

Małgorzata DENIS

Wydział Architektury, Politechnika Warszawska

DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA W OSIEDLACH MIESZKANIOWYCH WARSZAWY

Streszczenie. Problemem zasadniczym, który próbowano poniżej przedstawić, jest odpowiedź na pytania, czy działalność inwestycyjna prowadzona po 1990 roku w osiedlach mieszkaniowych Warszawy może być zaliczona do procesu ich modernizacji, czy też ma ona jedynie charakter komercyjny, polegający na intensywnym wykorzystaniu terenów.

Komercyjna działalność inwestycyjna często sprawia, że osiedla są placem budowy, rejonem prowizorek, co utrudnia trwałe zagospodarowanie terenów zieleni rekreacyjnej, przestrzeni publicznych, a także powstawanie związków międzysąsiedzkich.

Problem ten przedstawiony został na przykładzie osiedla warszawskiego „Bródno”. Działalność inwestycyjna prowadzona na tym osiedlu jest charakterystyczna dla większości terenów mieszkaniowych.

INVESTMENT ACTIVITY IN THE HOUSING ESTATES OF WARSAW

Summary. The fundamental problem, which we attempted to present below, is the issue of whether the investment activity, conducted after year 1990 in the housing estates of Warsaw, can be treated as part of the modernization process, or as an exclusively commercial activity, based upon intense land development.

The commercial investment activity often causes the housing estates to become areas of makeshift housing, which makes it difficult to develop permanent recreational and green areas, public use areas, as well as neighborhood associations and relations.

The problem has been presented on the basis of the example of one of housing estates in Warsaw – „Brodnno”. The investment activity conducted in this estate is typical for most housing areas.

1. Wstęp

Działalność inwestycyjną, obejmującą lata 1990-2004, na osiedlach warszawskich przedstawiona zostanie na przykładzie osiedla Bródno. Osiedle to usytuowane jest w prawobrzeżnej części Warszawy w dzielnicy Targówek. Planowane było jako zaplecze mieszkaniowe i usługowe tej części miasta. Zostało zrealizowane w latach 70. i składa się z kilku osiedli.

Przestrzeń osiedlowa może być miejscem realizacji nowych inwestycji. Są to działania takie, jak: dogęszczanie zabudowy zarówno budynkami mieszkalnymi jak i innymi funkcjami lub

uzupełnianie programu mieszkaniowego funkcjami komercyjnymi, przeważnie z zakresu handlu detalicznego i hurtowego, biznesu, miejsc pracy biurowej, rozrywki.

Uzupełnianie osiedli programem komercyjnym częściowo jest uzasadnione w osiedlach mieszkaniowych. Sprawia bowiem, że na terenach mieszkaniowych powstają miejsca pracy i zwiększa się oferta usługowa. Równocześnie jednak idzie to w parze z nowymi uciążliwościami, takimi jak: wzmożenie ruchu samochodowego, wzrost potrzeb parkingowych, redukcja lub nawet likwidacja przestrzeni rekreacyjnych i zieleni, zwiększona penetracja obcych w społeczne środowisko osiedlowe.

2. Zespół osiedli Bródno

W 1961 roku został rozstrzygnięty konkurs SARP-u na zabudowę dzielnicy Bródno.

I nagrodę otrzymał zespół w składzie: arch. arch. Jerzy Stanisławski, Janina Szulecka, Tadeusz Szulecki [1]. Komisja konkursowa przyznała trzy nagrody główne i uznała „za celowe obok zapewnienia możliwości opracowania przez zespół wyróżniony pierwszą nagrodą planu szczegółowego dzielnicy również zaproszenie zespołów wyróżnionych nagrodą drugą i trzecią w celu opracowania projektów fragmentów dzielnicy” [3]. Dzięki tej decyzji osiedle posiada dość zróżnicowaną strukturę budynków, nie sprawia wrażenia monotonnego. Zespół osiedli Bródno zajmujące obszar 355 ha, przewidziane było na ok. 60 tys. mieszkańców (obecnie ok. 74 tys.).



Rys. 1. Sytuacja osiedla mieszkaniowego Bródno [2], autor Dorota Długosz, wrzesień 2003
Fig. 1. Site plan housings estates Bródno [2], author Dorota Długosz, September 2003

W zespole osiedli Bródno nowe inwestycje podzielone zostały na trzy kategorie: mieszkaniowe, administracyjne, usługowo – komercyjne.

Inwestycje mieszkaniowe

Osiedle Bródno I

Osiedle zostało wybudowane na terenie, na którym istniały już budynki mieszkalne jednorodzinne. W planie szczegółowym dzielnicy mieszkaniowej zalecano adaptację istniejących budynków jednorodzinnych i wielorodzinnych. Po trzydziestu latach użytkowania tego terenu część tych domów uległa zniszczeniu, część została zmodernizowana. Około 50% jest niezamieszkała lub w złym stanie technicznym.

