

Beata KUCHARCZYK-BRUS¹

DOPASOWANIE ISTNIEJĄCEGO ZASOBU LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH DO AKTUALNYCH POTRZEB MIESZKANIOWYCH UŻYTKOWNIKÓW, W ŚWIETLE BADAŃ EKSPERCKICH I PARTYCYPACYJNYCH.

1. Wprowadzenie

Istniejący w Polsce zasób lokali mieszkalnych szacowany jest na ok. 12,5 mln [1], z czego ok. 8,5 mln usytuowanych jest w miastach. Zasoby mieszkaniowe miejskie w 82% zlokalizowane są w budynkach wielorodzinnych, z których większość powstała w latach 70. i 80. XX wieku, jako duże zespoły osiedlowe wybudowane w technologiach prefabrykowanych lub systemowych, z wielkogabarytowych elementów żelbetowych. Z danych statystycznych [1] wynika, że 99% mieszkań miejskich wyposażonych jest w wodociąg, 95% w ustęp spłukiwany, 92,6% w łazienkę, 85% w centralne ogrzewanie, a 74,2% w gaz sieciowy. Przeciętna powierzchnia miejskiego mieszkania wynosi 60 m², jednakże dominują tu lokale o niewielkich powierzchniach – ponad 60% to mieszkania małe i bardzo małe, w których liczba pokoi nie przekracza 3. Budynki wielorodzinne z drugiej połowy XX wieku, budowane w większości systemem wielkopłytowym, realizowane były w specyficznych warunkach polityczno-ekonomicznych, które nie sprzyjały starannemu, dokładnemu wykonawstwu oraz wykorzystywaniu materiałów budowlanych wysokiej jakości. Ów pośpieszny proces budowlany odbił się niekorzystnie na jakości mieszkań oddanych do użytku oraz na całości wizerunku budownictwa mieszkaniowego tamtej epoki.

W latach 2007-2012 na Wydziale Architektury Politechniki Śląskiej zostały przeprowadzone badania środowiska zamieszkania w budynkach wielorodzinnych w ramach dwóch interdyscyplinarnych projektów badawczych, prowadzonych przez zespoły architektów i socjologów [2], [3]. Jakość struktury mieszkaniowej, jej

¹ Politechnika Śląska, Wydział Architektury, ul. Akademicka 7, 44-100 Gliwice, e-mai:beata.kucharczyk-brus@polsl.pl

dopasowanie do potrzeb użytkowników reprezentujących różne kohorty wiekowe, a także możliwości wprowadzania zmian i ulepszeń zostały przebadane w trakcie badań eksperckich (analizy architektoniczno-urbanistyczne) i partycypacyjnych (ilościowych – w postaci wywiadów kwestionariuszowych oraz jakościowych – w postaci wywiadów swobodnych z wybranymi mieszkańcami oraz spotkań fokusowych z projektantami i administratorami osiedli²). Wypowiedzi mieszkańców wskazują na zalety oraz wady zajmowanych przez nich lokali mieszkalnych i mogą stanowić wskazówkę dla projektantów, jakie elementy rozwiązań architektonicznych stanowią największy problem, a jakie są najbardziej pożądane. Najważniejsze elementy budynku i lokalu mieszkalnego oceniane przez respondentów:

- ściany zewnętrzne i wewnętrzne – jakość techniczna, izolacyjność termiczna i akustyczna,
- strefa wejściowa do budynku i do mieszkania,
- ciągi komunikacyjne – schody, korytarze wewnętrzne w budynku i mieszkaniu, dzwigi osobowe,
- pomieszczenia i strefy funkcjonalne w lokalu mieszkalnym – pokoje, kuchnia, łazienka, toaleta, balkon, pomieszczenia dodatkowe.

2. Przestrzenie wspólnego użytkowania

2.1. Strefa wejściowa do budynku mieszkalnego

Wiele problemów związanych z budynkiem wielorodzinnym związanych jest już z jego strefą wejściową. Aż 34,5% respondentów wywiadu kwestionariuszowego projektu badającego wielkie osiedla mieszkaniowe [3] wskazywało na trudności z identyfikacją wejścia do budynku dla osób przybywających tam po raz pierwszy, lub nawet na całkowity brak orientacji w tym względzie. 73% badanych odpowiedziało, że brakuje jakiegoś specjalnego rozwiązania projektowego, które podkreślałoby charakter i tożsamość strefy wejściowej ich budynku mieszkalnego. Ponadto około 1/3 ankietowanych wskazywało na brak ławek lub innego rozwiązania architektonicznego umożliwiającej chwilowy odpoczynek lub odstawienie niesionych do domu przedmiotów, zadaszenia nad drzwiami wejściowymi, które dawałoby schronienie przed deszczem w trakcie poszukiwania kluczy, systemu kontrolującego dostęp

² kwestionariusze do wywiadów standaryzowanych oraz pytania do wywiadów pogłębionych zostały opracowane przez grupę socjologów, w oparciu na literaturze branżowej [4], [5].

osobom nieupoważnionym. Problemem jest także zbyt mała ilość przestrzeni manewrowej w strefie wejściowej, dająca się we znaki osobom z wózkiem dziecięcym, rowerem oraz osobom niepełnosprawnym ruchowo.

