

Teresa BARDZIŃSKA-BONENBERG

**PROBLEMY MODERNIZACJI REJONÓW URBANISTYCZNYCH
NA ZAINWESTOWANYCH TERENACH MIEJSKICH
ZARYS METODY PRZEPROWADZENIA STUDIUM WSTĘPNEGO**

Streszczenie. Gwałtowny rozwój miast spowodował degradację dzielnic o starej zabudowie. Rewaloryzacja tych terenów odbywa się drogą całkowitych wyburzeń, opieki konserwatorskiej lub kompleksowych remontów. Badania istniejących konfliktów przeprowadza się metodą kolejnych przybliżeń - ostateczna jednostka urbanistyczna, dla której przeprowadza się zmiany to rejon urbanistyczny. Do podjęcia modernizacji niezbędne są precyzyjne dane wyjściowe. Dostarcza ich "Studium Programowo-Przestrzenne Modernizacji Rejonu".

W miastach polskich prawie cały wysiłek budownictwa w okresie bieżącego 30-lecia skierowany był przede wszystkim na zaspokajanie potrzeb ilościowych mieszkalnictwa, zabudowie uległy obszary peryferyjne, zainwestowane dotychczas słabo lub zupełnie niezainwestowane.

W wyniku takiej działalności miasta rozbudowały się coraz bardziej, pozostając niezmienione w dzielnicach centralnych. Z biegiem lat stan techniczny budynków uległ pogorszeniu, jednostkowe, często niewłaściwe decyzje urbanistyczne, niszczyły lub zaburzały istniejące układy.

Niejednokrotnie wyrywkowe remonty generalne utrwaliły nieprawidłowość struktury funkcjonalnej i przestrzennej całego zespołu budynków jak również substandard wyposażenia poszczególnych mieszkań, nie wnosząc nic prócz wymiany zużytych elementów.

W warunkach GOP-u dołączyła się jeszcze jedna siła niszcząca - szkody górnicze.

Intensywny rozwój eksploatacji górniczej filarów ochronnych pod miastami i osiedlami powoduje potrzebę usunięcia szkód górniczych rocznie w około 3500 budynkach różnego typu. Przy tym około 50% budynków zabezpiecza się przez kotwienie, a w 15% oprócz kotwienia przeprowadza się inne roboty zabezpieczające, np. dylatowanie budynku.

Remonty budynków na terenach GOP związane są głównie ze szkodami górniczymi i odbywają się wyrywkowo w najbardziej drastycznych przypadkach. Ponieważ, według opinii fachowców budowlanych, na terenie GOP około 50% budynków wzniesionych przed 1950 r. (tzn. około 150 tys.) nie ma potrzebnej odporności na przenoszenie ruchów spowodowanych eksploatacją górniczą - sprawa kompleksowego ujęcia remontów i połączonej z nimi maksymal-

nej rewaloryzacji terenów dawniej zainwestowanych jest rzeczą bardzo pilną.

Przebudowa większych obszarów istniejącej zabudowy łączy się z potrzebą dostarczenia mieszkań zastępczych. W obecnych warunkach ciągłego deficytu mieszkaniowego w ten sposób pomyślana realizacja jest niemożliwa. Z tych przyczyn działalność na terenach istniejącego zainwestowania była znikoma i ograniczała się do bieżących remontów. W planach perspektywicznych miast stare centralne dzielnice traktuje się wciąż jako rezerwę pod przyszłą zabudowę.

Od momentu podjęcia decyzji o konieczności przebudowy terenu starej miejskiej zabudowy konieczny jest ciąg działań wstępnych, które ustalą stan istniejący, wyznaczą kierunki i zapewnią właściwy przebieg pracy projektowej i realizacji inwestycji.

Operowanie rozległym obszarem utrudnia uchwycenie konfliktów i niepravidłowości w skali kilku domów. Dlatego plany muszą być wykonywane metodą kolejnych przybliżeń, których efektem ma być przywrócenie sprawności technicznej i funkcjonalnej całemu zespołowi.

