeczną, zawartą w ankietach i wywiadach z mieszkańcami oraz aktorami lokalnymi.

W trakcie oceny eksperckiej wybrane do badań osiedla przebadano pod kątem szeregu ważnych kryteriów jakościowych. Ocena ta wypadła stosunkowo dobrze. Podobnie wysoko zostały one ocenione w badaniach partycypacyjnych. Dalszy rozwój tych osiedli jest uzależniony od wielu kluczowych czynników zewnętrznych, których oddziaływanie jest znaczące i może zaważyć na przyszłej jakości życia mieszkańców. Na podstawie wyłonionych czynników rozwojowych przygotowano scenariusze eksploracyjne, ukazujące niebezpieczeństwa braku szerszego strategicznego spojrzenia na problematykę przyszłości wielkich osiedli mieszkaniowych w kontekście pojawiającej się depopulacji i starzenia społeczeństwa polskiego.

Wnioski z przeprowadzonych badań ukazują potrzebę dalszego budowania scenariuszy normatywnych ukierunkowujących politykę państwa. Konieczne jest bardziej aktywne włączenie się zaangażowanych w budownictwo mieszkaniowe podmiotów do działań zapobiegających powstawaniu pustostanów i chaotycznym wyburzeniom rujnującym ład przestrzenny.

**Słowa kluczowe:** zabudowa mieszkaniowa, osiedla mieszkaniowe wielorodzinne postsocjalistyczne, badania eksperckie i partycypacyjne, analiza SWOT, czynniki rozwojowe, scenariusze eksploracyjne

### **Wprowadzenie**

W okresie socrealizmu w krajach bloku wschodniego, budowane powszechnie w latach 60.-80. XX w. wielkie spółdzielcze osiedla mieszkaniowe były przedmiotem pożądanego społecznego. Rodziny czekały do dziesięciu i więcej lat na swoje wymarzone M, które dawało im szansę samodzielnego zamieszkiwania i, jak na owe czasy, wysoki standard techniczny lokalu – w pełni wyposażoną łazienkę, bieżącą wodę ciepłą i zimną, centralne ogrzewanie, gaz. Realizacja tychże osiedli była jednakowoż dla mieszkańców dość uciążliwa. Najpierw

realizowano budynki, a dopiero potem infrastrukturę usługową i komunikacyjną, więc warunki życia w początkowych latach nie były najlepsze.

W momencie przemiany ustrojowej ponad 40% zasobów mieszkaniowych w Polsce stanowiły mieszkania w osiedlach z tego okresu. Na świecie udział ten wynosił od 5% do 15% (van Kempen i in. 2005). Większość wielkich osiedli z okresu socjalistycznego wymagała gruntownych remontów nie tylko z uwagi na normalne zużycie techniczne, ale przede wszystkim z powodu wad technicznych wynikających z pośpiesznego, niedbałego procesu budowy oraz niskiej jakości materiałów budowlanych. Wciąż brakowało pieniędzy na dodatkowe prace budowlane. Dopiero uruchomione w latach 90. XX w. środki Krajowego Funduszu Mieszkaniowego pozwoliły na podniesienie standardu i jakości technicznej istniejących budynków wraz z ich termomodernizacją. Równocześnie, na fali entuzjazmu związanego ze zmianą ustroju, a także oczekiwań, że z dnia na dzień poprawią się warunki ekonomiczne obywateli i każdy zamieszka w nowych, lepszych mieszkaniach, rozpoczęła się ostra krytyka budownictwa mieszkaniowego z okresu PRL-u i jego stygmatyzacja jako pozostałości po zniechęconej „komunie”. Powszechny w społeczeństwie brak wiedzy o źródłach idei „jednostki sąsiedzkiej” (Neighborhood Unit Concept) Clarence A. Perrego (C. Perry 1939), a także historii budownictwa prefabrykowanego (Le Corbusier i osiągnięcia Bauhausu) oraz osiągnięć typologii mieszkalnictwa szkoły frankfurckiej i holenderskiego SAR-u jako źródeł powstania wielkich osiedli spowodował, że osiedla z okresu PRL-u zaczęto postrzegać jako „wymysł komunizmu” narzucony przez ZSRR. Złe postrzeganie wielkich osiedli było szeroko opisywane w świecie (Selenyj 1996<sup>1</sup>, Tsenkova 2000, Tsenkova, Lowe 2003, Wassenberg 2004) podobnie jak koncepcje ich restrukturyzacji (van Kempen, Dekker, Hall, Tosics, eds. 2005). Niektórzy architekci w Polsce głosili, że w ciągu najbliższych dziesięcioleci trzeba będzie to wszystko wyburzyć, gdyż nie nadaje się do użytku ze względu na zbyt małą powierzchnię mieszkań, prefabrykowaną technologię budowy i niski poziom estetyczny.

