



ROZPRAWA DOKTORSKA

**JAKOŚĆ WSPÓŁCZESNYCH
Ś R O D O W I S K
MIESZKANIOWYCH NA
PRZYKŁADZIE WYBRANYCH
REALIZACJI EUROPEJSKICH
Z LAT 2010-2020**

AUTOR:
ŁUKASZ MAZUR

POLITECHNIKA WROCŁAWSKA
WYDZIAŁ ARCHITEKTURY

Rozprawa doktorska

JAKOŚĆ WSPÓŁCZESNYCH ŚRODOWISK MIESZKANIOWYCH NA PRZYKŁADZIE
WYBRANYCH REALIZACJI EUROPEJSKICH Z LAT 2010-2020.

mgr inż. arch. Łukasz Mazur

Rozprawa doktorska wykonana pod kierunkiem
Prof. dr inż. arch. Zbigniew Bać,
Dr hab. inż. arch. Anna Bać, prof. uczelni

*Podziękowania dla prof. dr inż. arch. Zbigniewa Bać,
za lata niezwyklej współpracy i wszystkie cenne rady.*

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I

WSTĘP

1.1. Wprowadzenie do problemu badawczego	6
1.1.1. Miasto jako współczesne środowisko mieszkaniowe	6
1.1.2. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce	8
1.2. Uzasadnienie podjęcia tematu	10
1.3. Tezy badawcze	12
1.4. Cele badawcze	12
1.5. Zakres pracy	13
1.6. Stan badań	14
1.7. Metody badawcze	16
1.8. Techniki badawcze	17
1.9. Podstawowe pojęcia	17
1.10. Struktura pracy	18

ROZDZIAŁ II

JAKOŚĆ ARCHITEKTURY MIESZKANIOWEJ

2.1. Jakość architektury mieszkaniowej	21
2.2. Współczesne systemy oceny środowisk mieszkaniowych	29
2.2.7. Wnioski częściowe	56
2.3. Jakość środowisk mieszkaniowych w ocenie architektów	59
2.3.1. Wnioski częściowe	66

ROZDZIAŁ III

WSPÓŁCZESNE ŚRODOWISKA MIESZKANIOWE

3.1. Współczesne środowiska mieszkaniowe	69
3.2. Kryteria wyboru przykładów	71
3.3. Analiza przykładów wybranych realizacji architektury mieszkaniowej	72
3.4. Analiza szczegółowa wybranych realizacji	75
3.4.1. Podział wybranych przykładów środowisk mieszkaniowych	77
3.5. Karty obiektów	79
3.5.1. Przykładowe karty obiektów	80

3.6. Podsumowanie przeprowadzonych badań	84
3.6.1. Podsumowanie analizy ilościowej przestrzenno-urbanistycznej	84
3.6.2. Podsumowanie analizy jakościowej przestrzenno-urbanistycznej	92
3.6.3. Podsumowanie analizy ilościowej przestrzenno-architektonicznej	99
3.6.4. Podsumowanie analizy jakościowej przestrzenno-architektonicznej	103
3.6.5. Analiza porównawcza	105

ROZDZIAŁ IV

WNIOSKI

4.1. Wnioski	110
4.2. Kierunek dalszych badań	123

BIBLIOGRAFIA	124
ZESTAWIENIE RYSUNKÓW	133
ZESTAWIENIE TABEL	133
ZESTAWIENIE WYKRESÓW	134

ANEKS	136
--------------------	-----

ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1 – Przykłady wybranych realizacji architektury mieszkaniowej	1
Załącznik nr 2 - Karty wybranych obiektów	15
Załącznik nr 3 - Metodologia analizy porównawczej	136

ROZDZIAŁ I

WSTĘP

Powyższa rozprawa doktorska traktuje o budownictwie mieszkaniowym. W pracy autor poszukuje odpowiedzi na pytanie, co to jest środowisko mieszkaniowe wysokiej jakości oraz jakie elementy o takiej jakości świadczą.

1.1. WPROWADZENIE DO PROBLEMU BADAWCZEGO

1.1.1. MIASTO JAKO WSPÓŁCZESNE ŚRODOWISKO MIESZKANIOWE

„W dającej się przewidzieć przyszłości, aż po rok 2050, co tydzień w miastach przybędzie ponad milion nowych mieszkańców”

– Geoffrey West [2011].

W XXI wieku miasta podlegają intensywnym przemianom i procesom urbanizacyjnym¹. W trakcie tych przemian uwarunkowania demograficzne² i przestrzenne³ wywierają znaczący wpływ m.in. na układ i strukturę miasta [Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2005, s. 11]. Po raz pierwszy w historii ludzkości ponad połowa mieszkańców Ziemi zamieszkuje obszary zurbanizowane. Organizacja Narodów Zjednoczonych (ONZ) poinformowała, że w 2018 roku było to już 55,3% światowej populacji. Zdecydowana ekspansja obszarów miejskich ma miejsce w krajach rozwijających się, dzięki napływowi przeważnie biednej ludności z obszarów wiejskich oraz wzrostowi liczby miejscowej ludności⁴. Tempo urbanizacji jest bardzo zróżnicowane w zależności od rejonu świata. Przewiduje się, że wzrost bogatych kontynentów takich jak Europa i Ameryka Północna wyniesie zaledwie 2%, natomiast ludność w Afryce Subsaharyjskiej do 2050 roku się podwoi (99%) [United Nations, 2019b, s. 1]. W wyniku tego liczba mieszkańców Ziemi w 2023 roku przekroczy 8 bilionów⁵. Sytuacja ta będzie determinować światową politykę miejską, ponieważ przed końcem 2050 roku już niemal dwie osoby na trzy będą zamieszkiwały tereny zurbanizowane (68% światowej ludności⁶) [United Nations, 2019a, s. 7].

Tereny miejskie przyciągają nowych mieszkańców przede wszystkim wyższym komfortem życia, poprawą sytuacji materialnej czy dostępem do opieki lekarskiej⁷. Jednocześnie obywatele mają większy dostęp nie tylko do usług społecznych i zdrowotnych, ale również do usług kultury, sportu i rozrywki. Wszystko to wpływa na polepszenie jakości życia mieszkańców aglomeracji miejskich.

¹ Rozumianym jako szereg zmian zachodzących w sieci osadniczej danego obszaru, najczęściej rozpatrywanym w czterech aspektach: demograficznym, ekonomicznym, przestrzennym i społecznym [Ziółkowski, 1965; Kapler, 1989]. Czasami lista ta jest rozszerzana o aspekt prawny i ekologiczny, a nawet turystyczny.

² Urbanizacja demograficzna związana jest ze wzrostem liczby mieszkańców miast [Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2005, s. 12].

³ Urbanizacja przestrzenna polega na powiększaniu powierzchni, wzroście gęstości i intensywności zabudowy, przemianach użytkowania ziemi, modernizacji infrastruktury technicznej [Jakóbczyk-Gryszkiewicz, 2005, s. 17].

⁴ Nie istnieje ogólnie przyjęta definicja terminu „kraje rozwijające się”, jednak na potrzeby pracy autor przyjmuje, że termin ten określa kraje o niskim poziomie dóbr materialnych [Sullivan i Sheffrin, 2003, s. 471].

⁵ [źródło: www.worldometers.info dostęp: 21.01.2019].

⁶ W 1950 roku zaledwie 30% ludności świata zamieszkiwało obszary zurbanizowane [United Nations, 2019a, s. 7].

⁷ Do innych należą: lepsza edukacja, usługi socjalne i możliwość działań politycznych [World Health Organization i in., 2010, s. 6].

Światowa Organizacja Zdrowia (WHO) potwierdza, że wskaźnik alfabetyzacji i średnia długość życia są większe w obszarach miejskich [World Health Organization i in., 2010, s. 6-7].

Obszary metropolitarne będą przekształcały się w potężne megamiasta⁸, w których liczba mieszkańców przekracza 10 milionów obywateli. Na świecie istnieją już 33 megamiasta, a szacuje się, że do końca 2030 roku liczba tych miast wzrośnie do 43 i będzie obejmowała 8,8% światowej liczby ludności⁹ [United Nations, 2018, s. 4-5]. Największa eksplozja megamiast nastąpi w rejonach rozwijających się, m.in. w Azji i Afryce. Listę otwiera obszar metropolitarny Tokio w Japonii, z blisko 38-milionową liczbą obywateli. Ocenia się, że w 2030 roku zostanie on prześcignięty przez stolicę Indii – Delhi. Wiele najszybciej rozwijających się populacji znajduje się w najbiedniejszych krajach. W Europie proces ten nie jest tak intensywny – żadne miasto do 2030 roku nie zakwalifikuje się na listę megamiast [United Nations, 2018, s. 4].

W świetle prognoz, aglomeracje miejskie będą borykały się z problemami wynikającymi z szybkiego wzrostu gęstości zaludnienia, które doprowadzą m.in. do wzrostu intensywności zabudowy, miejscowego przeludnienia czy niekontrolowanej eksurbanizacji¹⁰. Miasta staną się przeważającym środowiskiem mieszkaniowym ludzi, a tereny pod zabudowę mieszkaniową będą stanowiły największy odsetek przestrzeni miasta [Levy, 2006, s. 188]. Aby sprostać szybkim procesom urbanistycznym i powiększającej się liczbie ludności, miasta będą zmuszone radykalnie powiększyć zasoby mieszkaniowe. Już dzisiaj możemy zaobserwować, że przez wzrastający popyt i pośpiech powstają środowiska mieszkaniowe bez większego planowania przestrzennego, o marnej jakości technicznej i użytkowej. Nakłada się na to wzrost niedoboru mieszkań i wzrost cen, które często przekraczają możliwości zakupu własnego mieszkania, a często nawet jego wynajęcia¹¹. Brak wystarczającej liczby mieszkań jest jednym z negatywnych czynników życia w mieście¹².

⁸ Miasto, w którym żyje więcej niż 10 milionów mieszkańców [Korcelli, 2008, s. 8].

⁹ W porównaniu z rokiem 2018 wskaźnik ten wynosił 6,9% światowej ludności i obejmował 529 milionów ludzi [United Nations, 2018 s. 4 - 5].

¹⁰ Eksurbanizacja, z ang. *urban sprawl* – niekontrolowane rozlewanie się miast na obszary mniej intensywnego zagospodarowania, często przedmieścia [Majer, 2010, s. 208].

¹¹ Przykładem miasta dostrzegającym ten problem jest stolica Niemiec, gdzie Berliński Senat wprowadził w życie zamrożenie cen mieszkań w budynkach wielorodzinnych na okres pięciu lat. Ustawa ma złagodzić sytuację mieszkaniową berlińczyków, ponieważ mają oni problem ze znalezieniem mieszkania, na które ich stać. Szacuje się, że czynsze w Berlinie w porównaniu z 2010 rokiem wzrosły o 70%, a aktualny procent wzrostu w stosunku do poprzedniego roku to wzrost o 20% [źródło: www.mypolacy.de/berlin,1289/newsy/drozej-juz-nie-bedzie-miasto-w-niemczech-zamraza-czynsze dostęp: 01.07.2019].

¹² Do pozostałych należą m.in.: hałas, zanieczyszczenie powietrza, nadmiar bodźców, szybkie tempo życia, poczucie anonimowości, niewydolność infrastruktury miejskiej, korki drogowe, stres, patologie społeczne, zwiększająca się liczba mieszkańców, powodująca miejscowe przeludnienie [Mazur, 2017, s. 99-106].

1.1.2. SYTUACJA MIESZKANIOWA W POLSCE

„Mieszkanie zdrowe tak samo jest potrzebne, jak i zdrowy pokarm”

– Raubal August [1911, s. 5].

Współczesna sytuacja mieszkaniowa w Polsce ulega stosunkowej poprawie, liczba budowanych mieszkań w ciągu roku rośnie – stopniowo zaspokajając głód mieszkaniowy¹³ [Szpunara i Jakubik, s. 3]. Zróżnicowane przyczyny powstania deficytu mieszkaniowego w Polsce spowodowane zostały m.in. przemianami społecznymi po 1989 roku oraz długookresowym lekceważeniem problemu¹⁴. Doprowadziło to do sytuacji, w której Polska zajmuje jedno z najgorszych miejsc wśród krajów Unii Europejskiej pod względem przeludnienia mieszkań populacji zagrożonej ubóstwem¹⁵ [Eurostat, 2018, s. 4].

Rynek mieszkaniowy w Polsce na tle ostatnich 30 lat uległ przekształceniu. Według danych z Głównego Urzędu Statystycznego (GUS), w 1989 roku jednostki gospodarki krajowej przodowały w przekazywaniu nowych mieszkań lokatorom (63%) [GUS, 1990, s. 101]. Sytuacja ta zmienia się w 2001 roku – na rynku zaczyna dominować budownictwo indywidualne (38%), a na znaczeniu zyskuje budownictwo wielorodzinne deweloperskie przeznaczone na sprzedaż (28%), które wraz z budownictwem spółdzielczym (24%) oddają przybliżoną liczbę mieszkań [GUS, 2002, s. 332]. Firmy deweloperskie rozpoczynają batalię, wskutek czego aż do dziś rynek nieruchomości kreowany jest głównie przez nie¹⁶. Historyczny pozostaje 2016 rok, w którym po raz pierwszy najwięcej mieszkań wybudowały firmy deweloperskie (79,2 tys.), tuż za nimi budownictwo

¹³ W ciągu ostatnich 10 lat warunki mieszkaniowe w Polsce uległy widocznej poprawie, ponad 13% gospodarstw domowych żyje o 13% w lepszych warunkach, jeżeli chodzi o wskaźnik przeludnienia i spełnianie europejskiego standardu mieszkaniowego [Heritage, 2018, s. 3-4]. Niedobór mieszkań w Polsce jest jednak nadal wysoki. Jednym ze wskaźników ekonomicznych, pokazujących skalę problemu, są dane Organizacji Współpracy Gospodarczej i Rozwoju (ang. Organisation for Economic Co-operation and Development, OECD). Pokazują one, że Polska zajmuje przedostatnie miejsce w Europie pod względem liczby mieszkań na 100 mieszkańców. Średnia w UE to 460, a w Polsce 366 mieszkań.

¹⁴ 4 czerwca 1989 roku odbyły się w Polsce pierwsze po II wojnie światowej częściowo wolne wybory. Zapoczątkowały one procesy przemian politycznych, które doprowadziły do zmiany ustroju. Przed wyborami w 1989 roku nie było firm deweloperskich, jakie znamy obecnie, a największym deweloperem – choć nie bezpośrednio – było państwo. Rynek zdominowany był przez spółdzielnie mieszkaniowe [Barek, 2009].

¹⁵ Dane dotyczą 2017 roku. Unijni urzędnicy definiują przeludnienie jako wskaźnik procentowy populacji danego kraju, która żyje w przeludnionych gospodarstwach domowych (mieszkaniach lub domach jednorodzinnych). Za przeludnione gospodarstwo domowe uważa się takie, w którym mieszkańcy nie mają do dyspozycji minimalnej liczby pokoi: jeden pokój na parę, jeden pokój na pojedynczą osobę dorosłą (powyżej 18 lat), jeden pokój na parę nastolatków tej samej płci (12-17 lat), jeden pokój dla każdej osoby między 12 a 17 rokiem życia oraz jeden pokój na parę dzieci poniżej 12 roku życia [Eurostat, 2019].

¹⁶ Według danych GUS z 2018 roku o ilości mieszkań oddanych do użytkowania, można powiedzieć, że największy udział miało budownictwo przeznaczone na sprzedaż lub wynajem (61%), następnie budownictwo indywidualne (36%), mieszkania społeczne – w tym spółdzielnie, komunalne (gminne) i społeczne czynszowe – łącznie 3% rynku oraz niewielki odsetek poniżej 1% – budownictwo zakładowe [GUS, 2019, s. 194].

indywidualne (78,1 tys.)¹⁷, natomiast budownictwo społeczne podupada i istnieje jedynie w marginalnym stopniu¹⁸ [GUS, 2017, s. 332].

Omawiając sytuację mieszkaniową w Polsce, należy odnieść się do zmian demograficznych i rozważyć realne zapotrzebowanie na mieszkania w kontekście zagospodarowania różnych województw, ponieważ te uwarunkowania wpływają na realny popyt mieszkaniowy¹⁹. Do 2050 roku liczba ludności w Polsce zmniejszy się o około 4 mln – sięgając poniżej 34 mln [GUS, 2014, s. 110]. Największym odpływem mieszkańców zostaną dotknięte mniejsze miejscowości, które nie wyrównają straty oraz nie przyciągną nowych mieszkańców, zarówno pracą, jak i ośrodkami uniwersyteckimi. Większe miasta również odczują zmniejszoną liczbę mieszkańców, jednak różnice zrekompensują migracjami wewnętrznymi, np. studentami oraz migracjami zewnętrznymi – ludnością przyjezdną z innych państw. Kolejnym kluczowym aspektem jest starzejące się społeczeństwo. Wszystko to będzie wpływało na kurczenie się społeczeństwa w Polsce – jednak mieszkań wciąż będzie brakowało.

Liczba oddanych mieszkań w 2018 roku wzrosła o prawie 198% – w stosunku do 1996 roku, jednego z najcięższych okresów budownictwa mieszkaniowego w Rzeczypospolitej Polskiej²⁰ [GUS, 2017]. Szacuje się, że w 2018 roku na rynku było 14,6 mln mieszkań, które zlokalizowane są głównie w miastach (67%)²¹ [GUS, 2019, s. 192]. Mimo tak powiększającego się rynku mieszkań, popyt na lokale nie maleje. Szacuje się, że w Polsce brakuje prawie 2,1 milionów mieszkań²² [Heritage, 2018, s. 3]. Wyliczenie to uwzględnia pomniejszenie zasobu mieszkaniowego o budynki w złym stanie technicznym, nienadające się do zamieszkania [Mazur, 2019, s. 50].

Wspomniany przełomowy 2016 rok deweloperzy ogłosili najlepszym rokiem w historii sprzedaży mieszkań, sprzedali bowiem 20% więcej lokali niż w roku poprzednim. Szacuje się, że w przyszłych latach, a nawet przez najbliższe 25 lat, firmy deweloperskie będą mieć sporo zamówień, ponieważ zapotrzebowanie na mieszkanie jest tak duże. Mieszkania stały się również

¹⁷ Wartości podane w tysiącach oddanych mieszkań, a nie procentowo, ponieważ w obydwu przypadkach uśredniony wynik to 48% oddanych mieszkań do użytkowania w 2016 roku [GUS, 2017].

¹⁸ Komunalne (gminne) – 1,8 tys., a budownictwo społeczne czynszowe – 1,3 tys. [GUS, 2017].

¹⁹ Zapotrzebowanie na mieszkania i rynek nieruchomości jest zróżnicowane w różnych miastach i województwach. Według danych, w 2016 roku najwięcej mieszkań na 1000 mieszkańców w Polsce przypadało m.in. w Krynicy Morskiej w woj. pomorskim, bo aż 878,31, a niższe wskaźniki były obserwowane w mniejszych miastach, m.in. w Baborowie w woj. małopolskim – 237,70 [Obserwatorium Polityki Miejskiej, 2018, s. 42].

²⁰ W 1996 roku oddano do użytku 62 130 mieszkań. Wynik ten należy do jednego z najniższych we współczesnej historii Polski. Gorszy wynik został zarejestrowany w 1952 roku, w którym wybudowano 54 000 mieszkań.

²¹ Wzrost o 1,2% w porównaniu do 2017 roku. Łączna powierzchnia użytkowa wynosiła 10 84 167 000 m², w której znajdowało się 55 874 000 pomieszczeń [GUS, 2019, s. 192]. Jednocześnie, biorąc pod uwagę statystyczną liczbę mieszkań i porównując ją z liczbą gospodarstw domowych na poziomie całego kraju, można zauważyć nadwyżkę mieszkań (0,68%). Jednak nie oznacza to braku deficytu mieszkań, ponieważ sytuacja w poszczególnych województwach w kraju nie jest jednakowa. Przykładem może być Warszawa, która w latach 2015-2017 oddała do użytkowania około 11% wszystkich nowych mieszkań w Polsce [Heritage, 2018, s. 35-37].

²² Gdyby przyjąć za punkt odniesienia średnią UE, liczba mieszkań potrzebna Polsce do wyrównania wskaźnika przeludnienia ze średnią UE to 2,6-3,3 mln mieszkań [Heritage, 2018, s. 39].

dobrym sposobem na lokowanie nadwyżek kapitału, gwarantują to wysokie ceny najmu. W związku z tym mieszkania stały się portfelem inwestycyjnym zarówno osób prywatnych, firm czy funduszy inwestycyjnych [Wójcik, 2016, s. 195-203].

Problemem staje się również dostępność tanich mieszkań, przeznaczonych dla najbardziej potrzebującej części społeczeństwa [Twardoch, 2019]. Szacuje się, że brakuje około 150-200 tysięcy tanich mieszkań na wyzajem²³ [Heritage, 2018, s. 44]. Sytuacja krytyczna najbardziej zauważalna jest w mniejszych gminach, których nie stać na realizację budownictwa społecznego, w związku z czym podejmują decyzję o kupnie kontenerów sanitarno-socjalnych²⁴.

Tak duży popyt na mieszkania sprzyja szybkiemu projektowaniu i realizowaniu środowisk mieszkaniowych o nieodpowiedniej jakości. Mieszkania nefunkcjonalne, o minimalnych wymiarach, w których brak dobrego nasłonecznienia potrzebnego człowiekowi oraz możliwości ich przewietrzania – to tylko niektóre błędy, jakie mogą występować w źle projektowanych mieszkaniach. Odpowiedzialność za taki stan rzeczy ponosi branża architektoniczna wraz z firmami deweloperskimi, projektując tak odhumanizowane środowiska mieszkaniowe oraz skazując mieszkańców często na spłatę takiego mieszkania przez najbliższe 30 lat życia.

1.2. UZASADNIENIE PODJĘCIA TEMATU

Architektura mieszkaniowa w znaczącym stopniu wpływa na strukturę współczesnych europejskich miast. Świadczą o tym prowadzone statystyki Komisji Europejskiej na temat budownictwa, z których wynika, że wśród nowych realizacji – w zależności od państwa – budownictwo mieszkaniowe stanowi od 60% do 85% nowych realizacji. Natomiast na polskim rynku budownictwa wskaźnik ten wynosi ponad 67% [European Commission, 2013]. Powszechność budownictwa mieszkaniowego wynika z jego podstawowego i fundamentalnego zadania – zapewnienie schronienia człowiekowi. Funkcja ta rozwijana i uskuteczniata jest od czasów prehistoryczny, kiedy człowiek szukał schronienia w jaskiniach czy we własnoręcznie budowanych chatach.

W konsekwencji mieszkalnictwo oddziałuje w znaczącym stopniu na życie człowieka – to w mieszkaniu spędzamy najwięcej czasu. Dowodzą tego badania przeprowadzone przez Komisję Europejską, z których wynika, że średnio spędzamy 90% naszego czasu w pomieszczeniach [European Commission, 2003; Lose, 2015, s. 20], z czego prawie 70% właśnie w domu [Timm i Austin, 2019]. Odpoczywamy po pracy, śpimy i spotykamy się z rodziną i znajomymi – zaspakajając podstawowe

²³ Skalę zapotrzebowania pokazują kolejki po lokale mieszkalne od gmin. W 2017 roku na liście oczekiwały 154 182 gospodarstwa domowe, a w tym samym roku oddano do użytkowania tylko 1 900 lokali gminnych [GUS, 2018].

²⁴ Osiedla kontenerów, przeznaczonych na cele mieszkalne, znajdują się m.in. w Krośnie, Bytomiu czy Bydgoszczy. Kontenery te służą jako mieszkania zastępcze dla osób, które otrzymały orzeczenie o eksmisji z lokalu spółdzielni mieszkaniowej. Prezydent Krosna – Piotr Przytocki tłumaczy, że obiekty te przeznaczone są dla osób, które latami nie płacą czynszu za mieszkanie, dodatkowo dewastują przydzielony im lokal oraz są uciążliwe dla sąsiadów [Jefimow, 2015].

potrzeby człowieka, o których pisał Abraham Maslow w swojej „hierarchii potrzeb”. Między innymi dlatego środowisko mieszkaniowe, w którym przyjdzie nam żyć, będzie odgrywało znaczącą rolę w naszym życiu, a rola mieszkania w hierarchii potrzeb człowieka i w wyznaczaniu jakości jego życia jest coraz głośniejsz postulowana [Muzioł-Węclawowicz i Nowak, 2018, s. 8]. Ważna i warta uwagi jest zależność pomiędzy jakością życia człowieka a środowiskiem mieszkaniowym. Jak stwierdza Jan Pallado [2014] *„jakość życia człowieka zależy więc w dużym stopniu od jakości środowiska mieszkaniowego”*. Dlatego w opinii autora, zdefiniowanie czynników wpływających na jakość architektury mieszkaniowej i metod jej mierzalności, jest kluczowym zadaniem w poprawie warunków życia człowieka. Zagadnienie to zostało poruszone już na pierwszej konferencji HABITAT na temat środowiska ludzkiego, zorganizowanej w Vancouver 11 czerwca 1976 roku. Czytamy w jej deklaracji, że *„poprawa jakości życia ludzi jest pierwszym i najważniejszym celem każdej ludzkiej polityki osadniczej”* [Habitat, 1976].

Aktualna debata publiczna w Polsce dotycząca problemu mieszkaniowego odnosi się głównie do problemu ilościowego oraz sposobu finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego²⁵. Zagadnienie to, spłycone tylko do tych dwóch pozycji, jest zrozumiałe dla społeczeństwa, któremu przychodzi walczyć z Rumunią i Turcją o ostatnie miejsce w rankingu najbardziej przeludnionych mieszkań państw UE [Eurostat, 2018]. **Autor jest zdania, że również istotnym problemem jest projektowanie środowiska mieszkaniowego o niskiej jakości.** Przytoczona sytuacja mieszkaniowa w Polsce świadczy o tym, jak istotny aktualnie jest problem niskiej jakości środowisk mieszkaniowych. Sposobów na projektowanie jakościowej jest wiele, jednak w szczególności należy zwrócić uwagę na potrzebę wprowadzenia systemowych rozwiązań np. w postaci certyfikacji środowisk mieszkaniowych. **Temat poruszony w rozprawie doktorskiej został podjęty, ponieważ autor uważa, że jakość projektowanych środowisk mieszkaniowych nie jest wystarczająco uwzględniana oraz że jest tematem marginalizowanym.**

Uzasadnieniem podjęcia tematu jest również doświadczenie autora, zdobyte podczas realizacji projektów mieszkaniowych, które są merytorycznie związane z tematem pracy doktorskiej. Są to m.in:

- prace projektowe zakończone realizacją, w przybliżeniu 823 mieszkania²⁶;
- prace koncepcyjne i konkursowe²⁷.

²⁵ Główną przyczyną takiej sytuacji jest deficyt mieszkań na krajowym rynku. Badania szacują, że w Polsce brakuje blisko 2 miliony mieszkań. Kwestia mieszkaniowa jest ważnym problemem społecznym, ma znaczenie dla całego społeczeństwa. Rozwiązanie tego problemu dla osób najbardziej potrzebujących, z moralnego punktu widzenia nie powinno pozostać bez pomocy państwa.

²⁶ Projekt budynków mieszkaniowych „Papillon” i „Nowy Gaj” we Wrocławiu; Projekt dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w Kielczowie pod Wrocławiem; Projekt budynku mieszkalnego „Apartamenty Lubicka” w Toruniu, etap 1; Projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Żąbkach pod Warszawą.

²⁷ M.in. międzynarodowy konkurs architektoniczny na odbudowę wyzwolonego miasta Mosul w Iraku, konkurs na modelowy dom jednorodzinny w programie „Mieszkanie Plus” czy projekt domu rodzinnego w krajobrazie kujawsko-pomorskim.

1.3. TEZA BADAWCZA

Teza badawcza pracy:

Na jakość środowisk mieszkaniowych składa się suma określonych czynników. Możliwe jest wyodrębnienie i charakterystyka tych czynników (wpływających na poprawę jakości zamieszkania).

Określenie jakości, a w szczególności wysokiej jakości środowisk mieszkaniowych, jest często używane współcześnie przez specjalistów, projektantów, a w szczególności przez firmy deweloperskie realizujące budownictwo mieszkaniowe w Polsce. Dochodzi często do skrajnej sytuacji, w której wszystkie mieszkania oferowane na współczesnym rynku mieszkaniowym w Polsce określane są mianem wysokiej jakości architektury mieszkaniowej. Określenie to traci swoje pierwotne znaczenie w sytuacji jego nadużywania przez specjalistów od marketingu w branży budowlanej, którzy nie pogłębiają swojej wiedzy w tym zakresie. Dlatego autor definiując pytanie badawcze poszukuje odpowiedzi, czy istnieją realne czynniki, które po uwzględnieniu przy projektowaniu budynków mieszkalnych pozwolą na poprawę, a nawet na stworzenie wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego.

Charakterystyka czynników wpływających na poprawę jakości środowiska mieszkaniowego może przynieść wiele możliwości wykorzystania. Jedną z takich możliwości jest wprowadzenie na polski rynek mieszkaniowy rzetelnego narzędzia wiedzy, służącego do oceny i porównania budynków mieszkaniowych. Dzięki temu mieszkańcy, decydujący się na kupno mieszkania przed jego realizacją, mogą otrzymać pełną informację na temat przyszłego miejsca życia i podjąć w pełni świadomą decyzję.

1.4. CELE BADAWCZE

Praca ma na celu weryfikację tezy badawczej oraz usystematyzowanie aktualnego stanu wiedzy w temacie projektowania architektonicznego, wpływającego na wysoką jakość środowisk mieszkaniowych. W celu zrealizowania postawionych założeń, praca została podzielona na dwa etapy: I etap – badania literatury i II etap – badania przykładów środowisk mieszkaniowych. W pierwszej części analiza literatury ma charakter poznawczy, jest przeprowadzona jako badania podstawowe. Natomiast druga część badań ma charakter praktyczny i jest kontynuacją badań podstawowych.

Etap I – badania literatury: zebranie i usystematyzowanie wiadomości na temat oceny architektury mieszkaniowej w kontekście poszukiwań czynników wpływających na wysoką jakość realizacji. Pozwoli to na przedstawienie charakterystycznych czynników. Możliwe będzie przygotowanie charakterystyki problemu, która może posłużyć jako interesujący materiał zarówno dla badaczy, projektantów czy studentów architektury zainteresowanych tematyką mieszkalnictwa.

Etap II – badania przykładów środowisk mieszkaniowych: cele drugiej części pracy zostaną osiągnięte dzięki przeprowadzeniu badań na wybranych realizacjach współczesnej architektury mieszkaniowej. Sposób doboru realizacji został szczegółowo omówiony w punkcie dotyczącym zakresu pracy. Na potrzeby pracy zostanie przeanalizowanych 60 wybranych realizacji budynków mieszkaniowych.

1.5. ZAKRES PRACY

Zakres pracy obejmuje tematykę budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. W celu sprecyzowania tematu materiał został podzielony na dwie części. Pierwsza odnosi się do materiałów dostępnych w literaturze przedmiotu, natomiast druga przedstawia badania i informacje na temat budynków mieszkaniowych wielorodzinnych. W celu przedstawienia precyzyjnych wyników badań określono zakres tematyczny, czasowy i terytorialny²⁸.

Etap I – badania literatury: **zakres tematyczny** obejmuje publikacje związane z tematem budownictwa mieszkaniowego oraz czynnikami wpływającymi na jego jakość, w postaci systemów oceny. Analizowana literatura w **zakresie czasowym** odnosi się przede wszystkim do publikacji wydanych w latach 2000-2020. Dodatkowo starsze pozycje bibliograficzne, sprzed 2000 roku będą traktowane jako uzupełnienie szczegółowe tematu.

Etap II – badania przykładów środowisk mieszkaniowych: **zakres tematyczny** pracy obejmuje badania jakości środowisk mieszkaniowych w postaci budynków wielorodzinnych lub zespołów mieszkalnych (60 przykładów). W celu przedstawienia badań spójnych metodologicznie, badane budynki zostały wyselekcjonowane na podstawie określonych czynników (które zostały opisane w rozdziale III – analiza badawcza). **Zakres czasowy** badań w odniesieniu do analizy wybranych budynków mieszkaniowych to realizacje powstałe pomiędzy 2010 a 2020 rokiem. **Zakres terytorialny** badań obejmuje analizę budynków o dominującej funkcji mieszkaniowej, zrealizowanych w granicach państw należących do Unii Europejskiej²⁹. Sprecyzowanie zakresu terytorialnego do 28 państw UE pozwoliło na określenie dodatkowych wspólnych czynników dla badanych budynków, m.in. w większości tych państw dominuje strefa klimatyczna umiarkowana³⁰.

Szczegółowe kryterium doboru przykładów realizacji środowisk mieszkaniowych objętych badaniami znajduje się na 71 stronie, w rozdziale III – punkt 3.2. Kryteria wyboru przykładów.

²⁸ Przedstawione informacje, które wykraczają poza określony obszar terytorialny pracy zastosowano jako materiał dodatkowy mający na celu podkreślić istotny charakter omawianej problematyki np. w rozdziale I - wprowadzenie do problemu badawczego.

²⁹ Przyjęta liczba państw członkowskich to 28, w tym również Wielka Brytania, pomimo klauzuli rezygnacji „opt-out” z dalszej przynależności do Unii Europejskiej. Stan na rok 2018/2019 [źródło: www.europa.eu/european-union/about-eu/countries_pl#header_countries_list].

³⁰ Dla państw leżących w południowej części, klimat jest bardziej ciepły – śródziemnomorski [DK Publishing, 2012, s.149].

1.6. STAN BADAŃ

Problematyka środowisk mieszkaniowych obejmuje swoim zakresem zainteresowania różnych grup badaczy, w tym m.in. psychologów, socjologów, geografów, urbanistów czy architektów. Dzięki temu jest badana w różnych interdyscyplinarnych, szczegółowych aspektach. W przytoczonych pracach autor nie doszukał się jednolitego i spójnego opracowania, omawiającego w całościowy sposób zagadnienia jakości środowisk mieszkaniowych oraz możliwości jego oceny (co jest przedmiotem niniejszej rozprawy). Aktualny stan badań obejmuje szeroki zakres pozycji literaturowych, publikowanych głównie przez ośrodki akademickie.

Zasadniczym polskim ośrodkiem naukowym zajmującym się szeroko omawianym tematem środowisk mieszkaniowych jest autorska Szkoła Naukowa Habitaty, realizowana przy Politechnice Wrocławskiej przez Zbigniewa Bacia [2002, 2004, 2007, 2009]. Ośrodek realizuje międzynarodowe konferencje naukowe, które za każdym razem poruszają inne tematy przewodnie³¹. Wystąpienia konferencyjne przyczyniają się do swobodnej dyskusji pomiędzy prelegentami a audytorium i prowadzą często do pogłębiania tematu środowisk mieszkaniowych. Dodatkowo z okazji spotkań konferencyjnych Szkoła Naukowa Habitaty prowadzi warsztaty studenckie, na których młodzież pod okiem zaproszonych nauczycieli przedstawia swoją analizę współczesnych środowisk mieszkaniowych o wysokiej jakości.

Głównym źródłem informacji na temat jakości w architekturze mieszkaniowej są publikacje naukowe i specjalistyczne omawiające tematykę projektowania i realizacji budownictwa mieszkaniowego. Wśród szczególnie interesujących należy wymienić pracę teoretyków i praktyków. Są to m.in. publikacje Jana Pallado [2007, 2014], w których autor omawia w wyczerpujący sposób podstawy projektowania środowiska mieszkaniowego, odnosząc się zarówno do przykładów historycznych, jak i przykładów autorskich realizacji dostępnych budynków wielorodzinnych. Są to także publikacje Władysława Korzeniewskiego [1989, 2011], omawiające w szczególności projektowanie osiedli i mieszkań w kontekście polskich warunków i prawa budowlanego. Natomiast publikacje Krzysztofa Chwaliboga [1970, 1976, 2002, 2015, 2019] pokazują, jak ważnym elementem jest projektowanie wysokiej jakości przestrzeni, która będzie przyjazna dla swoich mieszkańców.

W tematyce projektowania współczesnych środowisk mieszkaniowych w Polsce, nabiera na znaczeniu odpowiedzialność ekologiczna i projektowa. Mieszkańcy miast są coraz bardziej świadomi

³¹ *Habitaty III Fali* (2002 r.), *Habitaty: Psychologia organizacji przestrzeni środowiska mieszkaniowego* (2003 r.), *Habitaty bezpieczne* (2006 r.), *Habitaty proekologiczne* (2009 r.), *Habitaty – zrównoważony rozwój środowiska mieszkaniowego* (2010 r.), *Habitaty – architektura socjalna* (2014 r.), *Habitaty: reaktywacja małych społeczności lokalnych* (2016 r.) oraz *Habitaty: mój piękny habitat* (2016 r.).

kryzysu ekologicznego, jaki przyniósł XXI wiek. Dzięki projektowaniu zrównoważonych jednostek mieszkalnych jesteśmy w stanie zmniejszyć lub ograniczyć negatywne skutki budownictwa na środowisko naturalne człowieka. Wśród publikacji tego nurtu należy wymienić szczególnie prace Anny Bać [2016, 2019, 2020], Grażyny Schneider-Skalskiej [2004, 2012, 2017], Beaty Majerskiej-Pałubickiej [2010].

Ośrodkiem naukowym zajmującym się m.in. relacjami pomiędzy przestrzenią architektoniczną i jakością środowiska jest Katedra Architektury Mieszkaniowej i Użyteczności Publicznej Wydziału Architektury Politechniki Gdańskiej. W szczególności należy wymienić działalność kierownika katedry Antoniego Taraszkiewicza [2004, 2010, 2018], którego specjalistyczna wiedza i umiejętności w projektowaniu wysokiej jakości architektury mieszkaniowej³² potwierdzone są przez liczne nagrody i wyróżnienia za działalność projektową.

Wiodącym ośrodkiem badań jakościowych w architekturze są również naukowcy z Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej. Bogaty dorobek w tej dziedzinie przedstawia Elżbieta Niezabitowska [1966, 2006, 2007, 2012] i Klaudiusz Fross [2012]. Znaczący wkład w badania jakości środowisk zabudowanych przedstawiają również prace Justyny Kobylarczyk [2007, 2008, 2013] i Tomasza Jastrzębia [2014].

Trudno jest wymienić wszystkich badaczy zajmujących się projektowaniem środowisk mieszkaniowych w Polsce. Wśród aktywnie publikujących w tym temacie należy wymienić Ewę Stachurę [2013], Grzegorza Wojtkuna [2004], Agatę Twardoch [2019].

Wśród czasopism naukowych, publikujących materiały związane ze środowiskiem mieszkaniowym, należy wyróżnić działalność „Środowiska Mieszkaniowego”, wydawanego przez Katedrę Kształtowania Środowiska Mieszkaniowego Wydziału Architektury Politechniki Krakowskiej.

STAN BADAŃ W ZAGRANICZNYCH OŚRODKACH NAUKOWYCH

Zagraniczna literatura, omawiająca zagadnienie jakości środowiska mieszkaniowego, może zostać podzielona ze względu na szczegółową tematykę.

Powstają coraz liczniejsze publikacje dotyczące osób z niepełnosprawnościami i ich warunków mieszkaniowych. Publikacje opisują cechy fizyczne mieszkań, jak i dostosowanie całego środowiska pod użytkowanie zgodne z wymaganiami dla tych osób. W szczególności publikacje te opisują kryteria fizyczne zabudowy – mieszkań i całych dzielnic oraz przyjęte standardy. Wśród publikacji tego nurtu należy wymienić prace Malcolma Harrisona [2004], Roba Imrie [2003], Francesa Heywooda [2004].

³² M.in. Osiedle mieszkaniowe „Nad potokiem” (2001); Zespół mieszkaniowy z hotelem „Nowy Spichlerz” w Gdańsku (2007); Zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej Kwartał Kamienic przy ul. Szerokiej w Gdańsku (2008); Osiedle mieszkaniowe „City Park” w Gdańsku (2010); Osiedle mieszkaniowe „Trzy Kolory” w Gdańsku (2012); Zespół mieszkaniowy „Młoda Oliwa” w Gdańsku-Oliwie (2014) [źródło: www.arch.pg.edu.pl/antoni-taraszkiewicz dostęp: 20.05.2019].

Ocena pojedynczych mieszkań, projektowanych w środowiskach mieszkaniowych, jest często poruszonym zagadnieniem ze względu na badaczy zainteresowanych ich wyceną ekonomiczną. Systemy i sposoby oceny jakości środowisk mieszkaniowych znajdują swoje praktyczne wykorzystanie przez osoby zajmujące się wyceną mieszkań. Liczne publikacje w tym zakresie przedstawiają szereg kryteriów i czynników projektowych, wśród których szczególnie analizowana jest lokalizacja (uwzględniająca m.in. dostęp do parków, szkół czy punktów usługowych). Wśród publikacji tego nurtu należy wymienić prace Robina A. Dubin [1992], Johna F. Kain i Johna M. Quigley [1970], Susan A. Goodwin [1977], Ronalda R. Rindfuss, Martina Piotrowskiego, Varachai Thongthai i Pramote Prasartkul [Rindfuss i in., 2007].

W przedstawionej pracy autor dużo uwagi poświęca na rozpoznanie systemów wskaźników oraz narzędzi oceny jakości środowiska mieszkaniowego, szczegółowe rozpoznanie zostało przedstawione w *rozdziale II* – współczesne systemy oceny środowisk mieszkaniowych.

Tematykę jakości i oceny środowiska mieszkaniowego podejmują również organizacje, wśród których istotną pozycję zajmuje The European Network for Housing Research. Podmiot ten działa od 1988 roku i jest platformą dla organizacji i osób indywidualnych, które aktywnie angażują się w badania nad mieszkalnictwem³³.

Dodatkowy stan badań zostanie rozwinięty szczegółowo w kolejnych rozdziałach pracy.

1.7. METODY BADAWCZE

Do zbadania problematyki określonej w pracy doktorskiej, w celu uzyskania precyzyjnych i wnikliwych wyników badawczych, posłużono się następującymi mieszanymi metodami badawczymi.

W pierwszej części zastosowano badania niereaktywne, które objęły studia literatury przedmiotu (w tym publikacji naukowych, materiałów informacyjnych, internetowych baz danych, czasopism naukowych, przepisów prawa) oraz syntezę zgromadzonego materiału.

W drugiej części pracy zastosowano badania jakościowe, ilościowe i analizy porównawcze, mające na celu rozpoznanie jakości środowiska mieszkaniowego z punktu widzenia potrzeb jego użytkownika.

³³ Obecnie platforma zrzesza około 1 000 indywidualnych członków oraz prawie 100 członków instytucjonalnych reprezentujących prawie wszystkie kraje w Europie. Członkowie organizacji współpracują ze sobą w wybranych tematycznych grupach roboczych. Wśród 27 grup roboczych znajdują się m.in. „budynki mieszkalne i projekty architektoniczne”, „mieszkalnictwo w kontekście zdrowotnym” czy „środowisko mieszkaniowe i ludzie”. Wśród aktywności organizacji należy wymienić organizowanie corocznych konferencji, podczas których uczestnicy m.in. dyskutują w tematycznych grupach roboczych [źródło: www.enhr.net dostęp: 20.05.2019].

1.8. TECHNIKI BADAWCZE

W przygotowanych badaniach jakościowych posłużono się różnorodnymi technikami badawczymi, takimi jak m.in.: wizja lokalna poprzez ogląd badanych środowisk mieszkaniowych, obserwacje uczestniczące i nieuczestniczące, badanie śladów użytkowania i zachowania użytkowników, badanie dokumentacji w, tym planów i opisów, dokumentacja fotograficzna [Groat i Wang, 2013, s. 244]. Autor opracował przykładowe karty obiektów z podstawowymi informacjami dotyczącymi projektu oraz analizami badawczymi. Przykładowe karty budynków zaprezentowane w załączniku nr 2 przedstawiają studium przykładów architektury mieszkaniowej. W kartach autor przygotował analizy środowisk mieszkaniowych, które przedstawione zostały na schematach.

1.9. PODSTAWOWE POJĘCIA

a. CERTYFIKACJA – *postępowanie prowadzone przez niezależną jednostkę (organizację lub osobę) w celu wykazania, [...] iż należycie opisany (zdefiniowany) wyrób, proces (postępowanie) lub usługa są zgodne z określonymi wymaganiami, tj. z określoną normą lub innymi dokumentami normatywnymi* [Certyfikacja, 2020].