W momencie przejścia do detali w funkcjonowaniu zespołu budynków konieczny jest podział rewaloryzowanego fragmentu miasta na rejony urbanistyczne. Można określić je jako mniejsze fragmenty terenu, których zabudowę łączą pewne wspólne cechy lub związki funkcjonalne, wspólne punkty ciężenia.

Podział ten jest umowny i jedynie jego praktyczne znaczenie opiera się na dążeniu do wychwycenia i późniejszego utrwalenia bliższych relacji zachodzących między poszczególnymi obiektami rejonu wchodzącego w skład dzielnicy.

Konieczność realizacji nowych obiektów na terenie miasta wynika ze stałego zużycia się moralnego i technicznego starych budynków. Zużyta zabudowa może być zastępowana nową w następujący sposób:

1. Zastąpienie starego, zużytego budynku jest możliwe bez zmian w rozmieszczeniu przestrzennym pozostałych elementów istniejącej zabudowy. Metoda postępowania: wyburzenie obiektu starego i budowa nowego na jego miejsce.
2. Istniejące zagospodarowanie terenu wykorzystuje go w sposób niedostateczny, np. niska, rozproszona zabudowa o dużym stopniu zużycia. Racjonalne wykorzystanie terenu wskazuje często na usunięcie tej zabudowy i zastąpienie jej nową, bardziej intensywną i nowoczesnie wyposażoną. W tym przypadku właściwą decyzję wskaże rachunek ekonomiczny.
3. Teren pokryty zabudową moralnie i technicznie zużytą o nadmiernym zagęszczeniu ludności. Przebudowa tych obszarów wiąże się z koniecznością przygotowania nowego terenu dla przyjęcia nadmiaru mieszkańców. Z punktu widzenia wąsko pojętej ekonomiki jest to zabieg nieefektywny. W naszych warunkach przebudowa tych właśnie najbardziej zaniedbanych ob-

szarów staje się problemem natury społecznej i musi zostać rozwiązana w sposób prawidłowy.

Ostatni najbardziej skomplikowany system zabudowy występuje w dzielnicach śródmiejskich. Narastanie form od najdawniejszych czasów (często średniowieczny podział na parcele) nawarstwienia, wszechobecne ślady pędu do powiększania kubatur użytkowych w okresie kapitalizmu - dały w sumie zabudowę zwartą, o podwórkach studniach, mieszkaniach niedoświetlanych, nieprzewietrzanych. Często jedyną wartością tej zabudowy jest fragmentarycznie zachowany układ urbanistyczny - ślad myśli dawnego planisty.

Na terenie, na którym zaobserwować można takie nawarstwienia - badania muszą być przeprowadzane szczególnie wnikliwe. Rezultatem ich musi być jedno z trzech postanowień:

1. Zachowanie starej substancji - ze względu na zabytkowy charakter.
2. Zastąpienie zabudowy starej - nową.
3. Modernizacja starych zasobów.

Ta metoda stanowi wyjście pośrednie - zakłada, że pewien procent budynków będzie zastąpiony obiektami nowymi. Ukształtowanie przestrzenne podporządkowane będzie substancji zachowanej, a układ funkcjonalny, uczytelniony i ewentualnie nawiązany do założenia historycznego.

Ponieważ metoda 1 wchodzi w zakres działalności konserwatora zabytków, metoda 2 stanowi problemy podobne do tych, które występują na terenach niezainwestowanych, modernizacja rejonów będzie miała miejsce w metodzie 3.

Wynikiem przyszłościowego programowania jest plan ogólny. Plan szczegółowy odgrywa rolę informującą w procesie modernizacji rejonu urbanistycznego. Zawarte w nim wiadomości są niekompletne i fragmentaryczne. Jednostkowe decyzje, które muszą być podjęte w toku modernizacji wymagają ścisłych i precyzyjnych aktualnych danych.