Przemiany, jakie nastąpiły w ostatnich dwudziestu latach trwania nowego systemu społecznego powoli zmieniają sposób postrzegania tej spuścizny historycznej nie tylko w Polsce, ale także i w Niemczech. Na bazie zmiany tychże poglądów zrodził się pomysł przeprowadzenia wspólnych, polsko-niemieckich badań dotyczących oceny jakości i użyteczności tychże osiedli na wybranych przykładach z Lipska i Katowic.

W lutym 2011 r. grupa naukowców z Polski (Politechnika Śląska, Uniwersytet Śląski) i z Niemiec (Instytut UFZ im. Helmholtza w Lipsku, Wydział Socjologii Miasta), pod kierunkiem prof. dr hab. inż. arch. Elżbiety Niezabitowskiej rozpoczęła współpracę nad dwuletnim projektem pt. *„Wczoraj, dziś i jutro polskich i niemieckich wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju urbanistycznego i ich akceptacji na*

---

<sup>1</sup> Ivan Szelenyj pisał, że te wielkie dzielnice mieszkaniowe prawdopodobnie zamienią się w slumsy na początku 21. stulecia.

*przykładzie Katowic i Lipska*”, nr 2010-21, współfinansowanym przez Polsko-Niemiecką Fundację na Rzecz Nauki z siedzibą we Frankfurcie<sup>2</sup>.

Założone cele projektu to rozpoznanie norm i wartości jakie leżały u podstaw budowy wielkich osiedli mieszkaniowych w okresie realnego socjalizmu i przeanalizowanie na ile te normy i wartości zmieniły się wraz ze zmianą ustroju w obu krajach. Podstawą wyjściową tak skonstruowanego projektu były doświadczenia badawcze Wydziału Socjologii Miasta Instytutu UFZ im. Helmholtza w Lipsku. Prof. Sigrun Kabisch wraz z zespołem, w badaniach monitoringowych opinii publicznej prowadzonych od 1979 r.<sup>3</sup> na temat wizerunku osiedla postsocjalistycznego Grünau w Lipsku, stwierdzili postępujące zmiany w społecznym odbiorze „reliktu komunizmu” w kierunku akceptacji zalet zamieszkiwania w środowisku przyjaznym dla wybranych grup społecznych (ludzie starzy, rodziny z małymi dziećmi, imigranci).

Projekt badawczy, jako interdyscyplinarny (architektoniczno-socjologiczny skład zespołu badawczego), przewidywał porównanie zarówno opinii mieszkańców, jak i opinii eksperckich architektoniczno-urbanistycznych na temat wybranych do badań osiedli mieszkaniowych w Lipsku (Grünau) oraz w Katowicach (Tysiąclecie, Paderewskiego i Zgrzebniocka<sup>4</sup>). Na podstawie tychże porównań wykonano scenariusze rozwojowe eksploracyjne. Były to pierwsze badania interdyscyplinarne w tej problematyce i miały charakter pilotażowy. Zastosowano w nich różne techniki badawcze ujmujące zarówno podejście nauk społecznych jak i architektoniczno-urbanistycznych. W budowaniu metodologii badawczej oparto się na wcześniejszych doświadczeniach badawczych zespołu architektonicznego z projektu PolSenior (Bartoszek, Niezabitowska, Kucharczyk-Brus, Niezabitowski 2011 oraz Bartoszek, Niezabitowska, Kucharczyk-Brus, Niezabitowski 2012) (eksperckie analizy architektoniczno-urbanistyczne, badania kwestionariuszowe oraz wywiady pogłębione) oraz doświadczeniach partnerów z Lipska w badaniach ankietowych monitoringowych na osiedlu Grünau.

W koncepcji badań oparto się na trzech głównych podejściach metodologicznych:

1. badaniach eksperckich, architektoniczno-urbanistycznych, typu jakościowego „ex post”, przeprowadzonych na badanych osiedlach wg określonego zestawu kryteriów,
2. badaniach społecznych ankietowych i wywiadach z mieszkańcami z różnych grup społecznych i wiekowych oraz spotkaniach fokusowych z aktorami miejscowymi (zarządy spółdzielni, urzędy miast, projektanci, policja) – diagnoza opinii użytkowników oraz jakościowe badania administratorów i kreatorów ładu urbanistycznego osiedli,
3. badaniach heurystycznych typu SWOT i scenariusze eksploracyjne<sup>5</sup>– synteza rezultatów badań całego projektu.

---

<sup>2</sup> Członkami zespołu badawczego w omawianym projekcie są współautorzy niniejszego tekstu. W grupie naukowców niemieckich współpracowali prof. Sigrun Kabisch, dr Katrin Grossman, dr Annegret Haase (supervisor).