Proces składa się z 4 faz:

1. oceny podmiotu (wg tzw. listy pytań);
2. badania zgodności opisu wyrobu, procesu lub usługi z określonymi wymaganiami;
3. materialnego badania zgodności wyrobu, procesu lub usługi podczas tzw. audytu certyfikującego, dokonywanego przez przedstawicieli jednostki certyfikującej (tzw. audytorów);
4. podjęcia przez jednostkę certyfikującą decyzji o zgodności wyrobu, procesu lub usługi z określonymi wymaganiami i wydaniu certyfikatu [Certyfikacja, 2020].

b. HABITAT – *„to umiejętność i sztuka organizacji przestrzeni życia człowieka. Jest więc bardziej filozofią, aniżeli zbiorem wytycznych do projektowania, jest nieustającą dyskusją na temat kształtowania środowiska człowieka, ale również próbą stworzenia podstaw filozoficznych mających na celu wskazanie problemów, którymi powinniśmy się zajmować”* [Bać, 2007, s. 15]. Autor definicji – prof. Zbigniew Bać, określa habitat jako element środowiska naturalnego, który powinien być otwarty dla wszystkich organizmów go zamieszkujących – ludzi, zwierząt oraz roślin. W zależności od organizacji siedliska habitatu, liczba jego mieszkańców powinna znajdować się w określonych rozmiarach, tzn. od 3 rodzin (gospodarstw) do 150, maksymalnie do 500 osób. Tylko taka określona struktura środowiska mieszkaniowego pozwoli mieszkańcom na życie zapewniające najkorzystniejsze warunki rozwojowe [Bać, 2007, s. 16].

c. ŚRODOWISKO MIESZKANIOWE³⁴ – stanowi zbiór miejsc (punktów) zamieszkania, zidentyfikowany zbiorem istotnych dla człowieka elementów społeczno-ekonomicznych i przyrodniczych otaczających te punkty oraz relacji zachodzących pomiędzy elementami a punktami zamieszkania, a także relacji między-elementowych. Kryteria istotności elementów wynikają z podstawowych norm budowlano-urbanistycznych dotyczących terenów osiedleńczych [Suliborski i Wójcik, 2016, s. 48].

d. PRZESTRZEŃ MIESZKANIOWA³⁵ – część przestrzeni (geograficznej), pełniąca realnie lub potencjalnie funkcje mieszkaniowe, zagospodarowana na cele mieszkaniowe, postrzegana i wartościowana przez ludność jako miejsce zamieszkania [Groeger, 2018, s. 30].

1.10. STRUKTURA PRACY

Rozprawę doktorską przedstawiono na podstawie czterech głównych rozdziałów:

Rozdział I. Wprowadzenie

Pierwszy rozdział stanowi wstęp do pracy doktorskiej, w którym znajdują się: przyczyny podjęcia tematu badawczego, tezy badawcze, cele i zakres pracy, aktualny stan badań oraz opis zastosowanych metody i technik badawczych. Rozdział zakończony jest definicjami niezbędnymi do wyjaśnienia, a które często występują w dalszej części pracy.

Rozdział II. Jakość Architektury Mieszkaniowej

Drugi rozdział dotyczy przeprowadzonych badań literatury przedstawionego tematu rozprawy doktorskiej. Na potrzeby tematu autor przeanalizował trzy główne zagadnienia, niezbędne do odpowiedzi na przedstawione pytania badawcze: 1) ogólna literatura dotycząca budownictwa mieszkaniowego; 2) analiza systemów certyfikujących, służących ocenianiu zarówno mieszkań, jak i całych budynków; 3) analiza dokonań badaczy architektury mieszkaniowej, będących jednocześnie projektantami – w celu zapoznania się z ich dokonaniem. Tak dogłębna i wieloaspektowa analiza literatury pozwoli na usystematyzowanie aktualnego stanu wiedzy. Rozdział został zakończony wnioskami częściowymi, w których autor omówi czynniki wpływające na pozytywną jakość środowisk mieszkaniowych wg. wiedzy uzyskanej z badań literatury.

³⁴ W pracy konsekwentnie stosowano nazewnictwo „środowisko mieszkaniowe” i zrezygnowano ze stosowania synonimów.

³⁵ Różnice w definicjach: „środowisko mieszkaniowe” a „przestrzeń mieszkaniowa” zostały przedstawione w pracy L. Groeger [2018], w której autorka odnosi się do hierarchii tych definicji. Pokazuje, że pojęcie środowiska mieszkaniowego jest nadrzędne i obejmuje swoim zakresem różne przestrzenie mieszkaniowe.

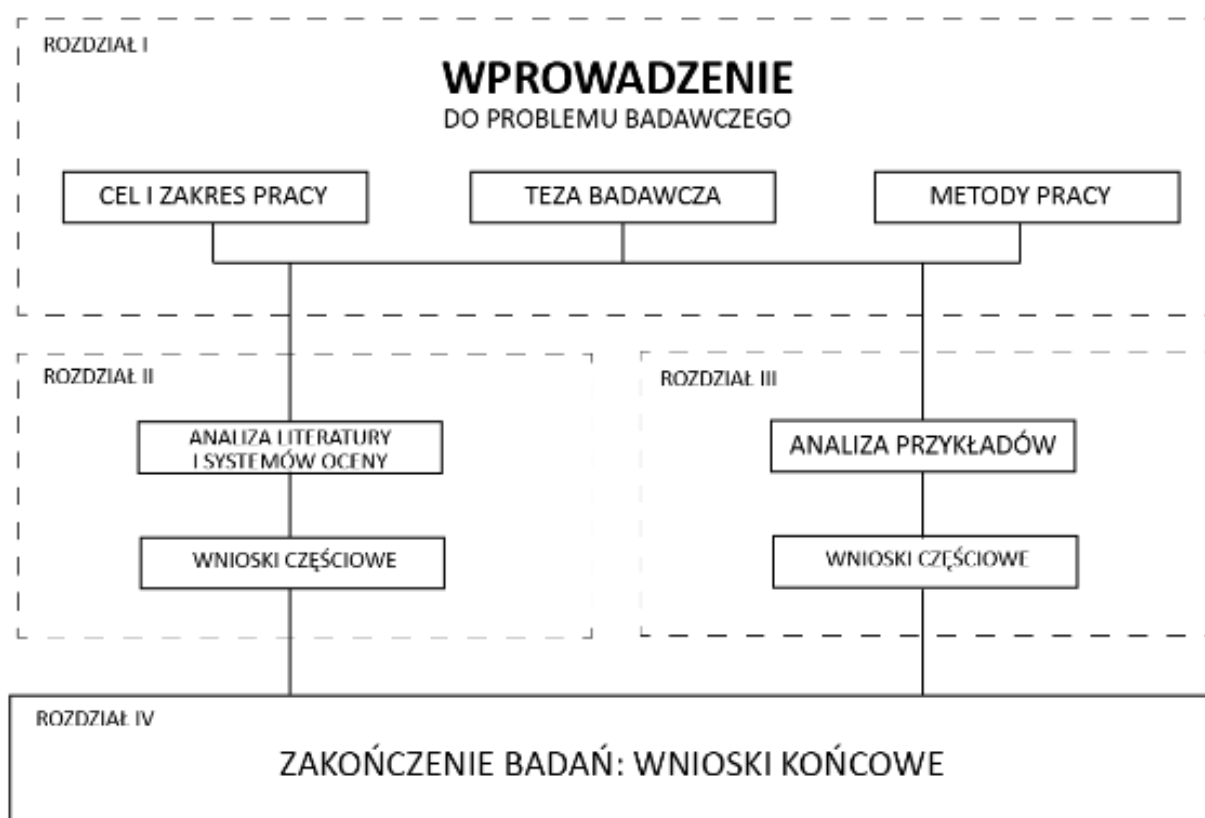
Rozdział III. Współczesne Środowiska Mieszkaniowe

W trzecim rozdziale została przedstawiona analiza badawcza, która została przygotowana w celu przebadania współczesnych realizacji architektury mieszkaniowej i wyszukania elementów wpływających na ich jakość. Autor przeanalizował 60 przykładach budynków mieszkalnych lub zespołów mieszkaniowych, zapoznając się z warunkami ich powstania oraz wyróżniającymi je elementami wpływającymi na sukces realizacji. Rozdział zakończony jest wnioskami częściowymi.

Rozdział IV. Wnioski

Ostatni rozdział stanowi podsumowanie, w którym przedstawione zostały wnioski końcowe oraz próba odpowiedzi na postawione pytanie badawcze.

Praca doktorska zakończona jest bibliografią, w której znajduje się lista pozycji literaturowych, stron internetowych oraz spis ilustracji, uwzględniający fotografie i rysunki.



Rysunek 1. Struktura pracy.

ROZDZIAŁ II

JAKOŚĆ ARCHITEKTURY MIESZKANIOWEJ

2.1. JAKOŚĆ ARCHITEKTURY MIESZKANIOWEJ

„[...] architektura i design mogą i mają wpływ na wiele aspektów życia. Architektura może mieć pozytywny lub negatywny wpływ społeczny, gospodarczy lub środowiskowy, w zależności od jakości projektu”

[McIntyre, 2006, s. 9].

Jakość środowisk mieszkaniowych należy do interdyscyplinarnych zagadnień, których poziom wzajemnej korelacji wpływa bezpośrednio na jakość życia każdego człowieka³⁶. Z tego powodu problematyką tematu zainteresowani są badacze wielu dyscyplin naukowych, wśród których najliczniejsze prace badawcze obejmują dziedziny: architektura i urbanistyka, geografia, ekologia, architektura krajobrazu, psychologia czy socjologia [Schneider-Skalska, 2004, s. 10]. Wszystkie te prace łączy wspólny cel – zdefiniowania czynników środowiskowych, będących składową oceną jakości życia człowieka³⁷.

Określenie, czy dany projekt mieszkaniowy można uznać za dobry lub zły jakościowo, to trudne zadanie. Wynika to z powszechności stosowania terminu „jakość”, który jest pojęciem niejednoznacznym i występuje w różnych znaczeniach w zależności od kontekstu [Bawane, 2017, s. 71]. W *Słowniku języka polskiego PWN* znajduje się krótka definicja wskazująca, że „jakość” to „wartość czegoś” [Jakość, 2020], czyli można wskazać, że składa się na zestaw określonych wartości (cech). Takie podejście do określenia jakości potwierdza starożytny filozof Cyceon, który uważał, że „*jakość to własność (właściwość) przedmiotu*” [Bielawa, 2011, s. 144]. Kontynuując próby zdefiniowania jakości w kontekście niematerialnym, właściwe jest przytoczenie zdania Platona, który w swym dziele *Symposium* uznał, że „jakość” jest w pewnym stopniu doskonałością i zrozumieć ją można tylko przez

³⁶ W ostatnich latach wrosło znaczenie „jakości życia” człowieka, w głównej mierze dzięki badaczom medycyny, psychologii, socjologii, polityki społecznej i ekonomii. W następstwie tego powstało wiele różnych definicji oraz różnych systemów pomiaru i oceny „jakości życia”. W słowniku PWN istnieje definicja najbardziej ogólna z dziedziny polityki społecznej. Jakość życia to stopień zaspokojenia potrzeb materialnych i niematerialnych, spełniania standardów lub realizacji wartości: biologicznych, psychologicznych, duchowych, społecznych, politycznych, kulturalnych, ekonomicznych i ekologicznych – jednostek, rodzin i zbiorowości. Definicja ta najbardziej zbliżona jest do potrzeb poniższej pracy doktorskiej [Jakość życia, 2020].

³⁷ Współcześnie istnieją różne systemy pomiaru i oceny jakości życia człowieka. Wśród najpopularniejszych znajdują się: Human Development Index (HDI); World Happiness Report; Where-to-be-born Index; Mercer's Quality of Living Reports. Wskaźnik jakości życia zdefiniowała również Światowa Organizacja Zdrowia (World Health Organization – WHO), która stworzyła narzędzie do pomiaru World Health Organization Quality-of-Life Scale (WHOQOL-100 i skróconą wersję WHOQOL-BREF). Jest to najbardziej znane narzędzie i znalazło zastosowanie w ponad 40 krajach. W obydwu wersjach znalazły się czynniki środowiskowe, w tym m.in. wskaźnik jakości środowiska domowego czy transportu [Vahedi, 2010, s. 140-153].

doświadczenie [Wasilewski, 1994, s. 34; Gołębiowski, 2008, s. 157]. To właśnie dzięki tej postawie do dziś powszechnie przyjęte określenie jakości odnosi się do wszystkich zalet i atrybutów składających się na wartość czegoś lub kogoś.

Dociekania starożytnych filozofów stanowią podstawę w myśleniu o jakości we wszystkich dziedzinach, w tym również w ekonomii, gdzie pojęcie to występuje chociażby w „zarządzaniu jakością” w przedsiębiorstwach produkcyjnych. Możemy doszukać się pewnych analogii w tworzeniu produktu o dobrej jakości i w projektowaniu jakościowych budynków. Definicja ekonomistów pokrywa się w pewnym stopniu z rozumieniem jakości w architekturze. Ekonomistka E. Skrzypek definiuje jakość jako *„zespół cech wyrobu, które w pełni gwarantują spełnienie oczekiwań i wymagań klienta wewnętrznego i zewnętrznego. To stopień doskonałości i sposób myślenia”* [Skrzypek, 2000]. Takie podejście utożsamiane jest w praktyce architektonicznej – przy rozpoczęciu pracy nad nowym projektem myśli się o jak najlepszym efekcie końcowym, który spełnia oczekiwania inwestora i przyszłego użytkownika. Podobną analogię można zauważyć w pracy D. A. Garvina, który przedstawił 8 cech definiujących „jakość”. Jest to: 1) użyteczność; 2) praktyczność; 3) niezawodność; 4) trwałość; 5) zgodność z wymogami; 6) postrzeganie jakości; 7) osobliwość; 8) estetyczność [Wiśniewska, Grudowski, 2014, s. 11]. Wprost możemy doszukać się tutaj tych samych wartości, które zostały zawarte w pracy *De architectura*, pochodzącej z I w. p.n.e. autorstwa rzymskiego architekta Witruwiusza. Dzieło do dzisiaj stanowi podstawy teorii architektury mówiące, że architekt powinien dążyć do jak najlepszego wykonania budynku, w myśl triady: trwałość, celowość i piękno³⁸ [Witruwiusz, 1956, s. 9].

Definicję „jakości” w architekturze należy również rozpatrywać zgodnie z pojęciami występującymi w dziedzinie nauk technicznych, bo w końcu tam też się znajduje. Jednak definicję tę należy rozszerzyć o czynniki niematerialne, istotne dla architektury. Jedną z wielu teorii przedstawił B. Miszewski, definiując jakość jako *„zespół cech fizycznych, dzięki którym można zaspokajać określone potrzeby ludzkie”* [cyt. za: Horbaczewski, 2006, s. 10]. Pojęcie to należałoby zastosować w architekturze, a w szczególności w projektowaniu budynków mieszkalnych. W końcu to zaspokojenie potrzeb przyszłych mieszkańców jest najważniejsze, a nie droga, którą należy pokonać, by budynek powstał. Definicję taką wolno rozwinąć również o *„stopień, w jakim projekt spełnia potrzeby i oczekiwania”* [Nelson, 2006, s. 4-8]. „Potrzeby”, jakie musi spełnić projekt, to z pewnością przygotowanie projektu budowlanego, na podstawie którego możliwa jest realizacja budynku w Polsce. Architekt zobowiązany jest do przygotowania projektu budowlanego zgodnie z ustawami

³⁸ Zabudowa starożytnego Rzymu, z okresu I w. p.n.e., kiedy zasięg Imperium Rzymskiego obejmował cały basen Morza Śródziemnego, osiągnęła najwyższą jakość architektury, konstrukcji i sztuki. Monumentalne budowle, świadczące o wysokiej jakości realizacji, do dziś stoją w Rzymie – m.in. Panteon czy Koloseum i inspirują współczesne pokolenia architektów [Charytonow, 1963, s. 52-63].

i przepisami rządowymi – w tym zgodnie z prawem budowlanym, odnoszącym się do szeregu norm, standardów i wskaźników. Natomiast „oczekiwania” w stosunku do projektu mieszkalnego mają jego przyszli mieszkańcy, sąsiedzi i inwestor – to właśnie dla nich potrzebne są narzędzia do pomiaru jakości w budynkach mieszkalnych.

W celu dalszego szczegółowego zdefiniowania jakości środowisk mieszkaniowych i potrzeb rozwijania tematyki w pracach naukowych, autor przedstawi informację dotyczące: powodów pomiaru architektury mieszkaniowej, omówi zagadnienie związane z projektowaniem jakościowym oraz przedstawi skutki złego projektu mieszkaniowego.

POWODY POMIARU ARCHITEKTURY MIESZKANIOWEJ

Powodów, dla których warto jest mierzyć jakość architektury mieszkaniowej oraz zwiększyć badania w tym temacie, z całą pewnością jest wiele i trudno wszystkie jednoznacznie scharakteryzować. Jednym z głównych powodów pomiaru jest potrzeba wskazania, że dany czynnik został w projekcie uwzględniony, wpływając na podwyższenie jakości realizacji. Jednocześnie zauważyć można, że część czynników koreluje ze sobą, stwarzając problem w ich jednoznacznym opisanu, co utrudnia nadanie im odpowiedniej ważności. Wyłącznie przy uwzględnieniu wszystkich elementów wpływających na dany czynnik możliwe jest otrzymanie najlepszego wyniku jakościowego. Przykładem jest czynnik poprawy warunków istniejącego środowiska zabudowanego, który można mierzyć za pomocą zdefiniowanych odpowiednich standardów (wskaźników), dotyczących aspektów architektonicznych, urbanistycznych, przyrodniczych, społecznych czy edukacyjnych oraz dobrych praktyk technicznych, stosowanych w budownictwie mieszkaniowym. Argumenty za wprowadzeniem narzędzi do pomiaru architektury mieszkaniowej można zgrupować w trzech kategoriach: społeczne, ekonomiczne i edukacyjne.

a. Argumenty społeczne

Kluczowym powodem, dla którego w takich krajach jak Wielka Brytania, Szwajcaria czy Francja wprowadzono systemy ocen jakości środowisk mieszkaniowych, jest potrzeba wpłynięcia na poprawę jakości życia swoich obywateli. Poprawa możliwa jest w dwóch aspektach: poprawa środowiska zabudowanego oraz poprawa warunków sanitarnych. W pierwszym z nich architektura mieszkaniowa wywiera znaczący wpływ na strukturę środowiska fizycznego człowieka. Wynika to z podstawowej funkcji, jaką spełnia ono w dostarczeniu „schronienia” i miejsca do życia mieszkańcom, dzięki czemu budownictwo mieszkaniowe należy do jednych z najbardziej powszechnie realizowanych inwestycji. Jakość tych realizacji stanowi fundamentalną składową oceny lokalnego środowiska fizycznego, a dobrze zaprojektowana architektura mieszkaniowa przyczynia się do lepszego kształtowania środowiska zabudowanego oraz odgrywa znaczącą rolę w jakości życia człowieka. Natomiast drugim aspektem jest sytuacja zdrowotna mieszkańców,

w której dzięki polepszeniu warunków bytowych (w tym sanitarnych) możliwa jest poprawa, zarówno fizyczna jak i psychiczna [Nicol i in., 2016]. Mogłoby się wydawać, że temat jest archaiczny, a dobre warunki sanitarne w XXI wieku są elementem tak podstawowym w Europie, że nie wymagają większego zainteresowania. Jednak chociażby w Polsce, w warunkach substandardowych według raportu fundacji Habitat for Humanity, żyje aż 5,4 miliona osób [Salamon i Muzioł-Węclawowicz, 2015, s. 33]. Przykładem tego mogą być mieszkania komunalne w Warszawie – w 2017 roku ponad 3 000 mieszkań nie posiadało kuchni lub łazienki w obrębie lokalu³⁹ [Tymowski, 2017].

b. Argumenty ekonomiczne

Pośrednim czynnikiem ekonomicznym, wynikającym z poprawy jakości środowisk mieszkaniowych i stanu zdrowia mieszkańców, jest realne zmniejszenie wydatków na szpitale, zakłady opieki czy przychodnie [Statistics New Zealand, 2015, s. 7-11]. Dzięki temu stan zdrowia psychicznego i fizycznego poprawia się, nie generując kosztów związanych z pomocą społeczną (m.in. na zapomogi od państwa). Generują się również przychody dla gospodarki, ponieważ mieszkańcy mogą mniej czasu spędzać na zwolnieniach (w szpitalach czy na rehabilitacjach), wykonując swoją pracę, a uczniowie mogą uczestniczyć w zajęciach szkolnych⁴⁰. Kolejnym argumentem za wprowadzeniem systemu oceny środowisk mieszkaniowych jest możliwość jego wykorzystania na rynku nieruchomości, ponieważ mogą z niego skorzystać osoby szukające mieszkania do kupna i wynajęcia, jak również deweloperzy i firmy związane ze sprzedażą. Obiektywne narzędzie do pomiaru jakości architektury mieszkaniowej sprawdziłoby się na rynku nieruchomości, ponieważ klienci otrzymaliby pełną informację do podjęcia decyzji o kupnie lokalu lub jego wynajęciu. Z takiego systemu skorzystaliby również inwestorzy i projektanci, którzy otrzymają w ten sposób przejrzystą informację, o które aspekty przy projektowaniu budynku mieszkalnego należy w szczególności zadbać. Taki ogólny system m.in. dla inwestorów z całą pewnością skutkowałby poprawą środowiska zabudowanego w Polsce. System znalazłby również zastosowanie wśród decydentów w administracji publicznej, realizujących tanie budownictwo społeczne na wynajem. Dzięki niemu można zweryfikować, czy dana realizacja spełnia standardy do życia mieszkańców, a publiczne środki są racjonalnie wydawane. W przypadku niespełnienia określonych wymagań, urzędnicy mieliby narzędzie do nieprzyznania dofinansowania realizacji.

³⁹ Miasto Warszawa wprowadza program rewitalizacyjny, w którym planowane jest m.in. zmodernizowanie tych mieszkań i poprawa warunków życia na osiedlach komunalnych [Tymowski, 2017].

⁴⁰ Badanie dla Royal Institution of Chartered Surveyors przeprowadzone w 1997 r. oszacowało, że więcej pieniędzy – nawet 2 miliardy funtów rocznie – wydaje się na leczenie chorób wynikających ze złych warunków mieszkaniowych, niż władze lokalne wydają na własne zasoby mieszkaniowe [Commission ..., 2002, s. 5].

c. Argumenty edukacyjne

Jednym z możliwych sposobów na edukację społeczeństwa (wynajmujących, kupujących i inwestorów) jest obiektywne porównywanie ze sobą inwestycji, dzięki czemu możliwe jest wyróżnienie najciekawszych środowisk mieszkaniowych. Obiektywne porównanie ze sobą środowisk mieszkaniowych należy do trudnego zadania, przed którym stawiani są m.in. sędziowie oceniający prace konkursowe na projekty środowiska mieszkaniowego. Taki sposób edukacji trafia do największego grona odbiorców – często zdarza się, że takie konkursy są dobrze nagłaśniane w mediach i promowane przez zarządców miast. Wyróżnione inwestycje tworzą poziom/standard, dzięki czemu najgorsze inwestycje mogą mieć problem ze znalezieniem lokatorów. Zauważalne jest to również na polskim rynku nieruchomości, ponieważ rośnie coraz bardziej zainteresowanie walorami architektonicznymi wśród społeczeństwa, czego dowodem są badania Narodowego Centrum Kultury [Maciejczak-Kwiatkowska i in., 2018]. Kolejnym walorem edukacyjnym systemu oceny jakości architektury mieszkaniowej mogą być odpowiednio zdefiniowane wskaźniki. Dzięki temu możliwe jest wprowadzanie dobrych praktyk, takich jak zmniejszenie negatywnego oddziaływania budownictwem mieszkaniowym na środowisko naturalne, poprzez zwiększenie ważności wskaźników dotyczących zrównoważonego rozwoju [Streimikiene, 2015].

JAK PROJEKTOWAĆ JAKOŚĆ

Droga ku jakości w architekturze mieszkaniowej rozpoczyna się od pracy nad dobrze przygotowanym projektem środowiska mieszkaniowego – co stanowi wartość trudną do oszacowania. Problem przedstawienia jakości jako „wartości dodatkowej” dotyczy powszechnie wszystkich projektów architektonicznych. Dzięki współczesnym badaniom możemy poznać szereg faktów wskazujących, że dobry projekt to długoterminowe korzyści ekonomiczne [Callway i in., 2019]. Problematyka badana jest przez wąską grupę badaczy, zajmujących się jakością w architekturze mieszkaniowej, jednak takich prac dokonuje się stosunkowo rzadko. Brak poszerzonych i systematycznych badań w tej specjalizacji może wynikać z przekonania, że budownictwo mieszkaniowe należy do powszechnych inwestycji, o mniejszym znaczeniu dla społeczeństwa.

Na jakość architektury mieszkaniowej składają się czynniki, które można zaliczyć do wskaźników materialnych i niematerialnych. Czynniki materialne jesteśmy w stanie obiektywnie zmierzyć, za pomocą wskaźników. Natomiast w przypadku czynników niematerialnych ocena jest subiektywna i uzależniona m.in. od wiedzy, doświadczenia, poglądów i preferencji oceniającego. Równoważny współdział czynników materialnych i niematerialnych pozwala na dokonanie precyzyjnej oceny jakości środowiska mieszkaniowego. Dlatego brak możliwości obiektywnej oceny czynników niematerialnych, wpływających w dużej mierze na ocenę końcową realizacji, decyduje

o trudności oceny. Wskaźnik jakościowy, który nie ma możliwości przełożenia na konkretne liczby, stanowi w opinii części interesariuszy nierzetelny czynnik. Pokrywa się to również z powszechną opinią, że dobry projekt jest wartością „dodatkową” do inwestycji. Opinia ta została zdementowana przez współczesne badania, w których wysoka jakość architektury przynosi szereg korzyści społecznych, gospodarczych, ekonomicznych i kulturowych [Simmons, 2006, s. 7-32].

Pomiar wyłącznie czynników materialnych w najgorszym przypadku powoduje powstanie realizacji, w których nacisk na koszty i skrócenie czasu budowy doprowadzają do utraty funkcjonalności i powstania nieatrakcyjnego budynku [Gann, Salter, Whyte, 2003, s. 319-320]. Dlatego ważne jest, aby narzędzia oceny jakości dążyły do synergii czynników, bez punktowania wyżej czynników materialnych nad niematerialnymi. Tylko dzięki takiemu podejściu jesteśmy w stanie nie zatracić wartości projektu, która dzięki programowi do oceny powinna zostać uwytłumiona. Przykładem na zawieśność stosowania pomiaru niektórych parametrów fizycznych budynku jest np. poziom natężenia światła w pomieszczeniu. Pomiaru możemy dokonać za pomocą miernika natężenia oświetlenia – otrzymamy precyzyjną wartość w luksach, jednak odczucia mieszkańca mogą być bardziej percepcyjne i subiektywne oraz mogą nie potwierdzić, że dane pomieszczenie posiada odpowiedni poziom oświetlenia – bądź, że posiada go za dużo.

W poszukiwaniu elementów wpływających na jakość środowisk mieszkaniowych badacze wskazują, że najważniejszymi wskaźnikami oceny powinny być wymagania stawiane przez użytkowników oraz pomiar w budynku po ich zamieszkaniu. W budownictwie mieszkaniowym, trudnym – a wręcz niemożliwym – jest poznanie opinii przyszłych mieszkańców. Poza nielicznymi przypadkami, w których projektanci poznali wymagania przyszłych lokatorów, część systemów oceny realizuje także warsztaty z przedstawicielami lokalnych organizacji czy społeczności sąsiedzkiej. Dzięki temu możliwe jest poznanie różnych perspektyw i opinii na temat inwestycji. Takie warsztaty przedprojektowe, realizowane w celu zrozumienia potrzeb wszystkich stron procesu budowlanego, mają na celu określenie wspólnych celów i priorytetów. Są metodą często decydującą, ponieważ to właśnie wkład użytkowników jest innowacyjny i przyczynia się do podwyższenia jakości w projektowanym budynku. Brak badań w architekturze mieszkaniowej, realizowanych po wprowadzeniu się mieszkańców, ogranicza wiedzę projektantów na temat zastosowania możliwych ulepszeń do projektów mieszkaniowych oraz dostosowania ich do potrzeb współczesnego człowieka.

SKUTKI ZŁEGO PROJEKTU MIESZKANIOWEGO

Aktualnie w Polsce, a w szczególności w dużych miastach, przeżywamy okres zwiększonego popytu na mieszkania. Ważne jest, aby w tym okresie zadbać również o jakość realizowanych środowisk mieszkaniowych. Budowane inwestycje powinny służyć na długie lata, ponieważ będą z nich korzystać

również przyszłe pokolenia. Niestety regułą nie jest opinia, że każde nowe mieszkanie czy budynek będzie lepszy np. od starszych kamienic z XIX wieku [Maciejczak-Kwiatkowska i in., 2018, s. 20]. Powstające nowe realizacje często nie szanują kontekstu otoczenia i potrzeb mieszkańców, przez co deweloperzy są coraz głośniej piętnowani przez opinię społeczną. Może dzięki temu chociażby paru architektów sprzeciwiło się złym decyzjom narzucanym przez inwestora – w myśl maksymalnego zwiększenia powierzchni użytkowej mieszkań (wskaźnik PUM).

Źle projektowane środowiska mieszkaniowe nakładają zwiększone (ukryte) koszty na gminy, które w ostateczności pokrywają te wydatki podatkami. Głównym powodem, dla którego koszty ukryte nie są brane pod uwagę, jest fakt, że nie są ponoszone przez osoby podejmujące decyzje, ale przez całość społeczeństwa. Zła lokalizacja projektu, brak infrastruktury, brak miejsc pracy to tylko przykładowe elementy wpływające na zwiększenie kosztów „ukrytych”, które zostaną nałożone na przyszłych najemców, sąsiadów i społeczeństwo. W naukach ekonomicznych taki rodzaj kosztów ukrytych nazwany jest negatywnym efektem zewnętrznym – dzieje się tak, gdy ktoś przez swoje działania robi coś, co generuje koszty dla innych [Simmons, 2006, s. 7-32]. Przykładem takiego negatywnego efektu zewnętrznego może być zanieczyszczenie środowiska, hałas lub przeludnienie. Niewątpliwie jest, że każda nowa inwestycja wiąże się z pewnymi kosztami, które można z całą pewnością zaliczyć do negatywnych efektów – np. zużywanie zasobów naturalnych, przestrzeni czy terenów zielonych – jednak nowa inwestycja jest w stanie wygenerować rekompensatę w postaci wartości i użyteczności, które przypadną lokalnej społeczności, a także przyszłym mieszkańcom. Kwestia negatywnych efektów zewnętrznych jest niezwykle ważna przy wyjaśnianiu, dlaczego koszt złego projektu nie zawsze jest brany pod uwagę przy planowaniu realizacji. Przenosząc koszty na innych, inicjatorzy tych kosztów często izolują się od negatywnych konsekwencji, które w ostateczności ponosi społeczeństwo. W Polsce jednym z powodów powstawania negatywnego efektu zewnętrznego z całą pewnością jest błędne planowanie przestrzenne, nazywane „chaosem przestrzennym”. Wśród czynników sprzyjających jego powstaniu można wymienić: rozproszenie zabudowy, braki w uzbrojeniu terenów, nadpodaż gruntów inwestycyjnych o niskim potencjale lokalizacyjnym czy częste lokalizowanie nowej zabudowy na terenach rolnych. Według badań, czynniki wynikające z chaosu przestrzennego w Polsce generują rocznie straty w wysokości 20,5 mld zł [Kowalewski i in., 2020, s. 20].

Jednym ze skutków złego stanu technicznego środowisk mieszkaniowych jest pogarszający się stan zdrowia psychicznego i fizycznego mieszkańców. Złe warunki mieszkaniowe społeczeństwa generują negatywne skutki dla zdrowia, co łączy się ze zwiększeniem wydatków na służbę zdrowia i pomoc psychologiczną. Największy negatywny wpływ mają skrajnie złe warunki życia ludzi – szacuje się, że w UE jest na nie narażony co 6 mieszkańiec. Do takich skrajnie złych czynników możemy zaliczyć: wilgoć i pleśń, słabą wentylację, zbyt niską temperaturę, hałas, słabą konstrukcję, zły układ funkcjonalny, źle zaprojektowaną kuchnię. Część tych problemów dotyczy również nowo

projektowanych realizacji, gdzie wadliwie zaprojektowane mieszkania mogą powodować ryzyko kontuzji czy upadku.

Przyczyn, z których powstają wadliwe środowiska mieszkaniowe, z całą pewnością jest wiele. W głównej mierze wynika to z złożoności procesu budowlanego, wielu zmiennych czynników i jakości pracy osób, od których zależy wynik końcowy. To zarówno projektanci, architekci, konstruktorzy, jak i inżynierzy branżowi – ich wykonana praca determinuje jakość projektowanego budynku mieszkalnego. Często zdarza się, że projektanci nie są do końca świadomi odpowiedzialności, jaką niesie ze sobą ich wykonywana praca. Traktując projekty mieszkaniowe jako łatwe, tendencyjne i typowe, nie martwią się, czy budynek po wybudowaniu będzie działał poprawnie i spełniał oczekiwania lokatorów. Dodatkowo przyspieszają etap prac projektowych do minimum – tak, aby po zakończeniu projektu można było przejść do następnego zadania. Na samym końcu to lokalne społeczeństwo będzie musiało sobie codziennie radzić z wadliwą zabudową, zarówno pod względem przestrzennym, funkcjonalnym, jak i estetycznym. Jest to kolejny przykład krótkoterminowego myślenia w branży budowlanej, którego koszty zrzuca się w przyszłość na podatników i społeczeństwo.

Kolejną grupą osób (być może najważniejszą), które są odpowiedzialne za jakość środowiska mieszkaniowego, są inwestorzy – zarówno prywatni, jak i społeczni, realizujący tanie budownictwo na wynajem. To oni są osobami decyzyjnymi na każdym etapie przygotowania projektu oraz realizacji budowy. Tu również, poza czynnikiem krótkoterminowego myślenia, decydują koszty pozornej oszczędności. Powszechnie używa się założenia, że dobra architektura i urbanistyka jest kwestią osobistego gustu – a jak wiadomo, o prywatnych gustach się nie dyskutuje. To fałszywe założenie, wykorzystywane z premedytacją w dyskusji publicznej i z projektantami podczas prac projektowych. Jednak przy próbach argumentacji okazuje się, że pod przykrywką „osobistego gustu” kryją się obawy o zwiększenie kosztów początkowych na wybudowanie środowiska mieszkaniowego. Decydenci – a przynajmniej część z nich – zakłada, że dobry projekt nie wnosi wystarczającej wartości, aby mógł uzasadnić wszelkie dodatkowe koszty, jakie może spowodować [Callway i in., 2019].

2.2 WSPÓŁCZESNE SYSTEMY OCENY ŚRODOWISK MIESZKANIOWYCH

„Nie wszystko, co się liczy, można policzyć; i nie wszystko, co można policzyć, liczy się”

– Napis w biurze Alberta Einsteina w Princeton [Saxon, 2005, s. 1]

Prezentowany podrozdział, dotyczący sposobów oceny środowisk mieszkaniowych, jest dowodem, jak w praktyce można zmierzyć jakość budynków mieszkalnych. Udowadnia, że pogłębianie wiedzy w tematyce przedmiotu pozwala na dostarczenie wysokiej jakości przestrzeni mieszkalnych, uwzględniających m.in. zrównoważony rozwój, ekonomiczną dostępność i wymagania współczesnego społeczeństwa. W dalszej części pracy zostało scharakteryzowanych pięć systemów, będących narzędziem do określenia obiektywnej oceny, porównania i polepszania jakości obiektów mieszkalnych zrealizowanych na terenie Europy⁴¹.

Przeanalizowane narzędzia prezentują różnorodne sposoby i kryteria oceny, dzięki czemu możliwe jest uzyskanie wnikliwych i wieloaspektowych wniosków częściowych⁴². Zróżnicowanie kryteriów w narzędziach spowodowane jest m.in. przyjętymi celami i powodami, dla których dany system powstał. Analiza narzędzi oceny, poprzez zbadanie ich wad i zalet oraz poznanie kryteriów, które wywierają pozytywny wpływ na projektowane środowiska mieszkaniowe, pozwoli na określenie różnorodnych czynników jakościowych. Uwzględnienie kryteriów jakościowych na etapie projektowym pozwala na rzeczywiste polepszenie przyszłej jakości życia mieszkańców, ponieważ kryteria oceny i nadana im odpowiednia ważność opierają się na specjalistycznej wiedzy i nierzadko stanowią konkluzję pracy powstałej w interdyscyplinarnym gronie eksperckim. Kryteria powstałe w oparciu o aktualną wiedzę i stan badań nad architekturą mieszkaniową często są aktualizowane o elementy trapiące współczesnych mieszkańców miast, m.in. segregację odpadów, dostęp do zrównoważonego transportu, oddziaływanie budynku na zmiany klimatyczne czy ekologiczne podejście do realizacji budynku.

W każdym z pięciu opisanych systemów zostaną przedstawione te same informacje dotyczące metod posługiwania się systemem, kryteriów oceny systemu oraz możliwości zastosowania go w praktyce. Systemy zostały wybrane na podstawie dostępności materiału badawczego, różnokierunkowości przykładów oraz możliwości wykorzystania w projektowaniu środowisk mieszkaniowych. W dalszej części znajduje się przegląd innych wybranych systemów, które można stosować w budownictwie mieszkaniowym. Rozdział zakończony jest wnioskami częściowymi, które posłużą określeniu kryteriów jakościowych.

⁴¹ Zakres terytorialny systemów oceny jakości środowisk mieszkaniowych został ustalony taki sam, jak omówionych projektów mieszkaniowych, których przykładowe karty zostały zaprezentowane w *rozdziale III*.

⁴² Np. część systemów próbuje stworzyć przyjazną przestrzeń zewnętrzną, inne z kolei w szczegółowy sposób sprawdzają parametry budynku, w tym np. poziom natężenia światła dziennego w pokojach mieszkalnych.

2.2.1. BUILDING FOR LIFE 12

Building for life 12 (BfL 12) jest wiodącym na rynku angielskim systemem certyfikującym, stosowanym przy projektowaniu nowych budynków mieszkalnych, jak i całych osiedli. Zapisy dokumentu zostały oficjalnie zaaprobowane przez rząd⁴³. Dokument ma na celu zachęcić lokalne społeczności, urzędników i deweloperów do wspólnej dyskusji. W jej wyniku ma powstać spójny projekt mieszkaniowy o wysokim standardzie i jakości zamieszkania, spełniający oczekiwania wszystkich zainteresowanych stron procesu budowlanego [Birkbeck i Kruczkowski, 2018, s. 2-7].

Projekt BfL 12 doczekał się aż pięciu edycji – pierwsza powstała w 2012 roku dzięki specjalnie do tego utworzonemu partnerstwu Building for Life Partnership (w skład którego wchodziły trzy organizacje: Komisja ds. Architektury i Środowiska Budowlanego⁴⁴ (CABE), Design for Homes⁴⁵ i Home Builders Federation⁴⁶). Aktualna, piąta edycja pochodzi z 2016 roku, a jej autorami są David Birkbeck (założyciel Design for Homes) i Stefan Kruczkowski (urbanista miejski i ekspert w Design Council)⁴⁷. System powstał w wyniku potrzeby usystematyzowania i poprawy jakości projektowanych nowych środowisk mieszkaniowych w Anglii. System BfL 12 jest swego rodzaju branżowym przewodnikiem do projektowania dobrych miejsc do życia, w którym autorzy sformułowali i przedstawili kluczowe zagadnienia w formie otwartych pytań, dzięki którym dokument stał się bardziej dostępny dla lokalnej społeczności i wszystkich uczestników procesu projektowania. Osoby używające programu BfL 12 nie muszą uiszczać żadnych opłat za użytkowanie, dlatego autorzy zachęcają do swobodnego

⁴³ Odnosić do zapisów dokumentu Building for life 12 znalazły się m.in. w dokumentach planistycznych, określających krajową politykę przestrzenną w Anglii – Planning Policy Statements (PPS). Czytamy w nich, że lokalne organy planowania przestrzennego powinny skorzystać z odpowiednich wytycznych i standardów, aby stworzyć wysokiej jakości rozwój. Dodatkowo dokument ten narzuca lokalnym organom planowania przestrzennego monitoring nad powstawaniem wysokiej jakości mieszkań oraz konsekwentne korzystanie ze standardów projektowych [Department for Communities and Local Government, 2006, s. 9-10].

⁴⁴ Oryginalna nazwa to Commission for Architecture and the Built Environment (CABE). Komisja została zamknięta w 2011 roku i włączona do Design Council. CABE działała w latach 1999-2011 i doradzała rządowi w zakresie architektury, urbanistyki i przestrzeni publicznej w Anglii. Jej zadaniem było wywieranie wpływu i inspirowanie ludzi podejmujących decyzje dotyczące środowiska zabudowanego. Wspierała dobrze zaprojektowane budynki, przestrzenie i miejsca, prowadziła kampanie publiczne i zapewniała fachowe, praktyczne porady. Współpracowała bezpośrednio z architektami, planistami, projektantami i klientami [Commission for Architecture and the Built Environment, 2002, s. 3].

⁴⁵ Design for Homes jest organizacją społeczną, działającą od 2000 roku. Obszar działań dotyczy rynku mieszkalnego w Anglii. Do działań eksperckich można zaliczyć prowadzenie od 2005 roku krajowej nagrody Housing Design Awards dla realizacji mieszkaniowych; prowadzenie badań, raportów i publikacji m.in. dotyczących nowych modeli zamieszkania w Londynie, gęstości zabudowy czy przechowywania pojemników na odpady. Więcej informacji na temat organizacji i jej projektów: www.designforhomes.org [źródło: www.designforhomes.org/the-company/ dostęp: 20.02.2020].

⁴⁶ Home Builders Federation to organizacja składająca się z przedstawicieli branży budowlanej, którzy są odpowiedzialni za 80% nowych budynków mieszkalnych w Anglii i Walii. Organizacja współpracuje m.in. z urzędnikami państwowymi w celu prowadzenia wspólnie polityki mieszkaniowej w sposób, który jest możliwy do wykonania dla branży budowlanej. Więcej informacji na temat organizacji: www.hbf.co.uk [źródło: www.hbf.co.uk/about/ dostęp: 20.02.2020].

⁴⁷ [źródło: www.house-builder.co.uk/people/stefan-kruczkowski/ dostęp: 19.02.2020].

korzystania z jego zapisów i odwoływania się do niego podczas pisania miejscowych planów [Birkbeck i Kruczkowski, 2018, s. 2-7]. W odróżnieniu od innych systemów certyfikujących, stosowanych w budownictwie, do obsługi BfL 12 nie jest wymagana specjalnie wyszkolona osoba, która prowadzi i koordynuje realizację systemu. Wymagane jest jedynie skrupulatne zaznajomienie się ze wszystkimi dwunastoma głównymi oraz dodatkowymi pytaniami.

Jednym z powodów sukcesu systemu BfL 12 jest wdrożenie go do zapisów krajowej polityki przestrzennej i promocja przez państwowe organy. Wskazuje to drogę miejscowym władzom, jak kreować lokalną politykę związaną z planowaniem i projektowaniem wysokiej jakości środowisk mieszkaniowych. Przykładem promocji systemu BfL 12 przez państwo jest wyróżnienie pięciu⁴⁸ realizacji spełniających wszystkie z 12 kryteriów przez ministra planowania Nicka Bolesa⁴⁹ na oficjalnym wydarzeniu parlamentarnym w lutym 2013 roku. *„Standardy Building for Life pokazują znaczenie dobrego projektowania zarówno budynków, jak i sfery publicznej oraz korzyści, jakie może przynieść zarówno budownictwu, jak i społecznościom. Są one niezwykle przydatnym przewodnikiem dla wszystkich zaangażowanych w rozwój”*⁵⁰ – mówił o BfL 12 minister Nick Boles.