Niezbędna jest również ocena stanu technicznego poszczególnych obiektów. Luka, która istnieje w tym wypadku pomiędzy danymi wyjściowymi dostarczonymi przez oba plany a informacjami niezbędnymi do przeprowadzenia korekty zagospodarowania przestrzennego rejonu, musi być wypełniona dodatkowym przekazem. Rolę tę powinno spełnić "Studium Programowo-Przestrzenne Modernizacji Rejonu".

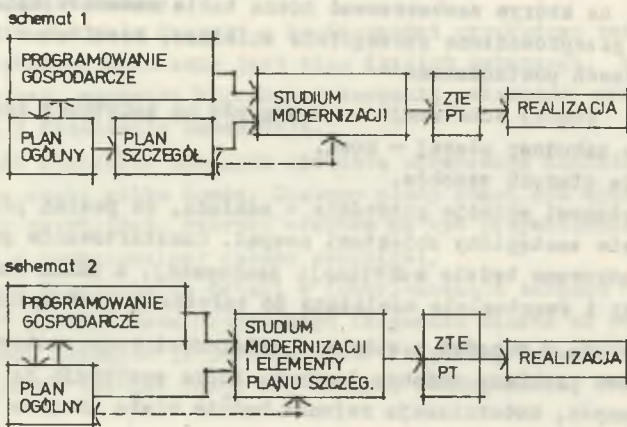
Studium ma na celu określenie technicznych możliwości przebudowy pod kątem:

- przystosowania terenu i zabudowy do charakteru użytkowania nadawanego przez plan ogólny,
- zmian wynikających ze wskazań planu szczegółowego,
- określenie efektywności modernizacji w oparciu o wariantowe koncepcje rozwiązań programowo-przestrzennych.

Studium powinno wprowadzić korekty i przekazać uwagi do planów wyższego rzędu, realizując zasadę sprzężenia zwrotnego między poszczególnymi fazami projektowania (rys. 1).

schemat 1 - studium wykonywane jest na podstawie wytycznych z planu szczegółowego i stanowi jego część (sprzężenie zwrotne)

schemat 2 - wytyczne planu ogólnego muszą być poszerzone, a studium powinno zawierać elementy planu szczegółowego. Między planem ogólnym a studium działa sprzężenie zwrotne.



Rys. 1

Zasadnicze elementy studium modernizacji rejonu to:

- analiza stanu istniejącego,
- program i koncepcja przestrzenna rozmieszczenia jego elementów,
- realizacja zasady sprzężenia zwrotnego,
- ekonomika modernizacji.

Analiza stanu istniejącego w danym rejonie sprowadza się do ustalenia danych dotyczących terenu i zabudowy. Zabudowa rejonu może mieć charakter mieszkaniowy, handlowy, pomocniczy i in.

W wyniku analizy terenu należy ustalić:

- położenie rejonu w mieście, związki funkcjonalne i przestrzenne z otoczeniem,
- charakter użytkowania (mieszkalnictwo, usługi, przemysł),
- uciążliwość dla otoczenia usług i przemysłu,
- cechy naturalne,
- stopień zagrożenia eksploatacją górniczą,
- istniejące zagospodarowanie terenu,
- warunki biourbanistyczne w tym poziom hałasu i zanieczyszczeń,

- stan własności,
- układ komunikacji podstawowej i lokalnej, wzajemne powiązania, sytuację parkingową i garażową, drogi ruchu dostawczego,
- wyposażenie terenu w sieci inżynierii miejskiej w zakresie instalacji sanitarnych i energetycznych, ich zdolności przesyłowe i stan techniczny.

Celem tej analizy jest uzyskanie odpowiedzi, czy dany rejon może być adaptowany zgodnie z przyjętym w planie profilem.

Badanie istniejącej zabudowy ma określić stan techniczny budynków i umożliwić odpowiednie zaszeregowanie każdego obiektu

- budynki zabytkowe (opieka konserwatora),
- budynki nie wymagające żadnych zabiegów modernizacyjnych,
- budynki nadające się do dalszego użytkowania po określonych zabiegach modernizacyjnych,
- budynki, których zły stan techniczny i mała wartość kulturowa wskazuje na konieczność wyburzenia.