Wśród innych zjawisk związanych ze strefą wejściową do budynku, utrudniających lub denerwujących użytkowników wymieniano [3]: problemy z ciężko otwierającymi się drzwiami wejściowymi (6,6%), schody utrudniające wejście (3,3%), ciasna klatka schodowa (2,6%), problemy z manewrowaniem wózkiem dziecięcym (2,6%), progi, brak szaty informacyjnej, nierówne nawierzchnie, źle usytuowane i źle działające windy. W pytaniu otwartym ankietowani poproszeni zostali o wskazanie elementów, których szczególnie im brak przy wejściu do ich budynku. Najczęściej wskazywano konieczność wykonania podjazdów dla wózków (8,3%), ławek, zadaszenia, koszy na śmieci, odpowiedniego oświetlenia, domofonu lub wprowadzenia instytucji portiera, poprawy estetyki, opracowania szaty informacyjnej dla budynku i zamontowania tablicy ogłoszeń.

2.2. Ciągi komunikacyjne

Problematycznym zagadnieniem w budynkach wysokich, powstałych w latach 60. i na początku lat 70. XX wieku są dźwigi osobowe, zaprojektowane tak, że zatrzymują się co kilka kondygnacji lub na półpiętrach. To rozwiązanie funkcjonalne jest zmurą większości użytkowników – nie tylko osób starszych, ale także osób z małymi dziećmi oraz opiekujących się niepełnosprawnymi członkami rodziny. Do windy prowadzi bieg schodów, często nieposiadający odpowiednich poręczy, który zawsze należy pokonać – w górę lub w dół. To samo czeka użytkowników przed lub po wejściu do budynku, gdyż winda zazwyczaj nie zjeżdża na poziom terenu: *„...wszystko by mi się podobało oprócz tych schodów do windy. To jest makabryczna rzecz. Te schody do windy. Ta winda w ogóle jest tak usytuowana, że no trzeba te schody do góry wejść do tej windy i zejść tutaj do dołu. To jest... to jest obłąd. No tak bo to jest takie utrudnienie, jak jest ktoś już na wózku inwalidzkim to nie wyjdzie z domu no. Bo jak? No nie wyjdzie z domu. Jeszcze tak jak ja.. ja jeszcze zejść po schodach, ale też jest mi ciężko. Jak by ta winda była inaczej odwrócona. To o wiele łatwiej by mi było. Jak zejść na dół to już mam dość. Już jestem załatwiona z moimi nogami...”* (kobieta, l. 77). Nawet młodzi respondenci zwracali uwagę na ten problem, uciążliwy, ale także obniżający poczucie bezpieczeństwa użytkownika: *„...jeśli dziecko ma tak do 3 lat, mama musi znieść wózek po schodach, by dotrzeć do windy, to wiadomo, że takie dziecko w miejscu nie ustoi i może np. spaść z tych schodów...”* (kobieta, l. 24).

Szczególnie cierpią rodziny, których niepełnosprawni członkowie pozostają uwięzieni w domu, jak w przypadku 37-letniego wnuka z porażeniem mózgowym jednej respondentki, którego matka mając lat 60 nie jest w stanie wciągnąć wózka po schodach. Prócz nich na piętrze mieszkają rodziny z małymi dziećmi, których rodzice codziennie mocują się ze schodami: „...przecież to jest okropne - 4 windy i ani jedna nie jest dostępna dla ludzi niepełnosprawnych i z wózkami matek, teraz tyle wózków mamy - na korytarzu 3 wózki. (...) gdyby tą jedną windę mogli obrócić, żeby była dla tych niepełnosprawnych, dla dzieci, dla starszych...” (kobieta, l. 83).

Potrzebę posiadania dźwigu osobowego zatrzymującego się na odpowiednich poziomach zgłaszali także mieszkańcy budynków wielorodzinnych o niskiej intensywności zabudowy, które – także w myśl obecnie obowiązujących przepisów – do wysokości czterech pięter nie muszą być w nie wyposażone. Winda nawet w budynku 3-piętrowym zdecydowanie podnosi komfort codziennego użytkowania i sprawia, że mieszkania mogą stanowić odpowiednie miejsce zamieszkania osób niepełnosprawnych: „Jakby była winda, to byłoby dobrze. (...) Zgodziłabym się dopłacić do wybudowania windy. (...) Nigdy nie byłam niepełnosprawna, lecz raz zjechałam po schodach i bolały mnie plecy.” (kobieta, l. 61).

