

Iwona BENEK

Politechnika Śląska, Wydział Architektury

MODERNIZACJA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JAKO SPOSÓB AKTYWIZACJI OSÓB STARSZYCH

Streszczenie. Budynki mieszkaniowe, wielorodzinne, mające 30 – 40 lat, wymagać będą w najbliższej przyszłości kapitalnych remontów. Wraz z remontem konieczna będzie również modernizacja mieszkań. Jest to okazja do dostosowania ich dla potrzeb osób starszych.

Jako podstawowy kierunek działania przyjęto konieczność przeprowadzenia badań istniejącej przestrzeni mieszkaniowej w celu określenia uwarunkowań przestrzennych decydujących o integracji ze środowiskiem grupy osób starszych oraz przeanalizowanie technicznych możliwości adaptacji. Badania przeprowadzono na przykładzie osiedli z terenu Katowic.

Słowa kluczowe: osoby starsze, modernizacja, budownictwo wielorodzinne.

MODERNIZATION OF HOUSING BUILDINGS AS A MEANS OF ACTIVATION FOR THE ELDERLY

Summary. Residential buildings, multi-family, having 30 or 40 years, will require major repairs in the near future. Along with the renovation of the building the modernization of flats is also necessary. This is an opportunity to adjust them to the needs of the elderly.

As the basic course of the action the need for a study of the existing residential area was adopted, to determine the spatial conditions influencing the integration of the group of older people with the housing environment and to examine the technical possibilities of adaptation of flats. The study was conducted on the example of settlements from the area of Katowice.

Keywords: elderly, modernization, multifamily housing.

1. Wstęp

Warunki mieszkaniowe osób starszych, na tle ogólnej sytuacji mieszkaniowej w naszym kraju, można uważać za trudne. Jedynie bardzo znikoma grupa korzysta z adaptowanych form mieszkalnictwa. Adaptowanie istniejących budynków jest znacznie droższe niż budowanie od początku, według z góry określonych założeń, niemniej jednak istnieje oczywista konieczność

dokonywania takich modernizacji w budynkach starych. Do ich przeprowadzenia niezbędne jest przeanalizowanie technicznych możliwości adaptacji.

2. Modernizacja zabudowy wielorodzinnej

Podjęcie badań własnych było związane z przekonaniem, że przeprowadzenie modernizacji i remontu istniejącej substancji mieszkaniowej powinno być związane z adaptacją środowiska mieszkaniowego dla osób starszych i niepełnosprawnych ruchowo.

Z badań krajowych, m.in. Instytutu Kształtowania Środowiska, wynika, że zapotrzebowanie na modernizacje budowlane dotyczy już współczesnego nam budownictwa. Niewłaściwe rozwiązania funkcjonalno-użytkowe, niski standard, błędy konstrukcyjne, a ponadto wady wykonawstwa masowo wznoszonych budynków wielkopłytowych spowodowały, że okres do pierwszych planowanych remontów znacznie się skrócił i notujemy go już po 20 latach istnienia budynków.

Praktyczne rozwiązanie problemów technicznych, występujących przy modernizacji obiektów budowlanych, nastęrcza często duże trudności. Mogłoby być ich znacznie mniej, jeśli nowo projektowane objekty byłyby przystosowane do przyszłych modernizacji. Takie przystosowanie obiektu powinno polegać na przewidywaniu w procesie projektowania możliwości łatwej wymiany jego elementów (przegród) oraz możliwości elastycznego kształtowania funkcjonalno-użytkowego jego pomieszczeń.

Budynki mające 20 – 30 lat wymagać będą w najbliższej przyszłości kapitalnych remontów, wraz z remontem konieczna jest również modernizacja mieszkań.

Jako podstawowy kierunek działania uznać trzeba konieczność przeprowadzenia badań istniejącej przestrzeni mieszkaniowej w celu określenia uwarunkowań przestrzennych decydujących o integracji ze środowiskiem grupy osób starszych oraz przeanalizowanie technicznych możliwości adaptacji.