Poza tym zbadać należy:

- liczbę i strukturę ludności,
- samodzielność gospodarstw domowych,
- naświetlenie,
- przewietrzanie,
- funkcjonalność układów mieszkań,
- standard wyposażenia.

Analizie podlega również:

- sieć handlowa,
- sieć usługowa,
- lokalizacja zakładów przemysłowych.

Po przeprowadzeniu tej analizy należy określić rozmiary wyburzeń ostatecznych (ocena stanu technicznego indywidualnych budynków). Poprzednie decyzje o wyburzeniach podejmowane były z myślą o:

- zagrożeniu dla bezpieczeństwa publicznego,
- nieodporności ogniowej,
- tymczasowym charakterze budynków,
- kolizji z przyszłym zagospodarowaniem terenu,
- korekcie układu komunikacji miejskiej,
- korekcie struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- względach kompozycyjnych.

Program modernizacji ma na celu ustalenie mieszkaniowego i usługowego programu użytkowego, programu technicznego (modernizacja infrastruktury, inwestycje kubaturowe i liniowe) oraz określenie układu przestrzennego.

Sytuacja po wyburzeniu wymaga lokalizacji nowych obiektów, których kultura, funkcja, standard i charakter będą nawiązywały do obiektów istniejących i realizowanego programu. Istotną sprawą jest aranżacja funkcjonalna nowo otrzymanych wnętrz. Nawiązując do istniejącej w rejonie tradycji, należy skorygować nieprawidłowości. Budownictwo mieszkalne powinno z jednej strony łączyć się z rekreacją a z drugiej z usługami, handlem, dojazdami do garaży, parkingów i przystanków komunikacji zbiorowej. W ramach modernizacji rejonu przebudowie ulega zawsze wewnętrzny układ komunikacyjny, który niejednokrotnie powodowany jest korektą ogólnomiejskiego systemu komunikacji. Należy wtedy zaspokoić zapotrzebowanie mieszkańców na środki komunikacji zbiorowej, garaże i parkingi.

Przy konstruowaniu programu użytkowego należy decyzyje podejmować w następującej kolejności:

- budynki niezmiennie, wchodzące w skład układu bez zmiany funkcji,
- budynki zabytkowe o programie narzuconym przez władze konserwatorskie lub wynikającym z ich specyfiki,
- budynki przeznaczone do modernizacji, których możliwości techniczne limitują funkcję,
- budynki uzupełniające (inwestycje), których program ma być dopełnieniem do pełnego programu rejonu.

W zależności od charakteru rejonu program rozwija się w kierunku budownictwa mieszkalnego, usług, rekreacji. Zmiany w charakterze danego rejonu powodowane są wytycznymi planu szczegółowego (lub ogólnego). Konkretnie zmiany w programie rejonu pozwalają na określenie potrzeb technicznych. Chodzi tu o zabiegi dotyczące:

- uzbrojenia terenu (w rozbięciu na poszczególne sieci),
- zabudowy modernizowanej i nowej,
- tras komunikacyjnych - przebiegu wszystkich rodzajów komunikacji i ich węzłów.

Program techniczny infrastruktury technicznej i społecznej powinien być oparty na bilansie zapotrzebowań rejonu po zakończonej modernizacji.

Na wartość użytkową rejonu składają się cechy wynikające z jego lokalizacji i sposobu powiązania elementów zachowanych i nowych.

Prawidłowe podejmowanie decyzji na poszczególnych etapach studium daje pozytywne wyniki przy analizowaniu:

- cech programu,
- cech rozwiązań funkcji,
- cech biofizycznych,
- cech kompozycji przestrzennej.

Wartość użytkowa może być szacowana i powinna być określona w jakiejś skali, mimo że jest wartością niewymierną.