JAK KORZYSTAĆ Z SYSTEMU

System jest narzędziem stworzonym, aby pomóc projektantom rozpocząć dyskusję w celu stworzenia lepszego miejsca do życia. Autorzy systemu podkreślają, że jest to narzędzie pomocne na etapie projektowym i wtedy jego działanie jest najbardziej efektywne. Wynika to z fundamentalnej zasady systemu, którą jest wspólna dyskusja. Dzięki niej elementy przyjęte w projekcie mogą ulec zmianie i aktualizacji. System został zaprojektowany w formie listy kontrolnej z dwunastoma głównymi kategoriami. W każdej z nich znajduje się główne pytanie oraz seria pytań dodatkowych, zachęcających do dalszej dyskusji – tak, aby wszystkie aspekty projektu zostały dobrze przemyślane i przeanalizowane. Pytania zostały usystematyzowane i zgrupowane w trzech działach, odnoszących się do różnych problemów, z którymi spotykają się mieszkańcy: integracja z sąsiedztwem, tworzenie miejsca oraz (dobrze zaprojektowana) ulica i dom.

⁴⁸ Wszystkie z pięciu realizacji dotyczą programów przestrzennych, w których znajdują się mieszkania społeczne. Projekty zostały dostrzeżone dzięki prowadzonym dialogom społecznym oraz za architekturę wpisującą się w kontekst lokalnej miejscowości. Wyróżnione realizacje: 1) Church Fields, Boston Spa (170 mieszkań); 2) Seven Acres, Clay Farm / Great Kneighton, Cambridge (128 domów i mieszkań); 3) Tarvehall Farm, Cheltenham (330 mieszkań); 4) Roussillon Park, Chichester (252 mieszkania); 5) Manor Kingsway, Derby (700 mieszkań) [źródło: www.hbf.co.uk/news/minister-backs-building-for-life-12-and-recognises-first-commended-projects/ dostęp: 30.03.2020].

⁴⁹ Nick Boles pełnił funkcję parlamentarnego podsekretarza stanu ds. planowania od września 2012 do lipca 2014 roku [źródło: www.gov.uk/government/people/nick-boles dostęp: 30.03.2020].

⁵⁰ [źródło: www.hbf.co.uk/news/minister-backs-building-for-life-12-and-recognises-first-commended-projects/ dostęp: 30.03.2020].

Projektanci zastosowali system oceny do każdego głównego pytania. Polega on na przyznaniu jednego punktu za pozytywną odpowiedź, oznaczającą uwzględnienie danego czynnika w projekcie. Przy punktacji zastosowano trzy kolory odnoszące się do sygnalizacji świetlnej, stosowanej na ulicach miast. Jeżeli podczas przeprowadzonej dyskusji wyniknie, że omawiany element projektu spełnia wymagania i został dobrze przemyślany – otrzymuje „zielone światło”, zyskując jeden punkt. Jeżeli aspekt w danym temacie wymaga jeszcze pracy, a dyskusja wskazała na możliwości jego udoskonalenia, to otrzymuje „pomarańczowe światło”. Wskaźnik czerwony, oznaczający w sygnalizacji świetlnej zakaz wjazdu, w systemie BfL 12 sugeruje, że dany aspekt należy ponownie przeanalizować, uwzględniając propozycje powstałe w dyskusji. Dzięki zastosowaniu prostego i intuicyjnego systemu oceny „sygnalizacji świetlnej” na wczesnym etapie projektowym, wszystkie zaangażowane osoby mogą uzgodnić, nad którymi czynnikami należy popracować, aby osiągnąć jak najwięcej wskaźników „zielonych”. Świadczą one o przemyślanych decyzjach projektowych, które będą skutkowały polepszeniem jakości zamieszkania dla przyszłych mieszkańców jak i społeczności [Birkbeck i Kruczkowski, 2018, s. 8-13].

Zdobycie przynajmniej dziewięciu zielonych światel kwalifikuje dany projekt do ubiegania się o znak jakości „Built for Life™”, a dla projektów, które otrzymają 12 zielonych światel, jest specjalne wyróżnienie „Built for Life – Outstanding”⁵¹. Proces certyfikacji przebiega w następujący sposób: po otrzymaniu pozwolenia na budowę należy przesłać szczegóły projektu na platformę www.builtforlifehomes.org. Przesłane informacje zostaną wstępnie przeanalizowane. Jeżeli ta weryfikacja przejdzie pomyślnie, wnioskodawca zostanie zaproszony na prezentację projektu, gdzie będzie możliwość przedstawienia szczegółów. Prezentacja może przyjąć formę dyskusji, w której zaproszona komisja (składająca się z lokalnych ekspertów i urzędników) oraz wnioskodawca będą razem wypracowywali środki poprawy czynników, które otrzymały pomarańczowe lub czerwone światło. Na zakończenie, po prezentacji, wnioskodawca otrzyma odpowiedź czy projekt kwalifikuje się do certyfikatu i znaku jakości „Built for Life”⁵² [Birkbeck i Kruczkowski, 2018, s. 6].

⁵¹ W poprzednich wersjach autorzy próbowali zmienić certyfikację i przyznawać złotą i srebrną nagrodę za spełnienie określonej liczby wymagań. W najnowszej wersji powrócili do początkowego sposobu akredytacji i znaku jakości [źródło: www.designcouncil.org.uk/resources/guide/building-life-12-third-edition dostęp: 20.02.2020].

⁵² [źródło: www.designcouncil.org.uk/resources/guide/building-life-12-third-edition dostęp: 19.02.2020 r.].

KRYTERIA OCENY

Tabela 1. Kryteria oceny jakości – system Building For Life 12.

Nazwa Systemu: BUILDING FOR LIFE 12				
Lp.	Kategoria	Kryterium	% udział w ocenie końcowej	% udział kategorii w ocenie końcowej
1	Integracja z sąsiedztwem	Wpisanie budynku w otoczenie	8,33%	33%
2	Integracja z sąsiedztwem	Udogodnienia i usługi	8,33%	
3	Integracja z sąsiedztwem	Transport publiczny	8,33%	
4	Integracja z sąsiedztwem	Spełnianie lokalnych wymagań mieszkaniowych	8,33%	
5	Tworzenie miejsca	Tożsamość	8,33%	33%
6	Tworzenie miejsca	Praca z terenem i jego kontekstem	8,33%	
7	Tworzenie miejsca	Tworzenie dobrze zdefiniowanych ulic i przestrzeni	8,33%	
8	Tworzenie miejsca	Łatwo znaleźć drogę	8,33%	
9	Ulica i dom	Ulica dla wszystkich	8,33%	33%
10	Ulica i dom	Parking	8,33%	
11	Ulica i dom	Przestrzenie publiczne i prywatne	8,33%	
12	Ulica i dom	Zewnętrzna przestrzeń do przechowywania i udogodnienia	8,33%	
			SUMA	100%

ZASTOSOWANIE SYSTEMU W PRAKTYCE

Jednym z przykładów zastosowania systemu Bfl 12 w praktyce jest wdrożony w 2019 roku dokument uzupełniający politykę przestrzenną hrabstwa Durham, mieszczącego się w północno-wschodniej Anglii. Plan hrabstwa Durham (*County Durham Plan County Durham Building for Life Supplementary Planning Document*) ma na celu poprawę i promocję standardów projektowych wpływających bezpośrednio na wysoką jakość środowiska mieszkaniowego. Dokument ten wprost narzuca projektantom uwzględnienie zagadnień z programu Bfl 12 w swoich projektach. Dodatkowo system oceny pomaga również urzędnikom miejskim na określenie jakości omawianej realizacji. W tym celu dokument wprowadza metody „wewnętrznej oceny projektu” (*Internal Design Review*), który został przedstawiony w formie dedykowanego formularza do każdego z dwunastu głównych pytań.

Tabela 2. Przykładowy formularz dotyczący kryterium „transport publiczny” wykorzystany w County Durham Plan (Anglia) w County Durham Building for Life Supplementary Planning Document z 2019 roku.

3. TRANSPORT PUBLICZNY Pytania Czy program ma dobry dostęp do istniejących połączeń transportu publicznego, aby pomóc zredukować korzystanie z samochodu osobowego?		
Zagadnienia do rozważenia		▪ Czy projekt zachęca do korzystania z transportu publicznego? ▪ Czy układ maksymalizuje połączenia z istniejącymi połączeniami transportu publicznego? ▪ Czy w odległości 400 metrów od obiektu znajdują się przystanki autobusowe? ▪ Czy trasy piesze z mieszkań do przystanków autobusowych są bezpośrednie, bezpieczne, atrakcyjne i czytelne? ▪ Czy program rozważa zaprojektowanie pasów wyłącznie dla autobusów? ▪ Czy projekt uwzględnia inne sposoby ograniczenia podróżowania samochodem prywatnym – może to obejmować wsparcie dla nowych lub istniejących programów „park and ride”, wypożyczalni samochodowych, punktów ładowania samochodów elektrycznych? ▪ Czy lokalne przystanki transportu publicznego są w dobrze używanych miejscach? Jeśli tak, czy są dostępne dla wszystkich, ustawione w widocznych miejscach i dobrze oświetlone?
Ocena Q3		Komentarz/notatka
Czerwony		
Pomarańczowy		
Zielony		
Nieznany		

2.2.2. HOME QUALITY MARK

Home Quality Mark (HQM) jest niezależnym systemem certyfikującym nowe budynki mieszkalne w Anglii, Szkocji i Walii⁵³, stworzonym przez Brytyjskie Centrum Nauki o Budownictwie BRE (*Building Research Establishment*)⁵⁴. Centrum odpowiada również za jeden z najbardziej popularnych systemów oceny budynków BREEM, stosowany w ponad 70 krajach⁵⁵. Kryteria opracowane na potrzeby HQM opierają się na najnowszych badaniach naukowych, w takich kwestiach jak efektywność energetyczna, redukcja hałasu, gospodarka wodna czy jakość powietrza. System, jako jeden z nielicznych, porusza takie kwestie jak zmiany klimatyczne⁵⁶ i redukcja emisji dwutlenku węgla⁵⁷. Znak jakości HQM został zaprojektowany w celu zapewnienia wiarygodnego systemu oceny nowego budownictwa mieszkaniowego. Z systemu mogą korzystać deweloperzy w celu zapewnienia swoich przyszłych mieszkańców, że dostarczone im mieszkania i budynki zostały wybudowane na wysokim poziomie jakościowym z poszanowaniem środowiska naturalnego. Każdy dom z certyfikatem HQM spełnia wyższe standardy niż minimalne wartości, określane m.in. w angielskim prawie budowlanym. Z systemu mogą korzystać również przyszli nabywcy mieszkania, ponieważ w certyfikacie zostają przedstawione rzetelne dane m.in. na temat kosztów eksploatacji danej nieruchomości oraz jej stanu technicznego [Home Quality Mark One, 2020, s. 1-3].

Powodów, dla których warto stosować system HQM, jest wiele. Dzięki realizowaniu budynku z naciskiem na jakość realizacji, która zapisana jest w szczegółowych wytycznych systemu, możliwe jest wpłynięcie na poprawę zdrowia i samopoczucia mieszkańców. Wynika to z faktu, że dobrej jakości domy wymagają mniej remontów i napraw, oszczędzając zmartwień, czasu i pieniędzy. Kolejnym przykładowym atutem systemu jest kompleksowy pomysł na nie pogarszanie środowiska naturalnego poprzez realizację budynku. Te wybudowane zgodnie z systemem, realizowane są jako energooszczędne – spełniające wysoką efektywność energetyczną. Jednocześnie system posiada narzędzie zapewniające zysk netto z różnorodności biologicznej czy nowych nasadzeń drzew i roślin, rekompensując straty wywołane powstaniem nowego budynku [Home Quality Mark One, 2020, s. 4-7].

⁵³ Przedstawione kryteria techniczne opierają się na krajowych standardach w Anglii, Szkocji i Walii.

⁵⁴ BRE jest własnością BRE Trust, zarejestrowanej organizacji charytatywnej, która działa na rzecz poprawy jakości i zrównoważonego rozwoju budynków i środowiska budowlanego od 1921 roku [źródło: www.homequalitymark.com/discover/who-is-behind-the-hqm/ dostęp: 01.03.2020].

⁵⁵ [źródło: www.homequalitymark.com/discover/who-is-behind-the-hqm/ dostęp: 01.03.2020].

⁵⁶ Ekstremalne zjawiska pogodowe, takie jak powodzie i fale upałów, stają się coraz częstsze ze względu na skutki zmian klimatu. HQM rozpoznaje domy, które są odporne. Chociaż ograniczenie wpływu domu na środowisko ma kluczowe znaczenie, równie ważne jest upewnienie się, że dom jest odporny na skutki zmian klimatu [Home Quality Mark One, 2020].

⁵⁷ Projekty mieszkaniowe, zaprojektowane pod hasłem zrównoważonego rozwoju, mogą wnieść wiele korzyści gospodarczych, społecznych i środowiskowych. Zmniejszenie śladu węglowego w domu, spowodowanego zużyciem energii, ma kluczowe znaczenie dla zmniejszenia wpływu budownictwa mieszkaniowego na zmiany klimatu [Home Quality Mark One, 2020].

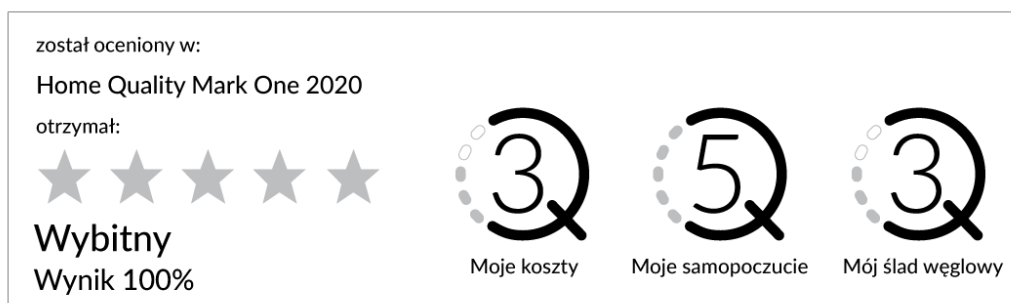
Autorzy systemu podkreślają, jak istotnym elementem jest dostarczenie jakościowych mieszkań społeczeństwu brytyjskiemu. Wskazują, że system może być wykorzystany przy realizacji rządowego założenia polegającego na wybudowaniu miliona nowych mieszkań do końca 2020 roku⁵⁸. Dążąc do realizacji założeń planu, nowe budynki mieszkalne powinny unikać powtarzania błędów z przeszłości. Dostarczone domy wysokiej jakości mają w sposób zrównoważony zaspokajać długoterminowe potrzeby swoich mieszkańców. W ten sposób system HQM pozwoli na dostarczenie trwałych mieszkań (objętych ponad 10-letnią gwarancją) i zgodnych z oczekiwaniami przyszłych mieszkańców. Realizacja tak dużego założenia musi uwzględnić wpływ na środowisko naturalne, przy jednoczesnym niedrogim planie realizacji i przyszłej eksploatacji⁵⁹.

JAK KORZYSTAĆ Z SYSTEMU

Ocena HQM jest najbardziej skuteczna, jeżeli jest wykorzystana w dwóch kluczowych momentach realizacji: 1) na etapie projektowym – pozwala określić i wprowadzić ulepszenia; 2) na etapie budowy – pozwala spełnić przyjęte założenia i wprowadzić ulepszenia.

W tym celu jeszcze na etapie projektowym należy skontaktować się z wyspecjalizowanym doradcą, który oceni założenie budowlane według opracowanych kryteriów i standardów technicznych. Nawiązanie współpracy z przedstawicielem jest kluczowe, ponieważ to on w następnym etapie przesyła swoją ocenę do HQM, gdzie ocena budynku zostaje poddana analizie. W przypadku pozytywnej oceny zostaje udzielony tymczasowy certyfikat HQM. Po zakończeniu budowy zostaje przeprowadzona ostateczna kontrola, czy wszystkie założenia zostały zrealizowane. Na jej podstawie udzielany jest ostateczny certyfikat.

Budynek na certyfikacie HQM może otrzymać ocenę od 1 do 5, przedstawioną za pomocą gwiazdek. Liczba gwiazdek, jakie otrzymuje budynek, zależy od liczby punktów, jakie otrzymuje za spełnienie kryteriów określonych w standardach HQM. 1 gwiazdka oznacza, że budynek przekracza



Rysunek 2. Przykładowa ocena końcowa z certyfikatu HQM.

⁵⁸ [źródło: www.architectsjournal.co.uk/news/housing-minister-targets-1-million-new-homes-by-2020 dostęp: 24.11.2020].

⁵⁹ [źródło: www.homequalitymark.com/2018/01/16/improving-home-quality-with-hqm-one/ dostęp: 01.03.2020].

minimalne standardy, a 5 gwiazdek oznacza budynek wyjątkowy – spełniający na wysokim poziomie wszystkie wymagane kryteria. Dodatkowo ocena końcowa jest podzielona na trzy szczegółowe kategorie: moje koszty, moje samopoczucie i mój ślad węglowy [Home Quality Mark One, 2018, s. 1-5].

KRYTERIA OCENY

Tabela 3. Kryteria oceny jakości – system Home Quality Mark.

Nazwa Systemu: HOME QUALITY MARK				
Lp.	Kategoria	Kryterium	% udział w ocenie końcowej	% udział kategorii w ocenie końcowej
1	Transport i przemieszczanie	Dostępność do transportu publicznego	3,0%	9,6%
2	Transport i przemieszczanie	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	3,4%	
3	Transport i przemieszczanie	Lokalne udogodnienia	3,2%	
4	Otoczenie zewnętrzne	Identyfikacja zagrożeń i szans ekologicznych	1,4%	11,6%
5	Otoczenie zewnętrzne	Zarządzanie wpływem na ekologię	1,8%	
6	Otoczenie zewnętrzne	Zmiany i ulepszenia ekologiczne	2,4%	
7	Otoczenie zewnętrzne	Długoterminowe ekologiczne zarządzanie i konserwacja	1,6%	
8	Otoczenie zewnętrzne	Przestrzeń rekreacyjna	4,4%	
9	Bezpieczeństwo i odporność	Ryzyko powodziowe	3,8%	9,4%
10	Bezpieczeństwo i odporność	Zarządzanie wodą opadową	3,8%	
11	Bezpieczeństwo i odporność	Bezpieczeństwo	1,8%	
12	Komfort	Zanieczyszczenia wewnętrzne	2,4%	13,6%
13	Komfort	Nasłonecznienie	2,6%	
14	Komfort	Zanieczyszczenie hałasem	0,8%	
15	Komfort	Izolacja akustyczna	1,8%	
16	Komfort	Temperatura	3,4%	
17	Komfort	Wentylacja	2,6%	
18	Energia	Energia i koszt	12,0%	16,6%
19	Energia	Zdecentralizowana energia	1,6%	
20	Energia	Wpływ na lokalną jakość powietrza	3,0%	
21	Materiały	Odpowiedzialne pozyskiwanie	5,0%	13,8%
22	Materiały	Wpływ materiałów na środowisko	5,0%	
23	Materiały	Kalkulacja kosztów cyklu życia	2,4%	
24	Materiały	Trwałość	1,4%	
25	Przestrzeń	Pranie	0,6%	4,8%

26	Przestrzeń	Dostęp i przestrzeń	2,2%	
27	Przestrzeń	Recykling odpadów	2,0%	
28	Woda	Poziom zużycia wody	3,4%	3,4%
29	Zapewnienie jakości	Przygotowanie projektu	1,2%	6,6%
30	Zapewnienie jakości	Uruchomienie i testowanie	2,2%	
31	Zapewnienie jakości	Realizacja i przeglądy	3,2%	
32	Oddziaływanie konstrukcji	Odpowiedzialne praktyki budowlane	1,0%	6,0%
33	Oddziaływanie konstrukcji	Zużycie energii na budowie	1,0%	
34	Oddziaływanie konstrukcji	Zużycie wody na budowie	1,0%	
35	Oddziaływanie konstrukcji	Zarządzanie odpadami na budowie	3,0%	
36	Doświadczenie klienta	Pomoc mieszkańcom	0,8%	4,4%
37	Doświadczenie klienta	Informacje o domu	0,0%	
38	Doświadczenie klienta	Inteligentny dom	1,6%	
39	Doświadczenie klienta	Ewaluacja po wprowadzeniu się mieszkańców	2,0%	
SUMA			100%	100%

ZASTOSOWANIE SYSTEMU W PRAKTYCE

Instytut BRE certyfikował znakiem Home Quality Mark po raz pierwszy w 2018 roku projekt osiedla składającego się ze stu domów Lancaster Grange w Bricket Wood, Hertfordshire (Anglia). Deweloper Crest Nicholson dzięki zastosowaniu systemu daje mieszkańcom gwarancję, że ich nowe domy są zaprojektowane i wybudowane według wysokich standardów. Zapewniają one niski negatywny wpływ na środowisko, niskie koszty eksploatacji oraz korzyści zdrowotne. Projekt Lancaster Grange obejmuje wspólne tereny zielone, place zabaw, ścieżki rowerowe i pieszkie, a jego bliska lokalizacja w stosunku do centrum miasta Radlett pozwala na łatwy dostęp do szkół czy miejsc pracy⁶⁰.

Tabela 4. Fragment formularza HQM, dotyczący kryterium 4.2 – nasłonecznienie mieszkań.

Kryterium 4.2 Nasłonecznienie

Numer kryterium	Tytuł	Punkty
Kryterium 1	Średni współczynnik światła dziennego (kuchnie)	5
Kryterium 2	Średni współczynnik światła dziennego (pomieszczenia mieszkalne)	5
Kryterium 3	Widok nieba	3
Maksymalna liczba punktów		13

⁶⁰ [źródło: www.bregroup.com/press-releases/bre-announces-crest-nicholson-development-as-the-first-home-quality-mark-certified-home/ dostęp: 01.03.2020].

2.2.3. HOUSING QUALITY INDICATORS

Housing Quality Indicators (HQI) jest narzędziem pomiaru i oceny jakości istniejących, modernizowanych lub projektowanych środowisk mieszkaniowych. Głównym celem przyświecającym autorom z firmy DEG⁶¹ była potrzeba stworzenia narzędzia, które realnie wpłynie na rynek i poprawi warunki mieszkaniowe w Wielkiej Brytanii.

Program powstał z inicjatywy Departamentu Środowiska, Transportu i Regionów (*Department of the Environment, Transport and the Regions*)⁶² i Housing Corporation⁶³ – organów publicznych, które były odpowiedzialne za finansowanie dostępnego budownictwa mieszkaniowego w Wielkiej Brytanii. Dzięki zastosowaniu systemu HQI stworzono możliwość oceny jakości mieszkań w stosunku do poniesionych kosztów – jeszcze na etapie projektowym. Pozytywna ocena zapewniała, że finansowanie publiczne osiąga najlepszy stosunek wartości do ceny. Narzędzie było wykorzystywane do oceny projektów, które miały otrzymać dofinansowanie w ramach krajowego programu National Affordable Housing Programme (NAHP) w latach 2008-2011 oraz Affordable Homes Program (AHP) w latach 2011–2015⁶⁴. Pierwsza wersja systemu została opracowana i opublikowana w lutym 1999 roku. Kluczowym aspektem narzędzia HQI była możliwość oceny różnych projektów mieszkalnych – zarówno publicznych, jak i prywatnych – w oparciu o ustalone wytyczne. Narzędzie HQI składa się z dziesięciu wskaźników, w każdym z nich znajduje się seria pytań lub informacji do uzupełnienia⁶⁵. Dzięki nim możliwe było, aby deweloperzy i architekci podejmowali świadome decyzje projektowe, które skutkowały budowaniem jakościowych mieszkań przy poszanowaniu bilansu ekonomicznego inwestycji [Harrison, 2000, s. 1-2].

⁶¹ Firma konsultingowa DEGW zajmowała się architekturą i planowaniem przestrzennym, specjalizowała się w projektowaniu miejsc pracy (środowisk biurowych). Została założona w 1971 roku, a zakończyła działalność w 2009 roku. Założyli ją architekci Francis Duffy, John Worthington, Peter Ely i inżynier Luigi Giffone. DEGW była jedną z pierwszych praktyk, które kładły nacisk na sposób, w jaki organizacje wykorzystują przestrzeń oraz na ważną rolę, jaką musi w tym odgrywać projekt [Thomas, 2019, s. 1020].

⁶² Departament powstał w 1997 roku, jednak był zbyt obszerny i w 2001 roku został oficjalnie zamknięty i podzielony na: Ministerstwo Mieszkalnictwa, Społeczności i Samorządów (*Ministry of Housing, Communities & Local Government*), Departament Środowiska, Żywności i Wsi (*Department for Environment, Food & Rural Affairs*) oraz Departament Transportu (org. *Department for Transport*).

[źródło: www.gov.uk/government/organisations/department-of-the-environment-transport-and-the-regions dostęp: 23.03.2020].

⁶³ Housing Corporation był pozarządowym organem publicznym, który finansował nowe tanie mieszkania i regulował stowarzyszenia mieszkaniowe w Anglii. Został zniesiony w 2008 r., a jego obowiązki zostały podzielone między Agencję ds. Domów i Wspólnot (*Homes and Communities Agency*) oraz Urząd ds. Usług Najemców (*Tenant Services Authority*) [źródło: www.gov.uk/government/organisations/housing-corporation dostęp: 23.03.2020].

⁶⁴ [źródło: www.gov.uk/guidance/housing-quality-indicators dostęp: 27.03.2020].

⁶⁵ Autorzy przygotowali i udostępnili odpowiedni arkusz kalkulacyjny, za pomocą którego w wygodny sposób można sprawdzić jakość budynku mieszkalnego [źródło: www.gov.uk/guidance/housing-quality-indicators dostęp: 23.03.2020].

JAK KORZYSTAĆ Z SYSTEMU

W narzędziu HQI znajduje się dziesięć kategorii wskaźników jakościowych, a w każdej kategorii znajduje się około 20-30 pytań odpowiadających danej tematyce. Na ocenę końcową składa się suma procentowa każdej z kategorii, gdzie wszystkie mają równą wartość 10%. Tylko uzyskanie wysokiej oceny częściowej z każdego z dziesięciu działów pozwala na otrzymanie wysokiej oceny końcowej (10 kategorii x 10% = 100%). Pytania znajdujące się w kategoriach posiadają natomiast różną wartość i hierarchię, co pozwala wyróżnić ważniejsze czynniki projektowe. Przykładowo na kategorię lokalizacji składa się: wskaźnik udogodnień (80%); uciążliwości (10%); hałas (10%). System został tak opracowany, że jakość jest oceniana w wielu różnych aspektach, więc nie ma jednego sposobu na uzyskanie dobrego wyniku. Podobnie, jak nie ma jednego dobrego sposobu na uzyskanie jakości w architekturze mieszkaniowej [Housing Quality Indicators, 2008].

Autorzy narzędzia przygotowali wygodny do zastosowania arkusz kalkulacyjny, z którego w intuicyjny sposób – nawet bez specjalistycznej wiedzy – mogą korzystać uczestnicy procesu inwestycyjnego. Dzięki temu może być on zastosowany zarówno przez architektów na etapie przedprojektowym i projektowym nowego budynku oraz przy modernizacji już istniejących, co pozwoli na podniesienie ich jakości użytkowej. Na zakończenie, po uzupełnieniu arkusza, otrzymuje się wskaźnik procentowy, dzięki czemu możliwa jest ocena i porównanie projektu z innymi inwestycjami. W przypadku otrzymania odpowiednio wysokiego wskaźnika, realizacja może być kwalifikowana do dotacji państwowych [Housing Quality Indicators, 2008].

Szczegółowość systemu HQI, który zapewnia dużą liczbę pytań, może być rozpatrywana również jako słaby punkt tego narzędzia. Samo odpowiadanie na pytania nie jest trudne w przypadku, gdy rozpatrujemy standardowy projekt mieszkaniowy o jednym typie mieszkań. Jednak w praktyce powstają projekty o bardziej różnorodnych typach mieszkań, a w tym przypadku należy wykonać ocenę dla każdego z nich indywidualnie – co może być czasochłonne. Badaczka Joanna Eley zauważyła, że angielskie towarzystwa budownictwa społecznego (*Registered Social Landlord* – RLS) mogą borykać się z problemem uzupełniania takich dokumentów. Wskazane jest, by architekci danej realizacji uczestniczyli w tym, jednak często się od tego uchylają lub wyceniają osobno taką usługę [Eley, 2004, s. 256-260].

KRYTERIA OCENY

Tabela 5. Kryteria oceny jakości – system Housing Quality Indicators.

Nazwa Systemu: HOUSING QUALITY INDICATORS				
Lp.	Kategoria	Kryterium	% udział w ocenie częściowej	% udział w ocenie końcowej
1	Lokalizacja	Udogodnienia	80%	10%
2	Lokalizacja	Uciążliwości	10%	
3	Lokalizacja	Hałas	10%	
4	Zagospodarowanie terenu: efekt wizualny, układ, krajobraz	Oddziaływanie wizualne	33%	10%
5	Zagospodarowanie terenu: efekt wizualny, układ, krajobraz	Układ	33%	
6	Zagospodarowanie terenu: efekt wizualny, układ, krajobraz	Architektura krajobrazu	33%	
7	Zagospodarowanie terenu: przestrzeń otwarta	Bezpieczeństwo zagospodarowania terenu	20%	10%
8	Zagospodarowanie terenu: przestrzeń otwarta	Wspólne obszary w mieszkaniach	10%	
9	Zagospodarowanie terenu: przestrzeń otwarta	Miejsce zabaw dla dzieci	20%	
10	Zagospodarowanie terenu: przestrzeń otwarta	Prywatna / wspólna otwarta przestrzeń	16%	
11	Zagospodarowanie terenu: przestrzeń otwarta	Charakterystyka ogrodów / prywatnej / wspólnej otwartej przestrzeni	9%	
12	Zagospodarowanie terenu: przestrzeń otwarta	Miejsca parkingowe	25%	
13	Zagospodarowanie terenu: drogi i poruszanie się po terenie	Drogi i poruszanie się po terenie	50%	10%
14	Zagospodarowanie terenu: drogi i poruszanie się po terenie	Dostęp do urządzenia	50%	
15	Wielkość mieszkania	Typ mieszkań według powierzchni	75%	10%
16	Wielkość mieszkania	Jednostki według przestrzeni życiowej	25%	
17	Układ mieszkania	Wyposażenie mieszkania, strefa dostępu, przejścia i aktywności	50%	10%
18	Układ mieszkania	Dodatkowe funkcje	50%	
19	Kontrola hałasu jednostki, jakość światła, usługi i dostosowanie	Charakterystyka redukcji hałasu	27%	10%
20	Kontrola hałasu jednostki, jakość światła, usługi i dostosowanie	Jakość światła, aspekt i perspektywa	18%	
21	Kontrola hałasu jednostki, jakość światła, usługi i dostosowanie	Standard świadczenia usług	24%	
22	Kontrola hałasu jednostki, jakość światła, usługi i dostosowanie	Funkcje dodatkowe – usługi	25%	
23	Kontrola hałasu jednostki, jakość światła, usługi i dostosowanie	Adaptowalność	6%	

24	Dostępność w jednostce	Wymagania dotyczące dostępności wnętrza urządzenia	100%	10%
25	Zrównoważony rozwój	Code for Sustainable Homes	100%	10%
26	Zrównoważony rozwój	Ecohomes		
27	Zrównoważony rozwój	Rehabilitation		
28	System „Building For Life”	Charakter miejsca	25%	10%
29	System „Building For Life”	Drogi, parking i ścieżki piesze	25%	
30	System „Building For Life”	Projekt i konstrukcja	25%	
31	System „Building For Life”	Środowisko i społeczność	25%	
			SUMA	100%

ZASTOSOWANIE SYSTEMU W PRAKTYCE

W 1999 roku, autorzy projektu (specjaliści z DEGR) przeprowadzili serię pilotażowych prób sprawdzenia systemu HQI w praktyce. W tym celu przeprowadzili badania na grupie 31 realizacji budynków mieszkaniowych w Wielkiej Brytanii. Grupa różniła się od siebie skalą, lokalizacją i liczbą mieszkańców, jedynym punktem wspólnym był ich współczesny na tamten okres czas realizacji. Zakwalifikowane budynki zostały zrealizowane w ostatnich pięciu latach, zarówno nowe budynki, jak i modernizacje np. śródmiejskich kamienic. Autorzy badań zaprosili do udziału różne instytucje realizujące społeczne budownictwo mieszkaniowe oraz deweloperów reprezentujących sektor prywatny. Wszyscy inwestorzy zostali poproszeni o zaproponowanie swoich trzech realizacji o różnych skalach jakości – lepszych i trochę gorszych. Element ten był trudny do spełnienia przez inwestorów prywatnych, świadczy o tym reprezentacja sektora prywatnego jedynie 30%⁶⁶ [Wheeler, 2004, s. 208].

Z przeprowadzonych badań pilotażowych wynika, że system HQI sprawdził się jako narzędzie do pomiaru rzeczywistej jakości mieszkań. Autorzy zaznaczyli jednak potrzebę dalszych prac nad systemem, aby zwiększyć jego przydatność w sektorze prywatnym. Pomiary były przeprowadzane zarówno przez mieszkańców, jak i specjalistów, co potwierdziło, że procedura oceny jest praktyczna i może być przeprowadzana przez wszystkich zainteresowanych. W badaniach najniższy wynik otrzymała modernizowana kamienica w śródmieściu, był to również najstarszy budynek wśród reprezentowanej grupy. Najlepszy wynik – 77% otrzymał budynek stosunkowo najmłodszy, w którym wprowadzano prototypowy system inteligentnego domu. Średnia ocena końcowa wśród badanej grupy uplasowała się na 55%. Wynik ten był bardzo interesujący – wskazał, że dobrą stroną realizacji

⁶⁶ Przez co grupa badanych 31 budynków społecznych i prywatnych nie stanowiła odwzorowania struktury udziału w rynku w Wielkiej Brytanii na 1999 rok, ponieważ sektor prywatny dominował w tym roku, obejmując 68% zasobów mieszkaniowych. Autorzy borykali się z problemem znalezienia inwestorów prywatnych, chcących brać udział w takim projekcie badawczym. Głównym powodem odmowy był fakt, że wyniki oceny w wielu przypadkach mogły być niekorzystne dla inwestora [Wheeler, 2004, s. 208-212].

jest ich lokalizacja i estetyka wizualna, natomiast najniżej ocenianymi kategoriami była dostępność budynku i zrównoważony rozwój [Wheeler, 2004, s. 208-212].

Tabela 6. Fragment formularza HQI, dotyczący lokalizacji.

		Wynik końcowy
1. Lokalizacja		
1.1	Udogodnienia – jak blisko się znajdują? Usługi podstawowe	Odpowiedz TAK/NIE
1.1.1	Czy w pobliżu jest placówka opieki zdrowotnej lub przychodnia lekarska (w promieniu 500 m)?	
1.1.2	Czy w pobliżu znajduje się zakład opieki zdrowotnej lub lekarz rodzinny (od 500 m do 1 km)?	
1.1.3	Czy istnieje pub, restauracja lub kawiarnia w zasięgu 1 km?	
1.1.4	Czy znajduje się miejsce kultu, sala społeczności lub ośrodek kultury w zasięgu 1 km?	

2.2.4 SYSTÈME D'ÉVALUATION DE LOGEMENTS (SEL)

Système D'évaluation De Logements (SEL)⁶⁷ – należy do jednych z najstarszych narzędzi pomiaru i oceny jakości środowisk mieszkaniowych. Został opracowany w 1975 roku w Szwajcarii, na zlecenie rządu federalnego w celu analizy rozwijającego się społecznego budownictwa mieszkaniowego, finansowanego ze środków państwowych [Aellen i in., 1979].

System doczekał się paru aktualizacji. W pierwszym wydaniu, z 1975 roku, znajdowało się 66⁶⁸ kryteriów do oceny nowych inwestycji w ramach federalnego programu finansowania budownictwa mieszkaniowego⁶⁹. Kolejne aktualizacje miały głównie na celu dostosowanie systemu do współczesnych realiów oraz podjęcie próby uzyskania jak najbardziej praktycznego narzędzia. W 2000 roku kryteria znowu zostały przeanalizowane i skrócone do 39⁷⁰ wskaźników. Aktualna wersja systemu SEL została opublikowana we wrześniu 2015 roku przez Federalny Urząd Mieszkalnictwa (*Office fédéral du logement*). Liczba kryteriów została pomniejszona do 25 kluczowych wskaźników, zgrupowanych w trzech kategoriach: miejsce zamieszkania; zespół mieszkaniowy; mieszkania. Narzędzie zostało sprawdzone pod kątem przydatności w reagowaniu na współczesne problemy mieszkalnictwa, takie jak niekontrolowane rozlewanie się miast, nadmierny poziom zużycia energii czy wzrost liczby ludności w aglomeracjach zurbanizowanych. System wzbogacił się również o nowe kryteria, zapewniające zwiększenie poziomu partycypacji przyszłych mieszkańców i lokalnej społeczności przy projektowaniu środowiska mieszkaniowego. System w szerszy sposób punktuje projekt zagospodarowania terenu, który wpływa zarówno na jakość zamieszkania mieszkańców, jak i podwyższa jakość środowiska zabudowanego, przez co wpływa pozytywnie na lokalne społeczeństwo.

⁶⁷ Szwajcaria należy do krajów wielojęzycznych pod względem oficjalnego języka urzędowego, dlatego nazwa systemu funkcjonuje w literaturze w trzech językach. Federalny Urząd Mieszkalnictwa podaje następujące nazwy systemu: niemiecką – *Wohnungs-Bewertungs-System (WBS)*; francuską – *Système d'évaluation de logements (SEL)*; włoską – *Sistema di valutazione degli alloggi (SVA)*. Na podstawie przeprowadzonych badań literatury, autor postanowił zastosować nazwę francuską, ponieważ jest ona najczęściej stosowana przez różnych badaczy tematu [źródło: www.wbs.admin.ch dostęp: 28.03.2020].

⁶⁸ W pierwotnej wersji 66 kryteriów zostało zgrupowanych w 4 kategorie, część w nowszych wersjach zostało zaktualizowanych, ponieważ zmniejszyła się ich ważność, np. zapewnienie krótkiego połączenia między wejściem do mieszkania a toaletą, za co można było otrzymać 5 punktów. W stosunku do oryginalnej wersji zmienił się również system oceny – każdy z kryteriów posiadał inną ważność (im wskaźnik ważniejszy, tym większa liczba punktów możliwa do zdobycia). Najwięcej punktów można było zdobyć za ochronę przez hałasem – 44. Za spełnienie wszystkich kryteriów możliwe było do zdobycia 810 punktów [Brandenberger i in., 1979, s. 108].

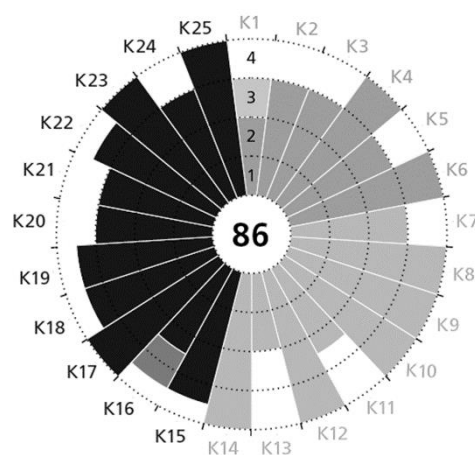
⁶⁹ Pierwotna wersja z 1975 roku została opracowana na podstawie badań przeprowadzonych przez rządowy organ – Komisję Badawczą ds. Budownictwa Mieszkaniowego (*Commission de recherche pour la construction de logements*). Komisję zamknięto, a badania będzie kontynuowała Federalna Komisja ds. Badań Mieszkaniowych (*Commission Fédérale de Recherche pour le Logement – CRL*) i Federalne Biuro Mieszkaniowe (*Office Federal Du Logement*) [Aellen i in., 1979, s. 7].

⁷⁰ Aktualizacja programu SEL w 2000 roku miała na celu trzy główne zadania: 1) uproszczenie metody pomiaru i procesów; 2) uwzględnienie potrzeb osób z niepełnosprawnością; 3) uwzględnienie nowych form wspólnego życia i wymagań mieszkańców. 39 kryteriów zostało zgrupowanych w trzech kategoriach: mieszkanie, bezpośrednie otoczenie i lokalizacja [Office fédéral du logement, 2000, s. 5-8].

JAK KORZYSTAĆ Z SYSTEMU

System oceny w narzędziu SEL opiera się na wskaźnikach punktowych, które przyznawane są za spełnienie odpowiednich wymagań zawartych w danej kategorii. Każda kategoria zawiera określone czynniki jakościowe, za które przyznawane są punkty. Na przykład w kryterium „mobilność i transport” przyznaje się po jednym punkcie za: 1) lokalizację przystanku transportu publicznego; 2) dostęp do wypożyczalni samochodów, zlokalizowanej w dzielnicy lub w budynku; 3) ograniczanie liczby miejsc parkingowych; 4) wzmacnianie i tworzenie nowych połączeń dla pieszych i rowerzystów, przynoszących korzyści dla całej dzielnicy. Jeżeli projektowany budynek spełnia pozytywnie wszystkie czynniki w tej kategorii, to otrzymuje maksymalnie 4 punkty. Dodatkowo projekt może otrzymać dwa punkty w każdej kategorii za potencjał i innowacje. Dzięki temu autorzy systemu pozwalają na punktowanie dodatkowych charakterystycznych rozwiązań, wyróżniając daną inwestycję na rynku mieszkaniowym. W każdej z kategorii możliwe są jednak do zdobycia maksymalnie 4 punkty, nie jest możliwe otrzymanie np. 6 punktów (czterech punktów za jakość oraz po jednym za potencjał i innowacje) – maksymalny wynik końcowy danej kategorii zawsze będzie wynosił 4 punkty. W wyniku końcowym wszystkich kategorii oceniana realizacja może otrzymać maksymalnie 100 punktów⁷¹ [Office fédéral du logement, 2015].

Ocenę budynku mieszkalnego można przeprowadzić w wygodny sposób na stronie internetowej Federalnego Urzędu Mieszkalnictwa – www.wbs.admin.ch. Po zalogowaniu się można stworzyć profil ocenianego budynku. Po zakończeniu otrzymuje się ikonografię przedstawiającą wynik końcowy oraz liczbę punktów otrzymaną w każdej z kategorii. Dzięki temu możliwe jest porównanie ze sobą różnych inwestycji mieszkaniowych⁷² oraz otrzymanie raportu potrzebnego do wniosku o sfinansowanie inwestycji ze środków rządowych.



Rysunek 3. Ikonografia przedstawiająca wynik końcowy w systemie SEL.

⁷¹ System oceny, polegający na przyznawaniu maksymalnie 100 punktów, został wprowadzony już w aktualizacji w 2000 roku. W poprzedniej wersji kryteria miały wyraźniej zaznaczoną swoją hierarchię, od jednego do ośmiu punktów. Najniżej oceniane było m.in. kryterium posiadania okna w kuchni, a najwyższe m.in. transport publiczny [Office fédéral du logement, 2000, s. 80].

⁷² Porównywanie budynków mieszkalnych pozwala m.in. na zorientowanie się w jakości projektowanych mieszkań, kosztach, sposobie budowania i problemach energetycznych. W Szwajcarii istnieje bogata dokumentacja budynków mieszkalnych, realizowanych w systemie oceny SEL – „Wohnbauten im Vergleich”, opublikowana przez wydawnictwo EPW z Zurycha.

KRYTERIA OCENY

Tabela 7. Kryteria oceny jakości – Système D'évaluation De Logements (SEL).