Zasadniczym problemem jest więc pytanie, w jakim stopniu mieszkania (ich układ przestrzenny, system konstrukcyjny, wielkość) i struktury budynków decydują o możliwości ich przystosowania do potrzeb osób o ograniczonej sprawności ruchowej? Zakłada się, że dotyczy to współczesnej, najczęściej spotykanej (przeciętnej) struktury mieszkaniowej w Polsce, ze szczególnym uwzględnieniem warunków środowiska śląskiego.

W celu ustalenia najbardziej charakterystycznych parametrów przestrzennej adaptacji środowiska mieszkaniowego dla potrzeb osób starszych przyjęto następujące uwarunkowania:

1. Obszar badań ograniczono do terenu miasta Katowice.
2. Badane środowisko mieszkaniowe obejmowało typową zabudowę wielorodzinną (osiedla mieszkaniowe).
3. Adaptowano przykłady mieszkań realizowanych w latach 70. i 80., a więc kwalifikujące się w najbliższej dekadzie do modernizacji.

W odniesieniu do użytkowników przyjęto następujące założenia:

1. Analizy funkcjonalne oparto na założeniu, że użytkownicy są osobami starszymi o ograniczonej sprawności ruchowej, które poruszają się na wózku inwalidzkim, ponieważ ten rodzaj ograniczenia sprawności rodzi najwięcej wymagań adaptacji przestrzeni w różnych jej skalach i najłatwiej je sprecyzować.
2. Posiadają środki umożliwiające pokrycie kosztów utrzymania, opłat mieszkaniowych oraz ewentualnych usług dodatkowych.
3. Zamieszkują z rodziną bądź są samotni.

Ocena przydatności wybranych rodzajów zamieszkiwania opierała się na przyjęciu następujących kryteriów:

1. Samodzielność – niezależne mieszkanie pozwala na zachowanie właściwego modelu socjologicznego, umożliwia właściwe kształtowanie stosunków z otoczeniem oraz takich warunków, które pomagają w utrzymaniu samodzielności, zdrowia fizycznego i psychicznego oraz ogólnych zdolności adaptacyjnych.
2. Aktywność – na stopień aktywności osoby starszej rzutuje w znacznej części rodzaj zamieszkiwanego wnętrza i jego bezpośrednie otoczenie. Brak perspektyw, izolacja od społeczeństwa, charakterystyczne dla środowiska zakładów opiekuńczych, prowadzą do pasywnego sposobu spędzania czasu. Fakt rozproszonej lokalizacji różnego rodzaju usług, charakterystyczny dla mieszkań niezależnych, zmusza ich mieszkańców do aktywnego życia i pokonywania codziennych trudności. Jednak nieodpowiednio zaprojektowane mieszkanie może stanowić dodatkową przeszkodę utrudniającą życie, a niekiedy wręcz niebezpieczną pułapkę.
3. Usługi – sfera usług jest jedyną dziedziną, w której obiekty mieszkalnictwa zbiorowego przedstawiają się korzystniej w zestawieniu z mieszkaniami niezależnymi, które rozproszone są wśród różnego rodzaju usług. Fakt ten ma istotne znaczenie dla osób o niskim stopniu sprawności. Dla większości najważniejsze są usługi i opieka w ich mieszkaniach oraz możliwość korzystania z usług ogólnodostępnych.
4. Kontakty – człowiek jest istotą społeczną i duży wpływ wywierają na niego emocje i działania innych członków społeczności. Sposób reagowania na otoczenie ma wpływ na

wszystkie aspekty życia człowieka. Pobyt w zakładzie opiekuńczym często ogranicza kontakty do przebywania w towarzystwie osób starszych. W ten sposób utrudnia się społeczne możliwości adaptacyjne, ogranicza kontakty towarzyskie, co prowadzi do odseparowania się. Przebywanie w mieszkaniu indywidualnym zmusza do tworzenia więzi społecznych i sprzyja poprawie mobilności społecznej.