W trakcie przeprowadzonych badań [2], [3] mieszkańcy budynków wysokich o układzie korytarzowym zwracali uwagę na bardzo niekorzystne rozwiązanie, jakim są długie, wąskie korytarze zbiorcze, często nieoświetlone światłem naturalnym, poprzedzielane ciężko otwierającymi się drzwiami rozdzielającymi strefy pożarowe. Kolejnym problemem mieszkańców budynków o wysokiej intensywności zabudowy jest nadmierne zagęszczenie mieszkań w budynku, co stwarza niekomfortowe warunki użytkowania przestrzeni wspólnych – brak przestrzeni półprywatnych na kondygnacjach, brak możliwości podkreślenia tożsamości swego miejsca zamieszkania powoduje frustrację i narastanie stresu środowiskowego. Drzwi do niektórych mieszkań dostępnych z klatek schodowych znajdują się zbyt blisko biegu schodów. Występuje tu realne zagrożenie bezpieczeństwa użytkownika i możliwość stoczenia się po biegu schodowym zaraz po wyjściu z mieszkania. Stosunkowo niewielka, jak na liczbę mieszkań na kondygnacji, szerokość korytarza zbiorczego (1,5 m) oraz spocznika schodów w budynkach wysokich powodują, że w tych miejscach następuje kolizja pomiędzy osobą przechodzącą, a osobą otwierającą lub zamykającą drzwi od mieszkania. Naruszenie przestrzeni osobistej osoby stojącej przed drzwiami swojego mieszkania obniża poczucie bezpieczeństwa w budynku, szczególnie osobom starszym.

2.3. Ściany zewnętrzne i wewnętrzne

W większości badanych budynków mieszkalnych zarządzające nimi spółdzielnie zdążyły przeprowadzić już prace termomodernizacyjne, które objęły swoim zakresem ocieplenie ścian zewnętrznych i stropodachów. Cienkie, żelbetowe ściany otrzymały odpowiednią warstwę ocieplenia, które wpłynęło na polepszenie warunków termicznych w lokalach mieszkalnych. W trakcie robót wykonywano także sukcesywną wymianę stolarki okiennej – finansowaną w połowie przez mieszkańców, a w połowie przez spółdzielnię – oraz drzwi zewnętrznych. Respondenci w wywiadach chwalili poziom izolacyjności termicznej ścian zewnętrznych, podkreślając natomiast bardzo złą izolacyjność akustyczną przegród wewnętrznych. Dawała się ona we znaki osobom młodym, mającym stosunkowo wysoką odporność na stresory środowiskowe, także mieszkańcom w wieku średnim, posiadającym dzieci w wieku przedszkolnym i szkolnym. Szczególnie uwrażliwione na hałasy w budynku były osoby starsze oraz rodziny z dziećmi niepełnosprawnymi. Niemal wszyscy respondenci skarżyli się na hałas pochodzący z prac remontowych prowadzonych w innych lokalach mieszkalnych, a jak powiedziała jedna respondentka: „... tutaj bez przerwy ktoś coś robi. Bez przerwy wierta ktoś, wali, ktoś trzaska, ktoś puka. No, ale no co zrobić. Jest taki wysoki blok, że kto się wprowadza to coś remontuje. No to przecież to jest na okrągło, cały rok tu jest pukanie, stukanie, walenie, na okrągło.” (kobieta, l. 77). Mieszkańcy skarżą się na dźwięki dobiegające z lokali sąsiadujących, a także stuki rozchodzące się echem po całej konstrukcji budynku. Studentom przeszkadzają odgłosy dzieci bawiących się w sąsiednim mieszkaniu, choć przyznają, że sami także czasem są źródłem hałasu: „... myślę, że idealne byłoby takie [mieszkanie] ze wzmocnionymi ścianami, żeby można było robić imprezy, ale też się pouczyć, bo tutaj w budynku niestety wszystko słyhać przez ściany...” (kobieta, l. 24).

3. Lokale mieszkalne

W losowo dobranej próbie polsko-niemieckiego projektu badawczego [3] przeważały lokale mieszkalne 3-pokojowe (41,7%). 37,4% ankietowanych mieszkań to lokale 2-pokojowe, a 10,6% to lokale 4-pokojowe. Nieliczne były mieszkania 1-pokojowe, a także 5-pokojowe lub większe. Powyższe liczby potwierdzają dane statystyczne, które mówią o przeciętnej liczbie pokoi w ilości 2,7 [1]. Poproszeni o wskazanie powierzchni największego i najmniejszego pokoju w mieszkaniu respondenci wykazywali dużą rozbieżność danych – od 2 do 26 m². Z analiz

eksperyckich wiadomo, że w badanych budynkach mieszkalnych wielkość najmniejszego pokoju to 6,5 m², a powierzchnia pokoju największego wynosi 20 m². Okazuje się, że odczucia użytkowników odnoszące się do przestrzeni nie zawsze pokrywają się ze stanem faktycznym. Jak problematyczna jest subiektywna ocena przestrzenności mieszkania, wskazuje wypowiedź respondentki: „...można było dopłacić i wziąć większe, ale jak człowiek wchodzi i nie ma nic i jest pusto to wchodzi i mówi: >duże, po co większe<...” (kobieta, l. 72, mieszkanie o pow. 37 m²). Nieumeblowana przestrzeń wydaje się mieszkańcom znacznie większa, niż przedstawia się ona później, w trakcie użytkowania. Pomieszczenia nadmiernie wypełnione meblami są w ocenie użytkowników ciasne, podczas gdy takie same pomieszczenia w innym lokalu wydają się wystarczająco przestronne.