Nazwa Systemu: SYSTÈME D'ÉVALUATION DE LOGEMENTS			
Lp.	Kategoria	Kryterium	% udział w ocenie końcowej
1	Miejsce zamieszkania	Oferta mieszkaniowa	4%
2	Miejsce zamieszkania	Usługi dodatkowe	4%
3	Miejsce zamieszkania	Mobilność i transport	4%
4	Miejsce zamieszkania	Oddziaływanie przestrzenne	4%
5	Miejsce zamieszkania	Przestrzeń otwarta	4%
6	Miejsce zamieszkania	Partycypacja	4%
7	Zespół mieszkaniowy	Strefa wolnego ruchu	4%
8	Zespół mieszkaniowy	Przestrzeń integracyjna zewnętrzna	4%
9	Zespół mieszkaniowy	Transport indywidualny	4%
10	Zespół mieszkaniowy	Strefa wejściowa do domu i mieszkań	4%
11	Zespół mieszkaniowy	Pomieszczenie wspólne	4%
12	Zespół mieszkaniowy	Pomieszczenia dla wspólnoty	4%
13	Zespół mieszkaniowy	Pralnie i suszarnie	4%
14	Zespół mieszkaniowy	Pomieszczenia dodatkowe	4%
15	Mieszkanie	Powierzchnia mieszkalna netto	4%
16	Mieszkanie	Wielkość pokoju i dodatkowa przestrzeń	4%
17	Mieszkanie	Wszechstronna aranżacja	4%
18	Mieszkanie	Ustawne pokoje	4%
19	Mieszkanie	Kuchnia i jadalnia	4%
20	Mieszkanie	Pomieszczenia sanitarne	4%
21	Mieszkanie	Przestrzeń do przechowywania	4%
22	Mieszkanie	Adaptowalność przestrzeni prywatnej	4%
23	Mieszkanie	Prywatne przestrzenie zewnętrzne	4%
24	Mieszkanie	Przestrzeń pomiędzy mieszkaniem a strefą zewnętrzną	4%
25	Mieszkanie	Prywatne pomieszczenia magazynowe na zewnątrz mieszkania	4%
SUMA			100%

ZASTOSOWANIE SYSTEMU W PRAKTYCE

System SEL został wykorzystany do przedstawienia oceny i porównania budynków w serii wydawniczej „Budynki mieszkalne w porównaniu” (*Wohnbauten im Vergleich*), autorstwa Paula Meyer-Meierling’a. Seria, wydawana w latach 1997 do 2004, składała się z ponad 50 publikacji, a każde z wydań dotyczyło innego tematu przewodniego – m.in. budynków mieszkalnych z drewna [Meyer-Meierling, 2004], budynków mieszkalnych o niskim zużyciu energii [Meyer-Meierling, 2002] czy konkretnych osiedli mieszkaniowych. Na publikację składało się szczegółowe omówienie realizacji budownictwa mieszkaniowego oraz przedstawienie kluczowych danych i wniosków autorów. Projekty były szczegółowo dokumentowane na podstawie zdjęć, planów, opisu, kosztów oraz porównywane za pomocą systemu SEL⁷³.

Współczesne przykłady wykorzystania systemu oceny SEL w praktyce można znaleźć na oficjalnej stronie Federalnego Urzędu Mieszkalnictwa⁷⁴. Prezentowane przykłady wybranych budynków zostały tam uzupełnione o szczegółową dokumentację, w tym również listę kryteriów z podaniem wartości pomiaru, a wynik końcowy został zaprezentowany w formie ikonografiki⁷⁵.

Tabela 8. Fragment formularza SEL, dotyczący miejsca zamieszkania.

Tabela kryteriów: nieruchomości mieszkalna				
Nieruchomość mieszkalna:	Ilość mieszkań:			
Lokalizacja:	Całkowita liczba pokoi:			
MIJESCE ZAMIESZKANIA	Potencjał	Jakość	Innowacje	Punkty (max. 4)
C1/Oferta mieszkaniowa				
C2/Usługi dodatkowe				
C3/Mobilność i transport				
C4/Oddziaływanie przestrzenne				
C5/Przestrzeń otwarta				
C6/Partycypacja				
Wartość kategorii miejsce zamieszkania (maks. 24 punkty)				

⁷³ [źródło: www.vdf.ch/wohnbauten-in-holz.html?editor_id=2723 dostęp: 28.03.2020].

⁷⁴ [źródło: www.wbs.admin.ch/de/wohnoobjekte/uebersicht-wohnoobjekte dostęp: 28.03.2020].

⁷⁵ [źródło: www.wbs.admin.ch/fr/objets-residentiels/apercu-immeubles-dhabitation dostęp: 28.03.2020].

2.2.5. NF HABITAT – NF HABITAT HQE

NF Habitat – NF Habitat HQE jest niezależnym systemem certyfikacji, służącym do oceny jakości zrównoważonych środowisk mieszkaniowych. Autorem systemu jest francuskie stowarzyszenie QUALITEL⁷⁶, które od ponad 47 lat zajmuje się badaniami nad jakością zamieszkania.

Początki badań stowarzyszenia sięgają 1974 roku, kiedy została opracowana metoda pomiaru jakości mieszkań pod nazwą Qualitel. System miał dokonywać obiektywnej oceny poszczególnych mieszkań, dzięki czemu inwestorzy oraz mieszkańcy posiadali pełne informacje o lokalu. Certyfikat jakości, wydawany przez obiektywne stowarzyszenie, był szczególnie przydatny w przypadku podejmowania decyzji o kupnie lub sprzedaży mieszkania. Na jego podstawie można było zweryfikować cenę najmu lub kupna⁷⁷. W pierwotnej wersji system Qualitel działał aż do 1988 roku⁷⁸ [Costa i Sampaio, 2010, s. 2-3]. Aktualna wersja systemu została opublikowana w 2015 roku i jest wydawana przez CERQUAL Qualitel Certification⁷⁹, jednostkę certyfikującą Stowarzyszenia QUALITEL. Jednostka ta zajmuje się wyłącznie pracą nad certyfikacją projektowanych budynków mieszkaniowych. Inwestorzy mogą starać się o certyfikat potwierdzający jakość projektu „NF Habitat” oraz jego rozszerzenie do certyfikatu „NF Habitat HQE”⁸⁰, wzbogaconego o wskaźniki dla zrównoważonego budownictwa mieszkaniowego. Wysoki poziom certyfikacji i obiektywność oceny potwierdza współpraca z francuskim Narodowym Instytutem Normalizacji (*Association française de normalisation* – AFNOR). Wskaźniki pomiaru obejmują cały cykl życia budynku – przez projekt, budowę, użytkowanie, remont oraz dekonstrukcję. NF Habitat oferuje również wskaźniki odnoszące się do licznych wyzwań

⁷⁶ Qualitel jest niezależnym stowarzyszeniem, działającym na rzecz polepszenia warunków mieszkaniowych we Francji od 1974 roku. Stowarzyszenie powstało z inicjatywy Sekretariatu Stanu ds. Mieszkalnictwa (*Secrétariat d'Etat au logement*) [źródło: www.data.bnf.fr/fr/11872741/france_secretariat_d_etat_au_logement_1974-1981/ dostęp: 30.03.2020]. Do głównych aktywności grupy należy informowanie społeczeństwa o sytuacji mieszkaniowej, ocenianie i wydawanie certyfikatów wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego, prowadzenie badań naukowych i szkolenie specjalistów [źródło: www.qualitel.org/presentation/ dostęp: 30.03.2020].

⁷⁷ Czynniki te są ważne dla mieszkańców również obecnie. CERQUAL Qualitel Certification przeprowadziło w lipcu 2015 roku badania ankietowe, z których wynikało, że 74% badanych francuzów deklaruowało chęć korzystania z jednego, ogólnie przyjętego systemu do oceny jakości mieszkań, co ułatwiałoby im wybór mieszkania [Qualitel, 2019b, s. 3].

⁷⁸ Stowarzyszenie Qualitel w pierwotnej wersji systemu oceny jakości środowisk mieszkaniowych zdefiniowało zestaw siedmiu elementów do oceny w skali 1-5, gdzie 1 odpowiada wyłącznie spełnieniu wymagań podstawowych, a 5 otrzymywało kompleksowe rozwiązanie projektowe. Mocną stroną systemu był również łatwy i intuicyjny sposób przedstawienia wyników. Metoda ta była zrozumiała zarówno dla specjalistów z dziedziny mieszkalnictwa, jak i dla samych mieszkańców. Opierała się na wykreślaniu krzywej w zależności od liczby ocen (im bardziej krzywa znajdowała się bliżej punktu 5, tym jakość mieszkania była wyższa) [Costa i Sampaio, 2010, s. 2-3].

⁷⁹ CERQUAL Qualitel Certification działa od 1 stycznia 2019 roku, powstał poprzez połączenie dwóch poprzednich jednostek certyfikujących (zajmujących się osobno klientem indywidualnym i zbiorowym) – Cequami i Cerqual Qualitel Certification [źródło: www.illico-travaux.com/certification-nf-habitat-nf-habitat-hqe/ dostęp: 30.03.2020].

⁸⁰ Dodatkowe wymogi HQE (High Quality Environment) potwierdzają, że budynek mieszkaniowy spełnia warunki zrównoważonego budownictwa.

współczesnego budownictwa mieszkaniowego (m.in. komfort cieplny, akustyczny, bezpieczeństwo i ekologia)⁸¹.

JAK KORZYSTAĆ Z SYSTEMU

Kwalifikacja projektu do certyfikatu NF Habitat i jego rozszerzenia do NF Habitat HQE odbywa się w tym samym procesie. W pierwszym etapie procesu certyfikacji przeprowadzany jest przegląd projektu wnioskodawcy z wybranym przez siebie doradcą, czyli wykwalifikowanym technikiem reprezentującym stowarzyszenie CERQUAL Qualitel Certification. Podjęcie współpracy z technikiem proponowane jest jeszcze na etapie przedprojektowym, w celu ustalenia wytycznych, które powinien spełnić przygotowany projekt budowlany. Jeżeli projekt jest już zatwierdzony i pozytywnie oceniony przez technika, niezbędna dokumentacja wysyłana jest do stowarzyszenia, gdzie przeprowadza się kontrolę projektu. Kontrole stanowią ważny element systemu certyfikującego i podnoszą jego zaufanie. Następnie, podczas budowy i odbioru budynku, po przeprowadzonych kontrolach na miejscu, sprawdzana jest zgodność realizacji z przesłanymi założeniami. W późniejszych okresach, w celu utrzymania i przedłużenia certyfikatu dla danej inwestycji, przeprowadzana jest samokontrola przez inwestora lub mieszkańców [Qualitel, 2017, s. 5-7].

Wskaźniki jakościowe systemu NF Habitat i NF Habitat HQE składają się z 22 głównych zagadnień, które zostały podzielone na 3 kategorie: 1) jakość życia; 2) poszanowanie środowiska; 3) wynik ekonomiczny. W każdej z tych trzech kategorii możliwe jest zdobycie od 1 do 4 punktów w formie wizualnej gwiazdki. W ocenie końcowej wszystkie punkty zdobyte w kategoriach zostają zsumowane, w wyniku czego można uzyskać certyfikat:



Rysunek 4. Przykładowa ocena końcowa z certyfikatu NF Habitat – NF Habitat HQE.

⁸¹ [źródło: www.illico-travaux.com/certification-nf-habitat-nf-habitat-hqe dostęp: 30.03.2020].

KRYTERIA OCENY

Tabela 9. Kryteria oceny jakości systemu NF Habitat – NF Habitat HQE.

Nazwa Systemu: NF HABITAT – NF HABITAT HQE			
Lp.	Kategoria	Kryterium	% udział w ocenie końcowej
1	Jakość życia	Bezpieczeństwo	4,5%
2	Jakość życia	Jakość powietrza w pomieszczeniu	4,5%
3	Jakość życia	Jakość wody	4,5%
4	Jakość życia	Oddziaływanie budynku na zmiany klimatyczne	4,5%
5	Jakość życia	Komfort użytkowania mieszkania	4,5%
6	Jakość życia	Komfort cieplny budynku	4,5%
7	Jakość życia	Akustyka	4,5%
8	Jakość życia	Oświetlenie naturalne	4,5%
9	Jakość życia	Usługi i transport	4,5%
10	Jakość życia	Inteligentny budynek	4,5%
11	Poszanowanie środowiska	Charakterystyka energetyczna	4,5%
12	Poszanowanie środowiska	Redukcja zużycia wody	4,5%
13	Poszanowanie środowiska	Zagospodarowanie terenu (retencja działki)	4,5%
14	Poszanowanie środowiska	Wykorzystanie materiałów budowlanych	4,5%
15	Poszanowanie środowiska	Odpady (użytkowe z całego cyklu życia budynku i z budowy)	4,5%
16	Poszanowanie środowiska	Zmiany klimatyczne (zminimalizowanie emisji gazów cieplarnianych)	4,5%
17	Poszanowanie środowiska	Bioróżnorodność	4,5%
18	Wynik ekonomiczny	Koszty konserwacji budynku	4,5%
19	Wynik ekonomiczny	Koszty eksploatacji budynku	4,5%
20	Wynik ekonomiczny	Koszty ogólne	4,5%
21	Wynik ekonomiczny	Koszty dekonstrukcji	4,5%
22	Wynik ekonomiczny	Wykorzystanie lokalnych zasobów	4,5%
SUMA			100%

ZASTOSOWANIE SYSTEMU W PRAKTYCE

Zastosowanie systemu certyfikacji we Francji jest znaczące, QUALITEL szacuje, że od powstania stowarzyszenie wydało ponad 2,5 miliona certyfikatów. Stowarzyszenie wychodzi naprzeciw oczekiwaniom użytkowników, w przeprowadzonych badaniach w 2015 roku aż 78% ankietowanych

francuzów chciałoby mieć jeden ogólnokrajowy system odniesienia dla jakości mieszkań, co pozwoliłoby i ułatwiło wybór miejsca zamieszkania. Od tego czasu organizacja rozwija badania w kierunku utworzenia wiodącego systemu certyfikacji budynków we Francji, oferując aktualnie dziesięć systemów oceny dotyczących m.in. budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, indywidualnego czy modernizowanych budynków mieszkalnych⁸². W ciągu tylko 2019 roku wydano 150 000 certyfikatów mieszkań [Qualitel, 2019a, s. 3].

Wzrost zainteresowania systemami NF Habitat i NF Habitat HQE widoczny jest w liczbie wydanych certyfikatów. Wynika z niej, że w 2018 roku nastąpił wzrost 21%, głównie dzięki szerszemu zastosowaniu w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym⁸³. Dzieje się tak dzięki zainteresowaniu tematyką poprawy jakości mieszkań i ich wpływem na środowisko naturalne wódatrzy miejskich. Stowarzyszenie QUALITEL podpisuje umowy partnerskie z miastami w celu wdrożenia ich systemu certyfikacji w nowo projektowane budynki mieszkalne – zarówno prywatne, jak i społeczne. Przykładem takich działań jest miasto Metz w północno-wschodniej Francji, które 24 stycznia 2019 roku zawarło umowę zobowiązującą do uzyskania certyfikatu NF Habitat HQE na wszystkie nowe mieszkania wybudowane w Strefach Zagospodarowania Uzgodnionego (*Zone D'aménagement Concerté* – ZAC⁸⁴)⁸⁵.

Tabela 10. Fragment formularza NF HABITAT – NF HABITAT HQE, dotyczący usług i transportu.

USŁUGI I TRANSPORT ROZDZIAŁ 2. BLISKOŚĆ TRANSPORTU	NF HABITAT	NF HABITAT HQE		
		1 pkt	2 pkt	3 pkt
Przystanek komunikacji miejskiej znajduje się w mniejszej odległości niż 500 m od wejścia na działkę. (Na przykład: 2 linie autobusowe na 100m i stacji RER znajduje się 300m).				

⁸² [źródło: www.vizea.fr/New%20Private%20Message/jce/actualites/actus/821-le-nouveau-referentiel-nf-habitat.html dostęp: 30.03.2020].

⁸³ [źródło: www.monimmeuble.com/actualite/les-logements-certifies-nf-habitat-nf-habitat-hqe-progressent-de-21-en-2018# dostęp: 30.03.2020].

⁸⁴ ZAC jest podstawowym narzędziem urbanistycznym gminy, za pomocą którego urzędnicy mogą planować i realizować wysokiej jakości środowisko zabudowane, w tym również mieszkaniowe. System ten opiera się na partnerstwie publiczno-prywatnym. Rozpoczyna się wykupem terenu, następnie jest planowanie całości zespołu, sprzedaż działek lub udziałów, projekty obiektów, na końcu realizacja. Działania skutkują dochodami dla samorządu i inwestorów [Chwalibóg, 2019].

⁸⁵ [źródło: www.qualitel.org/professionnels/actualites/metz-engage-certification-nf-habitat-hqe dostęp: 30.03.2020].

2.2.6. INNE WYBRANE SYSTEMY OCENY JAKOŚCI ŚRODOWISK MIESZKANIOWYCH

1. CODE FOR SUSTAINABLE HOMES – system powstały w 2006 roku, służący ocenie i certyfikacji zrównoważonego projektowania, stosowany podczas budowy nowych mieszkań w Wielkiej Brytanii. Jednym z głównych celów systemu jest zachęcenie branży budowlanej do realizacji inwestycji mieszkaniowych w bardziej zrównoważony sposób. Program był kontynuacją systemu EcoHomes, autorstwa londyńskiego instytutu BRE (*Building Research Establishment*). W kodeksie znajduje się dziewięć kategorii odnoszących się do kryteriów zrównoważonego rozwoju. Są to: 1) energia i emisja CO₂; 2) woda; 3) materiały; 4) spływ wód powierzchniowych; 5) odpady; 6) zanieczyszczenia; 7) zdrowie i dobre samopoczucie; 8) zarządzanie; 9) ekologia. W zależności od otrzymanych punktów, które nadają specjaliści z BRE, wydawane jest świadectwo z uzyskaną oceną – przedstawioną za pomocą punktów (w graficznej formie gwiazdek) od 1 do 6 maksymalnie. W 2015 roku system został wycofany z obowiązkowych certyfikacji nowych budynków, a niektóre jego postulaty zostały zawarte w normach i przepisach budowlanych. Zapisy systemu dalej są jednak chętnie wykorzystywane m.in. przez inwestorów prywatnych czy decydentów realizujących tanie budownictwo społeczne, finansowane przez rządowe agencje Homes England i Regulator of Social Housing⁸⁶ [Code for Sustainable Homes, 2010].

2. DESIGN QUALITY INDICATOR (DQI) – zestaw szeregu narzędzi, stosowany do oceny i poprawy jakości projektowanych budynków. DQI został stworzony jako uniwersalne narzędzie, dzięki któremu możliwa jest ocena samego budynku, jak i procesu jego powstania – w odniesieniu do wysokiej jakości produktu, jakim jest końcowa realizacja [Gann, Salter, Whyte, 2003, s. 319-320]. Program powstał w Anglii w 1999 roku z inicjatywy Rady Przemysłu budowlanego (*Construction Industry Council*), działanie to było wspierane przez Komisję Architektury i Środowiska Budowlanego (*Commission for Architecture and the Built Environment*), Departament Handlu i Przemysłu (*The Department of Trade and Industry*), Urząd Handlu Rządowego (*the Office of Government Commerce*), Konstruowanie Doskonałości (*Constructing Excellence*) i Strategiczne Forum Budownictwa (*the Strategic Forum of Construction*). Po czterech latach wspólnej pracy powstało DQI⁸⁷. Istnieją aktualnie dwie wersje systemu: pierwsza – ogólna, którą można stosować do każdego rodzaju budynków oraz druga – dedykowana budynkom edukacyjnym, m.in. szkołom czy uczelniom wyższym. Autorzy narzędzia podkreślają, że podczas prac inspirowali się triadą Witruwiusza, dokonując jej reinterpretacji, w wyniku czego powstała synergia trzech cech: funkcjonalności, wykonawstwa i wpływu budynku [Rizwan i Syed, 2009, s. 3]. Cechy te należy traktować na jednym poziomie ważności, ponieważ tylko dzięki takim

⁸⁶ [źródło: www.designingbuildings.co.uk/wiki/Code_for_Sustainable_Homes dostęp: 23.03.2020].

⁸⁷ [źródło: www.dqi.org.uk/howdoesdqiwork.php dostęp: 09.04.2020].

działaniom jest szansa na „doskonałość” budynku⁸⁸. Innowacyjność systemu opiera się na przekonaniu, że należy wysłuchać użytkownika podczas prac projektowych, co zazwyczaj jest pomijane przez architektów i inwestorów. Dlatego system składa się m.in. z konsultacji i warsztatów, w których biorą udział wszyscy projektanci, inwestor oraz przyszli użytkownicy. Dzięki takiej „burzy mózgów” można wypracować wartość dodaną dla przyszłej realizacji. Z tego powodu narzędzie DQI nie należy do popularnych rozwiązań stosowanych przy projektach mieszkaniowych wielorodzinnych, natomiast jego struktura i cele jak najbardziej odpowiadają właśnie takim realizacjom.

3. ECOHOMES – jest to system oceny nowych mieszkań i przebudowywanych, stosowany w projektach mieszkaniowych realizowanych w Anglii, Szkocji, Walii i Irlandii Północnej. Program został wdrożony do systemów certyfikujących BREEAM, za który odpowiadają specjaliści z instytutu BRE. Podnoszą oni standardy środowiska zabudowanego od 1921 roku⁸⁹. Ecohomes system został stworzony w celu oceny ekologicznej budynków mieszkaniowych oraz samych mieszkań, wynikającej z potrzeby uwzględnienia ochrony środowiska naturalnego oraz dostarczania wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego. System oceny polega na przyznawaniu punktów przez odpowiednio przygotowanego specjalistę w ośmiu głównych kategoriach: 1) ekologia i zagospodarowanie terenu; 2) energia; 3) zdrowie i dobre samopoczucie; 4) materiały; 5) zanieczyszczenie; 6) transport; 7) woda; 8) zarządzanie⁹⁰. Po zakończeniu oceny, specjalista dostarcza raport do instytutu BRE, który wydaje certyfikat z oceną w rankingu „Pass”, „Good”, „Very Good” lub „Excellent”. Program EcoHomes od kwietnia 2007 roku został zastąpiony nowym systemem „Code for Sustainable Homes”⁹¹ [Leeuwen i Timmermans, 2006, s. 343]. W 2006 roku system został zastąpiony Code for Sustainable Homes.

4. LEED FOR HOMES – jest systemem certyfikującym ekologiczne budownictwo mieszkaniowe, dedykowanym zarówno dla nowych realizacji, jak i dla modernizowanych – istniejących budynków. System LEED for Homes należy do programu LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design*), będącego jedną z najpopularniejszych metod certyfikacji „zielonych” budynków na świecie. Projekt wdrożyła amerykańska organizacja U.S. Green Building Council’s (USGBC) w 1993 roku, początkowo certyfikując wyłącznie budynki w Stanach Zjednoczonych i Kanadzie⁹². Certyfikacja domów

⁸⁸ [źródło: www.dqi.org.uk/howdoesdqiwork.php dostęp: 09.04.2020].

⁸⁹ [źródło: www.bregroup.com/about-us dostęp: 23.03.2020].

⁹⁰ Więcej na temat systemu można dowiedzieć się z przewodnika technicznego *Ecohomes 2006 – The environmental rating for homes* [BREEAM, 2006]. Szczegółowy opis wszystkich kategorii oraz wymagań, jakie należy w nich spełnić, wraz z przyznaną liczbą punktów można znaleźć w poradniku dotyczącym wstępnej oceny projektu: *Pre assessment Estimator – 2006/1.3*

[źródło: www.tools.breeam.com/filelibrary/Eco_06Apr_PreAssessment_Estimator_R1_3.pdf dostęp: 23.03.2020].

⁹¹ [źródło: www.ecoconsulting.net/www/EcoHomes.htm dostęp: 23.03.2020].

⁹² [źródło: www.usgbc.org/leed/rating-systems/residential dostęp: 08.04.2020].

systemem LEED cieszy się coraz większą popularnością – świadczą o tym dane statystyczne pokazujące systematyczny wzrost⁹³. W 2013 roku liczba certyfikowanych mieszkań wynosiła około 50 700, a już w 2018 roku ponad 156 600 obiektów⁹⁴. Jednym z powodów sukcesu systemu LEED for Homes w Stanach Zjednoczonych jest jego szerokie zastosowanie w budownictwie społecznym, realizującym tanie budownictwo mieszkaniowe na wynajem (43% w 2018 roku)⁹⁵. System oceny LEED podzielony jest na trzy typy projektów: domy jednorodzinne; wielorodzinne „niskie”; wielorodzinne „średnie”. Budynek mieszkalny wielorodzinny zostaje przeanalizowany w 8 kategoriach: 1) ekologiczne działki; 2) oszczędność wody; 3) energia i wpływ na atmosferę; 4) materiały i surowce; 5) jakość powietrza we wnętrzu; 6) innowacja w projektowaniu; 7) usytuowanie i powiązanie z sąsiedztwem; 8) budowanie świadomości mieszkańców [U.S. Green Building Council, 2019]. W zależności od uzyskanej liczby punktów, budynek może otrzymać certyfikat na 4 poziomach: Certified (40 do 49 punktów); Silver (50 do 59 punktów); Gold (60 do 79 punktów); Platinum (80 do 110 punktów) [Lee, 2019, s. 120-121].

5. SECURED BY DESIGN HOMES (SBD) – projekt powstał z inicjatywy policji w Wielkiej Brytanii. Ma on na celu zachęcić branżę mieszkaniową do projektowania i budowy nowych domów (oraz modernizacji istniejących) przy korzystaniu ze standardów mogących ograniczyć poczucie strachu przed przestępczością. Program, działający od 1989 roku, został wykorzystany przy budowie ponad 1 miliona mieszkań. Szacuje się, że w projektowanych budynkach włamania zostały zredukowane o ponad 60% w porównaniu do realizacji niebiorących udziału w projektach. Budynki mogą starać się o certyfikat jakości w trzech kategoriach: „Gold” – przyznawany nowym budynkom; „Silver” – przyznawany nowym lub modernizowanym budynkom; „Bronze” – przyznawany modernizowanym budynkom. W każdej z kategorii znajdują się inne standardy projektowe do spełnienia, np. w kategorii „Gold” są to m.in. układ dróg dojazdowych i pieszych; tereny wspólne ogólnodostępne; czytelne granice pomiędzy budynkami; układ i orientacja budynków; miejsca parkingowe; architektura krajobrazu; oświetlenie ulicy⁹⁶ [Secured By Design Homes, 2019].

⁹³ Główny powód zainteresowania systemem LEED for Homes to przeprowadzone badania, z których wynika, że takie budynki zużywają średnio 25% mniej energii i około 11 % mniej wody, wytwarzają około 34% mniej emisji CO₂ i oszczędzają ponad 80 milionów ton odpadów [Lee, 2019, s. 120-121]. Jednocześnie przy odpowiednim planowaniu budowy domu z systemem LEED for Homes, koszty realizacji mogą być takie same jak budynków mieszkalnych nieekologicznych [źródło: www.usgbc.org/leed/rating-systems/residential dostęp: 08.04.2020].

⁹⁴ [źródło: www.pb.pl/leed-for-homes-nareszcie-w-polsce-661317 dostęp: 08.04.2020].

⁹⁵ Kolejnym powodem, wpływającym na liczne zastosowanie systemu w Stanach Zjednoczonych, jest organizowana przez US Green Building Council coroczna nagroda LEED Homes Awards, wyróżniająca projekty mieszkaniowe LEED, dzięki którym standard życia mieszkańców wzrasta przy zachowaniu zrównoważonego rozwoju [źródło: www.usgbc.org/articles/us-green-building-council-announces-annual-leed-homes-awards-recognizing-residential-leed-p dostęp: 08.04.2020].

⁹⁶ Autorzy SBD przygotowali również interaktywny przewodnik 3D po standardach projektowych, który w przejrzysty i czytelny sposób objaśnia dobre oraz złe przykłady projektowe każdego z punktów w kategorii [źródło: www.securedbydesign.com/guidance/interactive-design-guide 22.03.2020].

6. WONINGWAARDERINGSSTELSEL (WWS) – holenderski system oceny mieszkań społecznych na wynajem, pozwalający na ustalenie maksymalnej stawki czynszu za dany lokal. Oceny dokonuje się na podstawie przyznanych punktów – im więcej punktów mieszkanie zdobędzie, tym jego jakość jest wyższa. Punkty przyznaje się w dziesięciu kategoriach, dotyczących m.in. powierzchni mieszkania i pomieszczeń, liczby ogrzewanych pomieszczeń, przestrzeni zewnętrznej, efektywności energetycznej domu i wartości WOZ⁹⁷. W systemie istnieją trzy kategorie punktowe odnoszące się do oceny i wyceny czynszu: do całych mieszkań, pojedynczych wynajmowanych pokoi oraz przyczep kempingowych [Het bestuur (...), 2018].

Innym możliwym sposobem pomiaru i analizy środowisk mieszkaniowych w kontekście jakościowym jest metoda badawcza Post-Occupancy Evaluation.

POST-OCCUPANCY EVALUATION (POE) – metoda badająca jakość obiektów architektonicznych i środowiska urbanistycznego w trakcie użytkowania, z udziałem klientów i użytkowników. Dzięki metodzie POE możliwa jest ocena stanu istniejącego budynku, jak i poprawa jego jakości. Metodę można stosować do ewaluacji zamieszkałego środowiska zabudowanego w różnych skalach, zarówno do przestrzeni miast i budynków mieszkalnych, jak również do konkretnych pomieszczeń w mieszkaniu. Badania obejmują trzy główne kategorie: 1) ocena jakości technicznej; 2) ocena jakości funkcjonalnej; 3) ocena jakości behawioralnej [Niezabitowski i Niezabitowska, 1966, s. 80]. W szczególności interesujące są badania Teasdale-St-Hilaire A. [2013], w których została zaprezentowana możliwość rozszerzenia metody POE w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym. Metoda podda ocenie inwestycje w siedmiu kategoriach: 1) efektywność energetyczna; 2) efektywność zużycia wody; 3) jakość powietrza w pomieszczeniach; 4) oświetlenie i otoczenie wizualne; 5) akustyka; 6) komfort cieplny; 7) charakterystyka przegród zewnętrznych.

Przydatnym narzędziem mogącym służyć w określeniu dostępności danej lokalizacji dla ruchu pieszego jest system WALK SCORE®. System ten opiera się na danych geograficznych, wyliczanych na podstawie Google Maps. Narzędzie zostało przygotowane do wskazania, czy dana lokalizacja jest przyjazna dla pieszych i rowerzystów, dzięki czemu miał wspomóc rynek nieruchomości⁹⁸. Narzędzie sprawdza m.in. najbliższą odległość do usług podstawowych, gastronomii czy miejsc handlu, ale analizuje również odległość do parków, lekarza i szkół – co w dzisiejszych czasach jest ważnym elementem jakościowym wpływającym na decyzje kupujących mieszkanie⁹⁹.

⁹⁷ WOZ to szacunkowa wartość domu. Gmina określa oszacowaną wartość na podstawie różnych czynników, takich jak powierzchnia i lokalizacja [źródło: www.huurwoningen.nl/info/woz-waarde/ dostęp: 22.03.2020].

⁹⁸ Dane na temat przyjętej metody obliczeń i elementów składających się na ocenę końcową można znaleźć na stronie internetowej systemu. [źródło: www.walkscore.com/methodology.shtml dostęp: 14.05.2019].

⁹⁹ Jednak z powodu braku części danych w mapach Google, autor w pracy traktuje system Walk Score® jako narzędzie wspomagające główne badania, a ich wynik nie może być miarodajny do przygotowania np. analizy porównawczej.

2.2.7. WNIOSKI CZĘŚCIOWE

Badane systemy analizy i oceny środowisk mieszkaniowych wskazują na realną skuteczność w projektach (lub modernizacjach), w których były stosowane. Aby systemy osiągnęły swój cel, kluczowe jest wspólne dążenie inwestora i projektanta do otrzymania jak najlepszego wyniku w zastosowanym przez siebie systemie oceny. Systemy różnią się od siebie, część z nich skupia się w szerszym zakresie na czynnikach przestrzennych, a inne bardziej rozwijają czynniki architektoniczne środowiska mieszkaniowego. Spowodowane jest to różnymi celami, jakie autorzy chcieli osiągnąć poprzez wprowadzanie na rynek danego systemu. Na przykład autorzy systemu BFL 12 dążyli do projektowania przyjaznych przestrzeni, natomiast autorom systemu HQI przyświecała idea poprawy warunków zamieszkania w budynkach społecznych.

Wspólnym mianownikiem analizowanych systemów jest metoda oceny za pomocą wskaźników, które zawierają w sobie określone wytyczne, katalogi „dobrych praktyk” wpływających na poprawę warunków życia mieszkańców. Dzięki temu możliwe jest obiektywne poddanie ocenie środowiska mieszkaniowego i zastosowanie metody porównawczej w celu analizy różnych środowisk mieszkaniowych. Metoda ta jest bardzo przydatnym narzędziem, pozwalającym jednocześnie na monitorowanie jego skuteczności i na analizę wyników końcowych. Poprzez zastosowanie odpowiednio zdefiniowanych wskaźników, możemy podkreślić ważność czynników stanowiących aktualnie problem w środowiskach mieszkaniowych. Możemy także uwzględnić środki na przeciwdziałanie problemowi jeszcze na etapie projektowym. Natomiast końcowa ocena środowiska mieszkaniowego pozwala na dokładną analizę oraz porównanie z wartością maksymalną, przyjętą w systemie. Odpowiednio zdefiniowane wskaźniki mogą również pełnić rolę edukacyjną, a także być źródłem podnoszenia świadomości opinii publicznej, np. pozwalając uświadomić ważność czynnika przeciwdziałania zmianom klimatycznym. Zastosowanie jednego spójnego i obiektywnego zestawu wskaźników oceny stanowiłoby możliwość porównywania budynków mieszkalnych, a w ostateczności możliwe byłoby wyróżnianie najlepszych środowisk mieszkaniowych.

Z przeprowadzonych badań o sposobach korzystania z systemów oceny jakości środowisk mieszkaniowych można wyciągnąć wspólny wniosek, że systemy są najbardziej efektywne na etapie przedprojektowym i projektowym. Wynika to z możliwości zastosowania na wczesnych etapach czynników jakościowych, które składają się później na ocenę końcową. Wszystkie omówione systemy stanowią narzędzie w dyskusji z inwestorem, za pomocą którego architekci mogą wprowadzić w inwestycjach mieszkaniowych dobre rozwiązania projektowe.

Na podstawie przeprowadzonych analiz systemów oceny, autor określił 13 głównych kategorii czynników jakościowych.

Legenda systemów ocen:

1 - BUILDING FOR LIFE 12 2 - HOME QUALITY MARK 3 - HOUSING QUALITY INDICATORS
4 - SYSTÈME D'ÉVALUATION DE LOGEMENTS (SEL) 5 - NF HABITAT – NF HABITAT HQE

Tabela 11. Podsumowanie systemów oceny środowisk mieszkaniowych.

Kategoria	Czynnik	System oceny				
		1	2	3	4	5
1. Przestrzeń	Dostęp mieszkańców do usług i udogodnień zlokalizowanych w bliskiej odległości od mieszkania	X		X		X
	Czytelny podział przestrzeni na publiczną i prywatną wraz z udostępnieniem terenu na nawiązywanie kontaktów sąsiedzkich	X	X	X	X	
2. Swobodne przemieszczanie się i transport	Dostęp do transportu publicznego	X	X	X	X	
	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się, takich jak rowery miejskie, hulajnogi czy lokalny system wypożyczania samochodu.		X			
3. Dostępność ekonomiczna	Pełna informacja o kosztach zamieszkania, w tym m.in. uwzględniająca konserwację i eksploatację budynku					X
4. Ekologia i zrównoważony rozwój	Poprawa warunków energetycznych budynku					X
	Bioróżnorodność					X
	Identyfikacja zagrożeń i szans ekologicznych		X			
	Wprowadzenie zmian i ulepszeń ekologicznych		X			
5. Wykorzystywanie i pozyskiwanie czystej wody	Redukcja w wykorzystaniu wody podczas realizacji budynku oraz jego przyszłego użytkowania		X			X
	Oszczędności w wykorzystywaniu wody		X			
	Zapewnienie wody dobrej jakości					X
	Zarządzanie wodą opadową i retencją działki		X			X
6. Materiały budowlane	Wykorzystanie odpowiedniej jakości materiałów budowlanych, działania te pozwolą na otrzymanie trwałej realizacji oraz zmniejszenie negatywnego wpływu na stan środowiska naturalnego		X			
7. Gospodarka odpadami	Zarządzanie odpadami na budowie		X			
	Recyklingu odpadów (w całym cyklu życia budynku)					X
	Projektowanie odpowiednich przestrzeni zewnętrznych do gromadzenia odpadów	X				
8. Zmiany klimatyczne	Minimalizowanie emisji gazów cieplarnianych					X
9. Bezpieczeństwo	Projektowanie bezpiecznych środowisk mieszkaniowych, zarówno samych mieszkań jak i zagospodarowywanego terenu		X	X		X
10. Komfort i funkcjonalność mieszkania	Jakość powietrza w pomieszczeniu					X
	Komfort cieplny w budynku		X			X
	Akustyka		X			X
	Oświetlenie naturalne		X	X		X

	Inteligentny budynek		X			X
	Wentylacja		X			
	Zanieczyszczenia wewnętrzne		X			
	Zanieczyszczenia hałasem		X	X		
	Wielkość mieszkania wg. powierzchni			X		
	Przestrzeń życiowa na jednego mieszkańca			X		
	Układ mieszkania, wyposażenie			X		
	Dodatkowe przestrzenie/funkcje w mieszkaniu			X		
	Powierzchnia mieszkalna netto, wielkość pokoi i dodatkowa przestrzeń				X	
	Wszechstronna aranżacja mieszkania				X	
	Kuchnia i jadalnia				X	
	Pomieszczenia sanitarne				X	
	Przestrzeń do przechowywania w mieszkaniu i na zewnątrz				X	
	Dbłość o przestrzeń pomiędzy mieszkaniem a strefą zewnętrzną				X	
11. Budynek i jego wyposażenie	Przestrzeń do prania		X			
	Przestrzeń otwarta i dostępne		X			
	Przestrzeń rekreacyjna zewnętrzna		X			
	Wspólne przestrzenie dla mieszkańców			X		
	Wpisanie budynku w otoczenie	X				
	Zewnętrzna przestrzeń do przechowywania i udogodnień	X			X	
	Przestrzeń integracyjna zewnętrzna				X	
	Strefa wejściowa do domu i mieszkań				X	
	Pomieszczenia wspólne				X	
	Pomieszczenia dla wspólnoty				X	
	Pralnie i suszarnia				X	
	Pomieszczenia dodatkowe				X	
12. Społeczność	Partycypacja przyszłych mieszkańców lub lokalnej społeczności przy budowie budynku				X	
	Gwarancja prawidłowego użytkowania mieszkania w tym m.in. przeglądy, uruchomienie i testowanie urządzeń i instalacji		X			
	Dostarczenie pełnego pakietu informacji o mieszkaniu, niezbędnych do podjęcia decyzji o kupnie czy wynajmie lokalu		X			
13. Czynniki energetyczne	Analiza źródła energii i koszty energetyczny potrzebny do wybudowania budynku oraz jego użytkowania.		X			

2.3. JAKOŚĆ ŚRODOWISK MIESZKANIOWYCH W OCENIE ARCHITEKTÓW

„Siła dobrego projektu tkwi w nas i w naszej zdolności postrzegania świata za pomocą uczucia i rozumu [...]. Dobry projekt architektoniczny jest mądry”

– Peter Zumthor [2010].

Tematyka jakości środowisk mieszkaniowych w dużym stopniu analizowana jest przez badaczy mających doświadczenie praktyczne w projektowaniu architektury. Badacze łączą wiedzę zdobytą w biurach projektowych i na budowie z szeroką wiedzą teoretyczną. W wyniku tego powstają wnikliwe prace naukowe pogłębiające tematykę projektowania środowisk mieszkaniowych. W przedstawionym podrozdziale omówione zostaną prace i dokonania specjalistów tematyki polskiej architektury mieszkaniowej¹⁰⁰.

Wśród badaczy architektów, zajmujących się polepszaniem warunków w środowiskach mieszkaniowych, należy wymienić działalność profesora **Zbigniewa Bacia**. Profesor wykreował w 1985 roku autorski nurt „Habitat”, który był próbą przeciwstawienia się niedoskonałościom programowym i ideowym osiedli mieszkaniowych „z wielkiej płyty” [Bać, 2007, s. 16]. Idea Habitatów odnosi się do terminologii nauk przyrodniczych, gdzie habitat rozumiany jest jako środowisko, w którym poszczególne gatunki znajdują najdogodniejsze warunki życia. Idea Habitatu w kontekście środowisk mieszkaniowych polega na stworzeniu człowiekowi najlepszych warunków do życia. Habitat, będąc elementem środowiska naturalnego, otwarty jest dla wszystkich organizmów go zamieszkujących: ludzi, zwierząt i roślin [Bać, 2007, s. 16]. Przedstawiony nurt jest bardziej filozofią niż konkretnym zbiorem wytycznych do projektowania środowisk mieszkaniowych. Autor zwraca także uwagę na czynnik „dobrego sąsiedztwa”, który ma wpływ na kreowanie jakości środowiska mieszkaniowego i powinien być uwzględniany na etapie projektowym. Dobre sąsiedztwo powinno być rozpatrywane w różnych aspektach: zagospodarowania terenu, proporcji, skali, tradycji a także przesłanek kulturowych i organizacyjnych. Ważnym czynnikiem budującym dobre sąsiedztwo jest także organizacja mieszkańców, pozwalająca na bliższe poznanie się członków habitatu [Bać, 2009, s. 11].

Teoria Habitat odnosi się do psychologii środowiskowej jako dyscypliny wiedzy pozwalającej na prawidłowe projektowanie zabudowanego środowiska człowieka. Współczesne rozważania koncentrują się głównie na odniesieniu do fizycznego zagospodarowania terenu, pozostawiając często obok problemy społeczne, zdrowotne czy kulturowe [Bać, 2009, s. 12]. Natomiast aby wykreować

¹⁰⁰ Badacze oraz ich dokonania zostały zaprezentowane w kolejności alfabetycznej.

dobre środowisko życia, należy skupić się na behawioralnych zachowaniach człowieka jako głównym czynnikiem wpływającym na polepszenie jakości miejsca zamieszkania [Bać, 2003, s. 14]. Na podstawie badań socjopsychologicznych autor określił preferowaną wielkość habitatu – od 3 do 150 gospodarstw domowych. Wielkość ta pozwala na stworzenie wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego, a mieszkańcom pozwala na poznanie i zapamiętanie wszystkich sąsiadów [Bać, 2007, s. 16].

Znaczący głos w dyskusji na temat wpływu jakości architektury na życie człowieka prezentuje architekt **Krzysztof Chwalibóg**. Autor ten przedstawia konieczność krytyki jakości architektury (budynków i przestrzeni publicznych), która nie będzie opierała się wyłącznie na subiektywnych emocjach i ogólnikach, ograniczając się jedynie do oceny wizualnej elewacji i aktualnej mody w tym zakresie¹⁰¹ [Chwalibóg, 2015, s. 23]. W tym celu potrzebne jest uporządkowanie pojęć dotyczących jakości otoczenia oraz określenie obiektywnych i subiektywnych kryteriów jej oceny [Chwalibóg, 2002, s. 47]. Dowodząc tego, przypomina, że architektura jest podstawowym elementem współtworzącym otoczenie przestrzenne, w którym my jako ludzie zamieszkujemy. Tak więc jakość naszego życia jest uzależniona bezpośrednio od jakości otoczenia, zarówno pod względem użytkowym, jak i wizualnym¹⁰² [Chwalibóg, 2002, s. 47-59]. Z kolei otoczenie zabudowane składa się z rzeczywistości materialnej, którą jesteśmy w stanie mierzyć w kategoriach obiektywnych i dyskusjach subiektywnych.

Charakterystyczne cechy architektury mogą oddziaływać na zmysły odbiorcy – zarówno osoby oglądającej budynek, jak i jego użytkownika. Do najważniejszych cech należą: wpisanie budynku w zastępe otoczenie, organizacja przestrzeni, forma i skala budynku, zastosowany materiał, barwa, oświetlenie i detal. Czynniki te korelują ze sobą, tworząc indywidualny obraz – wrażenie, jaki dany budynek kreuje w naszej świadomości [Chwalibóg, 2002, s. 47].

W publikacji na temat kształtowania środowiska mieszkaniowego jako jednego z podstawowych elementów wpływających na jakość życia, autor w szczególności przedstawia znaczenie domu. Miejsce zamieszkania, w którym człowiek spędza najwięcej czasu w ciągu doby, znacznie determinuje sposób w jaki pracujemy, odpoczywamy, śpimy, spożywamy posiłki czy spędzamy czas wolny. Jeżeli mamy do dyspozycji zbyt małą przestrzeń, niefunkcjonalną oraz wadliwą (utrudniającą nam życie), nie będziemy odczuwali w stosunku do niej sentymentu – np. wracając do domu, w którym mamy

¹⁰¹ Przykładem może być budynek Solpol przy ul. Świdnickiej we Wrocławiu. Od lat toczy się debata medialna, czy go wyburzyć.