5. Realizacja – prezentowane przykłady adaptacji mieszkań przeprowadzone były w typowej dla naszego otoczenia strukturze i technologii mieszkaniowej. Ich realizacja będzie możliwa jedynie przy przeprowadzeniu modernizacji nie tylko wnętrza, ale także otoczenia budynku, tak aby je udostępnić. Adaptowalność obliguje do takiej koncepcji, która gwarantuje przystosowanie mieszkań do specyficznych, zmiennych potrzeb w czasie (ich stałą dyspozycyjność). Natomiast sztywny podział funkcji w zakładach dla osób starszych, a przede wszystkim wydzielenie zespołów socjalno-usługowych, oznacza pewne utrudnienia w procesach realizacyjnych.
6. Ekonomiczność – niepełnosprawność oznacza zwiększone koszty utrzymania (nabycie wózka inwalidzkiego, zakup niezbędnych leków, częstsze odnawianie garderoby). Przystosowanie mieszkania niezależnego do potrzeb osoby niepełnosprawnej może stać się więc niemożliwe do realizacji ze względu na niemożność sfinansowania takich działań. Przystosowanie przestrzeni dla osoby poruszającej się na wózku inwalidzkim jest bardzo trudne ze względów technicznych i ekonomicznych (przy założeniu wysokiego stopnia adaptacji mieszkania dla osób na wózkach inwalidzkich i budynków – wprowadzenie dźwigów). Dlatego tak istotne jest zwrócenie uwagi na szukanie prostych i tanich zabiegów adaptacyjnych.

Na podstawie założonych wyżej kryteriów można stwierdzić, że mieszkania niezależne są optymalnym rodzajem mieszkalnictwa dla osób starszych.

Charakterystyka ogólna badanych budynków (charakterystyki funkcjonalna i techniczna) miała na celu zestawienie podstawowych informacji o analizowanych przykładach, tak aby sprawdzić stopień zróżnicowania ich formy, konstrukcji, a zarazem, w wyniku podjętych prób adaptacji, określenie optymalnych sposobów tej adaptacji w części wnioskowej.

Przeanalizowano równoległe następujące elementy poszczególnych obiektów:

- Otoczenie budynku.
- Budynek.
- Mieszkanie.

Jedynie spójne rozwiązanie tych trzech elementów daje gwarancje uzyskania pewnych efektów adaptacyjnych.

Badania otoczenia dotyczyły analizy najbliższego sąsiedztwa budynku i dążono w nich do eliminacji przeszkód zewnętrznych. Dostępne otoczenie oznacza przede wszystkim właściwy teren, możliwość korzystania z odpowiedniej komunikacji oraz istnienie miejsc umożliwiających kontakty i podtrzymujących aktywność życiową.

Badania dotyczące budynku oparto na analizie porównawczej stanu istniejącego i propozycji adaptacji poszczególnych części budynku (ze szczególnym uwzględnieniem wejścia). Przy ocenie poszczególnych rozwiązań brano pod uwagę aspekty funkcjonalny, estetyczny i bezpieczeństwa.

Sformułowano następujące wnioski:

1. Schody są podstawowym i niezbędnym elementem komunikacji pionowej i nieodzowną częścią drogi ewakuacyjnej, dlatego powinny być zaprojektowane w odpowiedni i poprawny sposób. Jednak korzystanie ze schodów jest dla wielu osób starszych niebezpieczne, a także niemożliwe. Należy więc przewidzieć dodatkowe dźwigi lub pochylnie, które ułatwią pokonanie różnic wysokości.
2. Znaczenie przestrzenne pochylni powinno zbliżać się do przestrzennego sensu schodów, przy czym jedną z głównych wad pochylni jest jej przestrzeniochłonność, zaś główną zaletą możliwość korzystania nie tylko przez osoby niepełnosprawne ruchowo, ale i inne osoby mające kłopoty z pokonywaniem różnic poziomów (osoby o kulach, niewidome, matki z wózkiem itp.).
3. Przeprowadzona analiza potwierdziła pełną skuteczność adaptacyjną dźwigów osobowych, przy czym ten sposób adaptacji wymaga wysokich nakładów finansowych. Do wad zaliczyć trzeba fakt, że dźwigi nie mogą być samodzielnym elementem pionowej drogi ewakuacyjnej (są bardziej zawodne niż schody, po których w ostateczności osobę na wózku można znieść) oraz wymagają stałego nadzoru technicznego.