W trakcie przeprowadzonych badań użytkownicy dokonali oceny poszczególnych pomieszczeń swych mieszkań, która stanowi dobrą wskazówkę dla projektantów, jakich rozwiązań należy unikać, a jakie spotykają się z aprobatą społeczną.

3.1. Przedpokój i ogólny układ funkcjonalny lokalu

Zarówno w budynkach mieszkalnych, jak i w samych lokalach daje się odczuć niedostatek powierzchni przeznaczonej na komunikację wewnętrzną. W strefie wejścia zazwyczaj występuje znaczna kolizja drzwi wejściowych, do łazienki i do kuchni. Problemem, szczególnie dla osób niepełnosprawnych, są wąskie otwory drzwiowe i załomy korytarza, które utrudniają komfort użytkowania oraz wnoszenie czy przenoszenie mebli.

W badanych budynkach mieszkania posiadały zarówno rozkładowy, jak i częściowo przechodni układ pomieszczeń. Układ w pełni rozkładowy wiązał się z występowaniem długiego przedpokoju, w którym często brakowało miejsca na szafę lub wieszak na odzież wierzchnią. Sytuowanie ich wzdłuż ścian przedpokoju wiązało się z zawężeniem szerokości przejścia do 60 cm. Rozkładowy układ pomieszczeń określany był przez respondentów, jako najbardziej pożądanym, gdyż zapewniał odpowiedni poziom intymności i prywatności wszystkim użytkownikom mieszkania. Niezależny dostęp z przedpokoju do wszystkich pomieszczeń w mieszkaniu pozwala na zorganizowanie indywidualnych miejsc wypoczynku, pracy i gromadzenia pamiątek. „...Mieszkanie powinno wyglądać tak, że jest przedpokój i z przedpokoju są osobne wejścia, do ubikacji, do pokoi, każde niezależne jedno od drugiego.” (kobieta, l. 67). Zapytani o możliwość i potrzebę stworzenia otwartej przestrzeni w mieszkaniu badani mieszkańcy raczej nie wyrażali takiej chęci, podkreślając znaczenie

wyodrębnionych, indywidualnych pokoi: „*Nie, nie, (...) każdy jednak musi mieć ten komfort, że nie jest cały czas na patelni.*” (kobieta, l. 50).

Amfiladowy układ części pomieszczeń występujący oryginalnie w badanych mieszkaniach spotykał się ze znaczną krytyką ze strony użytkowników: „... *źle jest rozsytuowane mieszkanie, przedpokój zbyt długi, duży pokój to jak duży hol...*” (kobieta, l. 79), „...*Zawsze byłam zadowolona. Tylko wiecie, jak się ma dwoje dzieci, taki przejściowy pokój, tam były drzwi [drzwi do małego pokoju, wejście od kuchni], (...) no to jak dwoje dzieci, a chcieli wyjść to trzeba było pukać.*” (kobieta, l. 67) – brak intymności w mieszkaniu zdecydowanie obniża jego walory.

W kilku przypadkach w badanych budynkach sąsiadujące mieszkania połączono w jedno duże, aby powiększyć powierzchnię użytkową, przy czym nie zdecydowano się na radykalną zmianę układu funkcjonalnego całości, a jedynie na przekształcenie dodatkowej kuchni w pokój. Łączenie mieszkań jest sposobem na zwiększenie komfortu zamieszkania, jednakże może być kłopotliwe po latach, dla rodziny pomniejszonej: „*Z dwóch mieszkań zostało zrobione jedno by zwiększyć metraż mieszkania i by było wygodnie wszystkim, (...) Mieszkało się bardzo dobrze, jedynie teraz się zastanawiam, bo dla mnie to za duże mieszkanie, dzieci odeszły i czynsz duży, więc mogłoby być mniejsze.*” (kobieta, l. 52)

Występowały także przypadki łączenia pomieszczeń w lokalach mieszkalnych i dotyczyły przeważnie niewielkiej kuchni, którą scalano z pokojem dziennych celem uzyskania przestrzeni na stół jadalniany.

3.2. Balkon

Wiele osób zwracało szczególną uwagę na fakt posiadania balkonu, jako dużego waloru mieszkania. Jednocześnie użytkownicy zaznaczali potrzebę jego poszerzenia. W większości badanych mieszkań balkony były wąskie, lub bardzo wąskie (nawet jedynie 60 cm, które pozostały po wykonaniu ocieplenia ściany zewnętrznej budynku), choć długie na całą szerokość mieszkania. Balkon wykorzystywany jest, jako:

- miejsce na suszenie prania – „*On jest długi, ale co z tego, że jest taki długi, jak wąski. Suszarkę z praniem, jak pranie chcę wysuszyć to muszę to pranie tu nałożyć i wynieść na balkon, bo tam nie ma gdzie stanąć nawet żeby to pranie powiesić na tej suszarce*” (kobieta, l. 77),
- dodatkowa przestrzeń składowania,
- miejsce wypoczynku („przedłużenie” pokoju dziennego) – „... *ceniałabym sobie, gdyby był pół metra szerszy. To bym sobie bardziej, ale cenię sobie to, co mam. Bo*