Na wolnych działkach wykonano nowe inwestycje mieszkaniowe, przeważnie wielorodzinne (fot. 2 i 3). Jak widać na zdjęciach, nowe obiekty wprowadzają dysharmonię w centrum osiedla, które już i tak posiadało zbyt duże zróżnicowanie kubatur - od budynków małych jednorodzinnych 2-kondygnacyjnych, do budynków wielorodzinnych 11-kondygnacyjnych o długości około 220 metrów.



Fot. 2 i 3. ul. Julianowska, autor Małgorzata Denis, luty 2004

Osiedle Bródno V

Na osiedlu tym również mamy do czynienia z inwestycją mieszkaniową przy ul. Chodeckiej, róg z Krasnobrodzką (fot. 4).



Fot. 4. ulica Krasnobrodzka, autor Małgorzata Denis, luty 2004

Budynek ten został wybudowany w latach 2002-2003, składa się z dwóch części, połączonych parterem z usługami. Obiekt ten posiada własny garaż podziemny. Wyróżnia się kolorystyką oraz użytym materiałem na elewacji, mimo to można stwierdzić, iż pod względem urbanistycznym koresponduje z otoczeniem (pod względem architektonicznym jest to dyskusyjne rozwiązanie). Projektant zróżnicował wysokościowo budynek: jedna część posiada 7 kondygnacji (istniejące budynki obok posiadają 5 kondygnacji), druga część 11 kondygnacji z nadbudową na fragmencie 2-kondygnacyjną (budynki po przeciwnej stronie drogi mają 11 kondygnacji).

Osiedle Bródno VI

Do nowo projektowanych inwestycji zaliczyć można osiedle składające się z 3 budynków mieszkalnych przy ul. Suwalskiej (fot. 5). Są to obiekty 4-kondygnacyjne z poddaszem użytkowym, z własnym garażem podziemnym, ogrodzone od reszty osiedla.

Przykład tej inwestycji nie należy do pozytywnych, ponieważ projektant nie dostosował się do charakteru brył domów już istniejących – zastosował dach dwuspadowy, nigdzie nie występujący na osiedlu. Ponadto obiekty te zajmują teren w pierwotnym projekcie przeznaczony na ogródek jordanowski.



Fot. 5. ulica Suwalska, autor Małgorzata Denis, luty 2004

Osiedle Bródno VII i VIII

W narożniku ul. Kondratowicza i św. Wincentego usytuowany został nowy zespół mieszkaniowy, rozczłonkowany na 3 budynki. Obiekty te posiadają w parterach usługi oraz podziemny garaż. Inwestycja dobrze wpisuje się w otoczenie.

Inwestycje administracyjne

Naprzeciwko wymienionego w poprzednim akapicie obiektu został wybudowany budynek Urzędu Dzielnicy Targówek (fot. 6). Pełni on ważną funkcję administracyjną, która wymaga od projektanta akcentu zarówno architektonicznego, jak i urbanistycznego. Stało się

jednak odwrotnie, obiekt ten „zginął” wśród pobliskich budynków mieszkalnych. Posiadają one 7, 11 i 13 kondygnacji, natomiast obiekt urzędowy tylko 5 kondygnacji. Dopelnia tego wrażenia stojący obok Urzędu, wybudowany w ciągu ostatnich lat, dom mieszkalny 16-kondygnacyjny (fot. 6), budynek administracyjny 5-kondygnacyjny, budynek mieszkalny 16-kondygnacyjny.



Fot. 6. Nowe budynki ul.Kondratowicza, autor Małgorzata Denis, luty 2004

Inwestycje usługowo - komercyjne

Do inwestycji usługowo – komercyjnych zaliczyć należy obiekty takie, jak: galeria handlowa „Targówek”, z multiplexem (dobudowana część w 2003 roku), oraz „Castorama”. Lokalizacja tego kompleksu handlowo–rozrywkowego uzupełniła braki programowe Bródna. Tego typu centrum było przewidziane w projekcie koncepcyjnym dla zespołu osiedli, ale w środku terenu zespołu mieszkaniowego. Nowe centrum handlowe usytuowane jest na uboczu osiedla, nie przeszkadza mieszkańcom.

Poza galerią handlową do inwestycji usługowych zaliczyć należy inne ośrodki handlowe: supermarkety Lidl, Leader Price, Biedronka. Inwestycje te pod względem architektonicznym są obce w stosunku do sąsiedniej zabudowy, są to bryły o małej ilości okien, typowe, o niskim standardzie użytkowym.

Podsumowanie

Omówienie działalności inwestycyjnej w osiedlach mieszkaniowych na przykładzie zespołu osiedlowego Bródno nie może wystarczyć do przedstawienia całego złożonego zakresu zachodzących zmian zagospodarowania terenów mieszkaniowych w Warszawie. Można potraktować tę pracę jako początek badań naukowo-badawczych.

Literatura

1. „Bródno dzielnica mieszkaniowa”, Architektura nr 4 /1976.
2. Długosz D.: Osiedle miastem. Bródno Warszawa. Praca magisterska WAPW, grudzień 2003 rok.
3. Ostrowski W.: Konkurs urbanistyczny na dzielnicę Bródno w Warszawie, Architektura nr 9 /1961.