Badania mieszkań (tabele 1, 2, 3) opierały się na analizie porównawczej 37 mieszkań występujących w budynkach wielorodzinnych. Podczas prób adaptacji przyjęto następujące zasady:

- nie naruszano konstrukcji badanych budynków – czyli nie wyburzano ścian konstrukcyjnych;
- wyburzenia dotyczyły przede wszystkim ścian działowych;
- nie zmieniano miejsca usytuowania kominów i głównych instalacji.

Po przeprowadzeniu badań okazało się, że następowały zmiany powierzchniowe w mieszkaniach, które powinny być realizowane, gdy wpływa to na całkowite udostępnienie budynku dla osób starszych i niepełnosprawnych. Możliwa jest również adaptacja mieszkania

przez zmianę sposobu wejścia do budynku, a zarazem do mieszkania (np. przez balkon połączony z pochylnią):

Zmiany sposobu wejścia do mieszkania nie przynoszą jednak większych korzyści z punktu widzenia adaptacji całego obiektu. W związku z tym rozwiązanie takie może być brane pod uwagę podczas adaptacji indywidualnej mieszkania lub parteru budynku.

Przeprowadzona próba adaptacji mieszkań wykazała, że priorytetowe znaczenie w kształtowaniu przestrzeni mieszkalnej mają części higieniczno-sanitarna i kuchenna. Na kształtowanie pomieszczeń wpływ mają również przestrzenie manewrowa i komunikacyjna, zmiany wyposażenia części sanitarnej oraz przyjęta zasada jednoprzestrzenności w części dziennej, a także stosowanie mobilnego wyposażenia.

Tabela 1

Stan istniejący – schemat rzutu mieszkania

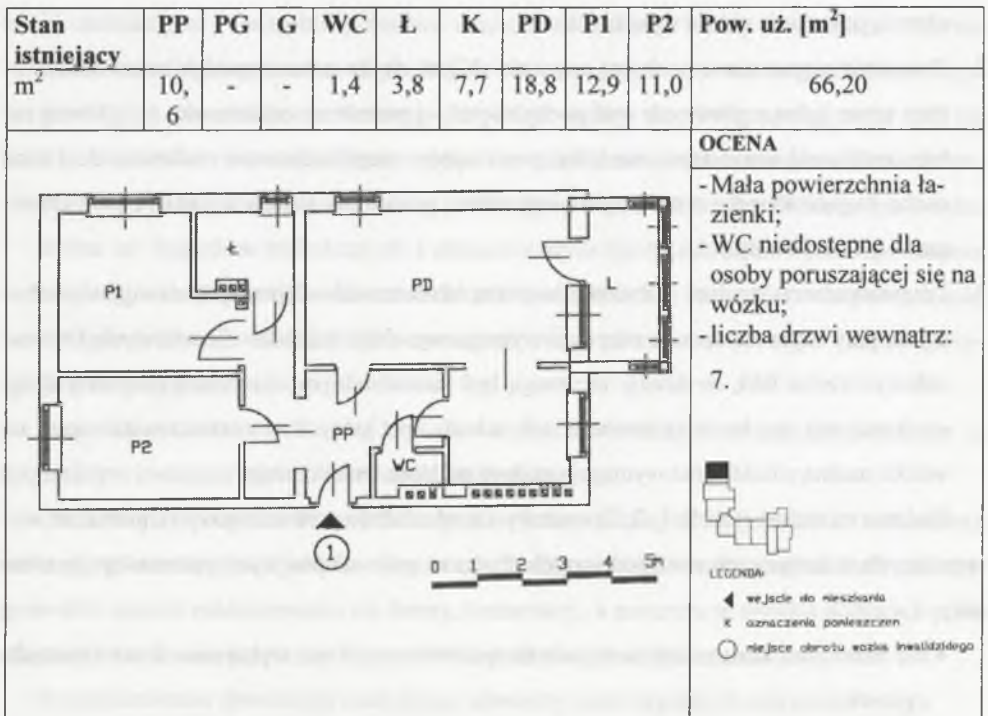


Tabela 2

Projekt modernizacji mieszkania, wersja I – schemat rzutu mieszkania

Projekt w. I	PP	PG	G	WC	Ł	K	PD	P1	P2	Pow. uż. [m ²]
m ²	6,3	-	-	2,4	5,8	7,7	18,8	26,1	-	66,20
Zmiany pow. [m ²]	-4,3	-	-	+1,0	+	-	-	+	-11	-