- wie Pani, to jest jednak jakiś, taki my na to mówimy trzeci pokój, bo jednak można wyjść, mamy tam dwa fotele, kawę sobie wypijemy”* (kobieta, l. 83),
- kontakt ze światem zewnętrznym w ciepłe dni. *„...jak zimniej, to się w kuchni siedzi. Robi się ciepło, to człowiek na balkonie siedzi.”* (mężczyzna, l. 76),
 - punkt widokowy – *„...można sobie wyjść rano, zobaczyć, jaka jest pogoda na dworze, no i te widoki, bardzo ładne, ten staw po drugiej stronie widać idealnie z balkonu...”* (kobieta, l. 25).

3.3. Pokoje

Uwagi użytkowników mieszkań odnoszące się do pokoi mieszkalnych poruszały zasadniczo następujące kwestie:

- potrzeba organizacji pokoju dziennego pozbawionego funkcji sypialnej: *„...dziewczyny zajmują jeden pokój, jeden jest, jako sypialnia a duży, jako rodzinne życie towarzyskie. (...) Są trzy pokoje - to jest za mało, 60 metrów to jest za małe mieszkanie [dla 4 osób]...”* (kobieta, l. 48),
- potrzeba posiadania odrębnego pokoju dla każdego domownika: *„...żeby komfortowo było. I żeby każdy miał swój pokój (...) Synowie mają tam komputery i telewizory. [mieszkanie] Jest wygodne, ale jeszcze by się pokój przydał, żeby każdy miał swój.”* (kobieta, l. 64),
- potrzeba likwidacji pokoi przechodnich: *„...tamten układ nie był funkcjonalny, wchodziło się tutaj do tego pokoju i stąd były drzwi do kuchni i drugiego pokoju...”* (kobieta, l. 24),
- potrzeba pokoju dodatkowego, jako gabinet, pracownia lub pokoik gościnny: *„Przynajmniej dwa pokoje, żeby jeden pokój był w razie choroby czy coś... (...) przy jednym pokoju to jest wszystko kłopotliwe...”* (kobieta, l. 69).

W analizowanym w projekcie PolSenior [2] budynku katowickim mieszkania zostały zaprojektowane w połowie lat 60. XX wieku, w okresie obowiązywania najbardziej restrykcyjnych norm powierzchniowych [6]. Mankamentem jest tam ciasnota pomieszczeń, szczególnie kuchni i łazienki oraz przechodniość największego pokoju, który jest przez to nieustawny, brak w nim miejsca na meble, na przechowywanie sprzętów i pamiątek. Wielu respondentów odnosiło się do kwestii niefunkcjonalności lokalu mieszkalnego, jako mieszkania dla rodziny z uwagi na brak pokoi indywidualnych, w których można się odizolować i skupić na własnych zajęciach lub odpocząć. W niektórych mieszkaniach użytkownicy wykonywali dodatkowy pokoik sypialny z pomieszczenia gospodarczego znajdującego się

w środku zabudowy mieszkania, powiększonego o część pokoju dziennego. Ciemny, dodatkowy pokój pozwalał na zachowanie prywatności części domowników: „Najważniejszą zmianą była przeróbka komórki znajdującej się zaraz przy wejściu do mieszkania, na sypialnię. Dzięki skróceniu pokoju dziennego o prawie dwa metry w tej ślepej sypialni możemy ustawić dwa łóżka. Sypialnia ta służyła synowi, dzięki niej mógł zapraszać swoich gości, nie przeszkadzając nam.” (kobieta, l. 65). Jednakże, jak podkreślali, pokój był niedoświetlony i tylko częściowo spełniał swe przeznaczenie funkcjonalne.

3.4. Kuchnia

Zmiany przeprowadzane przez użytkowników w analizowanych lokalach mieszkalnych przeważnie dotyczyły kuchni i łazienki. Wiązały się z wprowadzaniem ulepszeń stanu technicznego – wymiana sprzętu, obłożenie ścian i posadzek płytkami ceramicznymi, ale także ulepszeń układu funkcjonalnego. Czasem było to łączenie kuchni z pokojem dziennym poprzez wyburzenie ścianki działowej, czasem przeniesienie funkcji kuchennej w inne miejsce (np. do pokoju dziennego, w formie aneksu kuchennego) celem wykorzystania pomieszczenia kuchni na dodatkowy pokój.

W przebadanych w polsko-niemieckim projekcie badawczym [3] budynkach mieszkalnych wydzieloną kuchnię bez okna posiada aż 21% respondentów. W 77,8% ankietowanych mieszkań pomieszczenie kuchenne jest wydzielone i oświetlone światłem naturalnym. Pozostała liczba wskazań to lokale z brakiem wydzielonego pomieszczenia kuchennego, aczkolwiek kuchnia połączona z pokojem dziennym to wynik późniejszych przebudów użytkowników. Pierwotnie wszystkie lokale mieszkalne w badanych budynkach miały zaprojektowane wyodrębnione pomieszczenia kuchenne – z oknem lub jako pomieszczenie w głębi zabudowy mieszkania, pozbawione bezpośredniego dostępu do światła naturalnego.