<sup>3</sup> Kolejne badania były wykonywane w latach 1981, 1983, 1987, 1992, 1995, 2000, 2004 i 2009.

<sup>4</sup> Osiedla Paderewskiego i Zgrzebniocka traktowane były jako uzupełniające odniesienie.

<sup>5</sup> [http://forlearn.jrc.ec.europa.eu/guide/4\\_methodology/meth\\_scenario.htm](http://forlearn.jrc.ec.europa.eu/guide/4_methodology/meth_scenario.htm); (07.01.2012)  
[http://www.peer.eu/projects/metier\\_training\\_courses/course\\_7\\_environmental\\_scenario\\_analysis/](http://www.peer.eu/projects/metier_training_courses/course_7_environmental_scenario_analysis/)  
(07.01.2012) [http://www.eea.europa.eu/themes/scenarios/publications?b\\_start:int=0](http://www.eea.europa.eu/themes/scenarios/publications?b_start:int=0) (07.01.2012).

## Charakterystyka badanych środowisk

Badane osiedla powstawały w różnym czasie. W przypadku polskich, były one rozbudowywane także po transformacji ustroju państwa. Różnią się znacząco wielkością terenu, liczbą mieszkańców oraz strukturą własności, co obrazuje tabela 1. W osiedlu niemieckim, w odróżnieniu do osiedli polskich, nie ma mieszkań własnościowych. Lokale są wyłącznie przedmiotem najmu, co znacząco ułatwia problemy zarządzania i dysponowania mieniem przez właścicieli budynków i spółdzielnie lokatorskie. Inne, znaczące różnice to lokalizacja, gęstość zabudowy oraz koncepcja przestrzenna.

**Tabela 1. Podstawowe informacje o badanych osiedlach**

Dane podstawowe	Grünau	Tysiąclecie	Paderewskiego	Zgrzebniołka
Czas powstania budynków mieszkalnych	1976 – 1986	1961 – 1982 1988 – 2000 (punktowce) 2006 (Piastów 12)	1973 – 1981 2000 – 2001 (os. Przysań)	1979 – 2003 2006 (Zgrzebniołka 8A)
Wielkość terenu	500 ha (cała dzielnica Grünau 870 ha)	188 ha	35 ha (w tym 25 ha należących do SM Paderewski)	25 ha (w tym 11,2 ha należących do SM KSM)
Planowana liczba mieszkańców	80 000 – 100 000	Brak danych	Brak danych	Brak danych
Aktualna (2011) liczba mieszkańców	45 400 (2009)	22 868 zameldowanych*	9 306 zameldowanych	1 457 zameldowanych
Liczba spółdzielni mieszkaniowych	8	2	2	1
Liczba właścicieli prywatnych	7	13 wspólnot mieszkaniowych	2 wspólnoty mieszkaniowe	Brak danych
Budynki mieszkalnictwa wielorodzinnego (pow. zabudowy)	31 ha	8,44 ha	4,67 ha	1,06 ha
Budynki usług podstawowych na wyodrębnionych działkach (pow. zabudowy)	19 ha	7,77 ha	0,2 ha	Brak
Gęstość zabudowy	~1000 m <sup>2</sup> pow. zabudow. /ha	~870 m <sup>2</sup> pow. zabudow. /ha	~1950 m <sup>2</sup> pow. zabudow. /ha	~950 m <sup>2</sup> pow. zabudow. /ha
Intensywność zabudowy mieszkaniowej	~ 3400 m <sup>2</sup> pow. miesz/ha	~ 2870 m <sup>2</sup> pow. miesz./ha	~ 5860 m <sup>2</sup> pow. miesz./ha	~ 4020 m <sup>2</sup> pow. miesz./ha
Średnia ważona liczba kondygnacji	6,3	14,1	10,3	3,4
Liczba budynków wyburzonych	~80	Brak	Brak	Brak
Całkowita liczba mieszkań (2011)	~ 30 000	8 019	4 140	615
Powierzchnia mieszkaniowa netto	1 700 000 m <sup>2</sup>	540 000 m <sup>2</sup>	205 000 m <sup>2</sup>	45 000 m <sup>2</sup>

\*Dane meldunkowe pochodzą z UM Katowice; rzeczywista liczba mieszkańców może się znacząco różnić od liczby osób zameldowanych, ponieważ mieszkania są wynajmowane przez właścicieli, np. studentom.

W Katowicach do badań wyodrębniono dwa uzupełniające, mniejsze osiedla wielorodzinne, jako jednostki kontrolne dla danych dotyczących osiedla Tysiąclecie, zestawianego porównawczo z systematycznie diagnozowanym przez badaczy z Instytutu Helmholtza, znacznie większym, lipskim osiedlem Grünau (ryc. 1).