OCENA

- WC powiększono (jest możliwość ustawienia pralki);
- łazienka została powiększona;
- kuchnia została otwarta na pokój dzienny;
- pokój 1 i pokój 2 połączono – powstało duże pomieszczenie pełniące funkcję sypialni i garderoby.
- liczba drzwi wewnątrz: 4

Tabela 3

Projekt modernizacji mieszkania, wersja II – schemat rzutu mieszkania

Projekt w. II	PP	PG	G	WC	Ł	K	PD	P1	P2	Pow. uż. [m ²]
m ²	10,6	-	-	1,4	5,8	7,9	18,8	11,0	11,0	66,20
Zmiany pow. [m ²]	-	-	-	-	+2,0	+0,2	-	+1,3	-	-

OCENA

- Łazienka została powiększona;
- kuchnia została otwarta na pokój dzienny;
- liczba drzwi wewnątrz: 6

3. Wnioski

O możliwości samodzielnego użytkowania mieszkania przez osoby starsze nie decyduje tylko samo mieszkanie, ale także jego bezpośrednie oraz dalsze otoczenie (klatka schodowa, brama, ulica, zieleń) czy będące w sąsiedztwie podstawowe usługi, a także wpływ ruchu ulicznego i zakładów przemysłowych. Dlatego w badaniach nie sposób było pominąć elementów towarzyszących najbliższemu otoczeniu człowieka, takich jak budynek i przestrzeń wokół niego.

Z przeprowadzonych analiz jednoznacznie wynika potrzeba zmian adaptacyjnych na rzecz osób starszych i niepełnosprawnych ruchowo w istniejących mieszkaniach, budynkach mieszkalnych i w ich otoczeniu, które powinny być przeprowadzone na podstawie następujących założeń:

1. Swoboda poruszania się jest niezbędnym warunkiem normalnej egzystencji, a równocześnie wymogiem mającym uzasadnienie społeczne i ekonomiczne.
2. Pozostawienie człowieka starszego w dotychczasowych warunkach domowych i środowiskowych uznać należy za podstawowy kierunek działania. Należy przy tym zapewnić odpowiednią lokalizację (blisko usług, miejsc pracy, w przyswojonym środowisku) oraz mieszkanie bezpieczne i dostosowane do indywidualnych (zmiennych w czasie) potrzeb.
3. Środki kształtowania przestrzeni powinny być klarowne i wyraziste, tak aby przekaz architektoniczny dotarł do każdego z użytkowników i by urzeczywistnić możliwość samodzielnego korzystania z otoczenia. O klasie i jakości obiektu, a także o poprawie jego dostępności, decydują podstawowe zasady projektowania architektonicznego, takie jak:
 - jasność i logika układu przestrzennego,
 - wyrazista identyfikacja stref w budynkach,
 - czytelność znaczących dla danej funkcji elementów budynku.
4. Architekci, inżynierzy budownictwa i wszystkie osoby profesjonalnie związane z projektowaniem i kreowaniem przestrzeni, powinni być zaznajomieni ze sprawami adaptacji budynków i mieszkań dla potrzeb osób niepełnosprawnych, a także posiadać dostęp do odpowiednich informacji¹.

¹ Postulat ten został również uwzględniony w dokumencie Zgromadzenia Ogólnego Narodów Zjednoczonych pt. *Standardowe zasady wyrównywania szans osób niepełnosprawnych. (The Standard Rules on the Equalization of Opportunities for Persons with Disabilities)* podczas 48 sesji w dniu 20 grudnia 1993 roku (Rezolucja 48/96).