¹⁰² Autor w swoich pracach dotyczących jakości architektury często odnosi się do przesłania rzymskiego architekta Witruwiusza z traktatu *O architekturze ksiąg dziesięć* [Chwalibóg, 2002, s. 64; Chwalibóg, 2015, s. 23]. Witruwiusz przedstawia architekturę jako sztukę budowania dla zaspokojenia potrzeb człowieka, a dzieło architektoniczne powinno spełniać trzy podstawowe cechy – użyteczności, trwałości i piękna [Witruwiusz, 1956]. Autor przedstawia potrzebę rozwijania współcześnie definicji architektury Witruwiusza w zależności od konkretnych jej rodzajów – nie jest możliwe w jego opinii w taki sam sposób oceniać architekturę środowisk mieszkaniowych, miejsc pracy czy przestrzeni publicznych o różnych funkcjach. Budynki te, pomimo cech wspólnych, różnią się w znaczącym stopniu [Chwalibóg, 2015, s. 23].

„czuć się jak u siebie”. Dlatego z tych wszystkich względów mieszkanie jest podstawowym dobrem w znaczeniu czysto materialnym, ale również duchowym [Chwalibóg, 2002, s. 64].

Architekt **Władysław Korzeniewski** określił atrybuty użytkowe każdego mieszkania, które określają jego wartość („przydatność”) dla przyszłego mieszkańca. Autor wskazuje, że to właśnie przyszły mieszkaniowiec określi, które z tych cech są w jego opinii nadrzędne i najbardziej pożądane w stosunku do mieszkania. Podstawowymi wartościami użytkowymi mieszkania i środowiska mieszkaniowego zaprezentowanymi w publikacji *Projektowanie mieszkań* [Korzeniewski, 2011, s. 11-16], są:

1. lokalizacja w mieście¹⁰³;
2. walory układu funkcjonalno-przestrzennego zespołu zabudowy mieszkaniowej i położenia w nim budynku¹⁰⁴;
3. uformowanie architektoniczne budynku¹⁰⁵;
4. położenie mieszkania w budynku i jego dostępność¹⁰⁶;
5. standard przestrzenny mieszkania¹⁰⁷;
6. układ funkcjonalno-przestrzenny mieszkania;
7. detal funkcjonalny mieszkania¹⁰⁸;
8. wyposażenie techniczne mieszkania;
9. klasa jakości wykończenia mieszkania;
10. sposób przechowywania samochodu i jego dostępność;
11. inne urządzenia wspólnego użytku w budynku i jego otoczeniu.

Publikacja tego autora *Budownictwo mieszkaniowe – poradnik projektanta z 1989 roku* stanowi ważny wkład w polską literaturę przedmiotu. Omawia zagadnienia związane z prawidłowym i wartościowym budownictwem mieszkaniowym. Praca analizuje szereg czynników – od przestrzennych, technicznych aż po aranżację mieszkania – które wpływają na końcową realizację

¹⁰³ Na wartość związaną z lokalizacją mieszkania będą się składać dwa czynniki, tj. dobra komunikacja z centrum miasta czy miejscem pracy oraz położenie w dzielnicy prestiżowej, posiadającej takie walory jak przestrzenie rekreacyjne.

¹⁰⁴ Na wartość układu przestrzennego składa się m.in. jego atrakcyjność kompozycyjna, czytelna i łatwa identyfikacja wybranego budynku, łatwość dojścia do budynku, a także do przystanków komunikacji publicznej.

¹⁰⁵ Mieszkańcy na podstawie indywidualnych i subiektywnych odczuć wskażą, czy wartość estetyczna budynku jest dla nich zadowalająca.

¹⁰⁶ W zależności od preferencji i potrzeb, mieszkańcy będą szukali i wyżej wartościowali mieszkania spełniające ich oczekiwania. Na przykład osoby z niepełnosprawnością ruchową lub szukające ogródka będą zainteresowane bardziej mieszkaniami na parterze, natomiast osoby ceniące komfort akustyczny i walory widokowe skupią się na mieszkaniach na najwyższych kondygnacjach. Współcześnie należy zauważyć, że w budownictwie mieszkaniowym coraz częściej projektuje się dźwigi osobowe dla mieszkańców. Dla części deweloperów jest to wręcz standard przy projektowaniu, dlatego osoby z niepełnosprawnością ruchową mają coraz większy wybór dostępnych dla siebie mieszkań.

¹⁰⁷ Wartość odnosząca się do powierzchni użytkowej mieszkania, w której należy uwzględnić potrzeby rodziny oraz elastyczność aranżacji, z uwzględnieniem realnych możliwości materialnych.

¹⁰⁸ Ocenie podlega poziom dopracowania rozwiązań funkcjonalnych w mieszkaniu, zapewniający optymalne wykorzystanie powierzchni użytkowej.

i dostarczenie wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego. Autor wskazuje, że potrzeby użytkowników mieszkań są różnorodne, a przede wszystkim zmienne w czasie. Jest to jeden z kluczowych powodów, dla których trudno określić jedną, obiektywną skalę ocen wartości użytkowej mieszkania, przydatną do szerszego zastosowania w branży budowlanej. Można jednak próbować zmniejszyć różnego rodzaju niedogodności i zwiększyć elastyczność użytkową mieszkania [Korzeniewski, 1989, s. 331-332].

Profesor **Jan Pallado** uważa, że „*jakość życia człowieka zależy więc w dużym stopniu od jakości środowiska mieszkaniowego*”. Profesor zwraca również uwagę na rolę prawidłowo ukształtowanej zabudowy mieszkaniowej, która będzie sprzyjała rozwojowi fizycznemu i psychicznemu człowieka. Jakość środowiska mieszkaniowego powinna spełniać szereg czynników, takich jak wygoda, bezpieczeństwo, piękno i zdrowie. Tylko dopiero taka zabudowa może oddziaływać na poprawienie się jakości życia człowieka [Pallado, 2014, s. 8]. Autor w swoich pracach na temat wielorodzinnych domów dostępnych odwołuje się do pożądanych cech współczesnego środowiska mieszkaniowego, określając je jako kryteria jakościowe: komfort, zdrowotność, bezpieczeństwo i dopasowanie¹⁰⁹. Ich omówienie znajduje się poniżej.

Kryterium komfortu określają następujące elementy: standard powierzchni mieszkań w odniesieniu do ilości zajmujących je osób; ilość i wielkość pozostałych pomieszczeń w budynku; układ funkcjonalny budynku i mieszkań; standard wykończenia i wyposażenia budynku oraz mieszkań; wyposażenie budynku i poszczególnych mieszkań w instalacje; program i sposób zagospodarowania terenu [Pallado, 2007, s. 32-33].

Kryterium zdrowotności obejmuje standard higieniczno-zdrowotny budynków i mieszkań. Dotyczy to w szczególności mikroklimatu pomieszczeń mieszkalnych, na który składają się: 1) odpowiednia temperatura, 2) wilgotność i wymagany cykl wymiany powietrza, 3) naturalne oświetlenie i wymagany czas nasłonecznienia pomieszczeń mieszkalnych, 4) ograniczenie hałasu docierającego z zewnątrz, z sąsiednich mieszkań i poszczególnych pomieszczeń w obrębie mieszkania 4) eliminacja materiałów i substancji szkodliwych dla zdrowia. Natomiast drugie kryterium to standardy higieniczno-zdrowotne zespołu wielorodzinnych domów dostępnych [Pallado, 2007, s. 34-37]. Zależnie od stopnia spełnienia tych wymagań, należy dążyć do odpowiedniego ukształtowania mikroklimatu zespołu wielorodzinnych domów dostępnych, przy użyciu możliwie najprostszyc środków, takich jak:

- a. odpowiednie usytuowanie budynków i zieleni względem przeważających kierunków wiatru i kierunków grawitacyjnego spływu powietrza dla uzyskania optymalnego przewietrzania oraz wentylacji zespołu;

¹⁰⁹ W tym podziale autor odnosi się do postulatów zawartych w *Agendzie habitat* z 1996 roku [Pallado, 2007, s. 32].

- b. kontrastowanie powierzchni silnie nagrzewających się (ściany budynków, utwardzony teren) oraz pochłaniających ciepło; zacieniających i zacienianych (zieleni) dla ustabilizowania temperatury wewnątrz zespołu;
- c. równomierne rozmieszczenie zabudowy i zieleni wysokiej w celu równomiernego nasłonecznienia terenu;
- d. odpowiedni dobór zieleni w zależności od predyspozycji terenu, stabilizujący wilgotność powietrza na pożądanym poziomie.

Kryterium bezpieczeństwa charakteryzuje się podstawową zasadą – kształtowania przestrzeni budynków i mieszkań w sposób ograniczający zagrożenia i eliminujący tą drogą kosztowne zabezpieczenia. Podobnie jak w przypadku bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa pożarowego i bezpieczeństwa konstrukcji, istotne jest również zapewnienie odpowiedniego poziomu bezpieczeństwa wielorodzinnych domów dostępnych przed „agresją” z zewnątrz. Można to osiągnąć przede wszystkim przez odpowiednie ukształtowanie przestrzenne budynków i ich zespołów psychologicznymi środkami ochrony, a także wybranymi, niezbyt kosztownymi, środkami technicznymi. W uzasadnionych przypadkach także poprzez monitoring budynków i otaczającego je terenu [Pallado, 2007, s. 37-39].

Kryterium dopasowania opiera się na założeniu, że zasadą kompozycyjną wielorodzinnych domów dostępnych jest ich dopasowanie do zastanego otoczenia. Sposób kształtowania ich formy architektonicznej powinien zatem w daleko idący sposób uwzględniać kontekst – rozumiany szeroko, nie tylko jako bezpośrednie sąsiedztwo, ale także jako zespół cech środowiska przyrodniczego i zabudowy mieszkaniowej charakterystycznych dla danego terenu (miejscowości, regionu czy kraju) [Pallado, 2007, s. 39-41].

Profesor **Grażyna Schneider-Skalska** wskazuje na możliwość poprawy jakości życia człowieka poprzez projektowanie oraz zachowanie elementów przyrodniczych w środowisku mieszkaniowym. W publikacji na temat kształtowania zdrowego środowiska mieszkaniowego autorka przedstawia jakość najbliższego środowiska jako kluczowy wyznacznik dla jakości życia człowieka [Schneider-Skalska, 2004, s. 10]. Podsumowując badania nad projektowaniem zdrowych środowisk mieszkaniowych, ważne jest, aby środowisko takie:

1. zapewniało poczucie bezpieczeństwa, sprzyjające dobremu samopoczuciu;
2. wyprowadzało ze stanu stresu wywołanego nagłymi sytuacjami, a także odpowiadało na potrzebę harmonii, poprzez zachowanie równowagi pomiędzy elementami naturalnymi i antropomorficznymi;
3. zapewniało dogodny dostęp do terenów i urządzeń sprzyjających realizacji zdrowego stylu życia;

4. dostarczało pozytywnych wrażeń w środowisku fizycznym, zapewniając pożądany (umiarkowany) poziom stymulacji poprzez zachowania, zjawiska i elementy, które były ważne dla gatunku ludzkiego przez miliony lat ewolucji (należy do nich kontakt z elementami przyrody – takimi jak drzewa, rośliny, woda);
5. zapewniało możliwości realizacji kontaktów społecznych w przestrzeniach sprzyjających spotkaniom, współdziałaniu i podnoszeniu odpowiedzialności za wspólną przestrzeń [Schneider-Skalska, 2004, s. 64].

W swoich pracach autorka wskazuje na potrzebę prowadzenia badań jakościowych nad środowiskami zamieszkania, ze szczególnym uwzględnieniem prozdrowotnych aspektów. Jakość środowiska mieszkaniowego jest zagadnieniem niezmiernie zróżnicowanym i wielopłaszczyznowym, mają na nią także wpływ czynniki zewnętrzne, pozostające poza wpływem projektanta i mieszkańca (m.in. jakość powietrza, zmiana klimatu, jakość wód i gleb) [Schneider-Skalska, 2004, s. 118]. W definicji zdrowego środowiska mieszkaniowego autorka podkreśla, że na ten stan składa się cały zespół warunków, określonych za pomocą standardów środowiska fizycznego i środków materialnych oraz druga grupa czynników – z kategorii odczuć. Do pierwszej części czynników wpływających na prozdrowotny charakter środowiska należą: 1) standard gęstości i intensywności zabudowy; 2) powierzchnia terenów zielonych; 3) stopień wyposażenia terenów sportowych i rekreacyjnych; 4) promień dostępności sprzyjający realizacji zdrowego stylu życia. Do drugiej grupy zaliczamy: 1) sposób wprowadzenia elementów przyrodniczych; 2) stopień zgodności realizacji z preferencjami mieszkańców; 3) ukształtowanie sprzyjające pozytywnym wrażeniom estetycznym i realnym kontaktom społecznym; 4) do pewnego też stopnia skalę i proporcję wnętrza [Schneider-Skalska, 2004, s. 132].

W gronie współczesnych teoretyków architektury mieszkaniowej należy wymienić profesora **Janusza Włodarczyka**. Ten polski, wybitny architekt jest autorem kilkunastu książek z zakresu teorii architektury, wśród których znajdują się rozważania na temat architektury mieszkaniowej. W publikacji *Życie znaczy mieszkać. Dom naszych pragnień i możliwości* [Włodarczyk, 1997, s. 14] przedstawia szerokie spektrum wiedzy z zakresu architektury mieszkaniowej. W przedstawionej pracy, w dużej mierze teoretyczno-filozoficznej i historycznej, autor precyzuje czynniki wpływające na charakter i jakość mieszkań. Subiektywna ocena, służąca wyrażeniu własnej opinii na temat konkretnego budynku architektonicznego, opiera się na konkretnych kryteriach. Kryteria te różnią się w zależności od osoby wygłaszającej opinię, ponieważ każdy użytkownik przestrzeni mieszkalnej indywidualnie traktuje taką przestrzeń. Najważniejsze czynniki, wpływające na taką ocenę, autor pogrupował i przedstawił w pięciu kategoriach:

1. otoczenie dalsze – w tej kategorii znajdują się czynniki zastate środowiska naturalnego, elementy istniejącego zagospodarowania terenu, w którym będzie projektowane środowisko życia. Autor wymienia tu zarówno środowisko społeczne (mieszkańców), jak i czynniki przestrzenne (miejscowość, osiedle, centrum miasta). Opisując ww. czynniki należy wziąć pod uwagę takie elementy jak krajobraz, klimat, konfigurację terenu i sposób komunikowania;
2. otoczenie – rozumiane jako najbliższe otoczenie projektowanej działki, tj. istniejąca zabudowa czy zadrzewienie terenu, usytuowanie terenu względem stron świata oraz elementy mogące oddziaływać na mieszkańców, tj. hałas, zapach, światło naturalne;
3. powiązanie budynku z otaczającym go terenem – w przypadku domów indywidualnych w znaczeniu zagospodarowania działki oraz możliwość jego zaprojektowania różnymi funkcjami;
4. wnętrze budynku – w tej kategorii znajdują się takie elementy jak powiązanie funkcjonalne pomieszczeń, detal architektoniczny czy zastosowana kolorystyka;
5. forma architektoniczna i wygląd zewnętrzny – w tej kategorii znajdują się elementy opisujące całokształt budynku, jego skalę, proporcję oraz wygląd elewacji [Włodarczyk, 1997, s. 14].

Zaproponowany przez autora logiczny podział uwzględnia na samym początku skalę makro, dotyczącą miejsca projektowania środowiska mieszkaniowego (uwzględniając skalę urbanistyczną), aż przechodzi do skali mikro, tzn. pomieszczeń mieszkalnych. Autor opisuje również socjologiczne aspekty oceny mieszkania, takie jak prestiż i status społeczny. Czynniki te wpływają na ocenę standardu mieszkania, który ma znaczący wpływ na jakość życia w nim. Jest to: lokalizacja domu, jakość wykończenia i wyposażenia, styl i moda oraz komfort [Włodarczyk, 1997, s. 19-24].

Profesor, pisząc o mieszkaniu w swoim charakterystycznym stylu jako o „środku architektury” czy „pudle – dekorowanym”, jednocześnie wyjaśnia, że mieszkanie to nie tylko wnętrze, ale w szerszym kontekście też jego lokalizacja. To właśnie z daną „małą ojczyzną” i miastem najbardziej utożsamiają się mieszkańcy, mówiąc o swoim domu [Włodarczyk, 2009, s. 153; Włodarczyk, 2010, s. 119-123].

2.3.1. WNIOSKI CZĘŚCIOWE

Z przeprowadzonych analiz prac badaczy architektury, posiadających doświadczenie zawodowe i naukowe w tematyce jakości środowisk mieszkaniowych, wynika, że najczęściej omawianym czynnikiem jakościowym są istniejące warunki przestrzenne. Badacze w różny sposób interpretują skalę czynników przestrzennych. W pracach naukowych badaczy ważnym punktem jakościowym są czynniki wpływające na sam projektowany budynek środowiska mieszkaniowego oraz jego wyposażenie. W pracach widoczne jest podejście zgodne dla dyscypliny architektonicznej, w które projektowanie architektury jest czymś więcej niż budowaniem ścian a przede wszystkim jest to proces polegający na stworzeniu dobrego miejsca życia dla swoich mieszkańców.

Na podstawie przeprowadzonych analiz prac badaczy, autor określił 3 główne kategorie czynników jakościowych.

Tabela 12. Podsumowanie analizy prac badaczy architektury.

Kategoria	Czynniki	Badacze architektury					
		Z. Bać	K. Chwalibóg	W. Korzeniewski	J. Pallado	G. Schneider-Skalska	J. Włodarczyk
1. Przestrzeń	zastałe warunki naturalne, w tym m.in. jakość powietrza, wód i gleb					X	
	uwarunkowań klimatycznych					X	X
	czynniki zstałych naturalnych elementów przyrodniczych	X			X	X	X
	uksztaltowania terenu działki (konfiguracja terenu)						X
	wpisanie budynku w otaczający krajobraz		X				X
	usytuowanie budynku ze względu na strony świata, w tym nasłonecznienie mieszkań oraz dostęp do światła naturalnego						X
	poziom natężenia hałasu						X
	aspekt przyrodniczy, dzięki któremu można stworzyć naturalne i harmonijne miejsce do życia.	X	X	X	X	X	X
	natężenie zapachu w otoczeniu						X
2. Budynek i jego wyposażenie	powiązanie budynku z otoczeniem, m.in. sposób zagospodarowania działki oraz układ funkcjonalno-przestrzenny zabudowy	X	X	X	X		X

	forma architektoniczna, w tym m.in. skala budynku, proporcje, zastosowane materiały, detal architektoniczny	X	X	X	X		X
	estetyka, w tym m.in. wygląd zewnętrzny elewacji, kolorystyka, jak również zastosowane elewacyjne materiały budowlane		X				X
	wnętrze budynku, w tym m.in. układ funkcjonalny pomieszczeń, aranżacja części wspólnych mieszkańców – strefy wejściowe i komunikacyjne, pomieszczenia ogólnodostępne, np. rowerownie/wózkownie, sala wielofunkcyjna		X	X	X		X
	przestrzeń mieszkalna, w tym m.in. odpowiednia wielkość mieszkania w stosunku do zamieszkiwanych przez nią osób (ilość i wielkość pomieszczeń), standard wykończenia i wyposażenia mieszkania, układ funkcjonalny mieszkania, wyposażenie budynku w odpowiednie instalacje – sanitarne, elektryczne			X	X		X
	mikroklimat pomieszczeń mieszkalnych, w tym m.in. odpowiednia temperatura, wilgotność i wymagany cykl wymiany powietrza, naturalne oświetlenie, ograniczenie hałasu z zewnątrz, z sąsiednich mieszkań, eliminacja materiałów szkodliwych dla zdrowia.				X		
3. Psychologia	relacje z sąsiadami, przywiązanie do otoczenia, poczucie bezpieczeństwa czy zadowolenie z miejsca zamieszkania, aby stworzyć dobre środowisko życia.	X				X	

W następnym rozdziale III do przeprowadzonych badań nad wybranymi współczesnymi środowiskami mieszkaniowymi wykorzystano wiedzę z analiz częściowych rozdziału II. Z przedstawionych wniosków wykorzystano tylko część określonych czynników do badań na przykładach realizacji środowisk mieszkaniowych.

Rozdział III dotyczy przeprowadzonych badań nad wybranymi współczesnymi środowiskami mieszkaniowymi. Przeprowadzone badania miały na celu wskazanie i potwierdzenie istnienia czynników wpływających na poprawę jakości środowisk mieszkaniowych.

Na potrzeby przygotowanej pracy doktorskiej, analizie została poddana grupa 60 przykładów współczesnych środowisk mieszkaniowych zrealizowanych w Europie. Spis analizowanych przykładów znajduje się w aneksie pracy w *załączniku nr 1*. Natomiast w *załączniku nr 2* zostały przedstawione karty obiektów wybranych 30 budynków, na których przeprowadzono badania szczegółowe.

3.1. WSPÓŁCZESNE ŚRODOWISKA MIESZKANIOWE

„My kształtujemy nasze budynki, a następnie one kształtują nas”

– Winston Churchill [Keyes, 2006, s. 19].

Współcześnie realizowane środowiska mieszkaniowe cechują się coraz odważniejszym podejściem do projektowania przyjaznego miejsca do życia dla swoich przyszłych mieszkańców. Od czasów realizacji w Europie budownictwa mieszkaniowego z „wielkiej płyty”, architektura mieszkaniowa przechodzi swego rodzaju renesans. Dowodzi, że środowiska mieszkaniowe stanowią ważną gałąź architektury w polepszaniu warunków życia człowieka.

Przytoczone odrodzenie zauważalne jest przede wszystkim w zainteresowaniu projektowaniem środowisk mieszkaniowych (często również realizacjami budownictwa społecznego) przez cenionych i nagradzanych architektów. Wśród znanych architektów, zainteresowanych projektowaniem dostępnych środowisk mieszkaniowych, można wymienić takie postacie, jak Jean Nouvel¹¹⁰ (Ateliers Jean Nouvel), Norman Foster¹¹¹ (Foster+Partners), Winy Maas¹¹² (MVRDV) czy Bjarke Ingels¹¹³ (BIG). Zaprezentowani architekci, realizując w swojej praktyce zawodowej środowiska mieszkaniowe, poszukują innowacyjnych i charakterystycznych rozwiązań funkcjonalnych czy wizualnych.



Rysunek 5. Fotografie od lewej: 1. budynek mieszkalny NEMAUSUS 1; 2. The Corniche; 3. Mirador; 4. VM Housing.

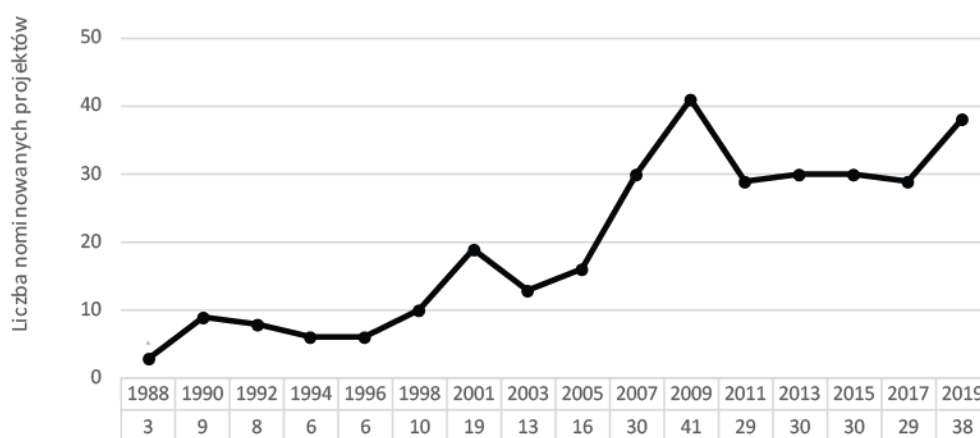
¹¹⁰ Np. budynek mieszkalny NEMAUSUS 1 (1987 r.); Anselme-l’Herment housing (1987 r.); Lormont Housing (2011 r.); Cenon (2012 r.); Ycone La Confluence Residential Tower (2019 r.).

¹¹¹ Np. Faena Aleph Residences (2012 r.); The Corniche (2019 r.); działalność Norman Foster foundation.

¹¹² Np. WoZoCo (1997 r.); Mirador (2005 r.); Parkrand (2006 r.); Markthal Rotterdam (2014 r.).

¹¹³ Np. VM Housing (2005 r.); Dortheavej Residence (2018 r.).

Dowodem ilościowym, potwierdzającym stopniowe zwiększenie zainteresowania projektowaniem środowisk mieszkaniowych przez architektów, są organizowane konkursy architektoniczne. Coraz więcej konkursów uwzględnia i docenia realizację architektury mieszkaniowej, dzięki czemu zyskują one na znaczeniu. Przykładem jest nagroda Unii Europejskiej w konkursie architektury współczesnej im. Miesa van der Rohe’a, w której znacząco rośnie liczba nominowanych realizacji mieszkaniowych. W 2017 i 2019 roku w konkursie wygrały również dwa projekty, które zostały docenione za przeprowadzoną śmiałą rewitalizację, przekształcając istniejący budynek we współczesne, wysokiej jakości środowisko mieszkaniowe.



Wykres 1. Przegląd nominowanych projektów mieszkaniowych do nagrody Unii Europejskiej im. Miesa van der Rohe’a.

Na polskim rynku mieszkaniowym można również zauważyć podobny wzrost zainteresowania architekturą mieszkaniową, czego dowodzą m.in. coraz liczniejsze konkursy architektoniczne. Wśród ogólnokrajowych konkursów należy wymienić działalność spółki PFR Nieruchomości S.A. z siedzibą w Warszawie, która realizuje rządowy program Mieszkanie Plus. Spółka ogłasza otwarte konkursy zarówno na pojedyncze budynki, jak i całe założenia nowych osiedli, czego przykładem są m.in. projekt z Katowic¹¹⁴, Warszawy¹¹⁵ czy Wrocławia¹¹⁶. W mniejszej skali realizowane są również konkursy przez Towarzystwa Budownictwa Społecznego. Wśród najciekawszych można wymienić m.in. TBS Wrocław¹¹⁷, TBS Warszawa (Północ i Południe) czy TBS Bydgoszcz¹¹⁸. Natomiast inwestorzy prywatni preferują jednak realizować zamknięte konkursy, do których zapraszają wybranych przez siebie architektów.

¹¹⁴ Nowy Nikiszowiec w Katowicach, proj. 22Architekti.

¹¹⁵ Warszawa, ul. Ratuszowa, proj. FiszerAtelier41.

¹¹⁶ Wrocław, ul. Zatorska, BE DDJM Architekti.

¹¹⁷ Dom wielopokoleniowy w Nowych Żernikach (Wrocław), proj. Major Architekti.

¹¹⁸ Osiedle TBS w Bydgoszczy, proj. Łukanowski Architekti.

3.2. KRYTERIA WYBORU PRZYKŁADÓW

Realizacje środowisk mieszkaniowych zawartych w *załączniku nr 1* zostały zakwalifikowane na podstawie określonego obszaru badawczego pracy, opisanego poniżej.

1. **Zakres tematyczny** – obejmuje badania jakości środowisk mieszkaniowych: budynków wielorodzinnych lub zespołów mieszkalnych. W celu przedstawienia badań spójnych metodologicznie, badane budynki zostały wyselekcjonowane na podstawie określonych czynników. Przedstawione czynniki mają za zadanie wyodrębnić przykłady architektury mieszkaniowej wielorodzinnej, które będą zbliżone skalą. Zabieg taki pozwoli przedstawić najbardziej precyzyjne wnioski. Omawiane czynniki to:

- liczba mieszkań od 20 do 300;
- średnia wielkość mieszkania do 150 m²;
- klasa wysokościowa budynku, analizie poddane zostaną budynki niskie (N) do 4 kondygnacji, średniowysokie (SW) od 4 do 9 kondygnacji oraz wysokie (W) od 9 do 18 kondygnacji¹¹⁹.

2. **Zakres terytorialny** – obejmuje badania budynków o dominującej funkcji mieszkaniowej, zrealizowanych w granicach państw należących do Unii Europejskiej¹²⁰. Sprecyzowanie zakresu terytorialnego do 28 państw UE pozwoli na określenie dodatkowych wspólnych czynników dla badanych budynków, m.in. w większości państw dominuje strefa klimatyczna umiarkowana¹²¹.

3. **Zakres czasowy** – obejmuje badania wybranych środowisk mieszkaniowych zrealizowanych w przedziale pomiędzy 2010 a 2020 rokiem.

Przy wyborze realizacji uwzględniano również dodatkowe kryteria:

- docenianie projektu w konkursach architektonicznych;
- dostępność informacji na temat projektu w czasopismach branżowych i publikacjach internetowych;
- zastosowanie interesujących rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych w projekcie.

¹¹⁹ W trakcie badań zrezygnowano z budynków wysokościowych posiadających 19 kondygnacji lub więcej, ponieważ trudność ich projektowania i ich analiza wymaga potraktowania w osobnym opracowaniu.

¹²⁰ Liczba państw członkowskich przyjęta jako 28, w tym również Wielka Brytania, pomimo klauzuli rezygnacji „opt-out” z dalszej przynależności do państw UE. Stan na rok 2018/2019 [źródło: www.europa.eu/european-union/about-eu/countries_pl#header_countries_list dostęp: 02.03.2019].

¹²¹ Dla państw leżących w południowej części klimat jest bardziej ciepły – śródziemnomorski [Dorling Kindersley Publishing, 2012, s. 149].

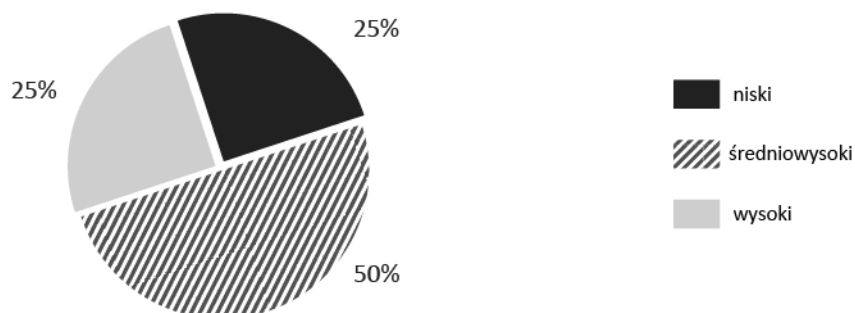
3.3. ANALIZA PRZYKŁADÓW WYBRANYCH REALIZACJI ARCHITEKTURY MIESZKANIOWEJ

Na podstawie przyjętego zakresu badawczego pracy oraz dodatkowych kryteriów powstał *załącznik nr 1* – przykłady wybranych realizacji środowisk mieszkaniowych. Posłuży on do przeprowadzenia dalszych szczegółowych analiz nad jakością współczesnych środowisk mieszkaniowych. Do bazy przykładów zostało zakwalifikowanych 60 przykładów środowisk mieszkaniowych z Europy.



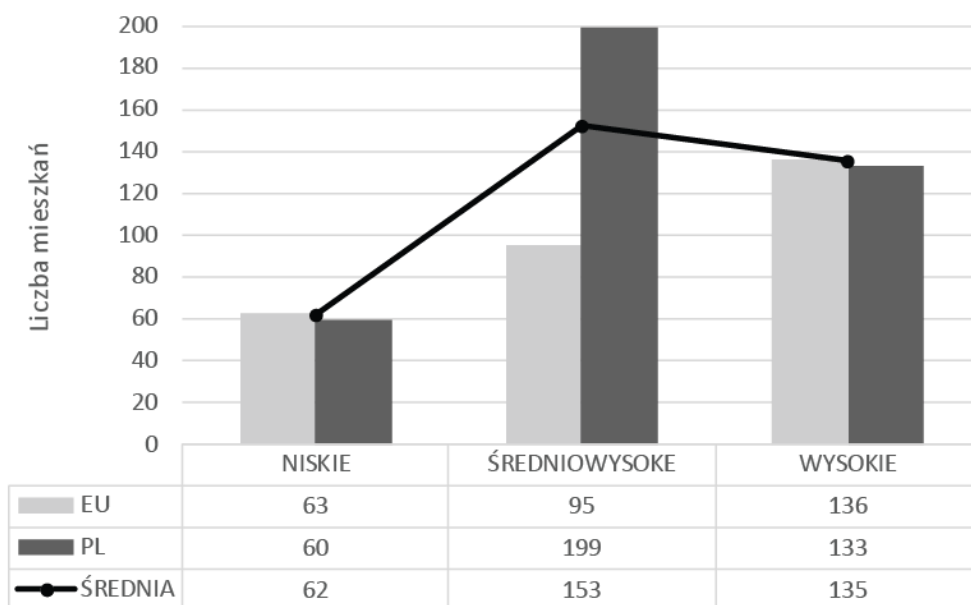
Rysunek 6. Schemat graficzny lokalizacji 60 realizacji, zakwalifikowanych do bazy przykładów wybranych środowisk mieszkaniowych (*załącznik nr 1*). Ze względu na bliską lokalizację części przykładów, liczba znaczników może określać położenie kilku przykładów, np. w Warszawie, Wrocławiu czy Paryżu. Szczegółowy opis i adresy wszystkich przykładów znajdują się w tabeli w *załączniku nr 1*.

Analiza 1. Baza przykładów wybranych realizacji architektury mieszkaniowej (załącznik nr 1) – analiza ze względu na grupę wysokościową budynków. Przykłady realizacji zostały tak dobrane, aby stworzyć miarodajną reprezentatywną grupę badawczą. Budynki niskie i wysokie stanowią po 25% grupy badawczej, natomiast budynki średniowysokie, które należą do najpopularniejszego typu budynków mieszkalnych stanowią 50% przykładów tej grupy.



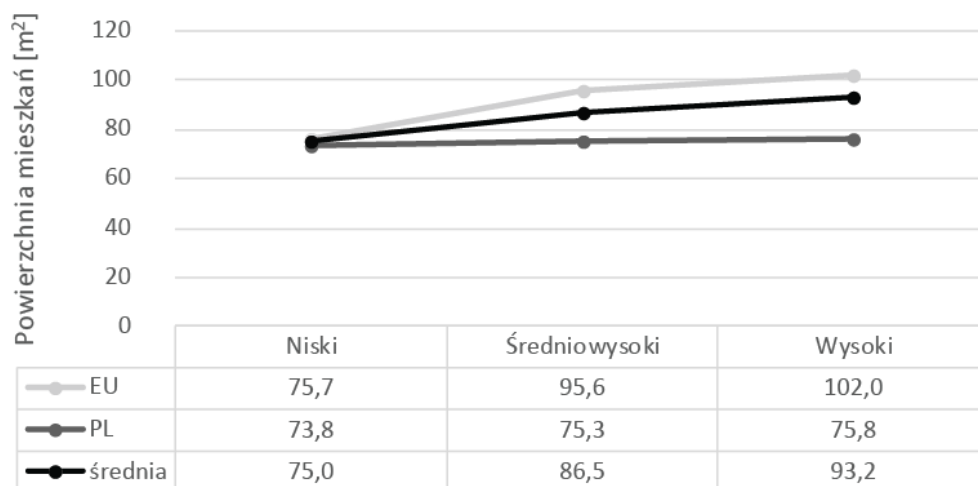
Wykres 2. Baza przykładów wybranych realizacji architektury mieszkaniowej (załącznik nr 1) – analiza ze względu na grupę wysokościową budynków: a) budynki niskie – 15 przykładów; b) budynki średniowysokie – 30 przykładów; c) budynki wysokie – 15 przykładów.

Analiza 2. Średnia liczba mieszkań w badanych środowiskach mieszkaniowych (załącznik nr 1) – z podziałem na grupy wysokościowe budynków. Z analizy wynika, że realizacje w Polsce i w pozostałych krajach UE w grupie budynków niskich i wysokich znacząco się nie różnią. Inaczej jest w przypadku realizacji średniowysokich, gdzie liczba mieszkań w Polsce dwukrotnie wzrasta.



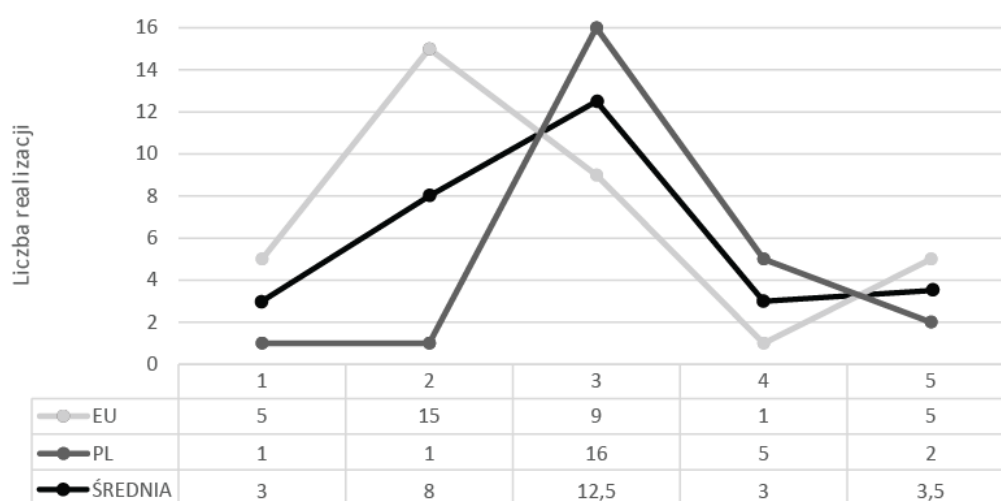
Wykres 3. Średnia liczba mieszkań w analizowanych środowiskach mieszkaniowych (załącznik nr 1).

Analiza 3. Zestawienie średniej powierzchni mieszkań w bazie przykładów wskazuje, że lokale mieszkalne w krajach europejskich są większe niż w Polsce: w budynkach niskich o 3%, w budynkach średniowysokich o 27%, w budynkach wysokich o 34%. Różnica ta nie wpływa negatywnie na przedstawienie miarodajnych wyników, co potwierdza porównywalny kierunek wzrostu powierzchni mieszkań od budynków niskich do wysokich.



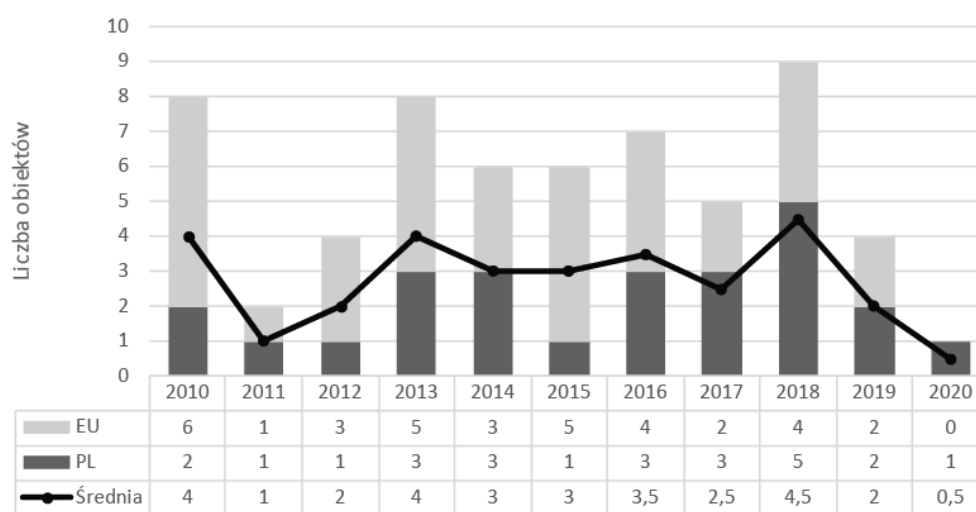
Wykres 4. Dobór przykładów realizacji ze względu na powierzchnie mieszkań w zależności od grupy wysokościowej budynku: 1 – budynki niskie; 2 – budynki średniowysokie; 3 – budynki wysokie.

Analiza 4. Analizowane przykłady środowisk mieszkaniowych wykazują różnice ze względu na ekonomiczną dostępność realizacji. Z przedstawionych danych wynika, że w bazie przykładów w grupie realizacji europejskich znajduje się więcej przykładów budownictwa społecznego, a w grupie przykładów polskich dominuje budownictwo komercyjne.



Wykres 5. Dobór przykładów realizacji ze względu na ekonomiczną dostępność: 1 – budownictwo społeczne; 2 – budownictwo społeczne i komercyjne; 3 – budownictwo komercyjne; 4 – budownictwo komercyjne i luksusowe; 5 – budownictwo luksusowe.

Analiza 5. Zakres czasowy przykładów realizacji środowisk mieszkaniowych został określony od 2010 do 2020 roku. Daty dotyczą końcowych etapów realizacji, nie są brane pod uwagę daty wykonania projektów koncepcyjnych czy budowlanych.



Wykres 6. Wykres prezentujący daty realizacji, z uwzględnieniem podziału na każdy rok zakresu czasowego analizowanych przykładów.