**Ryc. 1. Wybrane do badań osiedla katowickie: Tysiąclecia, Paderewskiego, Zgrzebnioka**  
Fot.: autor

### **Założenia metodologiczne**

Celem projektu było poznanie opinii mieszkańców badanych osiedli na temat postrzegania warunków zamieszkiwania i skonfrontowanie ich z architektoniczno-urbanistyczną opinią ekspercką oraz ustalenie kluczowych czynników rozwojowych i sporządzenie scenariuszy rozwojowych, z uwzględnieniem danych uzyskanych od zarządców analizowanych przestrzeni.

W badaniach socjologicznych zastosowano kwestionariusz wywiadu adresowany do mieszkańców oraz przeprowadzono wywiady z ekspertami społecznymi, jakimi były wybrane kategorie mieszkańców/użytkowników przestrzeni osiedli. W badaniach architektoniczno-urbanistycznych posłużono się analizami wybranych aspektów jakościowych, dla których zbudowano system oceny oraz danymi z wywiadów z aktorami lokalnymi, to jest projektantami badanych osiedli, pracownikami Urzędu Miasta, zarządami Spółdzielni Mieszkaniowych oraz firmami deweloperskimi i policją. Badania i analizy danych przeprowadzono w 4 etapach ujętych w tabeli 2 poniżej.

Kwestionariusz wywiadu zastosowany do badań osiedli w Katowicach został skonstruowany na bazie ankiety z 2009 r., opracowanej przez Instytut UFZ. Na potrzeby badań osiedli katowickich rozszerzono wybrane zagadnienia, które nie były istotne dla badaczy niemieckich, natomiast odnosiły się do szczególnej sytuacji w Polsce. Szerzej potraktowano problematykę bezpieczeństwa wewnątrz osiedla, ogradzania osiedli, wpływu imprez masowych w sąsiedztwie (np. w Parku Wojewódzkim, na stadionie) na bezpieczeństwo, problem dogęszczania istniejącej zabudowy lub stosowania wyburzeń, czytelności i wyposażenia strefy wejściowej do budynku, oznakowania części składowych osiedla i związanej z tym orientacji przestrzennej użytkowników. W odniesieniu do budynku i lokalu mieszkalnego wprowadzono pytania dotyczące preferowanego typu budownictwa wielorodzinnego, oceny wielkości powierzchni użytkowej mieszkania, zwłaszcza w obrębie kuchni, łazienki i przedpokoju. Pytano także o efekty termorenowacji budynków mieszkalnych, która jest lub została przeprowadzona w ostatnich latach. Zapytano także o stosunek do ewentualnych sąsiadów obcokrajowców.

**Tabela 2. Etapowanie badań**

<b>Etapowanie</b>	<b>Badania architektoniczno-urbanistyczne</b>	<b>Badania partycypacyjne</b>
Etap I	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wybór osiedli do badań.</li> <li>Ustalenie kryteriów.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>adaptacja ankiety opracowanej przez UFZ w 2009 do celów projektu i warunków polskich,</li> <li>przygotowanie zagadnień do wywiadów,</li> <li>wybór respondentów do ankietowania i wywiadów.</li> </ul>
Etap II	Przeprowadzenie badań w terenie: <ul style="list-style-type: none"> <li>wykonanie analiz szczegółowych według ustalonych zakresów i kryteriów,</li> <li>wykonanie opisów merytorycznych,</li> <li>zebranie materiału ilustracyjnego,</li> <li>opracowanie graficzne wyników badań (praktyki studenckie).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>przeprowadzenie badań terenowych (595 wywiadów kwestionariuszowych*),</li> <li>przeprowadzenie wywiadów swobodnych z mieszkańcami (ok. 90 wywiadów*),</li> <li>przeprowadzenie wywiadów i spotkań fokusowych z lokalnymi aktorami.</li> </ul>
Etap III	Analiza wyników badań: <ul style="list-style-type: none"> <li>analiza porównawcza architektoniczno-urbanistyczna wg ustalonych kryteriów,</li> <li>analiza porównawcza prawa polskiego i niemieckiego w celu ustalenia współczesnych wymogów dla przestrzeni urbanistycznej osiedla mieszkaniowego,</li> <li>analizy SWOT i ich komparatystryka,</li> <li>wyłonienie kluczowych czynników rozwojowych (key driver forces) dla badanych osiedli mieszkaniowych polskich.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>analizy danych z kwestionariuszy w programie statystycznym SPSS,</li> <li>komparatywne porównanie wybranych elementów ankiet dla osiedla Grünau i Tysiąclecie.</li> </ul>
Etap IV	Porównanie wyników badań architektoniczno-urbanistycznych z wynikami badań partycypacyjnych. Opracowanie scenariuszy rozwojowych eksploracyjnych.	