Małe, wąskie lub ciemne kuchnie są pomieszczeniami nieodpowiednimi i wielu badanych użytkowników wykonało prace modernizacyjne dostosowujące te pomieszczenia do swoich potrzeb, w miarę możliwości, jakie dawał układ konstrukcyjny i funkcjonalny lokalu oraz własne siły ekonomiczne:

- łączenie kuchni z pokojem dziennym: „...zrobiliśmy kuchnię otwartą na salon...” (kobieta, l. 21),
- wykonanie kuchni, jako aneks w pokoju ogólnym: „...zmieniliśmy tą kuchnię na aneks (...) i teraz nawet stół jest gdzie rozłożyć...” (kobieta, l. 72),

- korekta proporcji pomieszczenia kuchennego: „...było to zupełnie niefunkcjonalne, kuchnia była długa, kicha na 5 i coś metra, na 1,8 metra szeroka (...) więc tylko co mogłam zrobić to połączyć kuchnię z jednym pokojem inaczej (...) No, więc przebudowałam, połączyłam to jakby jako jadalnię.” (kobieta, l. 63),
- zmiana wyposażenia technicznego poprawiającego komfort i bezpieczeństwo użytkownika: „Kuchnię sobie zrobiłam znowu nową, że nie ma już szafek tylko ma wszędzie szuflady, bo jak są szafki to ja się nie schylę, nic z daleka nie ściągnę. Także mam udogodnienia, takie wszystko dla niepełnosprawnego (...) jak otworzę szafkę to ja tam na dole nic ani głęboko nie umiałam chwycić, a teraz mam szuflady. (...) kuchnia jest na wysokich nóżkach i można wszystko wytrzeć pod kuchnią.” (kobieta, l. 71); „Zagrożeniem był dla mnie w kuchni gaz i wychodziłam z domu, a mąż szedł podpalać gaz. Inny palnik, a inny odkręcał. A z chwilą, kiedy nie mam w kuchni gazu, w łazience mam piecyk wymieniony gdzie płomyka nie ma dopiero jak się odkręca wodę, więc poprawiłam swoje bezpieczeństwo.” (kobieta, l. 67).

W przypadku jednej respondentki modernizacja kuchni wiązała się z wprowadzeniem takiego wyposażenia, które dawało możliwość swobodnego korzystania ze wszystkich przestrzeni osobie z ograniczoną sprawnością ruchową kończyn dolnych (kłopoty ze schylaniem się, kucaniem i klękaniem). W drugim przypadku wymiana kuchenki na płytę indukcyjną i likwidacja otwartego płomienia gazowego poprawiły poczucie bezpieczeństwa.

3.5. Łazienka

Budynki wielorodzinne z drugiej połowy XX wieku zostały w pełni wyposażone w instalacje i urządzenia higieniczno-sanitarne dające użytkownikom pełne poczucie komfortu. Jednakże po latach użytkowania niektóre rozwiązania okazały się nie w pełni satysfakcjonujące użytkowników. W przypadku pomieszczeń łazienek i toalet wyodrębnionych brakuje odpowiedniej ilości przestrzeni pozwalającej na swobodne korzystanie z urządzeń, doposażenie łazienki w sprzęt dodatkowy (brakujące umywalki), wstawienie pralki. Dużym mankamentem są wąskie otwory drzwiowe do tych pomieszczeń: „...drzwi wąziutkie, siedemdziesiątki, a na wózek to osiemdziesiątka, dziewięćdziesiątka by się przydała. Na wózku się więc jeszcze nie poruszam, ale musiałabym się poruszać.” (kobieta, l. 59). W niektórych mieszkaniach użytkownicy łączyli łazienkę z sąsiadującą toaletą lub sąsiadującym pomieszczeniem gospodarczym, celem uzyskania większej przestrzeni. Inni twierdzili, że rozdzielenie

toalety od pomieszczenia łazienki jest doskonałym rozwiązaniem i za nic by tego nie zmieniali. Wielu respondentów, szczególnie w starszym wieku, wolałoby posiadać łazienkę wyposażoną w kabinę prysznicową zamiast wanny: „...*Myśmy przerobiły łazienkę, znaczy wannę żeśmy zlikwidowały, mamy prysznic (...) Krzeselko ma i się siada. ... także tu osoba starsza usiądzie, czy głowę sobie umyje, do połowy się umyje. Uważam, że prysznic to jest najlepsza rzecz. Tych waniń nie powinni w ogóle instalować.*” (kobieta, l. 83; w mieszkaniu mieszkają dwie starsze kobiety z 37-letnim mężczyzną z porażeniem mózgowym).