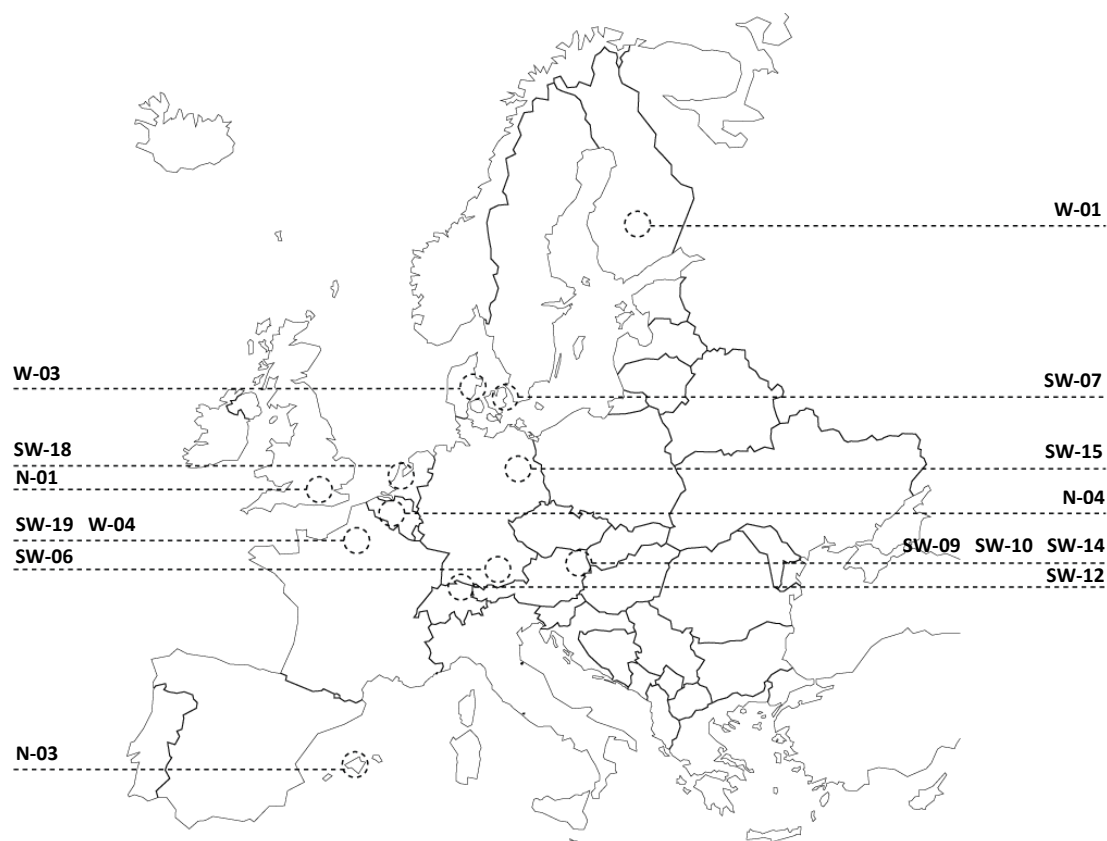
3.4. ANALIZA SZCZEGÓŁOWA WYBRANYCH REALIZACJI

W następnym etapie analizy badawczej z przykładów wybranych realizacji architektury mieszkaniowej (załącznik nr 1) zostało wybranych 30 realizacji środowisk mieszkaniowych, w celu przeprowadzenia dalszych szczegółowych badań. Zostały one przedstawione w przygotowanych „kartach obiektów” (załącznik nr 2), stanowiących analizę przestrzenną i architektoniczną. Do analizy szczegółowej na podstawie kryterium dostępności materiału badawczego, zakwalifikowano:

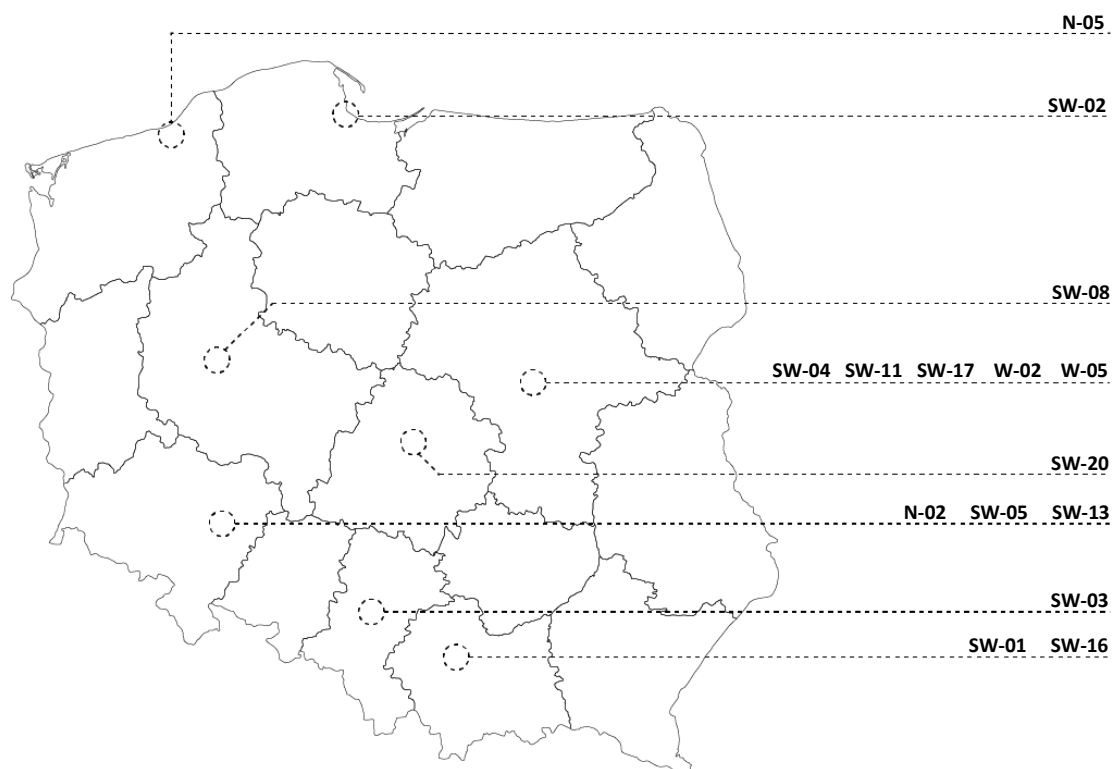
- 5 realizacji budownictwa niskiego (17%);
- 20 realizacji budownictwa średniowysokiego (66%);
- 5 realizacji budownictwa wysokiego (17%).

Lokalizacja wszystkich 30 środowisk mieszkaniowych wraz z numerem przydzielonym w kartach obiektów (załącznik nr 2) została zaprezentowana na schemacie rysunkowym 7 i 8.

W celu usystematyzowania badanych realizacji przyjęto następujący schemat numeracji kart: KLASA WYSOKOŚCIOWA BUDYNKU – LICZBA PORZĄDKOWA (np. N-01, czyli budynek niski, karta nr 1).



Rysunek 7. Mapa schematyczna Europy pokazująca lokalizację wybranych środowisk mieszkaniowych, zakwalifikowanych do dalszych szczegółowych badań. Lokalizacja przykładów określa również numery kart obiektów – ich legenda znajduje się poniżej (w punkcie 3.4.1).

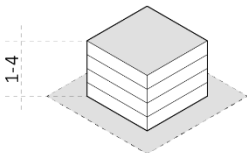


Rysunek 8. Mapa schematyczna Polski pokazująca lokalizację wybranych środowisk mieszkaniowych, zakwalifikowanych do dalszych szczegółowych badań. Lokalizacja przykładów określa również numery kart obiektów – ich legenda znajduje się poniżej (w punkcie 3.4.1).

3.4.1. Podział wybranych przykładów środowisk mieszkaniowych

a. Budynki niskie

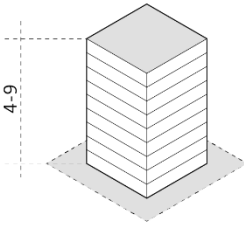
Tabela 13. Tabela przedstawiająca wybrane budynki niskie, które zostały wybrane do szczegółowych badań.

TYP	LP.	NR KARTY BUDYNKU	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	MIASTO	ROK
 Budynki Niskie (N) – do 4 kondygnacji	1	N-01	Ely Court	Alison Brook i Hester Architects	Londyn (Wielka Brytania)	2018
	2	N-02	Osiedle Atmosfera	Piotr Zybura (Arch_it) Tomasz Głowacki (Pracownia Architektury Głowacki), Paweł Horn (Horn Architekci), Igor Kaźmierczak (S3NS) i Tadeusz Sawa-Borysławski (TSB)	Wrocław (Polska)	2017
	3	N-03	Sa Pobla Social Housing	RipollTizon Estudio de arquitectura	Sa Pobla (Hiszpania)	2012
	4	N-04	Savonnerie Heymans	MDW Architecture	Bruksela (Belgia)	2010
	5	N-05	Villa Moderna	HS99	Koszalin (Polska)	2010

b. Budynki średniowysokie

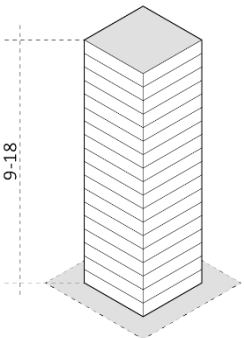
Tabela 14. Tabela przedstawiająca wybrane budynki średniowysokie, które zostały wybrane do szczegółowych badań.

TYP	LP.	NR KARTY BUDYNKU	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	MIASTO	ROK
	1	SW-01	Osiedle Wizjonerów - etap Kompozytorów	Medusa Group	Kraków (Polska)	2020
	2	SW-02	Riverview	ARC-ML architects (konceptcja) i APA Wojciechowski (budowlany)	Gdańsk (Polska)	2019
	3	SW-03	Nowy Werdon	Biuro Projektowe Małeccy	Ruda Śląska (Polska)	2019
	4	SW-04	Sprzeczna 4	BBGK Architekci	Warszawa (Polska)	2017
	5	SW-05	Ogrody Tumskie II	Dziewoński, Łukasiewicz - Architekci	Wrocław (Polska)	2017
	6	SW-06	WagnisART	Hable Architekten i Bogevischs Buero	Monachium (Niemcy)	2016
	7	SW-07	Krøyers Plads	Vilhelm Lauritzen Arkitekter, Cobe Architekci	Kopenhaga (Dania)	2016

 Budynki średniowysokie (SW) – od 4 do 9 kondygnacji	8	SW-08	Evergreen 365	Insomnia	Poznań (Polska)	2016
	9	SW-09	Mehr als Wohnen - "Haus G"	Pool Architekten	Zurych (Szwajcaria)	2015
	10	SW-10	Holzwohnbau D12	Berger+Parkkinen Architekten i Querkraft Architekten	Wiedeń (Austria)	2015
	11	SW-11	Jagiellońska 47	Kontrapunkt V- projekt	Warszawa (Polska)	2015
	12	SW-12	Genossenschaft Kalkbreite	Müller Sigrist Architekten	Zurych (Szwajcaria)	2014
	13	SW-13	Kurkowa 14	Maćków Pracownia Projektowa	Wrocław (Polska)	2014
	14	SW-14	Wohnprojekt	Einszueins Architektur	Wiedeń (Austria)	2013
	15	SW-15	Spreefeld Coop Housing	Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten, BARarchitekten	Berlin (Niemcy)	2013
	16	SW-16	Zespół zabudowy mieszkaniowo- usługowej Browar Lubicz	MOFO Architekci	Kraków (Polska)	2013
	17	SW-17	19. Dzielnica	JEMS Architekci	Warszawa (Polska)	2011
	18	SW-18	Ijburg block 65b	Moriko Kiry	Amsterdam (Holandia)	2010
	19	SW-19	64 Logements	MCBAD Colomer Dumont	Boulogne Billancourt (Francja)	2010
	20	SW-20	Lofty Scheiblera	Architekci Marciniak & Witasiak	Łódź (Polska)	2010

c. Budynki wysokie

Tabela 15. Tabela przedstawiająca wybrane budynki wysokie, które zostały wybrane do szczegółowych badań.

TYP	LP.	NR KARTY BUDYNKU	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	MIASTO	ROK
 Budynki wysokie (W) – od 9 do 18 kondygnacji	1	W-01	Puukuokka Housing	OOPEAA	Jyväskylä (Finlandia)	2018
	2	W-02	Latarnia - Port Praski	JEMS Architekci	Warszawa (Polska)	2015
	3	W-03	Harbour Houses	ADEPT	Aarhus (Dania)	2015
	4	W-04	The Docks	Atelier du Pont	Saint-Ouen (Francja)	2015
	5	W-05	Rebel One	WWAA	Warszawa (Polska)	2013

3.5. KARTY OBIEKTÓW

Przygotowane karty obiektów mają przedstawić zwięzłą informację na temat wybranej realizacji środowiska mieszkaniowego, uwzględniając jego charakterystyczne elementy wpływające na polepszenie jakości – zarówno realizacji, jak i życia mieszkańców. Przeprowadzone analizy w kartach obiektów zostały podzielone na cztery części, przedstawione poniżej.

1. Informacje ogólne – zestaw podstawowych informacji dotyczących projektu: informacja o autorze, rok budowy, liczba budynków, liczba kondygnacji, liczba mieszkań, powierzchnia oraz poglądowa fotografia przedstawiająca całość (lub większą część) założenia inwestycyjnego. W punkcie tym znajduje się również krótka informacja pozwalająca na bliższe poznanie realizacji.

2. Analiza przestrzenno-urbanistyczna – składa się z analizy obszaru promienia 400 metrów od omawianej realizacji. Analiza w części graficznej oraz mierniki przestrzenne zostały opisane w tabeli. Mierniki przestrzenne z tabeli zostały także pokazane w części graficznej analizy. W analizie zostały również przedstawione dodatkowe informacje przestrzenne, ważne z perspektywy jakości przestrzennej: lokalizacja realizacji w skali miasta, wpisywanie się realizacji w nurt osiedli grodzonych, atrakcyjność rozwiązań przestrzennych z punktu widzenia mieszkańca, stan techniczny infrastruktury – m.in. chodniki, ulice, ławki, place zabaw, parki. Materiały zostały opracowane na podstawie systemów informacji przestrzennej, ortofotomap udostępnionych w internecie oraz w części na podstawie wizji terenowych.

3. Analiza przestrzenno-architektoniczna – składa się z przedstawionej dokumentacji fotograficznej budynku oraz tabeli, gdzie przedstawiono mierniki jakościowe odnoszące się do samego budynku i jego działki. Ze względu na skalę oddziaływania, mierniki zostały podzielone na trzy kategorie: 1) przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku; 2) budynek; 3) mieszkanie.

4. Wyróżniające się czynniki jakościowe – w punkcie tym znajdują się informacje o charakterystycznych i indywidualnych czynnikach wpływających na jakość danej realizacji. W tym celu zastosowano badania niereaktywne analiza dostępnych publikacji, informacji prasowych biur projektowych, czasopism i stron internetowych portali architektonicznych. Informacje te zostały podzielone na cztery główne kategorie czynników: 1) przestrzenne; 2) architektoniczne; 3) ekologiczne; 4) społeczne. Często to właśnie charakterystyczne czynniki danej realizacji pozwoliły na zaprojektowanie wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego, lecz nie kwalifikują się one do opisanie w analizie urbanistycznej czy architektonicznej, ponieważ czynników tych nie da się ująć ilościowo.

W dalszej części pracy zaprezentowano przykładową kartę obiektu (w celu pokazania struktury kart), informację jak korzystać i analizować karty oraz informację o przeprowadzonych badaniach.

3.5.1. PRZYKŁADOWA KARTA OBIEKTU

NUMER KARTY I TYTUŁ		
N-01	ELY COURT Wielka Brytania, Londyn, Alison Brooks Architects, 2018 r. ¹	
a. INFORMACJE OGÓLNE		
 FOTOGRAFIA	IKONOGRAMFIKA Z PODSTAWOWYMI DANYMI O REALIZACJI	
	 AUTORZ Alison Brooks Architects	 LICZBA KONDYGNACJI 3-4
	 ROK BUDOWY 2018	 LICZBA MIESZKAŃ 43
	 LICZBA BUDYNKÓW 3	 POWIERZCHNIA 6 509 m ²

Rysunek 1. Fotografia przedstawiająca budynek Ely Court wraz z podstawowymi informacjami o projekcie.

łącznie trzy budynki powstały w ramach projektu **PODSTAWOWE INFORMACJE O REALIZACJI** rewitalizującego rejon South Kilburn, należący do londyńskiej dzielnicy Brent [Brooks, 2018].

Aby bliżej zapoznać się z innowacyjnością i nietuzinkowością realizacji Ely Court, należy przybliżyć jej kontekst historyczny. Dominującym układem urbanistycznym w dzielnicy jest charakterystyczna gęsta zabudowa szeregowa w stylu wiktoriańskim, gdzie dwukondygnacyjne budynki z cegły świadczą o czasach świetności Wielkiej Brytanii. W okresie działań II wojny światowej naloty bombowców odcisnęły duże piętno na układzie urbanistycznym dzielnicy, niszcząc mieszkalne budynki szeregowe wraz z istniejącymi budynkami przemysłowymi². W czasach powojennych dzielnica miała odrodzić się i zaspokoić rosnące potrzeby mieszkaniowe. W tym właśnie miejscu powstały czterokondygnacyjne budynki punktowe, połączone wspólnym podium i garażami na najniższej kondygnacji³ [Grange Museum (...), s. 5-11]. Projekt modernistycznych architektów, jak i sama okolica po latach świetności zyskały miano niebezpiecznych slumsów. Miasto postanowiło wprowadzić plan rewitalizujący całą dzielnicę, który zakładał m.in. wyburzenie slumsów i przesiedlenie tymczasowo wszystkich lokatorów, aby po realizacji nowych projektów mogli oni wrócić do przyjaznego środowiska mieszkaniowego.

Rysunek 9. Przykładowa 1 strona karty projektu wraz z schematycznym opisem.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

ANALIZA
PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 1. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty N-01.

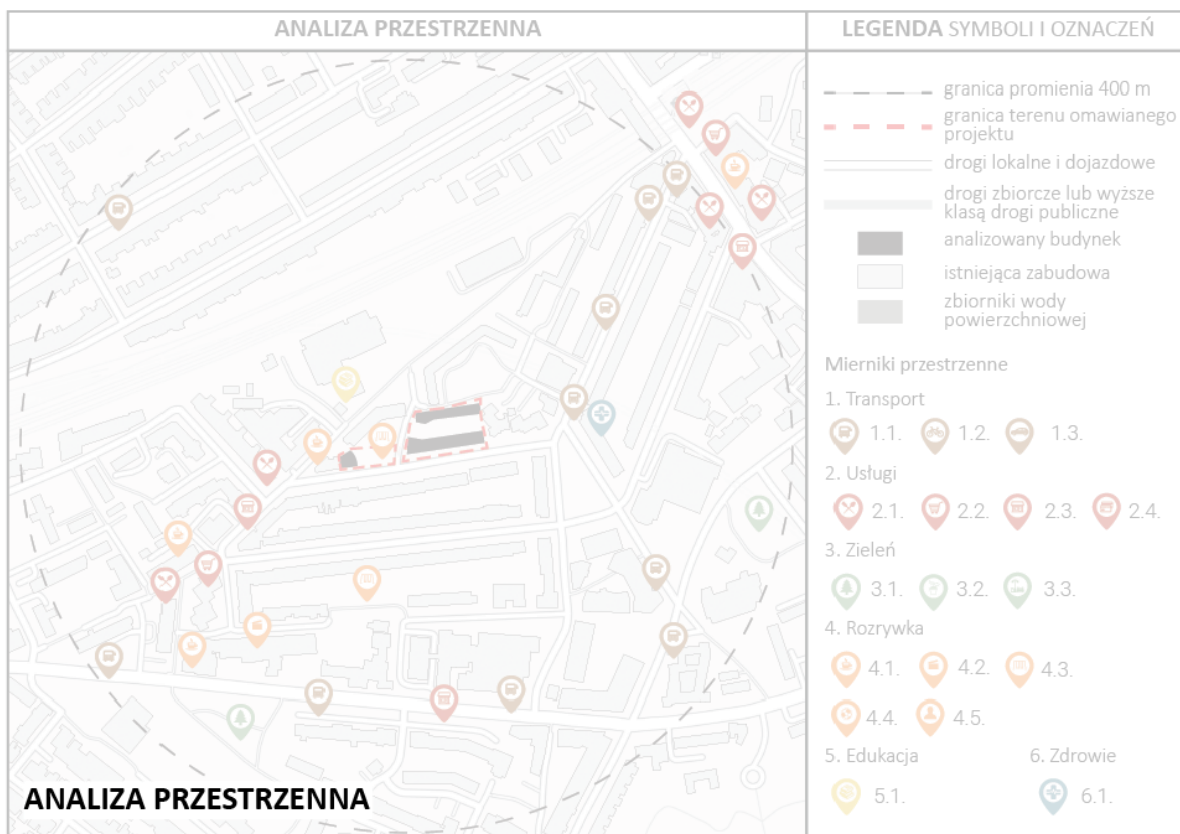


Tabela 2. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty N-01.

LP.	MIERNIK	TABELA Z OPISANYMI MIERNIKAMI PRZESTRZENNYMI - TE SAME CZYNNIKI ZOSTAŁY PRZEDSTAWIONE W CZĘŚCI GRAFICZNEJ (POWYŻEJ)	
1	TRANSPORT		
1.1.	Dostęp do transportu publicznego		
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak	
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Nie	
2	USŁUGI		
2.1.	Odległość do restauracji	60 m	
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	60 m	
2.3.	Odległość do miejsc handlu	60 m	
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	60 m	
3	ZIELEŃ		
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	50 m	
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Tak	
4	ROZRYWKA		
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	60 m	
4.2.	Odległość do miejsc kultury	150 m	
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	50 m	
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	100 m	
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	450 m	
5	EDUKACJA		
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	30 m	
6	ZDROWIE		
6.1.	Odległość do lekarza/przychodni/szpitala	150 m	

Rysunek 2. Dodatkowe informacje przestrzenne karty N-01 (poniżej).

IKONOGRAFIKI Z DODATKOWYMI INFORMACJAMI PRZESTRZENNYMI			
LOKALIZACJA przedmieścia	GRODZONE OSIEDLE nie	ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI 5/10	STAN TECHNICZNY dobry

Rysunek 10. Przykładowa 2 strona karty projektu wraz z schematycznym opisem.

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 3. Dokumentacja fotograficzna budynku Ely Court w Londynie.

Tabela 3. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzeni zgrupowane w trzech głównych kategoriach, w zależności od

MIERNIKI PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNE

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

Rysunek 11. Przykładowa 3 strona karty projektu wraz z schematycznym opisem.

**WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE
OPISANE W CZTERECH KATEGORIACH:
PRZESTRZENNE, ARCHITEKTONICZNE, EKOLOGICZNE, SPOŁECZNE**

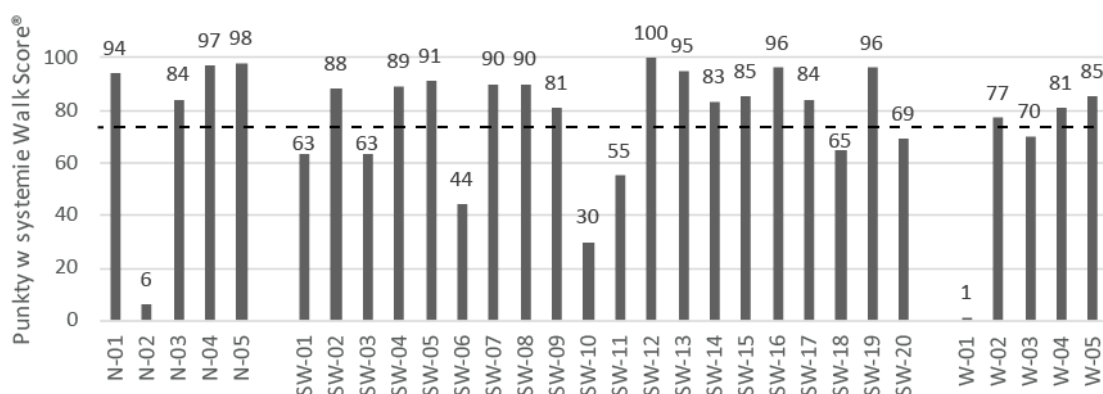
CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Czynnikiem pozytywnie oddziałującym na jakość nowo projektowanej zabudowy i przestrzeni jest całościowy program „regenerujący” dzielnicę mieszkaniową. Wybudowanie nawet najlepszego środowiska mieszkaniowego w przestrzeni, w której mieszkańcy borykają się z problemami społecznymi takimi jak przestępczość, gangi czy narkotyki – nie pozwoli w pełni na poprawę warunków ich życia. Zidentyfikowanie problemu i określenie celów pozwoliło władzom dzielnicy na podjęcie zdecydowanych kroków i wyburzenie raz na zawsze niedziałającej zabudowy. Zabudowa Ely Court jest kolejnym przykładem jak ważnym czynnikiem jest partycypacja i dyskusja z miejscowym społeczeństwem nad przyszłą formą i sposobem zagospodarowania terenu.
II. Architektoniczne	Jednym z kluczowych elementów jakościowych nowo projektowanej zabudowy jest zaproponowana różnorodność typów mieszkań. Od mieszkań parterowych z własnym ogródkiem poprzez mieszkania dwu- a nawet trzypoziomowe. Wszystkie nowe mieszkania, zarówno te przeznaczone na sprzedaż czy społeczne z tanim czynszem, zostały zaprojektowane w takim samym standardzie.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	Istotnym czynnikiem podczas przesiedlenia mieszkańców na czas trwania budowy nowego środowiska mieszkaniowego była zapewniona możliwość ich powrotu. Mieszkańcy identyfikujący się z daną lokalną społecznością mogli powrócić do znanych sobie przestrzeni [Brent, 2013, s. 7]. Element ten nie jest często i w wystarczający sposób uwzględniany w projektach rewitalizacyjnych, skutkując przypadkową i niekontrolowaną gentryfikacją społeczną. W tym przypadku w programie zapewniono 50% nowo projektowanych mieszkań na wynajem społeczny. Program rewitalizacyjny cieszy się dużym poparciem wśród lokalnych mieszkańców, aż 84% jest za dalszymi zmianami, w tym m.in. za wyburzeniem bloków z wielkiej płyty.

Rysunek 12. Przykładowa 4 strona karty projektu wraz z schematycznym opisem.

3.6. PODSUMOWANIE PRZEPROWADZONYCH BADAŃ

3.6.1. PODSUMOWANIE ANALIZY ILOŚCIOWEJ PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNEJ

Na początku przeprowadzonych badań, w celu określenia czynnika **lokalizacji i dostępności terenu** posłużono się systemem informacji geograficznej – Walk Score®, wyliczanym na podstawie danych Google Maps. System ten został przygotowany do wskazania, czy dana lokalizacja jest przyjazna dla pieszych i rowerzystów, dzięki czemu miał wspomóc rynek nieruchomości – zarówno dla kupujących mieszkania, jak i firm deweloperskich¹²². Przeprowadzona analiza za pomocą systemu Walk Score przedstawiła uśredniony wynik realizacji na poziomie 75 punktów. Wskazała, że w analizowanych przykładach większość potrzebnych spraw dla mieszkańców można załatwić w krótkim dystansie pieszym. Z analizy wynika, że dobór odpowiedniej lokalizacji będzie wpływał na przyszły sposób życia mieszkańców i jakość zamieszkania.



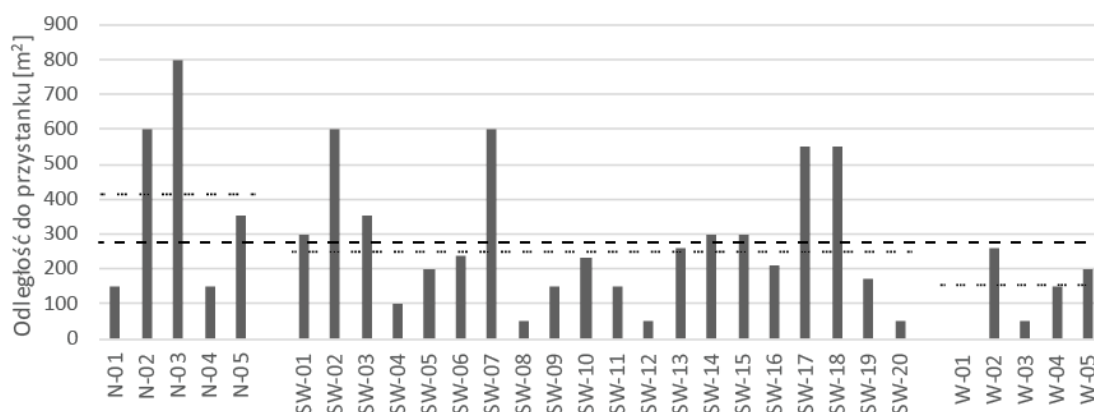
Wykres 7. Punkty w systemie Walk Score®.

MIERNIK 1 – TRANSPORT

Wskaźnik 1 – dostęp do transportu publicznego

Z analizy **dostępności transportu publicznego** wynika, że średni dystans do najbliższego przystanku komunikacji publicznej wynosi 280 m. Przy uwzględnieniu typu budynków, dystans dostępności do komunikacji publicznej ulega zmianie: dla budynków niskich jest to 410 m; dla budynków średniowysokich 270 m; dla budynków wysokich 165 m.

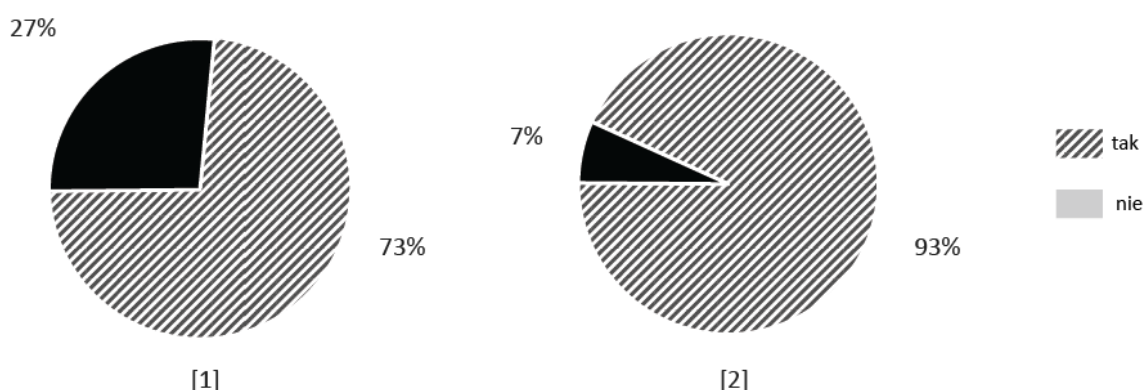
¹²² Dane na temat przyjętej metody obliczeń i elementów składających się na ocenę końcową można znaleźć na stronie internetowej systemu. [źródło: www.walkscore.com/methodology.shtml dostęp: 14.05.2019].



Wykres 8. Analiza dostępu do transportu publicznego.

Wskaźnik 2 – dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się / Wskaźnik 3 – miejsca parkingowe dla mieszkańców

Przeprowadzono analizę **dostępu do zrównoważonych środków przemieszczania się** (wyk. 9 – [1]), takich jak współdzielenie samochodu, lokalny system wypożyczania samochodu, rowery i hulajnogi miejskie oraz analizę **dostępności do miejsc parkingowych** (wyk. 9 – [2]). Wynika z niej, że miejsca parkingowe dla samochodów indywidualnych mieszkańców dalej stanowią kluczowy element w ich funkcjonowaniu i zapewnianiu potrzeb – ponad 93% realizacji. Należy jednak zauważyć, że podnosi się świadomość mieszkańców i wzrasta zainteresowanie alternatywnymi środkami poruszania się po przestrzeni zurbanizowanej – przynajmniej 73% realizacji posiada dostęp do takich rozwiązań. Wysoki wynik w tym zakresie wynika głównie z prowadzonych polityk miejskich, a dodatkowo badania nie uwzględniają rowerów czy hulajnóg prywatnych mieszkańców, przez co rzeczywisty wynik może być większy.

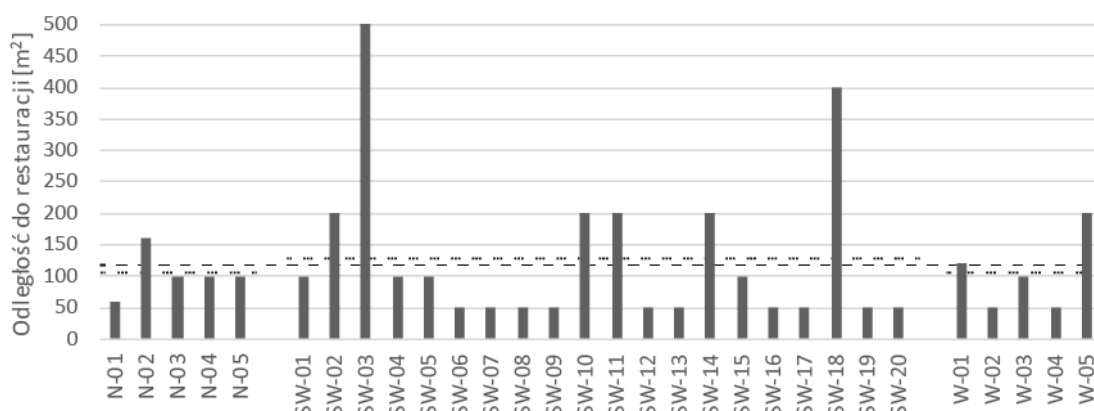


Wykres 9. Analiza dostępu do zrównoważonych środków przemieszczania się [1] oraz dostępu do miejsc parkingowych [2].

MIERNIK 2 – USŁUGI

Wskaźnik 1 – odległość do restauracji

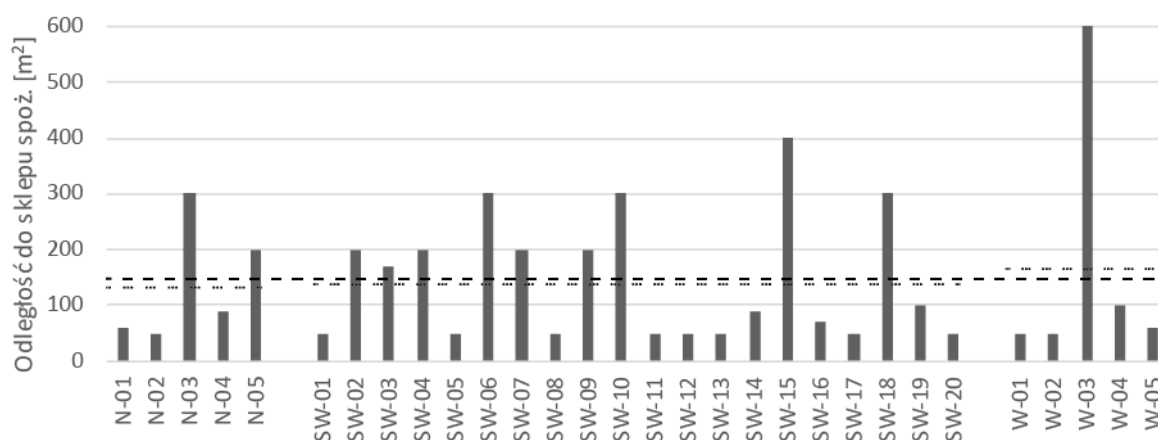
W analizie dostępu do wybranych usług została zbadana **odległość do restauracji** czy innych punktów gastronomicznych. Usługi gastronomiczne w dzisiejszych przestrzeniach zurbanizowanych zwiększają swoje znaczenie, wpływając na polepszenie komfortu życia w miastach. Z przeprowadzonych analiz wynika, że uśredniona odległość od środowiska mieszkaniowego do punktu gastronomicznego wynosi 120 metrów. W analizie uwzględniającej klasę wysokościową budynku nie występują znaczące różnice: dla budynku niskiego i wysokiego odległość wynosi 104 m, dla budynku średniowysokiego odległość wynosi 130 m.



Wykres 10. Analiza dostępu do restauracji.

Wskaźnik 2 – odległość do sklepu spożywczego

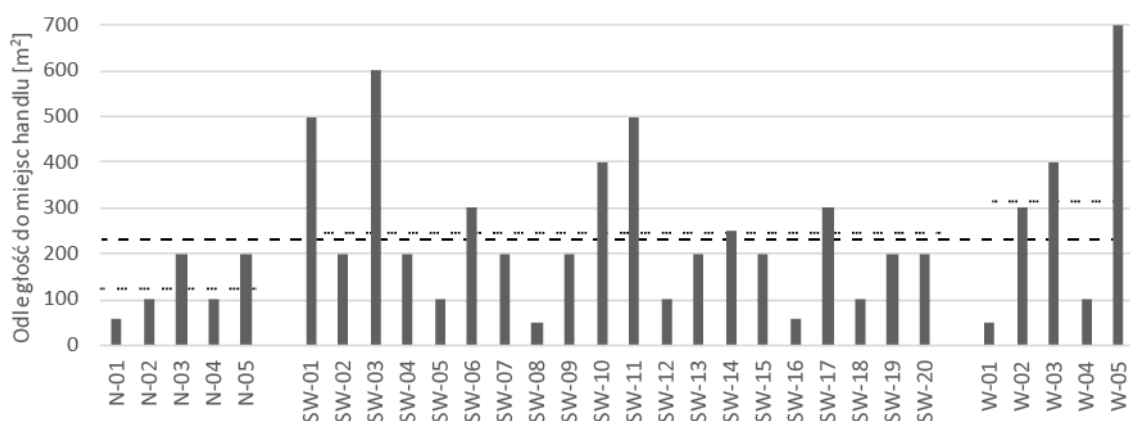
Z przeprowadzonej analizy **dostępu do sklepu spożywczego** wynika, że średnia odległość wynosi 150 m. W analizie uwzględniającej klasę wysokościową budynku występuje niewielka różnica: dla budynków niskich jest to 140 m, dla budynków średniowysokich 146 m, dla budynków wysokich 172 m.



Wykres 11. Analiza dostępu do sklepu spożywczego.

Wskaźnik 3 – odległość do miejsc handlu

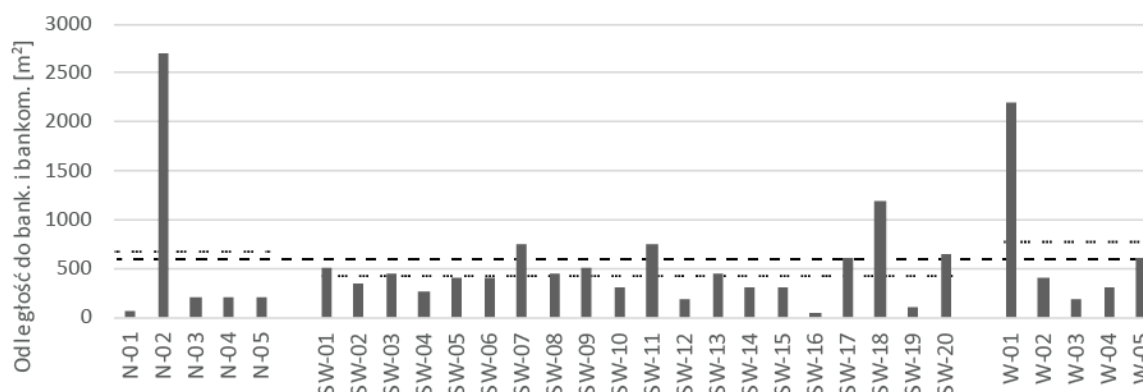
Z przeprowadzonej analizy **dostępu do miejsc handlu** wynika, że średnia odległość wynosi 235 m. Jest to zróżnicowane pod względem klasy wysokościowej budynku: dla budynków niskich średnia to 132 m, dla budynków średniowysokich 243 m, dla budynków wysokich 310 m.



Wykres 12. Analiza dostępu do miejsc handlu.

Wskaźnik 4 – odległość do banków i bankomatów

Z przeprowadzonej analizy **dostępu do banków i bankomatów** wynika, że średnia odległość wynosi 530 m. W analizie uwzględniającej klasę wysokościową budynku występuje różnica: dla budynków niskich średnia to 672 m, dla budynków średniowysokich 447 m, dla budynków wysokich 736 m.

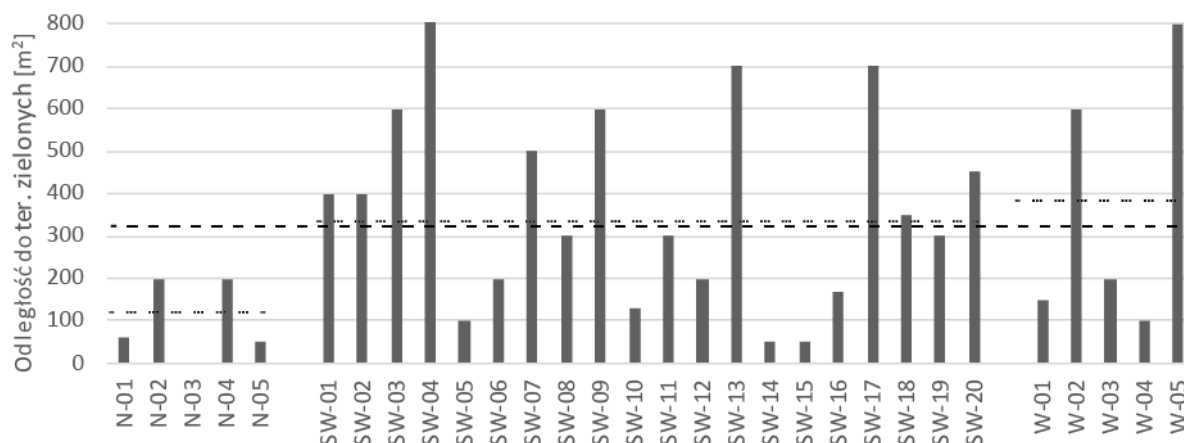


Wykres 13. Analiza dostępu do banków i bankomatów.

MIERNIK 3 – ZIELEŃ

Wskaźnik 1 – odległość do otwartych terenów zielonych

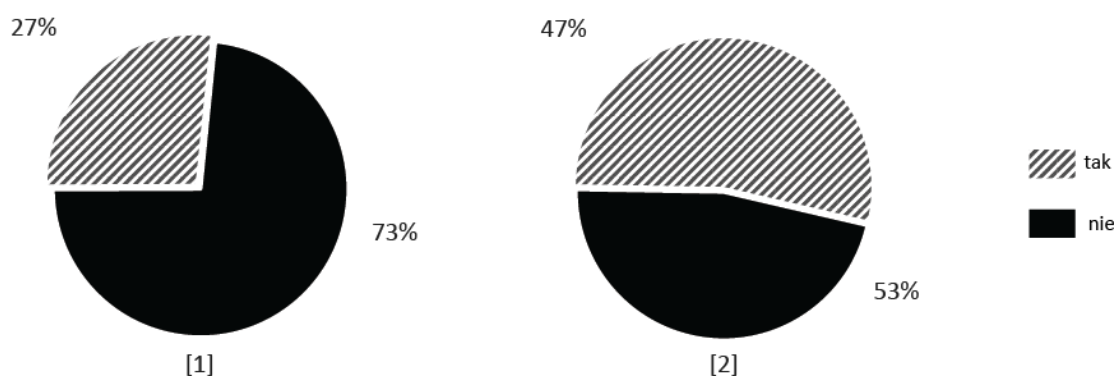
Z przeprowadzonej analizy **dostępu do terenów zielonych** wynika, że średni dystans wynosi 312 m. W analizie uwzględniającej klasę wysokościową budynku występuje różnica: dla budynków niskich średnia to 127 m, dla budynków średniowysokich 335 m, dla budynków wysokich 370 m.



Wykres 14. Analiza dostępu do terenów zielonych.

Wskaźnik 2 – prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców / Wskaźnik 3 – zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców

Z przeprowadzonej analizy zapewnienia mieszkańcom **prywatnej zielonej przestrzeni** (rys. 18 – [1]) i analizy **zagospodarowania terenu działki w zieloną przestrzeń** (rys. 18 – [2]) wynika, że dostęp do zieleni jest ograniczony. Mieszkańcy aż w 73% nie mają zapewnionej prywatnej przestrzeni zielonej, np. ogrodów w parterze. Nakłada się to z brakiem możliwości i miejsca na zagospodarowanie terenu realizacji w przestrzeń zieloną dla mieszkańców (53%).

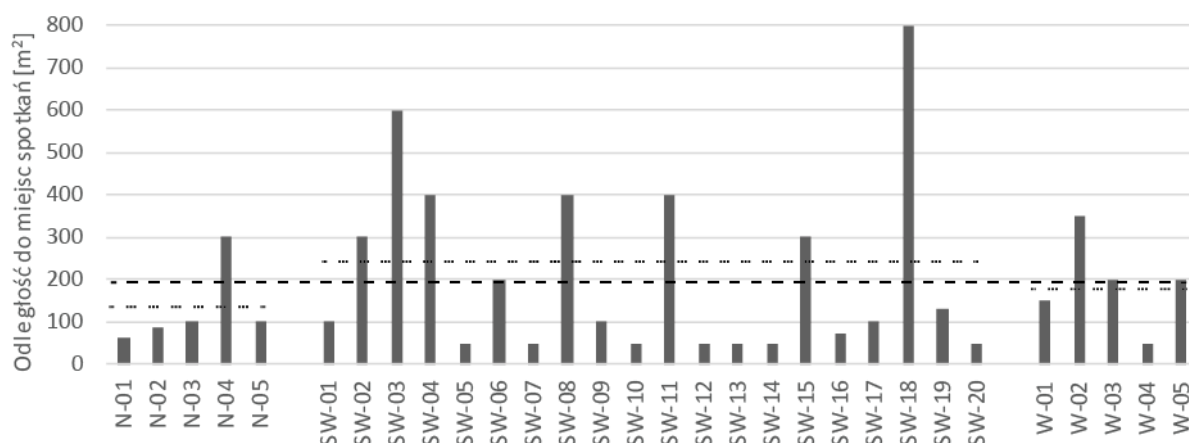


Wykres 15. Analiza dostępności do prywatnych przestrzeni zielonych [1] i dostępność zagospodarowania terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców [2].

MIERNIK 4 – ROZRYWKA

Wskaźnik 1 – odległość do miejsc spotkań, np. kawiarni

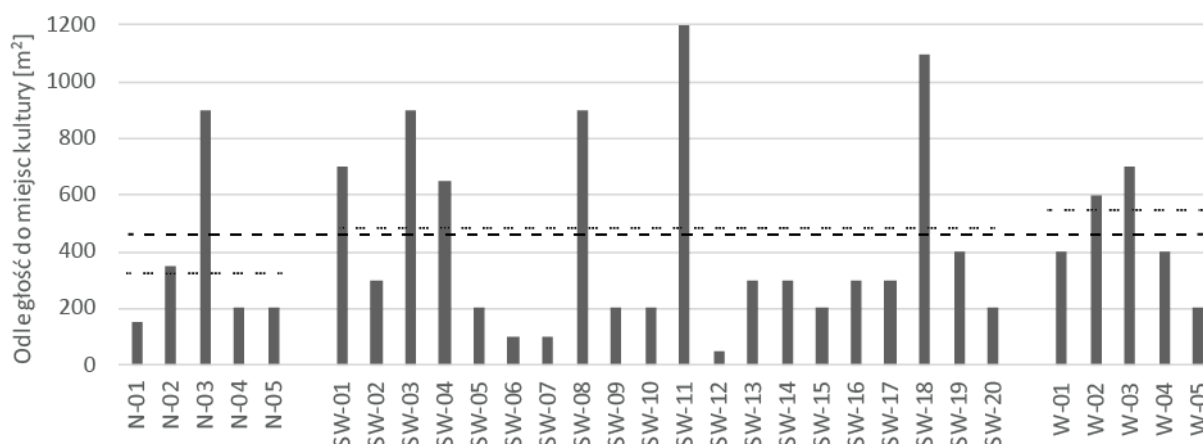
Z przeprowadzonej analizy **odległości do miejsc spotkań, np. kawiarni** wynika, że średnia odległość wynosi 195 m. W analizie uwzględniającej klasę wysokościową budynku występuje różnica: dla budynków niskich średnia to 129 m, dla budynków średniowysokich 212 m, dla budynków wysokich 190 m.