\* Podano dane z badań polskich.

W badaniach sondażowych jako najistotniejsze problemy ujęto: strukturę wiekową i wielkość gospodarstw mieszkaniowych, własność mieszkania, poziom materialny mieszkańców, zadowolenie z zamieszkiwania na osiedlu, własną ocenę warunków zamieszkania i jakości samego mieszkania oraz poziomu zarządzania osiedlem, chęć zmiany miejsca zamieszkania oraz przywiązanie do miejsca, zadowolenie z infrastruktury społecznej osiedla, przystosowanie dla potrzeb niepełnosprawnych. Do głównych elementów budujących zadowolenie z zamieszkiwania badanych na osiedlach wg zebranych odpowiedzi należą: dostępność usług, dobra infrastruktura osiedlowa, obfitość zieleni i w przypadku polskich osiedli dobra lokalizacja i skomunikowanie z centrum miasta.

W komparatywnych analizach danych z osiedli Grünau i Tysiąclecie za szczególnie istotne zmienne niezależne uznano: strukturę wieku mieszkańców (w tym mieszkańców z grupy senioralnej), wykształcenie głów badanych gospodarstw domowych, wielkość przeciętnego gospodarstwa domowego i przeciętne dochody przypadające na gospodarstwo. Następnymi ważnymi zmiennymi w analizie były: struktura własności budynków i mieszkań, a w Polsce ponadto procentowy udział mieszkań własnościowych i czynszowych. Także porównano przywiązanie respondentów z badanych osiedli do tego miejsca i zadowolenie z zamieszkiwania na danym terenie<sup>6</sup>, zjawiska mobilności terytorialnej, w tym

<sup>6</sup> Bazą do wysokiej satysfakcji w obu przypadkach była dostępność usług i infrastruktura oraz obfitość zieleni wewnątrz osiedla i w otoczeniu. Satysfakcja dotyczy także samych mieszkań. Specjalnie na

przeprowadzki w obrębie osiedla oraz stosunek mieszkańców do modernizacji budynków, ze szczególnym uwzględnieniem znaczenia termomodernizacji dla komfortu zamieszkiwania.

Do wywiadów z mieszkańcami – ekspertami społecznymi – wybrano następujące grupy mieszkańców: studenci, młodzi pracujący na starcie kariery zawodowej, młode pary z dziećmi, niepełnosprawni, seniorzy 60+. Tutaj interesującymi zagadnieniami było ustalenie: jakie respondent z danej kategorii miał poprzednie doświadczenia z miejsca zamieszkania i jak w tym kontekście ocenia obecne, jakimi kryteriami kierował się przy wyborze obecnego miejsca zamieszkania, jakie widzi mankamenty obecnego miejsca zamieszkania, jak ocenia funkcjonalność mieszkania oraz jak długo zamierza pozostać w obecnym miejscu zamieszkania i dlaczego<sup>7</sup>, czy chciałby tu spędzić swoją starość, jak ocenia prywatność, jak widzi przyszłość osiedla. Niepełnosprawni byli pytani o bariery architektoniczne i sposoby radzenia sobie z tym problemem, osoby starsze – o stosunek do domów dla seniorów i ich ewentualne miejsce na osiedlu, studentów pytano czy chcieliby tu zamieszkać na stałe i brak jakich usług odczuwają najbardziej.

Zupełnie inny charakter miały wywiady i spotkania fokusowe z projektantami badanych osiedli, zarządami spółdzielni mieszkaniowych, firmami deweloperskimi oraz przedstawicielami Urzędu Miasta (Wydział Budownictwa, Wydział Spraw Obywatelskich, Wydział Budynków i Dróg, Wydział Planowania Przestrzennego, Architekt Miasta, Miejska Komisja Urbanistyczna). Wywiady z projektantami pozwoliły zrozumieć założenia projektowe badanych osiedli i przyczyny odstępstw od pierwotnych założeń oraz zmiany dokonywane w późniejszych okresach, także efekty termomodernizacji i problemy związane z parkowaniem oraz realia rozwojowe, które były konfrontowane z poglądami firm deweloperskich, polityką miasta wobec nowych inwestycji oraz problemami spółdzielni mieszkaniowych. Uzyskano odpowiedź na pytanie, dlaczego wspólnoty z reguły gorzej sobie radzą z remontami niż spółdzielnie oraz jak niebezpieczne dla przyszłości rozwoju osiedli stanie się przeprowadzona prywatyzacja mieszkań, utrudniająca podejmowanie ważnych decyzji w sytuacji depopulacji osiedli (chodzi o podejmowanie decyzji o wyburzeniach lub adaptacjach pustoszejących budynków). W Katowicach problem ten może wystąpić stosunkowo szybko, ponieważ wg Home Brokera już w 2013 r. nastąpi wyrównanie liczby gospodarstw domowych z liczbą mieszkań na rynku nieruchomości.