System oceniania powinien różnicować problematykę:

- budynki pojedyncze,
- wnętrze zespołu budynków,
- ocena łączna, która charakteryzować będzie cały rejon urbanistyczny,

Bezpośrednio można obliczyć nakłady materialne związane z działalnością budowlaną na terenie rejonu.

Koszty ponoszone w trakcie realizacji dzieli się na:

- koszty wyburzenia, które obciążają konto wersji budowy nowych obiektów,
- koszty nowych obiektów.
- koszty terenu i uzbrojenia,
- koszty utrzymania zespołu - wyższe w przypadku znacznego procentu zachowanej starej zabudowy.

Istotnym czynnikiem z ekonomicznego punktu widzenia jest czas użytkowania rejonu. W przypadku nowo powstałego zespołu budynków - czas będzie wynosił pełny wymiar lat przewidzianych na eksploatację obiektu. Każdy z modernizowanych budynków będzie już miał okres skrócony. Nakładom na nowy zespół przeciwstawia się nie tylko nakłady na odnowę, remont, ale do nich dolicza się nakład na pełną reprodukcję.

Jednym z organizmów przestrzennego zagospodarowania kraju jest miasto. Stąd konieczna jest integracja planowanego rozwoju w ramach ogólnie spełnionej funkcji w regionie. Każde miasto jest obrazem stopnia kultury społeczeństwa, zależnej od treści i formy życia społecznego i kultury materialnej osiągniętej w danym okresie. Miasto w swoim rozwoju powinno ulegać takim przeobrażeniom, aby nieustannie, w każdym okresie czasu warunki życia ludności stale polepszały się. Tymczasem elementy materialne miasta, które mają techniczną wartość w okresie kilkudziesięciu lat, funkcjonalnie stają się przestarzałe po kilku latach. Problem modernizacji określonych zespołów urbanistycznych i przebudowy zespołów miejskich jest sprawą podstawową. Jak dotąd problem ten nie doczekał się kompleksowych rozwiązań.

LITERATURA

- [1] Malisz B.: Zarys teorii kształtowania układów osadniczych, Arkady, Warszawa 1966.
- [2] Bąbiński Cz.: Elementy nauki o projektowaniu, WNT, Warszawa 1972.
- [3] Wejchert K.: Elementy kompozycji urbanistycznej, Arkady, Warszawa 1974.
- [4] Ziółkowski J.: Urbanizacja, miasto, osiedle, Warszawa 1965.

- [5] Lejczak W., Kiczan W., Lubas B., Stranz B., Bojarski Z.: Zasady stosowania budownictwa zastępczego na terenach górniczych, "Śląsk", Katowice 1969.
- [6] Sympozjum naukowo-techniczne - Problemy modernizacji miast referaty problemowe. Kazimierz Dolny, 1974.
- [7] Informator Wewnętrzny - Miejskie Biuro Projektów w Miście Stołecznym Warszawa "Progrin", Warszawa 1974.

ПРОБЛЕМЫ МОДЕРНИЗАЦИИ ГОРОДСКИХ РАЙОНОВ

Р е з ю м е

Быстрое развитие городов вызвало деградацию центральных районов со старой застройкой. Модернизация этих районов осуществляется путем полной ликвидации старой застройки, проведения реставрационных работ или комплексного ремонта. Анализ имеющихся конфликтов проводится методом последовательных приближений - окончательная городская единица, подвешивающая изменениям - это городской район. Чтобы предпринять модернизацию, необходимы точные исходные данные. Они в наличии "Студии по программно-пространственной модернизации района".

THE PROBLEM OF RENABILITATION OF THE URBAN UNITES

S u m m a r y

The rapid town development has caused serious degradation of the central districts. Their old housing demands improvements. These can be obtained by complete demolition of old houses, conservation, or on the way of complex recondition. The modernization should be backed by an accurate data. For this purpose the special "Study of Modernization of an Urban Unit" should be worked out, and all posterior orders for a designing stage of a project should be based on its decisions.