Wykres 16. Analiza odległości do miejsc spotkań, np. kawiarni.

Wskaźnik 2 – odległość do miejsc kultury

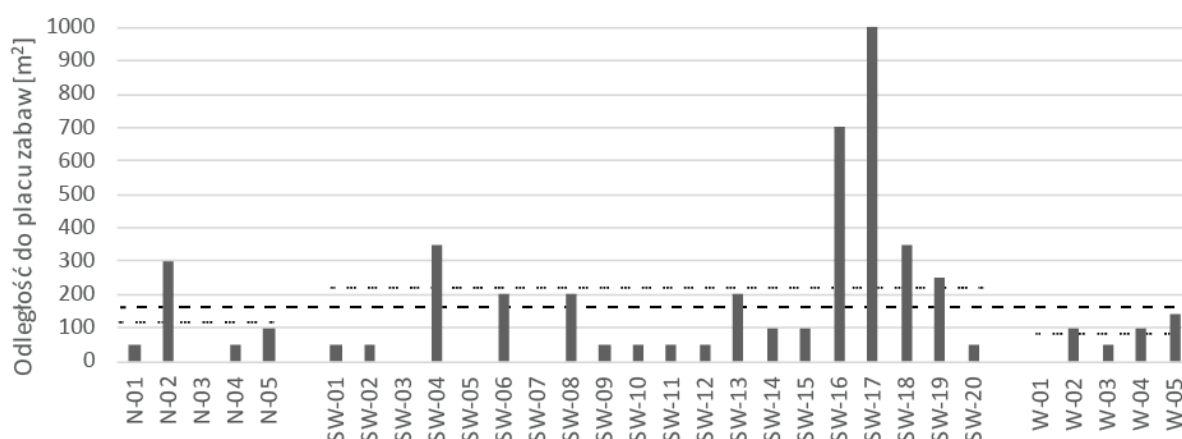
Z przeprowadzonej analizy **odległości do miejsc kultury** wynika, że średnia odległość wynosi 423 m. W analizie uwzględniającej klasę wysokościową budynku występuje różnica: dla budynków niskich średnia to 360 m, dla budynków średniowysokich 430 m, dla budynków wysokich 460 m.



Wykres 17. Analiza odległości do miejsc kultury.

Wskaźnik 3 – odległość do placu zabaw dla dzieci

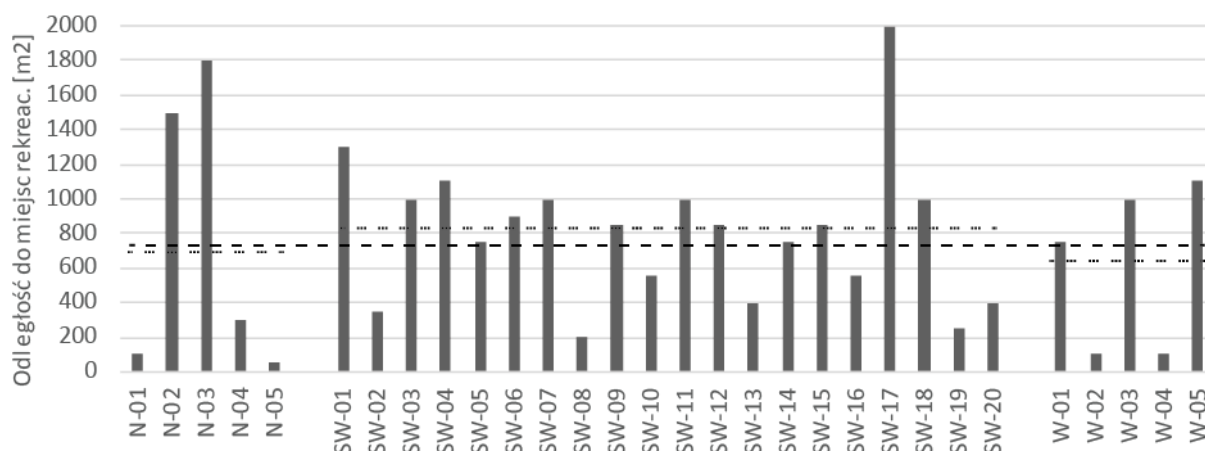
Z przeprowadzonej analizy **odległości do placu zabaw dla dzieci** wynika, że średnia odległość wynosi 187 m. W analizie uwzględniającej klasę wysokościową budynku występuje różnica: dla budynków niskich średnia to 125 m, dla budynków średniowysokich 223 m, dla budynków wysokich 97 m.



Wykres 18. Analiza odległości do placu zabaw dla dzieci.

Wskaźnik 4 – odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych

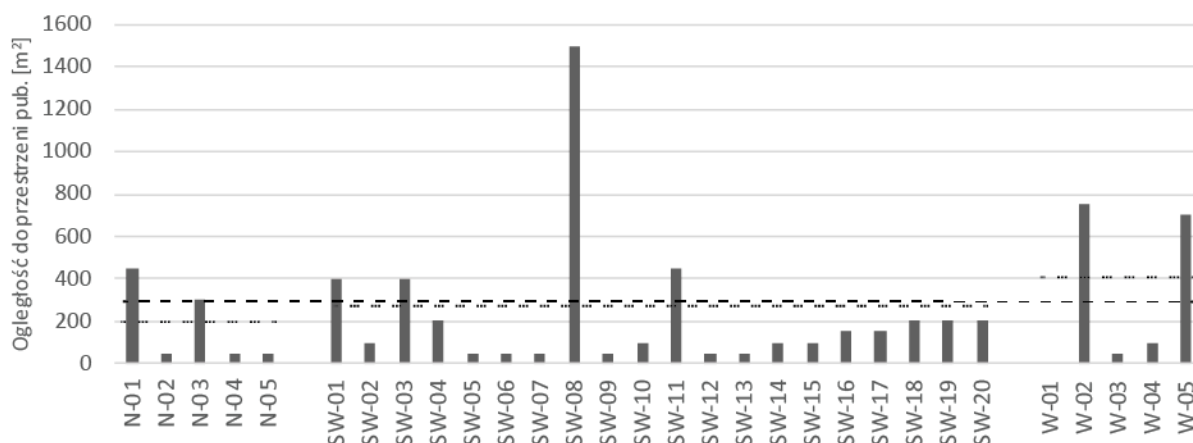
Z przeprowadzonej analizy **odległości do otwartych przestrzeni rekreacyjnych** wynika, że średnia odległość wynosi 761 m. W analizie uwzględniającej klasę wysokościową budynku występuje różnica: dla budynków niskich średnia to 750 m, dla budynków średniowysokich 802 m, dla budynków wysokich 610 m.



Wykres 19. Analiza odległości do otwartych przestrzeni rekreacyjnych.

Wskaźnik 5 – odległość do przestrzeni publicznych

Z przeprowadzonej analizy **odległości do przestrzeni publicznych** wynika, że średnia odległość wynosi 240 m. W analizie uwzględniającej klasę wysokościową budynku występuje różnica: dla budynków niskich średnia to 180 m, dla budynków średniowysokich 227 m, dla budynków wysokich 400 m.

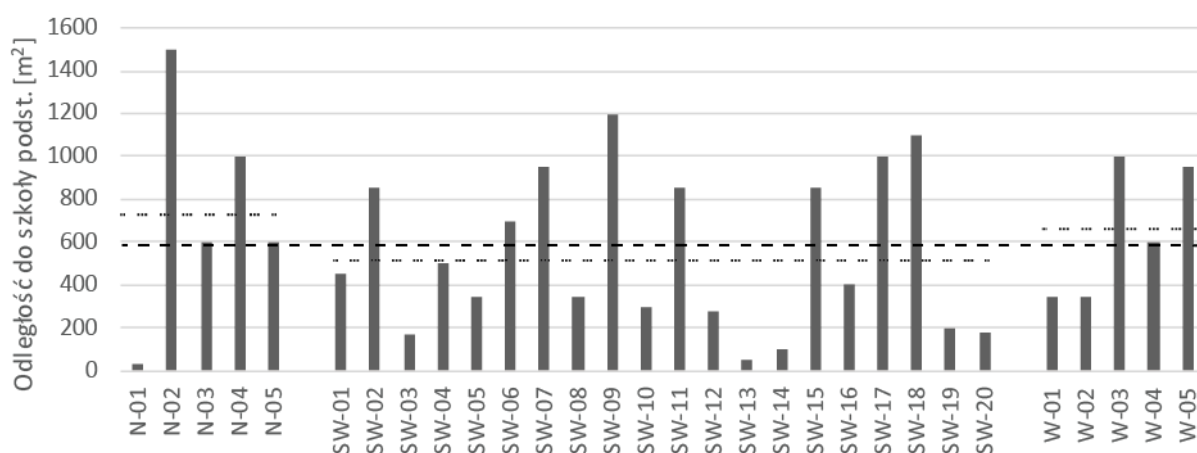


Wykres 20. Analiza odległości do przestrzeni publicznych.

MIERNIK 5 – EDUKACJA

Wskaźnik 1 – odległość do szkoły podstawowej

Z przeprowadzonej analizy **odległości do szkoły podstawowej** wynika, że średnia odległość wynosi 593 m. W analizie uwzględniającej klasę wysokościową budynku występuje różnica: dla budynków niskich średnia to 741 m, dla budynków średniowysokich 541 m, dla budynków wysokich 650 m.

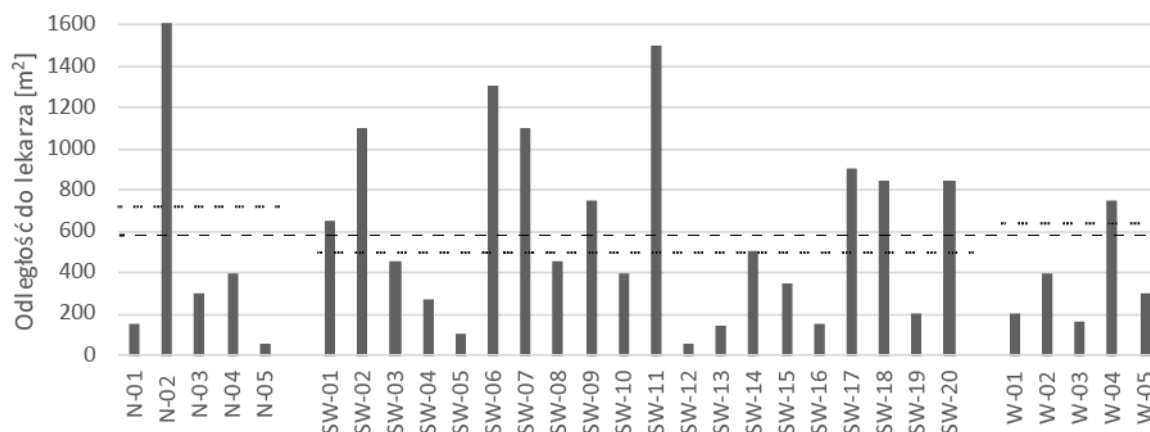


Wykres 21. Analiza odległości do szkoły podstawowej.

MIERNIK 6 – ZDROWIE

Wskaźnik 1 – odległość do lekarza/przychodni/szpitala

Z przeprowadzonej analizy odległości do lekarza rodzinnego / szpitala wynika, że średni dystans wynosi 559 m. Przy uwzględnieniu typu budynków odległość ta ulega zmianie: dla budynków niskich średnia to 580 m, dla budynków średniowysokich 603 m, dla budynków wysokich 362 m.



Wykres 22. Analiza odległości do lekarza/przychodni/szpitala.

2.6.2. PODSUMOWANIE ANALIZY JAKOŚCIOWEJ PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNEJ

Przeprowadzona analiza przykładów w kontekście przestrzenno-urbanistycznym pozwoliła na wskazanie elementów wpływających na jakość środowisk mieszkaniowych. Dzięki temu możliwe było skategoryzowanie tych czynników w przedstawionych poniżej grupach.

Grupa 1. Lokalizacja terenu, na którym zaprojektowany zostaje budynek

Przeanalizowane przykłady wskazują, że znaczący wpływ na jakość środowiska mieszkaniowego oraz poziom zadowolenia jego mieszkańców mają czynniki przestrzenne. Wśród nich jednym z kluczowych jest **lokalizacja** terenu, na którym zaprojektowany zostaje budynek wielorodzinny. Lokalizacja terenu rozumiana jest jako położenie działki budowlanej w zastyłym, określonym kontekście przestrzennym, w którym możliwe jest stworzenie środowiska mieszkaniowego. Badania i realizacje wskazują na szereg warunków przestrzennych, które oddziałują na życie mieszkańców, a uwzględnienie ich może polepszyć jakość zamieszkiwania. Do elementów tych zaliczyć możemy m.in.: dostępność do transportu publicznego, usług podstawowych, terenów zielonych i rekreacyjnych. Oddziaływanie tych czynników jest skomplikowane i wielowymiarowe, należy analizować je indywidualnie przy każdym projektowanym budynku mieszkalnym. Autor podkreśla, że są to główne elementy, które powinny być brane pod uwagę przy wyborze lokalizacji przyszłego środowiska mieszkaniowego. Zdarzają się sytuacje, kiedy zlekceważenie któregoś z tych elementów będzie skutkowało nieosiągnięciem

jakościowego środowiska mieszkaniowego. Takim przykładem może być próba realizacji środowiska mieszkaniowego w centrum dużego i rozwijającego się miasta. Tereny te z powodu swojej lokalizacji uznawane są za najbardziej wartościowe, w których bez problemu zapewniony jest dostęp do zróżnicowanego transportu publicznego, usług podstawowych i tych wyższego rzędu. Często jednak takie realizacje borykają się z problemem dostępu do terenów zielonych, tak pożądanym przy wyborze mieszkania. Dodatkowo przez jednoczesne nakładanie się problemów, np. z uciążliwym hałasem i zanieczyszczeniem powietrza, powodują, że takimi lokalizacjami wiele osób nie jest zainteresowanych¹²³.

Istnieje jednak również szereg pozytywnych przykładów, jak współczesne miasta – zabudowane w myśl idei miasta zwartego – zagospodarowują ostatnie wolne obszary¹²⁴. Przykładem takich działań są tereny do niedawna uważane za czarne punkty w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, jak dawne tereny przemysłowe. Taką realizacją jest chociażby Browar Lubicz w Krakowie (Karta SW-16), gdzie nieużytkowany teren przemysłowy został zrewitalizowany w kompleks mieszkalno-usługowy, w którym aż 30% stanowią miejsca pracy, w tym przestrzenie biurowe, handlowo-usługowe i gastronomiczne. Dzięki dogodnej lokalizacji, która mimo wszystko znajduje się na uboczu, mieszkańcy mają w zasięgu dostępu pieszego m.in. Dworzec Główny PKP (około 5 minut), Park Strzelecki (około 2 minuty), Ogród Botaniczny Uniwersytetu Jagiellońskiego (około 5 minut) czy Rynek Główny (około 12 minut).

Grupa 2. Dostępność transportu

Innym aspektem dogodnej lokalizacji jest **transport** i połączenie dzielnicy mieszkaniowej z centrum miasta i regionu, miejscem pracy¹²⁵, edukacji lub innym celem systematycznego przemieszczania się. Centra miast nie są już tak atrakcyjne dla mieszkańców jak do niedawna, spowodowane jest to m.in. zanieczyszczeniami, hałasem, brakiem dostępu do terenów zielonych, korkami drogowymi czy uciążliwym sąsiedztwem. Nabywcy nowych mieszkań poszukują przestrzeni do zamieszkania, w której możliwe jest odpoczęcie od uciążliwości miejskiego zgiełku i pracy, ale w optymalnej odległości od usług i możliwości, jakie oferuje centrum miasta. Dlatego na znaczeniu nabierają tereny, z których możliwy jest dogodny dostęp do różnych środków komunikacji publicznej, m.in. metra, tramwaju czy autobusu. Przykładem jest dzielnica Seestadt Aspern w Wiedniu (karta SW-10), gdzie zaprezentowano

¹²³ Z całą pewnością istnieje duży popyt na takie mieszkania wśród zamożniejszej części społeczeństwa, która traktuje takie mieszkania jako dodatkowe lub tymczasowe.

¹²⁴ Autor nie ma tu na myśli wolnych i nieużytkowanych terenów zielonych, parków czy przestrzeni publicznych.

¹²⁵ Połączenie z miejscem pracy nie jest już tak silnym czynnikiem, jak w latach 80 czy 90 XX wieku. Współczesne społeczeństwo zmienia się – coraz więcej ludzi pracuje zdalnie, szuka wyzwań zawodowych, zmieniając często pracę lub zatrudnianych jest na określony termin, zawarty w kontrakcie. Dlatego na znaczeniu nabiera dogodne połączenie z centrum miasta (regionu), które umożliwia korzystanie z niezbędnych miejsc usługowych, kulturalnych czy rozrywkowych.

zintegrowane i całościowe podejście w projektowaniu nowoczesnej i zrównoważonej dzielnicy mieszkaniowej. Dostęp do szybkiej komunikacji miejskiej był ważnym elementem podczas planów budowy, dlatego już w 2013 roku, na dwa lata przed wprowadzeniem się pierwszych mieszkańców, oddano do użytku linię metra. Mieszkańcy najdalej położonego budynku na osiedlu mają do pokonania około 12 minut pieszo do przystanku metra [Aspern Seestadt, 2018, s.7]. Dzielnica jest również interesującym przykładem, w jaki sposób można zachęcić mieszkańców do używania alternatywnych dla samochodu metod komunikacji, takich jak spacer, jazda rowerem czy hulajnogą. Służy temu idea „122 kroków” w takiej odległości z każdego mieszkania na osiedlu możliwy jest dostęp do usług podstawowych, znajdujących się w parterach budynków.

Grupa 3. Usługi podstawowe

Aspektem podwyższającym jakość środowiska mieszkaniowego, związanym z lokalizacją, jest dostęp do **usług podstawowych**. Brak uwzględnienia dostępu do usług podstawowych, takich jak sklepy spożywcze, fryzjer czy przychodnie lekarskie, znacząco obniża satysfakcję z zamieszkania w takim obszarze. Brak możliwości korzystania z tych usług w życiu codziennym w zasięgu dostępu pieszego jest znaczącym utrudnieniem dla mieszkańców. Osiedla takie, nazywane „sypialniami”, często znajdują swoją lokalizację w dalekich obszarach poza miastem. Takie projektowanie jest słabszym jakościowo rozwiązaniem, a mieszkańcy decydujący się na tego typu miejsce zamieszkania często nie są świadomi wszystkich jego aspektów. Życie mieszkańców tych terenów zdeterminowane jest dostępem do samochodu osobowego i pokonywaniem za każdym razem znacznych odległości, wytwarzając dodatkowe korki w mieście oraz negatywnie oddziałując na środowisko naturalne. Przykładem, w którym inwestor próbował stworzyć dostępne osiedle w centrum miasta, jest I etap 19. Dzielnicy Warszawy (karta SW-17). Pomimo tak dogodnej lokalizacji, z której w niedalekiej odległości znajdują się lokale usługowe, miejsca kultury, rozrywki i pracy, zdecydowano się jednak na szeroki program usług także w budynkach. W parterach i częściowo na pierwszej kondygnacji zostało zaprojektowanych 16 lokali usługowych, gdzie swoje miejsce znalazły m.in. lokale spożywcze i gastronomiczne, studio fitness, fryzjer.

Grupa 4. Teren zielony

Jednym z walorów dobrej lokalizacji środowiska mieszkaniowego jest bliskie sąsiedztwo **terenów zielonych**. Jest to również jeden z podstawowych elementów, którymi kierują się mieszkańcy przy wyborze swojego przyszłego zamieszkania. Popyt na lokale mieszkalne znajdujące się niedaleko otwartych terenów zielonych zauważyli również deweloperzy, co skutkuje udowadnianiem, że aspekt

ten jest zapewniony w praktycznie każdej współczesnej realizacji w Polsce¹²⁶. Działki i wynajmowane mieszkania w takich okolicach są stosunkowo droższe i w dużej mierze zarezerwowane dla bogatszego klienta. Korzystny wpływ terenów zielonych jest również udowadniany w badaniach naukowych, potwierdzających pozytywny wpływ zieleni¹²⁷ m.in. na poprawę stanu zdrowia czy samopoczucia mieszkańców [Mazur, 2019, s. 237]. Odpowiednio usytuowana zieleń w otoczeniu budynku mieszkalnego, poza swoim walorem estetycznym, może chronić budynek przed nadmiernym nasłonecznieniem czy silnymi wiatrami. Pozytywnym przykładem uwzględniającym zieleń w projekcie jest realizacja budynku Tumskie Ogrody II we Wrocławiu (karta SW-05), zaprojektowana w pięknym sąsiedztwie Ogrodu Botanicznego. Istniejący układ starodrzewia na działce zdeteterminował kształt projektowanego budynku. Wynikało to z dążenia inwestora i projektanta do zachowania jak największej liczby wysokich drzew, które w niektórych miejscach znajdują się nieco ponad 2 metry od ścian budynku.

Grupa 5. Układ urbanistyczny

Z przeprowadzonej analizy realizacji budownictwa mieszkaniowego w Europie z całą pewnością można stwierdzić, że istotnym czynnikiem wpływającym na jakość środowiska mieszkaniowego jest wypracowanie całościowego planu. Powinien on uwzględniać wiedzę i doświadczenie m.in. urbanistów, architektów, ekologów, geografów, jak i mieszkańców danej społeczności. Uzyskanie jakości przestrzennej w projekcie składającym się z kilku budynków mieszkalnych lub całej nowej dzielnicy jest łatwiejsze niż przy pojedynczej realizacji, mającej często ograniczenia wielkości terenu czy sąsiedztwa. Przygotowując **układ urbanistyczny** środowiska mieszkaniowego projektanci mogą uwzględniać m.in. lokalizację usług podstawowych, terenów zielonych i rekreacyjnych, przestrzeni publicznych, układ dróg, ścieżek rowerowych i chodników czy miejsc przeznaczonych na place zabaw. Pozytywnych aspektów wynikających z opracowania projektu urbanistycznego z całą pewnością jest bardzo wiele, jednym z nich (często niedocenianym) jest przygotowanie narzędzia do walki z chaosem przestrzennym terenów zabudowanych miast. W Polsce sytuacja ta najbardziej widoczna jest na styku

¹²⁶ Zauważalne jest to również w nazewnictwie inwestycji mieszkaniowych, które z umiłowaniem nawiązują do zieleni. Jednym z powodów może być próba wykreowania w świadomości przyszłych mieszkańców wizji projektu dedykowanego dla wyższej (zamożniejszej) klasy społecznej, przy jednocześnie niższej cenie rynkowej. Opisała to zjawisko R. Przybylska [2014]: „[...] *kreują w wyobraźni przyszłych klientów i mieszkańców domu lub osiedla miejsce do zamieszkania lepsze niż inne, bo położone w piękniejszym miejscu, zacisznym, zielonym, spokojnym, w miejscu zamieszkanym przez wyższe klasy społeczne, ludzi zamożnych, należących do elity, w takim miejscu, w którym czujemy się swojsko*”.

¹²⁷ Aspekt zdrowotny oraz wpływ zieleni na poprawę zdrowia człowieka został opisany m.in. w następujących publikacjach: J. Roe [2016]; World Health Organization [2016]. W przytoczonych pracach autorzy podkreślają wpływ środowiska naturalnego na złagodzenie problemów psychicznych, ponieważ zieleń pozwala utrzymać dobry poziom zdrowia. W publikacji J. Roe [2016] zostały zaprezentowane badania, w których zieleń wpływa pozytywnie na samopoczucie człowieka, pomaga w zmaganiu się ze stresem, lękami, schizofrenią, stresem pourazowym, demencją, ADHD oraz autyzmem.

granic działek, które są własnością różnych inwestorów. Właśnie w tych miejscach występuje często największa dysharmonia, która uwidacznia się m.in. w różnego rodzaju barierach architektonicznych, braku ciągłości komunikacji, różnego rodzaju ogrodzeniach, płotach blokujących komunikację pieszą mieszkańców oraz w braku spójności estetycznej.

Przykłady realizacji dowodzą, że włodarze miast mają szereg różnych możliwości w projektowaniu całych układów urbanistycznych dla nowych terenów mieszkaniowych. Jednak wdrożenie tych możliwości jest często trudne do zrealizowania, z powodu braku wiedzy i odpowiednich specjalistów lub barier prawnych. Polskim przykładem, nazywanym eksperymentalnym środowiskiem mieszkaniowym, jest dzielnica Nowe Żerniki, powstała we Wrocławiu (karta N-02). Pod względem planowania i chęci stworzenia przyjaznej przestrzeni do życia, dzielnica wyróżnia się na tle krajowych realizacji. Do współpracy nad projektem zaproszono 40 wrocławskich architektów, którzy opracowali wytyczne do przyszłego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zaproponowali projekty koncepcyjne dla części kwartałów. Jakość projektów jest w dużej mierze zasługą miasta, które dążyło wszystkimi możliwymi środkami do jej zapewnienia¹²⁸.

Szwajcarskim dobrym przykładem na innowacyjne i zintegrowane planowanie przestrzeni mieszkaniowej, opartym na całościowym planie urbanistycznym, jest realizacja Mehr Als Wohnen w Zurychu (karta SW-09). Projekt został zrealizowany na podstawie konkursu architektoniczno-urbanistycznego, przeprowadzonego przez urzędników miejskich i spółdzielnie mieszkaniowe. W tym przypadku inwestor postąpił niestandardowo, ponieważ wygrana koncepcja nie została skierowana do dalszych prac nad stworzeniem projektu budowlanego. Inwestor zaprosił autorów wygranej pracy i czterech innych prac biorących udział w konkursie – które zostały docenione i wyróżnione – do współpracy przy stworzeniu osiedla mieszkaniowego z 13 budynkami mieszkalnymi. Projektanci w pół roku przygotowali wspólny projekt urbanistyczny i wytyczne dla realizowanych budynków.

Grupa 6. Wspólna przestrzeń i więzi sąsiedzkie

Współcześnie można zauważyć coraz większą świadomość inwestorów, że nie realizują wyłącznie budynku mieszkalnego, ale kreują przyszłe życie i zadowolenie jego mieszkańców. Analiza przykładów realizacji dowodzi, że wzrost zadowolenia z miejsca zamieszkania łączy się ze znajomością

¹²⁸ Na etapie pierwszych przetargów na sprzedaż kwartałów w dzielnicy Nowe Żerniki oferenci zobowiązani byli do przedstawienia koncepcji architektonicznej uwzględniającej planowany charakter dzielnicy. Jednak „przedstawione koncepcje architektoniczno-urbanistyczne nie zawierały istotnych rozwiązań wynikających z założeń wzorcowego osiedla mieszkaniowego”, co skutkowało nierozstrzygnięciem przetargu. Taka determinacja urzędników zaowocowała przy kolejnych przetargach, w których deweloperzy przedstawiali projekty uwzględniające wymagania jakościowe [źródło: <https://www.tuwroclaw.com/wiadomosci,fiasko-pierwszych-przetargow-na-nowe-zerniki-projekty-nie-spelnily-wymagan-urzednikow,wia5-3273-15969.html> dostęp: 10.06.2019].

i utrzymaniem dobrych kontaktów z sąsiadami. W tym celu architekci mogą zastosować różnego rodzaju rozwiązania projektowe, by wspierać (umożliwić) wytwarzanie się **więzi sąsiedzkich** wśród mieszkańców. Jednym z najpopularniejszych rozwiązań jest zapewnienie pomieszczenia lub **przestrzeni wspólnej** (ogólnodostępnej), w celu zapewnienia miejsca spotkań sąsiadów i podejmowania wspólnych planów i działań. W polskich realiach często okazuje się, że mieszkańcy korzystają z pustych przestrzeni na strychu lub w garażu/piwnicy budynku, co nie zawsze jest dobrym rozwiązaniem projektowym.

Sposobem na tworzenie przestrzeni do integracji mieszkańców może być także m.in. zapewnienie terenów zielonych i rekreacyjnych, tj. siłowni, ogródków miejskich czy wspólnych tarasów, na które często wykorzystywane są zielone dachy budynku. Przykładem takiego rozwiązania jest projekt mieszkań socjalnych Savonnerie Heymans powstały w Brukseli w 2010 roku (karta N-04). Idea projektu polega na zaaranżowaniu przestrzeni mieszkalnych wokół wspólnych przestrzeni dostępnych dla wszystkich lokatorów. Projekt w swoim założeniu przypomina małą wioskę, która powstała w centrum gęstej zabudowy stolicy Belgii. Wchodząc przez bramę do typowego kwartału zabudowy, trafiamy na otwartą przestrzeń, która stanowi centralny dziedziniec. Z centralnego placu możemy przejść do przestrzeni mieszkalnych lub odwiedzić dwie zielone przestrzenie, tj. park 3D z placem zabaw dla dzieci oraz teren nazwany przez projektantów „mini lasem”. Wspólne tereny w przestrzeni otwartej uzupełnione są przez pomieszczenia ogólnodostępne, np. świetlicę czy pralnię.

Grupa 7. Strefowanie przestrzeni

Współczesne polskie dzielnice mieszkaniowe borykają się z problemem **strefowania przestrzeni**. Jest to określanie, która część należy wyłącznie dla mieszkańców (część prywatna), a która jest publiczna (dostępna dla wszystkich). Problem ten przejawia się m.in. w niekontrolowanym stawianiu płotów, ogrodzeń i szlabanów w miejscach, w których do niedawna ich nie było, co w znacznym stopniu utrudnia i komplikuje komunikację lokalnemu społeczeństwu. Sytuacja ta dotyczy zwłaszcza mieszkańców nowych osiedli, gdzie inwestorzy maksymalnie wykorzystują przestrzeń pod zabudowę, a budynki stawiane są przez różnych inwestorów na małych działkach. Takie działania możemy zaobserwować na krakowskim Ruczaju, gdzie powstające nowe realizacje systematycznie się grodzą, blokując komunikację i odgradzając się od wszystkich sąsiadów¹²⁹.

¹²⁹ Sytuację taką dobitnie opisuje mieszkanka Ruczaju, pani Anna: „Wszystkie te budynki powstały w ciągu ostatnich 10 lat, może i ładnie wyglądają na filmie, ale żyć tu jest coraz trudniej. Prawie każdy budynek zagrodzony siatką, a uliczki dojazdowe szlabanami. Jeszcze niedawno do przychodni zdrowia szłam 5 minut, teraz pokonanie labiryntu ogrodzeń zajmuje mi 25 minut. Brakuje parkingów, samochody tarasują chodniki, niektórzy parkują nawet na skrzyżowaniach ulic” [źródło: wypowiedź opublikowana na portalu Facebook, na profilu „Więcej betonu na Ruczaju”, dostęp: 25.11.2017].

Przykładem dobrze zaprojektowanej przestrzeni jest wrocławska realizacja Kurkowa 14 (karta SW-13). Teren, na którym powstał budynek, graniczy z jednej strony z rzeką Odrą, a po przeciwnej stronie z gęstą zabudową śródmiejską z XIX wieku. Architekci postanowili odtworzyć w tym miejscu przestrzeń publiczną bulwarów, dostępną dla wszystkich mieszkańców miasta. Aby zwiększyć aktywność w przestrzeni zaprojektowali również różnego rodzaju lokale usługowe w parterze budynku i miejsca do odpoczynku. W projekcie nie pominięto również przestrzeni prywatnej dla mieszkańców, która znajduje się na dziedzińcu, podniesionym na pierwszą kondygnację. Dziedziniec został dodatkowo wysunięty i postawiony na palach, dzięki czemu mieszkańcy mają z niego zejście bezpośrednio na bulwar.

Grupa 8. Kontekst

Czynnikiem projektowym, który znacząco podwyższa jakość środowiska mieszkaniowego, jest analiza miejsca, w którym projektowany budynek ma powstać. Analiza ta dotyczy m.in. rozwiązań urbanistycznych, funkcjonalnych, ale również historycznych. Wszystko po to, aby projektowana nowa zabudowa wpisywała się w **kontekst** i kontynuowała indywidualny **charakter** miejsca. Problem ten znacząco występuje na polskim rynku mieszkaniowym, gdzie można kupić gotowy projekt budynku mieszkalnego wielorodzinnego, co prowadzi do uniformizacji architektury.

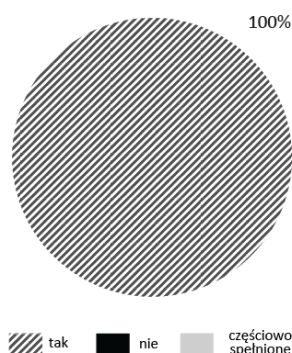
Przykładem poszanowania projektantów dla miejscowego kontekstu oraz jego bogatej historii są budynki Riverview, wybudowane w Gdańsku w 2019 roku (karta SW-02). Działka znajdująca się w centrum miasta z jednej strony graniczy z kanałem wodnym, a z drugiej z zabytkowymi kamienicami. Projektanci postanowili budynkami przy kanale nawiązać do murowanych magazynów oraz do gęstej zabudowy kamienic z XIX wieku. Przyjęta architektura nawiązuje swoim wysokiej jakości wykonaniem i formą do zabudowy historycznej, w której wyczuwalny jest „genius loci” Gdańska.

Grupa 9. Pozostałe czynniki

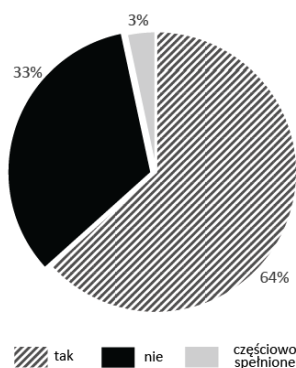
Przedstawione karty obiektów wskazują również na szereg powtarzalnych elementów. Są to:

- dostępność terenu oraz budynku;
- samowystarczalność, w kontekście lokalizacyjnym;
- zagospodarowanie dziedzińca i terenu działki w funkcje dla mieszkańców;
- cicha okolica;
- stworzenie „przyjaznej przestrzeni”;
- rewitalizacja terenów zdegradowanych/poprzemysłowych.

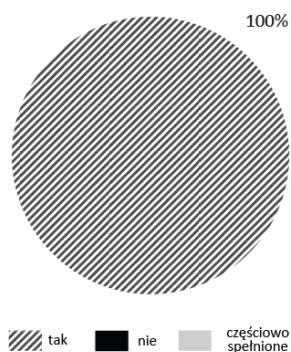
2.6.3. PODSUMOWANIE ANALIZY ILOŚCIOWEJ PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNEJ



Wykres 23. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. I – miernik 1.



Wykres 24. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. 1 – miernik 2.



Wykres 25. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. I – miernik 3.

KATEGORIA I. PRZESTRZEŃ W BLISKIM OTOCZENIU BUDYNKU

Miernik 1 – Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną

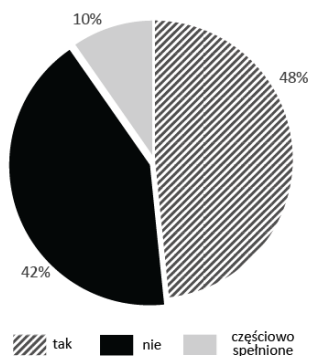
Z analizy **czytelnego podziału przestrzeni** na strefy wynika, że w grupie badanej czynnik ten został uwzględniony we wszystkich realizacjach. Nie oznacza to jednak, że we wszystkich przykładach występuje podział na strefę publiczną czy półprywatną. W niektórych przypadkach teren działki i wielkość realizacji nie pozwalają na zaprojektowanie takich stref. Jednak pomimo tych uwarunkowań, nie można stwierdzić, że strefowanie przestrzeni jest niezapewnione.

Miernik 2 – Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw

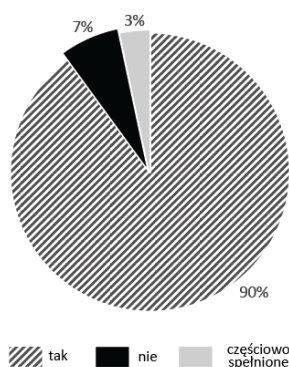
Z analizy **zapewnienia przestrzeni rekreacyjnej i wydzielonego miejsca na plac zabaw dla dzieci** wynika, że większość realizacji (64%) uwzględniło ten czynnik podczas projektowania i realizacji. Należy zauważyć, że pomimo zaprojektowania takiej przestrzeni, często jest ona niewystarczająca. Wynika to z przekonania, że to władze miasta powinni zapewnić mieszkańcom większe przestrzenie rekreacyjne, np. w osiedlowych parkach i placach zabaw. Świadczą o tym również przeprowadzone badania, z których wynika, że aż 33% realizacji w ogóle nie oferuje takiej przestrzeni swoim mieszkańcom.

Miernik 3 – Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców

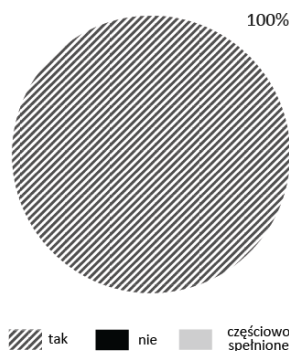
Z analizy **rozgraniczenia miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców** wynika, że wszystkie omawiane realizacje stosują czytelny podział terenu. W większości przypadków możliwe jest to dzięki zaprojektowaniu garażu podziemnego. Pozwoliło to na swobodne kształtowanie parteru i przeznaczenie go w znacznej części na strefę wolnego



Wykres 26. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. I – miernik 4.



Wykres 27. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. I – miernik 5.



Wykres 28. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 1.

i swobodnego ruchu mieszkańców. Częstość rozwiązaniem projektowym jest również przeznaczenie parteru na garaż (oraz np. na usługi i działalność gospodarczą), co pozwala np. na lokalizację wejścia na wyższej kondygnacji, która jednocześnie pozostaje przestrzenią publiczną czy półpubliczną dla mieszkańców.

Miernik 4 – Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych

Z analizy **wykorzystania istniejących walorów przyrodniczych** wynika, że czynnik ten jest uwzględniany w 48%, natomiast w dużym odsetku 42% nie jest w ogóle brany pod uwagę. Wpływ na wysoki poziom nieuwzględnienia istniejących walorów przyrodniczych miały realizacje, które ze względu na lokalizację nie posiadały żadnego waloru przyrodniczego (np. budynki w gęstej zabudowie, centrum miasta). Natomiast środowiska mieszkaniowe, które posiadały taki walor w sąsiedztwie, chętnie z niego korzystały, polepszając warunki zamieszkania przyszłym mieszkańcom.

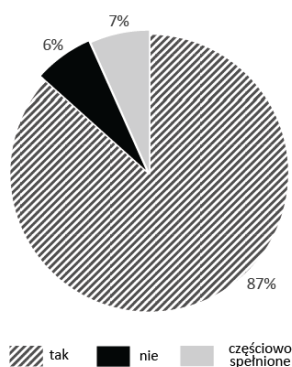
Miernik 5 – Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością

Z analizy **zagospodarowania terenu wraz z budynkiem dla osób z niepełnosprawnością** wynika, że omawiane przykłady w 90% uwzględniają ten czynnik już na etapie projektowania. Należy jednak zauważyć, że nadal istnieją bariery architektoniczne na styku zagospodarowanego terenu a częścią zewnętrzną. Realizacje coraz częściej uwzględniają dźwigi osobowe (bez względu na klasę wysokościową budynku), jednak czasem ich ilość jest niewystarczająca z tego powodu rozwiązanie to ze względu na mieszkańców z niepełnosprawnością i z czasową niepełnosprawnością nie spełnia swoich założeń.

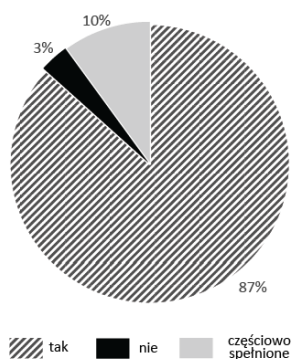
KATEGORIA II. PRZESTRZEŃ W BLISKIM OTOCZENIU BUDYNKU

Miernik 1 – Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych

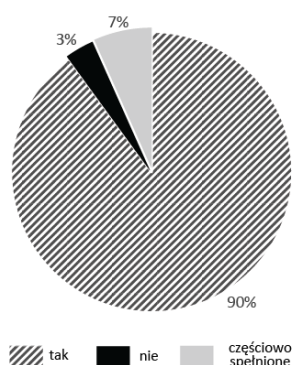
Z analizy **nominowania projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych** wynika, że wszystkie dobrane



Wykres 29. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 2.



Wykres 30. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 3.



Wykres 31. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 4.

przykłady zostały docenione za zaprojektowane rozwiązania, m.in. przestrzenne, architektoniczne, estetyczne i funkcjonalne.

Miernik 2 – W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy

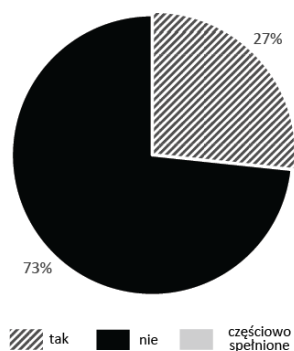
Z analizy **zaprojektowania zróżnicowanego programu mieszkaniowego** wynika, że zdecydowana większość realizacji – 87% uwzględnia ten czynnik. Przykładami wartymi omówienia są realizacje, które powstały w ramach własnej inicjatywy mieszkańców, zapewniając m.in. mieszkania tradycyjne i w typie cohousingu. Mieszkańcy sami zdecydowali o ilości, powierzchni i kształcie przyszłych mieszkań. Dzięki temu środowiska mieszkaniowe mają różnorodny program mieszkaniowy – od mieszkań jednoosobowych, po mieszkania typu cohousing oraz mieszkania 8- czy 9-pokojowe dla dużych rodzin.

Miernik 3 – Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku, zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób

Z analizy **zaprojektowania strefy wejściowej budynku w funkcjonalny i estetyczny sposób** wynika, że czynnik ten realizowany jest aż w 87%. Przykładem, który warto omówić jest realizacja Puukuokka Housing (karta W-01), gdzie projektanci wyznaczyli rozbudowaną przestrzeń komunikacji wewnętrznej budynku. Poza szerokimi traktami, otwartymi na wnętrze budynku, przewidziano przeszklenia przez całą kondygnację. Dzięki temu komunikacja wewnętrzna nie przypomina tradycyjnych rozwiązań z długimi i ciemnymi korytarzami.

Miernik 4 – Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)

Z analizy **dodatkowej przestrzeni do przechowywania dla mieszkańców** (komórki lokatorskie) wynika, że czynnik ten realizowany jest aż w 90%. Inwestorzy i projektanci są świadomi potrzeby zapewnienia dodatkowej przestrzeni dla mieszkańców.



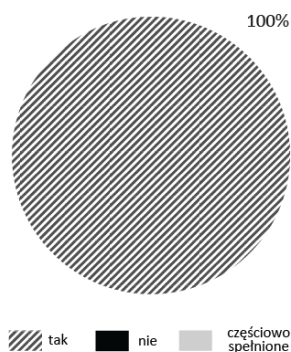
Wykres 32. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 5.

Możliwości jej zaprojektowania jest bardzo dużo, do najpopularniejszych należą wolne przestrzenie w garażach podziemnych, piwnicach czy korytarzach.

Miernik 5 – Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby

Z analizy **zaprojektowania pomieszczeń wspólnych oraz przestrzeni dodatkowych, np. do pracy, hobby** wynika, że przestrzenie takie stanowią mało popularne rozwiązanie (27%). Należy jednak zauważyć, że przestrzenie takie są coraz chętniej projektowane. Wynika to z potrzeby mieszkańców.