Los wielkich osiedli wielorodzinnych coraz bardziej zależeć będzie od jakości oferty mieszkaniowej, jaką będą w stanie przedstawić. Proces zdobywania klienta grupa polska mogła zaobserwować podczas badań i wywiadów prowadzonych na osiedlu Grünau w Lipsku. Atrakcyjność oferty warunków mieszkaniowych badanych osiedli ustalono na podstawie przeprowadzonych badań jakościowych komparatywnych dla wszystkich czterech osiedli.

---

Tysiącleciu satysfakcja z mieszkania jest wyjątkowo wysoka. W skali 1 (bardzo zadowolony) do 7 (bardzo niezadowolony) 55,5% zakreśliło „1” i 28% „2”. W Grünau 27% odpowiedziało „1” i 43% „2”. Ten wysoki wskaźnik wskazuje na duże przywiązanie do miejsca.

<sup>7</sup> W przypadku rodzin z małymi dziećmi potrzeba bezpieczeństwa dziecka była podstawowym czynnikiem pozostania w obecnym miejscu zamieszkania.



Do oceny osiedli pod względem urbanistycznym wybrano takie zagadnienia, jak: dostępność komunikacyjna osiedla (samo osiedle wewnątrz, osiedle – centrum miasta, osiedle – aglomeracja), parkingi, układ urbanistyczny osiedla, osiedlowe wnętrza urbanistyczne, zieleni (zieleni izolacyjna, rekreacyjna urządzona, rekreacyjna nieurzadzona, wyznaczająca granice terytoriów), place zabaw dla dzieci i tereny rekreacji dla osób dorosłych, terytorialność, prywatność, osiedle w kontekście teorii Kevina Lyncha, wayfinding, infrastruktura osiedlowa, oraz spełnienie wymagań idei Design out Crime i Universal Design (ryc. 2).



**Ryc. 2. Przykładowe analizy os. Paderewskiego w Katowicach**

Źródło: projekt badawczy LHE

Jakość urbanistyczną osiedli poddano ocenie wg następujących kryteriów:

- 1) brak spełnienia standardów bez możliwości poprawy,
- 2) brak spełnienia standardów z możliwością poprawy,
- 3) podstawowe spełnienie standardów wg obecnie obowiązujących przepisów,
- 4) ponadpodstawowe spełnienie standardów,
- 5) ponadpodstawowe spełnienie standardów, przystosowanie do współczesnych wymagań (i prognoz perspektywicznych).

Łączna, najwyższa liczba punktów, jaka mogła zostać przyznana osiedlu wyniosła 77. Badane osiedla uzyskały stosunkowo wysokie oceny w okolicach 56-63 punktów.

Na podstawie ww. badań przygotowano analizy SWOT, w których przeanalizowano siły i słabości, jakie zostały wyłonione w badaniach architektoniczno-urbanistycznych, a potwierdzone w badaniach partycypacyjnych. Szanse i zagrożenia rozpatrywano w szerszym kontekście oddziaływania kluczowych czynników rozwojowych, takich jak: wpływ polityki państwa, miasta i spółdzielni mieszkaniowych oraz rynku deweloperskiego wobec potrzeby rozwoju budownictwa mieszkaniowego, demografii, rozwoju ekonomicznego, nowych wzorów zamieszkiwania i wymagań rozwoju zrównoważonego. Komparatystyki analiz SWOT dla badanych osiedli dokonała grupa polska. Wyłonione czynniki rozwojowe dla osiedli polskich zostały przedstawione w tabeli poniżej.

**Tabela 3. Kluczowe czynniki rozwojowe (key driving forces) dla osiedli w Polsce**

Kluczowe czynniki rozwojowe	Duża ważność	Średnia ważność	Niska ważność	Duża pewność	Średnia pewność	Niska pewność
Demografia	X			X		
Ekonomia	X					X
Polityka		X				X
Rynek nieruchomości	X					X
Nowe wzorce mieszkaniowe		X			X	
Nowe technologie		X		X		
Rozwój zrównoważony	X					X