4. Podsumowanie

Pomimo wszelkich braków i niedogodności 83,6% respondentów przeprowadzonego projektu badawczego [3] jest zadowolonych ze swojego mieszkania i czuje się w nim komfortowo, a 13% ankietowanych odczuwa zadowolenie, lecz z pewnymi zastrzeżeniami. Jako niekwestionowane zalety mieszkania użytkownicy wymieniają: jego przestronność (9,9%), przytulność (7,7%), dobre nasłonecznienie (6,5%), funkcjonalność, dobry widok z okna, dobry komfort termiczny w mieszkaniu, dobrą lokalizację, stosunkowo niskie koszty utrzymania. Najczęściej wymieniane wady mieszkania to: ciasnota pomieszczeń (22,3%), wady budowlane ujawniające się w trakcie eksploatacji (8,4%), zła izolacyjność akustyczna (7,3%), brak okna w pomieszczeniu, które tego wymaga – chodzi o kuchnię w niektórych lokalach oraz o brak okna w łazienkach (6,3%), problemy z instalacjami i wentylacją, zły układ pomieszczeń w lokalu, brak schowków i składzików, niekorzystna kondygnacja. Ogólna ocena zajmowanego lokalu mieszkalnego u niemal połowy respondentów wypadła bardzo pozytywnie (49,1%), natomiast w rozbiciu na jego poszczególne cechy oceny kształtowały się mniej pozytywnie. Najbardziej krytyczne dotyczyły przede wszystkim możliwości dostosowania mieszkania do potrzeb osób niepełnosprawnych. Jako bariery architektoniczne wskazywano schody i brak podjazdów dla wózków, brak windy lub niedostosowanie tych istniejących w budynkach (ciasne, zatrzymujące się na półpiętrach), progi, problemy z drzwiami (ciężko otwierające się drzwi lub kolizje skrzydeł drzwiowych w mieszkaniach), wąskie przejścia, ciasne pokoje.

Zagadnienia związane z kształtem mieszkania, układem funkcjonalnym i cechami przestrzennymi pomieszczeń mieszkalnych zajmują nieco mniej uwagi

użytkowników. Tu oceny są bardzo rozbieżne – jedni użytkownicy są zadowoleni z wielkości i kształtu pokoi, inni próbują coś zmieniać w układzie przestrzennym.

Badani mieszkańcy katowickich osiedli największą uwagę zdają się przykładają do zagadnień ekonomicznych. Jednymi z ważniejszych są koszty utrzymania mieszkania, co potwierdziło także badanie PolSenior [2], [4]. W ocenie mieszkańców nakłady finansowe, jakie muszą ponosić miesięcznie na fundusz remontowy, ogrzewanie pomieszczeń, utylizację odpadów oraz utrzymanie czystości w budynkach i ich okolicy są już i tak dość znaczne, szczególnie dla osób pozostających na emeryturze lub rencie.

Jedno z końcowych miejsc zajmują sprawy barier architektonicznych i swobodnego korzystania z przestrzeni zbudowanej przez wszystkich użytkowników. Szczególnie mało uwagi zwracają na nie osoby młode, zdrowe, pełne sił witalnych, które nigdy nie doświadczyły potrzeby korzystania z udogodnień technicznych.

BIBLIOGRAFIA

1. Kornilowicz J.: Stan mieszkalnictwa w Polsce. Referat wygłoszony na Forum Mieszkalnictwa i Rewitalizacji, Rybnik 21-22 maja 2009, plik doc., <http://www.kongresbudownictwa.pl/pliki/ref.%20dr.%20jana%20kornilowicza.doc> (dostęp 02.03.2015).
2. PolSenior – projekt zamawiany nr PBZ-MEiN-9/2/2006, podprojekt pt.: *Kapitał społeczny seniorów w warunkach różnych środowisk urbanistycznych a wymogi ich dostosowania do aktywizacji życiowej i jakościowego zabezpieczenia potrzeb ludzi starych*, kierowany przez dr hab. Adama Bartoszkę, realizowany w latach 2007-2011 przez zespół socjologów i architektów w składzie: prof. dr hab. inż. arch. Elżbieta Niezabitowska, dr inż. arch. Beata Kucharczyk-Brus, dr Marek Niezabitowski.
3. LHE – grant nr 2010-21, pt.: *Wczoraj, jutro i dziś polskich i niemieckich wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju urbanistyczne i ich akceptacji na przykładzie Katowic i Lipska*, dotowany przez Polsko-Niemiecką Fundację na rzecz Nauki we Frankfurcie, kierowany przez prof. dr hab. inż. arch. Elżbietę Niezabitowską, realizowany w latach 2011-2012 przez polsko-niemiecki zespół socjologów i architektów: prof. Sigrun Kabisch, dr hab. Anegrett Haase, dr hab. Adam Bartoszek, dr inż. arch. Beata Komar, dr inż. arch. Beata Kucharczyk-Brus, dr Marek Niezabitowski, dr Katrin Grossman.