5. Wszystkie nowe budynki mieszkalne powinny być dostępne i przystosowane już w momencie ich tworzenia. Należy przewidywać ich modernizację pod kątem nowych potrzeb przyszłych użytkowników.
6. Przekształcanie środowiska mieszkaniowego przez eliminację barier może być jedynie dopełnieniem działań w przypadku adaptacji zastanej tkanki architektonicznej.
7. Adaptacja istniejących budynków powinna być przeprowadzana kompleksowo. Zasadniczym założeniem systemowego ujęcia modernizacji starej substancji mieszkaniowej jest równoległe i spójne rozwiązanie trzech jego elementów:
 - otoczenie budynku (otoczenie osiedla),
 - budynek (zespół budynków),
 - mieszkanie (zespół mieszkań).

Bibliografia

1. Adamczewska-Wejhert H.: Kształtowanie zespołów mieszkaniowych. Arkady, Warszawa 1985.
2. Barrierefreie Wohnungen. Arbeitsblätter Bauen und Wohnen für Behinderte, Nr 2, Bayerisches Staatsministerium des Innern 1998.
3. Bąk J.: Człowiek a funkcje mieszkania XXI wieku w Polsce, [w:] Zaniewska H. (red.): Mieszkanie XXI wieku. Aspekty społeczne, ekonomiczne, techniczne i architektoniczne. Materiały seminarium naukowego IGM, Warszawa 1997.
4. Benek I.: Modernizacja architektury mieszkaniowej w aspekcie potrzeb osób niepełnosprawnych. Praca doktorska, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Gliwice 2001.
5. Betreutes Wohnen in Europa. Schriftenreihe Band 41 des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Stuttgart 1994.
6. European Manual for an Accessible Built Environment. Utrecht: CCPT 1990 i 1993.
7. Frąckiewicz L.: Warunki i potrzeby mieszkaniowe ludzi starych w miastach województwa katowickiego. IGM, Warszawa 1972.
8. Inwalidzi w województwie katowickim. WUS, Katowice 2000.
9. Jaranowska K.: Adaptacja mieszkań dla inwalidów. Zakład Badań Rehabilitacji Społecznej i Zawodowej CZSI, Warszawa 1983.

10. Kozińska D.: Problemy mieszkaniowe osób w starszym wieku. Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, Warszawa 1973.
11. Kulesza H.: Społeczne i ekonomiczne uwarunkowania polskiego mieszkania XXI wieku, [w:] Zaniewska H. (red.): Mieszkanie XXI wieku. Aspekty społeczne, ekonomiczne, techniczne i architektoniczne. Materiały seminarium naukowego IGM, Warszawa 1997.
12. Kuryłowicz E.: Projektowanie uniwersalne. Udostępnianie otoczenia osobom niepełnosprawnym. CBRON, Warszawa 1996.
13. Lewandowski J.: Ergonomia niepełnosprawnym. Środowisko pracy. Łódź 2000, [w:] Zaniewska H. (red.): Mieszkanie XXI wieku. Aspekty społeczne, ekonomiczne, techniczne i architektoniczne. Materiały seminarium naukowego IGM, Warszawa 1997.
14. Ostrowska A. (red.): Badania nad niepełnosprawnością w Polsce, 1993. IFiS PAN, Warszawa 1994.
15. Ostrowska A. i in.: Sytuacja ludzi niepełnosprawnych w Polsce, [w:] Ostrowska A. (red.): Badania nad niepełnosprawnością. IFiS PAN, Warszawa 1994.
16. Skibniewska H. (red.): Publikacja Zespołu Badania Społecznych Aspektów Niepełnosprawności. IFiS PAN i PFRON, Warszawa 1994.
17. Strabel W., Włodarczyk J.: Specjalne formy budownictwa mieszkaniowego. ARCH & URBS, Katowice 1991.
18. Włodarczyk J.: Czynniki czasu w kształtowaniu nowych zespołów mieszkaniowych. Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej, s. Architektura, z. 16, Gliwice 1991.
19. Włodarczyk J.: Koncepcja mieszkań specjalnych dla ludzi starszych w warunkach Górnośląskiego Okręgu Przemysłowego. Praca doktorska, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Gliwice 1974.

Recenzent: Dr hab. Marian Mitreǵa, prof. UŚ