Źródło: własne analizy eksperckie zespołu architektów

Z uwagi na to, że badacze z UFZ jako socjologowie mieli odrębne podejście do problematyki czynników rozwojowych osiedla Grünau, scenariusze rozwojowe zbudowali na innej zasadzie niż grupa polska. W niniejszym artykule ta część badań została opisana na podstawie badań grupy polskiej. Analiza oddziaływania poszczególnych czynników na możliwości rozwojowe istniejących wielkich osiedli mieszkaniowych pozwoliła na zbudowanie scenariuszy rozwojowych pod wpływem obecnie oddziałujących kluczowych czynników oraz przy zmianie negatywnych tendencji w przyszłości. Najbardziej pewnym i najważniejszym okazał się czynnik demograficzny, którego oddziaływanie będzie widoczne w Katowicach już wkrótce. Na razie pojawiają się „pustostany” w zabudowie komunalnej o najniższym standardzie, a przy wyrównaniu popytu i podaży mieszkań mogą przed 2020 rokiem pojawić się w peryferyjnych osiedlach mieszkaniowych z okresu PRL-u.

Jest to najważniejszy wniosek z przeprowadzonych badań, ukazujący zarazem nowe obszary badawcze prowadzące do budowy scenariuszy normatywnych na potrzeby gmin, Spółdzielni Mieszkaniowych, rynku deweloperskiego, a przede wszystkim polityki państwa w tym zakresie. Szczególnie Spółdzielnie Mieszkaniowe zarządzające osiedlami bloków wielorodzinnych potrzebują budowania strategii przystosowania istniejących zasobów do zmniejszającej się liczby mieszkańców i koncepcji adaptacji obiektów do innych celów. W polskich warunkach nie przewiduje się w najbliższym dziesięcioleciu wyburzeń bloków wielokopłytowych, co okazało się koniecznością w Niemczech. Praktyka w Lipsku, zobrazowana przykładem Grünau, wskazuje na złożoność kryteriów określających koncepcje wiążące decyzje o wyburzeniach, wynikające z powodów ekonomicznych, z sensownymi koncepcjami zmian form użytkowania odzyskiwanego terenu, zgodnie z kryterium zachowania ładu przestrzennego dzielnicy i powiązania ich z polityką mieszkaniową oraz społeczną miasta.

### Literatura

1. Bartoszek A., Czekaj K., Faliszek K., Niesporek A., Trawkowska D., 2012, *Instytucje wsparcia a monitoring problemów społecznych w Katowicach*. Księga dobrych praktyk, Urząd Miasta Katowice, Katowice.
2. Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., 2011, *Warunki zamieszkania polskich seniorów w świetle badań socjologów i architektów w projekcie PolSenior*, Polityka Społeczna numer specjalny pt. *Aspekty medyczne, psychologiczne,*

- socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, PolSenior, Warszawa, s. 36-44.
3. Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., 2012, *Warunki zamieszkiwania seniorów – główne ustalenia badawcze*, [w:] Mossakowska M., Więcek A., Błędowski P. (red.) *Aspekty medyczne, psychologiczne, socjologiczne i ekonomiczne starzenia się ludzi w Polsce*, Termedia, Poznań, s. 511-530.
  4. Borowik I., 2003, *Blokowiska – miejski habitat w oglądzie socjologicznym. Studium jakości wrocławskich środowisk mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Arboretum, Wrocław.
  5. Cesarski M., 2007, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1988-2005 – dziedzictwo i przemiany*, SGH, Warszawa.
  6. Haase A., Steinführer A., Kabisch S., Gierczak D., 2007, *How inner-city housing and demographic change are intertwined in east-central european cities – comparative analysis in Polish and Czech cities for the transition period*, [w:] Komar B., Kucharczyk-Brus B. (eds.), *Housing Environmental Conditions in Post-Communist Countries*. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice, p. 148-174.
  7. Haase A., Kabisch S., Steinführer A., Bouzarovski St., Hall R., Ogden P., 2009, *Emergent spaces of reurbanisation: exploring the demographic dimension of inner-city residential change in a European setting*, [w:] *Population, Space and Place*, Volume 16, Issue 5 Pages 443-463.
  8. Haase A., Maas A., Steinführer A., Kabisch S., 2009, *From long-term decline to new diversity: Socio-demographic change in Polish and Czech inner cities*, [w:] *Journal of Urban Regeneration and Renewal*, volume 3 (1), 31-45.
  9. Kabisch S., 2007, *Schrinking cities in Europe – reshaping living conditions in post-communist cities – experience from eastern Europe*, [w:] Komar B., Kucharczyk-Brus B. (eds.), *Housing Environmental Conditions in Post-Communist Countries*. Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice, s. 175-192.
  10. Kabisch S., Steinführer A., Haase A., Großmann K., Peter A., Maas A., 2008, *Demographic change and housing in European cities*. Report for EUROCITIES, Brussels and Leipzig, p. 95.
  11. van Kempen R., Dekker K., Hall St., Tosics I. eds., 2005, *Restructuring Large Housing Estates in Europe*, The Policy Press, Bristol.
  12. Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Bartoszek A., Niezabitowski M., 2009, *Research organization for the PolSenior architects-sociologists sub-project*, *Architecture – Civil Engineering – Environment*, ACEE nr 4, s. 19-30.
  13. Niezabitowska E., 2011, *Założenia metodologiczne badań architektonicznych środowiska zamieszkania seniorów w projekcie PolSenior*, Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, seria Architektura nr 50, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
  14. Perry C., 1939, *Housing for the Machine Age*, Russell Sage, New York.
  15. Sailer-Fliege U., 1999, *Characteristics of post-socialist urban transformation in East Central Europe*, *GeoJournal* 49: 7-16.
  16. Steinführer A., Haase A., Kabisch S., 2008, *Household-based questionnaire surveys in European cities. Experiences from a cross-national research project*, [w:] Grözinger G., Matiaske W., Spieß K. C., *Europe and its Regions, The usage of European regionalized social science data*, Cambridge Scholars Publishing, p. 253-270.
  17. Stenning A., 2005, *The transformation of life, work and community in post-socialist Europe: A westerner studies Nowa Huta*, *Geographia Polonica*.
  18. Szelenyi I., 1996, *Cities under Socialism – and After*, [w:] Andrusz G., Harloe M., Szelenyi I., *Cities After Socialism: Urban and Regional Change and Conflict in Post-Socialist Societies*, Oxford, Cambridge, MA: Blackwell, p. 286-317.
  19. Tsenkova S., Lowe S. (eds.), 2003, *Housing Change in Central and Eastern Europe*. Aldershot: Ashgate Publishing Limited, 223 pages.