4. Charmaz K.: Teoria ugruntowana. Praktyczny przewodnik po analizie jakościowej, PWN, Warszawa, 2009.
5. Konecki K.: Studia z metodologii badań jakościowych. Teoria ugruntowana, PWN, Warszawa, 2000.
6. Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M.: Środowisko zamieszkania polskich seniorów w badaniach interdyscyplinarnych. Wydawnictwo „Śląsk”, Katowice, 2013.

DOPASOWANIE ISTNIEJĄCEGO ZASOBU LOKALI MIESZKALNYCH W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH DO AKTUALNYCH POTRZEB MIESZKANIOWYCH UŻYTKOWNIKÓW, W ŚWIETLE BADAŃ EKSPERCKICH I PARTYCYPACYJNYCH.

Streszczenie

Użytkowany obecnie zasób lokali mieszkalnych usytuowany jest w wielorodzinnych budynkach wybudowanych w znacznej większości w przeciągu XX wieku, z czego przewagę stanowią prefabrykowane oraz systemowe budynki w wielkich osiedlach mieszkaniowych z lat 70. i 80. Obiekty powstały w oparciu na nieco odmiennych regulacjach prawnych, w innych warunkach społeczno-politycznych, często przy użyciu materiałów budowlanych niskiej jakości, w trakcie pospiesznego procesu budowlanego, wymuszonego przez presję ówczesnych władz, dlatego nie do końca spełniają obecne oczekiwania użytkowników.

Obecnie, po okresie transformacji ustrojowej, istniejące budynki mieszkalne są przedmiotem wielu działań dostosowujących je do aktualnych wymagań prawnych i nowych standardów. Właściciele i zarządcy budynków dokładają wszelkich starań, aby podnieść ich jakość techniczną, poprawić współczynnik izolacyjności termicznej przegród zewnętrznych, okien, obniżyć koszty ogrzewania oraz poboru energii elektrycznej, wprowadzić nowe technologie przyczyniające się do poprawienia parametrów ekonomiczno-ekologicznych odnoszących się do budynków. Proces prywatyzacji sprawił, że działania te obejmują jedynie powierzchnie i przestrzenie wspólnego użytkowania, nie wpływając na podniesienie jakości technicznej i funkcjonalnej samych lokali mieszkalnych, co pozostaje w gestii ich właścicieli. Działania modernizacyjne nie dotyczą także zasadniczej struktury budynku, skupiając się jedynie na podniesieniu jego jakości fizyczno-technicznej.

Analizy, badania i studia porównawcze wykonane na Wydziale Architektury Politechniki Śląskiej w ramach dwóch interdyscyplinarnych projektów badawczych oraz własne oceny eksperckie istniejącego zasobu lokali mieszkalnych w budynkach z różnych okresów, budowanych w różnych technologiach, dostarczyły informacji, jak kształtuje się obraz budynków wielorodzinnych na Śląsku, ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań funkcjonalnych mieszkań, wpływających na komfort użytkowania. Wypowiedzi użytkowników dostarczają informacji na temat wad i zalet

rozwiązań zastanych oraz przeprowadzonych prac modernizacyjnych dostosowujących przestrzeń mieszkalną do zindywidualizowanych potrzeb. Stanowią podpowiedź, w jakim kierunku powinny podążać działania modernizacyjne istniejących budynków wielorodzinnych, a także jakie są oczekiwania wobec obiektów nowo powstających.

EXISTING MULTI-FAMILY RESIDENTIAL BUILDINGS RESOURCE MATCH FOR CURRENT HOUSING NEEDS OF USERS, IN THE LIGHT OF EXPERT AND PARTICIPATORY RESEARCH.

Summary

Currently used resource of dwellings is located in multi-family buildings constructed in the vast majority within XX. age, of which dominate the slab-technology system, prefabricated buildings situated in large housing estates of the 70s and 80s. Objects were erased on the base of slightly different law regulations, in different socio-political conditions, often with the use of low-quality building materials, during a hasty trial construction forced by the pressure of the higher authorities, so they do not quite meet the current needs of users.

Nowadays, after the transition period, the existing residential buildings are subject to a number of measures and trials to adjust them to contemporary legal requirements and new standards. Building owners and administrators make any effort to improve their technical quality, to improve the coefficient of thermal insulation of external walls and windows, to decrease heating costs and reduce the consumption of electricity, to introduce new technologies improving the environmental and economic parameters relating to the buildings. The privatization process has made these activities touch only cover surfaces and spaces of common use, not effecting on improving the technical and functional quality of dwellings, which remains the responsibility of their owners. Modernization efforts neither affect the fundamental structure of the building, focusing only on improving the quality of the physical and technical.

Analysis, research and comparative studies conducted at the Faculty of Architecture of the Silesian University of Technology, in the context of two multidisciplinary research projects and author's own expert assessment of existing stock of dwellings in buildings from different periods, built in different technologies, provide information, what is the image of multi-family buildings in Silesia, with particular emphasis on functional solutions of housing affecting comfort of living. Posts provide information on the advantages and disadvantages of existing solutions and on refurbishment works carried out to adapt the living space to individual needs. They are a hint of the direction towards which the modernization efforts of existing multi-family buildings should follow, and what are the expectations for the newly created objects.