20. Tsenkova S., 2000, *Housing in Transition and Transition in Housing: The Experience of Central and Eastern Europe*, Sofia: Kapital Reclama, 180 pages.
21. Wassenberg F., 2004, *Large social housing estates: From stigma to demolition?* Journal of Housing and the Built Environment 19: 223-232.
22. Zaniewska H., Thiel M., Urbańska W., Berek R., 2010, *Mieszaniowe obszary problemowe w miastach i na terenach popegeerowskich*. Raport badań, Instytut Rozwoju Miast, Kraków.

## **ANALYSIS OF RESEARCH METHODS APPLICABLE TO PROBLEMS WITH THE FUTURE OF LARGE POST-SOCIALIST HOUSING ESTATES IN POLAND IN LIGHT OF JOINT POLISH – GERMAN CASE STUDIES**

**Summary.** The main basis for joint Polish – German research on the past, present, and future of large post-socialist housing estates found in both countries was their terrible reputation in the 1990s. The UFZ research center in Leipzig (Germany) has been monitoring post-socialist communities since 1979. The center has noted a change in the public perception of large post-socialist housing estates in Germany. The goal of the joint project was to compare evaluations made by experts in the field of architecture and urban planning with separate evaluations made by housing estate residents in the cities of Leipzig and Katowice (Poland). Evaluations made by housing estate residents consisted of traditional surveys and interviews with residents and other local stakeholders.

Expert analysis of each selected housing estate was based on a variety of relevant quality criteria. Each expert analysis produced mostly positive results. Both analyzed housing estates were also highly ranked in surveys of housing estate residents. Future development of these communities is dependent on many key external factors that produce a strong impact and may affect the quality of life of estate residents. Development scenarios were outlined based on the factors identified in the course of research. These included a lack of broad strategic perspective on the future of large post-socialist housing estates in the context of growing depopulation and population aging in Poland. Research results for Germany are also briefly discussed.

The research results indicate a need to develop additional normative scenarios that would guide government policy. It is also necessary to further engage private developers in an effort to stem the tide of empty apartments and chaotic demolitions that ruin spatial order in cities.

**Keywords:** residential areas, post-socialist multi-family housing estates, expert analysis, community participation, SWOT analysis, development factors, planning scenarios

Prof. dr hab. inż. arch. Elżbieta Niezabitowska, prof. zw. Politechniki Śląskiej  
Politechnika Śląska, Wydział Architektury, Katedra Strategii Projektowania i Nowych  
Technologii w Architekturze

Dr hab. Adam Bartoszek, prof. nzw. Uniwersytetu Śląskiego  
Uniwersytet Śląski, Instytut Nauk Społecznych

Dr inż. arch. Beata Komar, dr inż. arch. Beata Kucharczyk-Brus  
Politechnika Śląska, Wydział Architektury, Katedra Sztuk Pięknych i Użytkowych

Dr Marek Niezabitowski  
Politechnika Śląska, Wydział Organizacji i Zarządzania, Katedra Stosowanych Nauk  
Społecznych