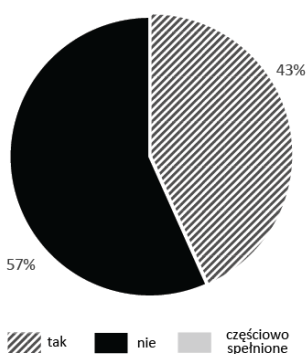
Miernik 6 – W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania



Wykres 33. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 6.

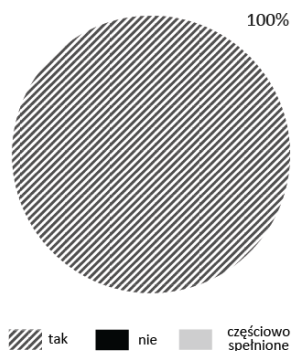
Z analizy **wykorzystania materiałów budowlanych o wysokiej jakości, gwarantujących trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania** wynika, że czynnik ten jest realizowany aż w 100%. Dowodzi to, że wysokiej jakości środowisko mieszkaniowe jest możliwe do uzyskania zarówno dzięki dobremu i przemyślanemu projektowi, jak i jego jakościowemu wykonaniu. Tak zrealizowane inwestycje pozwalają swoim mieszkańcom cieszyć się z miejsca do życia przez wiele lat.

Miernik 7 – W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne

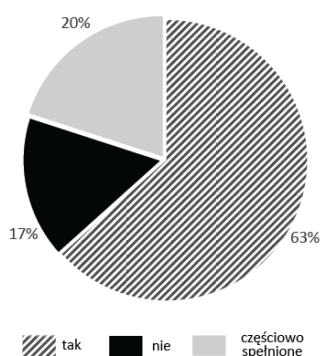


Wykres 34. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 7.

Z analizy **zastosowanych rozwiązań i instalacji ekologicznych** wynika, że czynnik ten nie jest wystarczająco realizowany. Realizacje w 57% nie przewidywały żadnego rozwiązania ekologicznego. Budownictwo mieszkaniowe należy do najbardziej rozpowszechnionego, dlatego w znaczącym stopniu wpływa na degradację środowiska naturalnego.



Wykres 35. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. III – miernik 1.



Wykres 36. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. III – miernik 2.

KATEGORIA III. MIESZKANIE

Miernik 1 – Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostały dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców

Z analizy **wielkości powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenia**, dostosowanych do potrzeb przyszłych mieszkańców, wynika, że czynnik ten jest realizowany w 100%. Omówione przykłady to realizacje zaprojektowane w funkcjonalny sposób, zapewniające mieszkańcom odpowiednią wielkość pomieszczeń: kuchni, łazienki i sypialni.

Miernik 2 – Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m²

Z analizy **dodatkowej przestrzeni rekreacyjno-użytkowej** wynika, że czynnik ten jest realizowany aż w 63%. Wynik też świadczy o potrzebie projektowania takich przestrzeni, co zauważalne jest przy decyzjach o kupnie mieszkania.

2.6.4. PODSUMOWANIE ANALIZY JAKOŚCIOWEJ PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNEJ

Na podstawie przeanalizowanych przykładów realizacji budynków mieszkalnych można zdefiniować szereg powtarzających się elementów (czynników) architektonicznych, wpływających na polepszenie jakości projektowanego środowiska mieszkaniowego. Warunki te można sklasyfikować ze względu na poziom oddziaływania na: 1) dotyczące całego budynku; 2) dotyczące mieszkania; 3) pośrednie – wpływające zarówno na budynek, jak i na mieszkanie.

Jednym z głównych czynników wpływających na odbiór realizacji jest jej **forma architektoniczna** oraz zastosowana **estetyka** elewacji budynku. Aspekt ten jest istotny z przynajmniej dwóch powodów. Pierwszy to możliwość poprawienia swoją formą

miejscowych warunków, ponieważ budynek mieszkalny powstaje w określonym środowisku zabudowanym. Drugi to wpływ na decyzję związaną z zakupem lub zamieszkaniem w danej nieruchomości.

W analizowanych przykładach dostrzec można sytuację, w której najbardziej docenianymi budynkami mieszkalnymi są te oferujące **zróżnicowany program mieszkaniowy**. W realizacjach takich znajdują się mieszkania dla mniejszych gospodarstw domowych, np. osób mieszkających w pojedynkę lub starszych (tzw. kawalerki). Są także mieszkania dwupokojowe oraz lokale większe: trzy-, cztero-, a nawet pięciopokojowe, przeznaczone dla dużych rodzin. Dzięki takiemu rozwiązaniu można stworzyć środowisko mieszkaniowe, które zaspokoi różne potrzeby mieszkańców. Przykłady dowodzą, że rynek mieszkaniowy poszukuje innowacyjnych form zamieszkania, które często kreowane są oddolnie przez samych zainteresowanych lub spółdzielnie mieszkaniowe. Jednym z takich rozwiązań są mieszkania w systemie cohousingu, w których mieszka nawet do 12 mieszkańców. Lokatorzy poza własnymi prywatnymi sypialniami mają zagwarantowany bogaty system pomieszczeń wspólnych, składający się na kuchnię, pokój dzienny czy pralnię. Dzięki temu możliwe jest dostarczenie przestrzeni mieszkalnej oferującej pełen program mieszkaniowy po ograniczonych, „współdzielonych” kosztach, co jest poszukiwaną alternatywą we współczesnych europejskich miastach.

Elementami wpływającymi na jakość mieszkania z całą pewnością są: **standard jego wykonania** oraz **funkcjonalność**. W analizowanych przykładach nie występowały lokale o niskim standardzie lub błędach funkcjonalnych. Dlatego element ten postrzegany będzie jako fundamentalny, bez którego dalsze próby uzyskania wysokiej jakości mogą być niemożliwe do spełnienia.

W realizacjach można także dostrzec, że projektowany budynek mieszkalny powinien spełniać dodatkowe funkcje, takie jak **przestrzeń do działalności gospodarczej i pracy**. Jednym z najpopularniejszych rozwiązań jest przeznaczenie parteru budynku na lokale usługowe. Ciekawe rozwiązanie zastosowali projektanci budynku Wohnprojekt (karta SW-14), gdzie dwupoziomowe mieszkanie w parterze miało możliwość prowadzenia działalności gospodarczej, a na wyższej kondygnacji była zapewniona przestrzeń mieszkalna.

Czynnikiem oddziałującym zarówno na budynek, jak i na mieszkanie jest **jakość wykonania budynku**, dotycząca przestrzeni zewnętrznej i wewnętrznej. Z elementem tym związany jest wybór odpowiedniej jakości materiałów budowlanych.

3.6.5. ANALIZA PORÓWNAWCZA

Przedmiotem analizy są realizacje opisane w *załączniku nr 2* (karty wybranych obiektów), stanowiące grupę 30 budynków, do których zostały przygotowane badania szczegółowe. Przedstawiona analiza porównawcza ma na celu wskazanie realizacji, które zapewniają swoim mieszkańcom wysoką jakość środowiska mieszkaniowego. W tym celu budynki zostaną zakwalifikowane do trzech grup:

1. **grupa zielona** – realizacje zakwalifikowane do tej grupy będą cechowały się wysokim poziomem realizacji, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb przyszłego mieszkańca. Budynki te stanowią najlepszy przykład, w jaki sposób powinny być realizowane środowiska mieszkaniowe w przestrzeni zurbanizowanej;
2. **grupa pomarańczowa** – realizacje zakwalifikowane do tej grupy będą odznaczać się dobrym poziomem wykonania, a w niektórych aspektach będą stanowiły przykład jakości środowiska mieszkaniowego. Jednak w całościowym odbiorze realizacji zostały pominięte niektóre czynniki jakościowe. Budynki te, poprzez określenie ich słabych punktów i ich naprawienie, mogą ubiegać się o zakwalifikowanie do grupy zielonej;
3. **grupa czerwona** – realizacje zakwalifikowane do tej grupy stanowią przykłady środowisk mieszkaniowych obojętnych pod względem jakościowym. Występują w nich błędy popełnione już na początkowym etapie projektowania, m.in. w doborze lokalizacji. Jednak dzięki dostarczeniu nowych i funkcjonalnych mieszkań, realizacje te również podwyższają poziom życia swoich mieszkańców.

Przyjęta metoda pomiaru została przedstawiona w *załączniku nr 3* – metodologia analizy porównawczej.



GRUPA ZIELONA

Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały największą liczbę punktów:

– ponad **70%** możliwych punktów:

Tabela 16. Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały ponad 70% możliwych punktów.

POZYCJA W RANKINGU	NUMER KARTY	PUNKTACJA	NAZWA
1	SW-12	94	GENOSSENSCHAFT KALKBREITE Szwajcaria, Zurych, Müller Sigrist Architekten, 2014 r.
	N-01	93	ELY COURT Wielka Brytania, Londyn, Alison Brooks Architects, 2018 r.
2	N-04	91	SAVONNERIE HEYMANS Belgia, Bruksela, MDW Architecture, 2010 r.

– ponad **60%** możliwych punktów:

Tabela 17. Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały – ponad 60% możliwych punktów.

POZYCJA W RANKINGU	NUMER KARTY	PUNKTACJA	NAZWA
3	W-04	81	THE DOCKS Francja, Saint-Ouen, Atelier du pont, 2015 r.
	SW-14	81	WOHNPROJEKT Austria, Wiedeń, Einszueins Architektur, 2013 r.
4	SW-10	78	HOLZWOHNBAU D12 Austria, Wiedeń, Berger+Parkkinen Architekten i Querkraft Architekten, 2015 r.
	SW-15	78	SPREEFELD COOP HOUSING Niemcy, Berlin, Carpaneto Architekten + Fatkoehl Architekten + BARarchitekten, 2013 r.
5	N-05	77	WILLA MODERNA Polska, Koszalin, HS99, 2010 r.
	SW-19	77	64 Logements Francja, Boulogne Billancourt, MCBAD Colomer Dumont, 2010 r.
6	SW-05	75	TUMSKIE OGRODY II Polska, Wrocław, Dziewoński, Łukasiewicz-Architekci, 2017 r.
	SW-13	75	KURKOWA 14 Polska, Wrocław, Maćków Pracownia Proj., 2014 r.



GRUPA POMARAŃCZOWA

Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały średnią liczbę punktów:

– ponad **50%** możliwych punktów:

Tabela 18. Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały ponad 50% możliwych punktów.

POZYCJA W RANKINGU	NUMER KARTY	PUNKTACJA	NAZWA
7	SW-16	73	BROWAR LUBICZ Polska, Kraków, MOFO Architekci, 2016 r.
	W-03	73	HARBOUR HOUSES Dania, Aarhus, Luplau & Poulsen Arkitekter, 2015 r.
8	SW-02	72	RIVERVIEW Polska, Gdańsk, APA Wojciechowski, 2020 r.
	SW-06	72	WAGNISART Niemcy, Monachium, Hable Architekten + Bogevischs Buero, 2016 r.
9	SW-20	68	LOFTY U SCHEIBLERA Polska, Łódź, Marciniak & Witasiak, 2010 r.
	SW-07	68	KRØYERS PLADS Dania, Kopenhaga, Vilhelm Lauritzen Arkitekter + Cobe Architekci, 2016 r.
10	SW-09	67	MEHR ALS WOHNEN - HAUS G Szwajcaria, Zurych, Pool Architecten, 2015 r.
11	SW-01	63	KOMPOZYTORÓW Polska, Kraków, Medusa Group, 2020 r.
	W-01	63	Puukuokka Housing Finlandia, Jyväskylä, OOEPA, 2018 r.
	SW-04	63	SPRZECZNA 4 Polska, Warszawa, BBGK Architekci, 2017 r.

– ponad **45%** możliwych punktów:

Tabela 19. Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały ponad 45% możliwych punktów.

POZYCJA W RANKINGU	NUMER KARTY	PUNKTACJA	NAZWA
12	SW-08	61	EVERGREEN365 Polska, Poznań, Insomnia, 2016 r.
13	SW-11	60	JAGIELLOŃSKA 47 Polska, Warszawa, Kontrapunkt V-Projekt, 2015 r.
14	SW-17	59	19 DZIELNICA Polska, Warszawa, JEMS Architekci, 2011 r.
15	N-02	58	OSIEDLE ATMOSFERA Polska, Wrocław, Arch_it, 2017 r.



GRUPA CZERWONA

Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały najniższą liczbę punktów:

– poniżej **44%** możliwych punktów:

Tabela 20. Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały poniżej 44% możliwych punktów.

POZYCJA W RANKINGU	NUMER KARTY	PUNKTACJA	NAZWA
16	N-03	53	SA POBLA SOCIAL HOUSING Hiszpania, Sa Pobla, RipollTizon Estudio de arquitectura, 2012 r.
17	W-02	52	LATARNIA Polska, Warszawa, APA Wojciechowski, 2016 r.
18	W-05	51,5	REBEL ONE Polska, Warszawa, WWAA, 2013 r.
19	SW-03	38	NOWY WERDON Polska, Ruda Śląska, Biuro Projektowe Małeccy, 2019 r.
20	SW-18	37	IJBURG BLOCK 65b Holandia, Amsterdam, Moriko Kira Architect, 2010 r.

ROZDZIAŁ IV

WNIOSKI

4.1. WNIOSKI

W przedstawionej pracy doktorskiej zostały przebadane współczesne przestrzenie mieszkaniowe w odniesieniu do czynników, które wpływają na podwyższenie ich jakości. W celu otrzymania miarodajnych wyników badań wprowadzono zakres pracy, który określono na realizację powstałe w krajach należących do Unii Europejskiej w przedziale czasowym pomiędzy 2010 a 2020 rokiem. Tematyka badawcza pracy w znaczącej mierze obejmuje zagadnienia związane z projektowaniem środowisk mieszkaniowych, dlatego zastosowana analiza badawcza literatury została skonfrontowana z badaniami własnymi nad wybranymi środowiskami mieszkaniowymi.

Głównym celem pracy była potrzeba zbadania słuszności postawionej tezy badawczej. W tezie zostały zawarte dwa sformułowania, że *na jakość środowisk mieszkaniowych składa się suma określonych czynników* oraz że *możliwe jest wyodrębnienie i charakterystyka tych czynników (wpływających na poprawę jakości zamieszkania)*. Analiza problemu badawczego i określenie czynników wpływających na poprawę jakości środowisk mieszkaniowych to kluczowe i najtrudniejsze zadania podczas prowadzonych badań. Jednak dzięki charakterystyce tych czynników możliwe było spełnienie celu badawczego, polegającego m.in. na usystematyzowaniu aktualnego stanu wiedzy na temat projektowania architektonicznego, wpływającego na wysoką jakość środowisk mieszkaniowych. Przedstawiona praca doktorska potwierdza sformułowane twierdzenia oraz charakteryzuje czynniki wpływające pozytywnie na podwyższenie jakości środowisk mieszkaniowych.

W celu zrealizowania postawionych założeń, praca została podzielona na dwie główne części: badania literatury i badania wybranych środowisk mieszkaniowych.

W pierwszej części przeprowadzone kwerendy biblioteczne pozwoliły na przygotowanie charakterystyki czynników wpływających na jakość środowisk mieszkaniowych. Zebrany materiał ze względu na wieloaspektowy charakter tematyki został przedstawiony w trzech podrozdziałach.

1. Jakość architektury mieszkaniowej – w tym podrozdziale została przeprowadzona próba zdefiniowania zagadnienia. Potwierdziła się słuszność pierwszej części tezy badawczej (*na jakość środowisk mieszkaniowych składa się suma określonych czynników*). W tej części zostały przedstawione definicje zarówno z dziedziny nauk technicznych, ekonomicznych, jak również historyczne interpretacje starożytnych filozofów. Dzięki temu możliwe było przejście do drugiej części tezy badawczej i rozpoczęcie badań nad charakterystyką czynników wpływających (składających się) na jakość w środowiskach mieszkaniowych. Ważnym zagadnieniem z punktu

widzenia autora było określenie szerszego celu i możliwego wykorzystania materiałów opracowanej pracy doktorskiej. Dlatego w tym podrozdziale zostały zawarte akapity dotyczące powodów pomiarów architektury mieszkaniowej i możliwości wykorzystania tej wiedzy zarówno przez samą branżę projektową, rynek nieruchomości oraz urzędników państwowych, zajmujących się dostarczaniem budownictwa mieszkaniowego. Autor próbuje znaleźć odpowiedź na fundamentalne pytanie – jak projektować jakość w środowiskach mieszkaniowych. Wskazuje, że kluczowa jest intensywna praca architektów i projektantów, którzy pomimo różnych, a często sprzecznych ze sobą wpływów na projekt, powinni dążyć do dostarczania jak najlepszych realizacji, uwzględniających przede wszystkim potrzeby przyszłych użytkowników. Na zakończenie, w celu potwierdzenia słuszności i ważności tematyki, przedstawione zostały skutki złego projektu mieszkaniowego – zarówno ekonomiczne, jak i zdrowotne dla mieszkańców.

2. Współczesne systemy oceny środowisk mieszkaniowych – w tym podrozdziale zostały opisane wybrane przez autora systemy stosowane do oceny i poprawy jakości środowisk mieszkaniowych: *Building For Life 12*, *Home Quality Mark*, *Housing Quality Indicators*, *Système D'évaluation De Logements*, *Nf Habitat – Nf Habitat HQE*. Przeprowadzona analiza systemów oceny związana była z tezą badawczą, ponieważ narzędzia te w prosty sposób określają wybrane czynniki jakości środowiska mieszkaniowego oraz pozwalają na ich ocenę i praktyczne wykorzystanie. W podrozdziale zostały w zwięzły sposób opisane systemy w czterech kategoriach: informacje ogólne o systemie, sposób korzystania z systemu, określone przez system kryteria, które podlegają ocenie oraz sposób, w jaki wykorzystywany jest system w praktyce. Na zakończenie zostały przedstawione inne wybrane systemy oceny jakości środowisk mieszkaniowych – pokazując obszerność zagadnienia. Przeprowadzona analiza systemów dowiodła, że:
 - a. możliwe jest wskazanie czynników wpływających na poprawę jakości środowiska mieszkaniowego;
 - b. możliwe jest przygotowanie obiektywnego systemu oceny środowiska mieszkaniowego;
 - c. możliwe jest wykorzystanie takich systemów w praktyce, m.in. w branży projektowej, nieruchomości i administracji publicznej.
3. Jakość środowisk mieszkaniowych w ocenie architektów – przeprowadzona analiza literatury i systemów oceny została skonfrontowana z opiniami architektów, którzy w swoich pracach łączą wiedzę praktyczną i teoretyczną przy projektowaniu środowisk mieszkaniowych. W wyniku tego projektanci potwierdzają dominujące znaczenie czynników przestrzennych i architektonicznych. Podsumowując systemy oceny i badania architektów, można określić podejście projektantów nastawione przede wszystkim na uzyskanie wysokiego komfortu zamieszkania dla przyszłych mieszkańców. Duże znaczenie w pracach praktyków ma czynnik psychologiczny, opisujący relacje człowieka w środowisku zabudowanym. Pogłębiona analiza literatury, w tym również analiza

systemów oceny i opinii architektów, pomogła w zgłębieniu problematyki pracy doktorskiej i porównaniu jej z tezą badawczą.

Z przeprowadzonych analiz literatury wynika, że temat należy do interdyscyplinarnych zagadnień. Podczas kwerendy można było zauważyć brak publikacji, które nawet w bardzo ogólny sposób próbowały scharakteryzować czynniki jakościowe w jednej pracy. Publikacje częściowe, dotyczące np. tylko zagadnień przestrzennych czy architektonicznych, stanowią bogaty i specjalistyczny materiał badawczy, jednak same w sobie stanowią materiał, na podstawie którego można tylko częściowo wpłynąć na poprawę jakości zamieszkania. Na konieczność podejścia całościowego wskazują również badania i analiza porównawcza w *rozdziale III*, z którego wynika, że nawet najbardziej ekskluzywne środowiska mieszkaniowe projektowane w przestrzeniach zurbanizowanych, ubogich w usługi podstawowe, tereny zielone czy rekreacyjne – nie będą w pełni zapewniały jakościowego miejsca do życia. Dowodzi to, że jakość środowisk mieszkaniowych powinna być rozumiana jako suma określonych czynników, których analiza na etapie projektowym – i przedprojektowym – pozwoli na dostarczenie wysokiej jakości realizacji.

Istotna potrzeba omówienia czynników polepszających jakość przy projektowaniu środowisk mieszkaniowych w jednej publikacji wynika z możliwości dotarcia z wynikami badań do projektantów (praktyków) i zastosowania ich w pracy zawodowej. Omawianie zagadnień dotyczących wielowątkowego tematu w sposób częściowy w kilkunastu publikacjach wymaga od specjalistów branży projektowej sporo czasu na zapoznanie się z nimi. Może mieć to swoje przełożenie na praktykę projektową. Zjawisko to można zauważyć w części pracy poświęconej analizie przykładów środowisk mieszkaniowych (*rozdział III*), gdzie w części realizacji, które z pozoru mogły wykazywać wysoką, a przede wszystkim przemyślaną jakość w projektowaniu, po głębszych analizach okazuje się jednak, że podczas ich projektowania i późniejszej realizacji nie uwzględniano istotnych czynników.

W drugiej części badań nad tematem pracy zostały przeanalizowane współczesne środowiska mieszkaniowe w celu potwierdzenia wpływu wybranych czynników na ich jakość. W tym celu został przygotowany *załącznik nr 1* – przykłady 60 wybranych realizacji architektury mieszkaniowej, stanowiący bazę środowisk mieszkaniowych. W *załączniku nr 1* znalazły się przykłady środowisk mieszkaniowych wybrane na podstawie określonych kryteriów wyboru, w trzech zakresach: tematycznym, terytorialnym i czasowym. Ważnym elementem dla autora było takie dobranie przykładów, aby możliwe było zastosowanie analizy porównawczej. W następnej części *rozdziału III* znalazły się analizy *załącznika nr 1*:

1. analiza ze względu na grupę wysokościową budynków;
2. analiza średniej liczby mieszkań w wybranych przykładach;
3. analiza średniej powierzchni mieszkań;

4. analiza przykładów ze względu na ekonomiczną dostępność realizacji;
5. analiza zakresu czasowego.

Określenie przykładów środowisk mieszkaniowych w *załączniku nr 1* stanowiło podstawę dalszych badań, na podstawie których zostało wybranych 30 przykładów do bardziej szczegółowych analiz, przedstawionych w *załączniku nr 2*.

Badania szczegółowe zostały zaprezentowane w pracy poprzez opracowanie kart obiektów, na które składają się cztery punkty (analizy):

1. informacja ogólna o środowisku mieszkaniowym;
2. analiza przestrzenno-urbanistyczna;
3. analiza przestrzenno-architektoniczna;
4. wyróżniające się czynniki jakościowe danego środowiska mieszkaniowego.

Informacje zawarte w kartach zostały przedstawione w podsumowaniu przeprowadzonych badań.

1. Podsumowanie analizy ilościowej przestrzenno-urbanistycznej – zostały porównane ze sobą określone mierniki jakościowe, ze względu na grupę wysokościową budynku. Analiza uwzględnia podział na średnie wyniki wszystkich 30 realizacji oraz średnie wyniki w danej grupie wysokościowej budynku.
2. Podsumowanie analizy jakościowej przestrzenno-urbanistycznej – został przedstawiony podział na główne grupy czynników jakościowych:
 - grupa 1 – lokalizacja terenu, na którym został zaprojektowany budynek;
 - grupa 2 – dostępność transportu;
 - grupa 3 – usługi podstawowe;
 - grupa 4 – teren zielony;
 - grupa 5 – układ urbanistyczny;
 - grupa 6 – wspólna przestrzeń i więzi sąsiedzkie;
 - grupa 7 – strefowanie przestrzeni;
 - grupa 8 – kontekst.
3. Podsumowanie analizy ilościowej przestrzenno-architektonicznej – zostały przedstawione analizy realizacji w trzech głównych kategoriach:
 - kategoria I – przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku;
 - kategoria II – budynek;
 - kategoria III – mieszkanie.

Z przeprowadzonych badań przykładów środowisk mieszkaniowych wynika, że czynniki jakościowe mogą wpływać na poprawę zamieszkania. Badania potwierdziły, że czynniki przestrzenne (przestrzenno-urbanistyczne) mogą w największym stopniu determinować przyszłą jakość realizacji. Dlatego właśnie etap przedprojektowy, w tym analiza zagospodarowania terenu i lokalizacji, stanowią ważny etap prac w celu realizacji wysokiej jakości środowiska mieszkaniowego. Przeprowadzona analiza dodatkowo dowiodła, że istnieje potrzeba zdefiniowania powszechnie stosowanego nazewnictwa „wysoka jakość środowiska mieszkaniowego”. W przeanalizowanych przykładach znajdują się realizacje, w stosunku do których określenie to nie powinno być nadużywane. Natomiast nie miało to wpływu na wyróżnienie tych realizacji w różnego rodzaju konkursach architektonicznych.

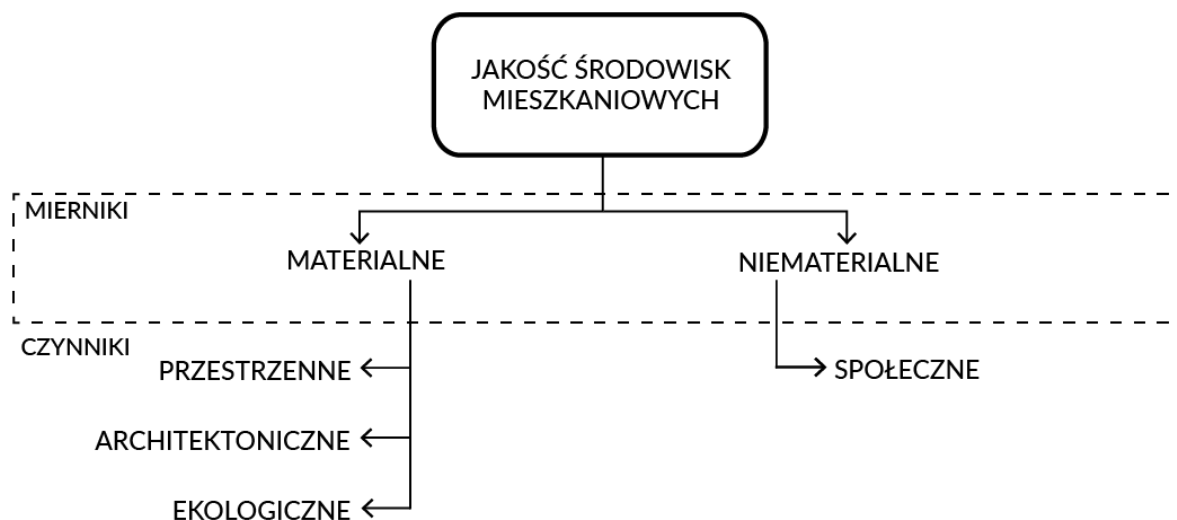
4. Podsumowanie analizy jakościowej przestrzenno-architektonicznej – zostały przedstawione powtarzalne czynniki architektoniczne, które wpływały na polepszenie jakości w omawianych realizacjach.
5. Analiza porównawcza – na zakończenie przeprowadzonych badań na temat oceny i czynników wpływających na poprawienie jakości w środowiskach mieszkaniowych, została zaprezentowana autorska analiza porównawcza. Analiza ta jest próbą oceny grupy 30 przykładów, na których była przygotowana analiza szczegółowa tematu pracy. Na potrzeby analizy porównawczej metoda pomiaru czynników została przyjęta i opisana w *załączniku nr 3 – metodologia analizy porównawczej*. Autor zdecydował się na podział wyników w trzech grupach:
 - grupa zielona – przykłady najwyższej jakości środowisk mieszkaniowych pośród badanej grupy;
 - grupa pomarańczowa – przykłady o dobrym poziomie jakości;
 - grupa czerwona – przykłady środowisk mieszkaniowych obojętnych pod względem jakościowym.

Przeanalizowane materiały i wnioski z badań pozwoliły autorowi odpowiedzieć na pytanie, czy dzięki wskazaniu czynników wpływających na poprawę jakości środowiska mieszkaniowego możliwe jest przedstawienie ich w formie wskaźników jakościowych. Badania w *rozdziale III*, potwierdzają możliwość dokonania takiej oceny w formie porównawczej wskaźników jakościowych. Autor z całą pewnością potwierdza to sformułowanie, na dowód czego przedstawia swój autorski system oceny, który został zastosowany i zaprezentowany we wnioskach częściowych pracy badawczej (*rozdział III*). Należy jednak wskazać, że skonstruowanie takiego systemu oceny i określenie sposobu mierzalności czynników jest skomplikowanym zadaniem.

W dalszej części wniosków zostaną scharakteryzowane czynniki wpływające na jakość środowiska mieszkaniowego w ogólnym podsumowaniu.

CHARAKTERYSTYKA CZYNNIKÓW WPŁYWAJĄCYCH NA JAKOŚĆ ŚRODOWISK MIESZKANIOWYCH

Wnioski częściowe z badań pozwoliły na usystematyzowanie badanego tematu i zgrupowanie go w czterech głównych kategoriach: czynniki przestrzenne, architektoniczne, ekologiczne (jako czynniki materialne) oraz czynniki społeczne (niematerialne).



Rysunek 13. Schemat przedstawiający podział czynników wpływających na jakość środowisk mieszkaniowych.

Pogrupowanie informacji w ten sposób pozwoliło autorowi na czytelne przedstawienie czynników służących do oceny realizacji budownictwa mieszkaniowego. Czynniki te, wpływające na polepszenie jakości środowisk mieszkaniowych, mogą zdaniem autora służyć jako materiał potrzebny do projektowania współczesnych środowisk mieszkaniowych.



Czynniki przestrzenne oddziałujące na realizowane środowisko mieszkaniowe stanowią kluczowy aspekt determinujący jakość zabudowy, co zostało dowiedzione w przeprowadzonych badaniach. Wszystkie przedstawione systemy oceny jakości środowisk mieszkaniowych, analiza literatury oraz badania własne odnoszą się w istotnym stopniu do lokalizacji przyszłego środowiska życia. Potwierdzają to również opinie badaczy i projektantów architektury mieszkaniowej, dla których otoczenie i przestrzeń zagospodarowywanego terenu są istotnym czynnikiem.

Znaczenie przestrzeni potwierdzają także realizacje budynków mieszkaniowych zaprezentowane w wybranych kartach obiektów w *załączniku nr 2*. Dowodzą one, że kompleksowe podejście do planowania przestrzeni mieszkalnych wpływa na poprawę jakości życia ich mieszkańców. Układ przestrzenny, plan urbanistyczny i wzajemna relacja zabudowy, zagospodarowanie terenu w przestrzenie usługowe, miejsca pracy i tereny zielone rekreacyjne stanowią podstawowe czynniki ważne do uwzględnienia przy projektowaniu dobrej przestrzeni do życia. Omówione przykłady wskazują również, że współczesne realizacje modelowych przestrzeni mieszkalnych, takich jak dzielnica Trapez w Boulogne Billancourt (karta SW-19) czy Seestadt Aspern w Wiedniu (karta SW-10) realizują te założenia oraz poszukują nowych pomysłów na zagospodarowanie przestrzeni dla mieszkańców. Podobne wysokiej jakości rezultaty można zobaczyć na terenach rewitalizowanych, będących niegdyś ważnymi terenami przemysłowymi miast (np. karta W-03, N-04). Dowodzą one, że dzięki przychylności władz miejscowych, a często dzięki ich pomysłowi i pracy możliwe jest znaczące polepszenie warunków życia w przestrzeniach zurbanizowanych.

Poniżej zostanie przedstawiony autorski podział czynników przestrzennych – oparty na przeprowadzonych badaniach oraz wiedzy i doświadczeniu autora. Czynniki przestrzenne ze względu na oddziaływanie można zgrupować w następujących kategoriach:



Do grupy czynników **LOKALIZACYJNYCH** autor zalicza:

1. położenie terenu, na którym ma zostać zrealizowane środowisko mieszkaniowe;
2. dostęp do usług podstawowych i miejsc handlu (m.in. sklepów spożywczych, szkoły podstawowej, przychodni lekarskiej) w zasięgu 15 minut drogi pieszej;
3. dostęp do miejsc rozrywki (m.in. kawiarni, miejsc kultury, placu zabaw dla dzieci, otwartych przestrzeni rekreacyjnych czy przestrzeni publicznych) w zasięgu 15 minut drogi pieszej;
4. realizację budynku zgodnie z przyjętym miejscowym planem urbanistycznym danego rejonu;
5. wpisanie projektowanego budynku w lokalny charakter miejsca, a w szczególności w zastate środowisko zabudowane, dostosowanie budynku m.in. do istniejących rozwiązań urbanistycznych, funkcjonalnych, ale również historycznych i estetycznych;
6. działkę o odpowiedniej wielkości, której zagospodarowanie uwzględnia:
 - a. projektowaną bryłę budynku, która uwzględnia zastosowanie „barier” służących przeciwdziałaniu negatywnym czynnikom, takim jak zastate uciążliwości w otoczeniu działki i nadmierny hałas zewnętrzny;
 - b. istniejącą szatę roślinną oraz projektowanie przyjaznej przestrzeni zielonej dla mieszkańców;
 - c. strefowanie przestrzeni, z czytelnym podziałem na przestrzeń prywatną dla mieszkańców i publiczną dla wszystkich;
7. posiadanie przestrzeni otwartej, służącej jako przestrzeń integracyjna, w której mogą znajdować się place zabaw dla dzieci oraz przestrzenie „spokojne” na rozmowę i rekreację starszych mieszkańców.

Do grupy czynników **TRANSPORTOWYCH** autor zalicza:

1. położenie działki w dostępnej i bezpiecznej lokalizacji pod względem przemieszczania się mieszkańców do miejsc pracy, edukacji czy rozrywki;
2. dostęp do transportu publicznego, często kursującego i będącego częścią bardziej złożonego układu komunikacyjnego, dzięki któremu mieszkańcy będą mogli swobodnie dostać się do wybranego przez siebie miejsca;
3. dostęp do różnorodnego transportu publicznego lub różnych lokalnych połączeń, gdzie w przypadku awarii jednego z nich możliwe jest skorzystanie z innego;
4. dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się mieszkańców, np. systemów wspólnego użytkowania samochodów, rowerów miejskich czy hulajnóg;
5. projektowanie ulic i przestrzeni dobrze zdefiniowanych, uwzględniających istniejący system komunikacyjny oraz zabudowę w okolicy;

6. projektowanie ulic w środowiskach mieszkaniowych z zachowaniem dostępności i bezpieczeństwa, w których najważniejszym użytkownikiem jest mieszkaniec poruszający się pieszo;
7. komunikację pieszą – od mieszkania do przystanku komunikacji miejskiej – która powinna być zaprojektowana z obowiązującymi standardami, m.in. dostępnością dla osób niepełnosprawnych, kryteriami bezpieczeństwa i dobrym oświetleniem;
8. bezpieczne poruszanie się po zagospodarowywanym terenie zarówno na piechotę, rowerem czy samochodem powinno odbywać się po dobrze zaprojektowanych nawierzchniach;
9. faworyzowanie w rozwiązaniach projektowych komunikacji publicznej jako jedyne go zrównoważonego rozwiązania dla współczesnych miast (przy nierezygnowaniu z rozwiązań dla transportu indywidualnego mieszkańców);
10. miejsca parkingowe dla transportu indywidualnego mieszkańców, jednak w ograniczonej ilości na zagospodarowywanej działce;
11. ograniczenia w jeździe samochodów osobowych i tworzenie stref wolnego ruchu, dostępnego wyłącznie dla ruchu pieszego mieszkańców.

Do grupy czynników **PRZYRODNICZYCH** autor zalicza:

1. uwarunkowania krajobrazowe, będące częścią zagospodarowywanej działki i jej otoczenia, takie jak:
 - a. wpływ klimatu i miejscowych warunków klimatycznych na sposób kształtowania formy architektonicznej budynku;
 - b. istniejącą szatę roślinną;
 - c. istniejące wody powierzchniowe;
 - d. rzeźbę i ukształtowanie terenu;
2. uwzględnienie w projekcie negatywnego wpływu budynku na zmiany klimatyczne oraz próby zmniejszenia tego oddziaływania;
3. dostęp do otwartych terenów zielonych;
4. zapewnienie prywatnej zielonej przestrzeni dla mieszkańców, pełniącej również funkcję przestrzeni wspólnej (integracyjnej, sąsiedzkiej).

Do **POZOSTAŁYCH CZYNNIKÓW PRZESTRZENNYCH** autor zalicza:

1. projektowany układ ulic i zabudowy, który ma sprzyjać łatwemu odnalezieniu się w przestrzeni przez mieszkańców, tworząc m.in. charakterystyczne punkty, dominanty czy przestrzenie publiczne;
2. partycypację z lokalną społecznością, która może wskazać na mocne oraz słabe strony projektu.



Czynniki architektoniczne wpływające na polepszenie jakości zamieszkania w środowiskach mieszkaniowych dotyczą elementów bezpośrednio związanych z realizacją i przyszłym użytkowaniem obiektu. Zostały szeroko zdefiniowane i potwierdzone w omówionych systemach oceny (*rozdział II*), w badaniach projektantów oraz w przeprowadzonych badaniach współczesnych realizacji budynków mieszkaniowych (*rozdział III*).

Omówieni w pracy badacze i projektanci architektury wskazują na różnego rodzaju czynniki architektoniczne występujące w zależności od skali oddziaływania: dotyczące całego budynku lub konkretnego lokalu mieszkalnego. Przeprowadzone badania nad elementami jakościowymi kształtującymi realizację architektury mieszkaniowej dowodzą i potwierdzają słuszność podziału na dwa główne czynniki dotyczące oddziaływania budynku i mieszkania. Te dwa główne elementy istnieją ze sobą w ścisłej korelacji, ponieważ niemożliwe jest uzyskanie wysokiej jakości zamieszkania nie uwzględniając każdego z nich. Nawet największe starania w zaprojektowanie funkcjonalnego mieszkania mogą nie przynieść rezultatów poprawiających jakość zamieszkania, gdy budynek będzie w słabym stanie technicznym lub w wątpliwym wykonaniu. Przykładem potwierdzającym taką korelację jest realizacja Savonnia Heymans z Brukseli (karta N-04), gdzie projektanci zadbali zarówno o wysoką jakość mieszkań, budynków jak i przestrzeni wspólnych. Czynniki architektoniczne pozwalające na zrealizowanie inwestycji powinny być uszczegółowione o czynniki ekonomiczne, które pozwolą na zmniejszenie kosztów i zwiększą dostępność środowisk mieszkaniowych.

Czynniki architektoniczne ze względu na oddziaływanie można zgrupować w następujących kategoriach:



Do grupy czynników **PRZESTRZENI DZIAŁKI** w bliskim otoczeniu budynku autor zalicza:

1. czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną;
2. zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw;
3. rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców;
4. wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych;
5. zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością.

Do grupy czynników **BUDYNKU** autor zalicza:

1. wznoszenie budynku mieszkalnego zgodnie z najlepszymi praktykami na budowie, gwarantującymi m.in. bezpieczeństwo pracowników, jakość i wysoki standard techniczny wykonania;
2. trwałe i bezpieczne materiały budowlane, dzięki którym możliwe będzie długotrwałe i bezawaryjne użytkowanie budynku;
3. zastosowanie ekologicznych materiałów budowlanych, które w mniejszym stopniu wpływają negatywnie na środowisko naturalne;
4. estetykę wizualną budynku i przestrzeni wspólnych dla mieszkańców, ze szczególnym uwzględnieniem strefy wejściowej;
5. zaaranżowanie przestrzeni wspólnych, w tym m.in. wewnętrznych i zewnętrznych przestrzeni integracyjnych otwartych i dostępnych dla wszystkich mieszkańców oraz pomieszczeń dla spotkań wspólnoty;
6. pomieszczenia dodatkowe do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie).

Do grupy czynników **MIESZKANIA** autor zalicza:

1. funkcjonalność mieszkania;
2. przestrzeń mieszkalną, która uwzględnia: zapewnienie odpowiedniej powierzchni mieszkania, wielkości pomieszczeń, przestrzeń sanitarną, kuchenną i jadalną, do przechowywania, przestrzeń na pranie i suszenie ubrań, możliwą wszechstronną aranżację mieszkania;
3. odpowiednią wentylację mieszkania;
4. odpowiednią jakość powietrza w pomieszczeniach;
5. komfort cieplny w mieszkaniu;
6. naturalne oświetlenie w pomieszczeniach mieszkalnych;
7. dobranie odpowiednich rozwiązań technicznych wpływających na zapewnienie komfortu akustycznego w mieszkaniu;
8. prywatną przestrzeń zewnętrzną do korzystania przez mieszkańców, np. loggie, tarasy.

Do grupy czynników **EKONOMICZNYCH** autor zalicza:

1. projektowanie z uwzględnieniem kalkulacji kosztów cyklu życia budynku, w tym również kosztów konserwacji i eksploatacji;
2. wykorzystanie lokalnych materiałów budowlanych;
3. projekt budynku uwzględniający przyszłą dekonstrukcję, który pozwoli na poddanie budynku w znacznym stopniu recyklingowi;
4. zastosowanie systemu inteligentnego domu w celu obniżenia kosztów eksploatacji mieszkania.

CZYNNIKI EKOLOGICZNE



Uwarunkowania ekologiczne stanowią istotny czynnik związany ze współczesnym odpowiedzialnym projektowaniem środowisk mieszkaniowych, które dąży do wysokiej jakości realizacji uwzględniającej minimalne negatywne oddziaływanie na stan środowiska naturalnego.

Ekologia uwzględniana jest w przeanalizowanych przez autora systemach oceny jakości środowiska mieszkaniowego. Dzięki nadaniu czynnikom ekologicznym odpowiedniej ważności i wysokiej punktacji dążą one do uwzględniania i rozpowszechniania podejścia proekologicznego na szeroką skalę w budownictwie. Również w pracach badaczy aspekty ekologii i zrównoważonego budownictwa stanowią ważny kierunek rozwoju architektury. W przeanalizowanych przykładach realizacji budownictwa mieszkaniowego można zauważyć, że czynnik ekologiczny realizacji jest często znaczący zarówno dla inwestora, jak i projektanta, który dzięki niemu dąży do stworzenia interesującej i często innowacyjnej architektury.

Czynniki ekologiczne ze względu na oddziaływanie można zgrupować w następujących kategoriach:



Do grupy czynników **PROJEKTOWYCH** autor zalicza:

1. realizację i użytkowanie budynku z poszanowaniem wpływu na ekologię;
2. wprowadzanie zmian i ulepszeń ekologicznych w zarządzaniu i konserwacją budynku;

Do grupy czynników **GOSPODARKI WODNEJ** autor zalicza:

1. podjęcie działań i planu, który określi poziom zużycia wody i możliwości jego zmniejszenia podczas realizacji i użytkowania budynku;
2. zagospodarowanie terenu działki w sposób umożliwiający odprowadzanie naturalne wody deszczowej i jej niegromadzenie na dużych powierzchniach nieprzepuszczalnych.

Do grupy czynników **GOSPODARKI ODPADAMI** autor zalicza:

1. zarządzanie odpadami na budowie, ich recykling w miejscu wytworzenia;
2. zapewnienie odpowiedniej wielkości przestrzeni w mieszkaniu do przechowywania pojemników do recyklingu odpadów;
3. zapewnienie odpowiedniej wielkości zewnętrznej przestrzeni na kontenery do recyklingu.

Do grupy czynników **ENERGETYCZNYCH** autor zalicza:

1. podjęcie działań i planu, który określi poziom zużycia energii i możliwości jego zmniejszenia podczas realizacji i użytkowania budynku;
2. rzetelną informację na temat źródła i kosztów ogrzewania konkretnego mieszkania;
3. zdecentralizowany system pozyskania energii, oparty na odnawialnych źródłach;
4. instalacje w budynku niewpływające na pogarszanie się jakości powietrza w okolicy;
5. posiadanie charakterystyki energetycznej budynku.

CZYNNIKI SPOŁECZNE



Czynniki społeczne zostały zakwalifikowane do kategorii mierników niematerialnych, które pomagają w wytworzeniu się społeczności w środowisku mieszkaniowym i zwiększeniu satysfakcji z zamieszkiwania danego miejsca. Elementy te, w przeciwieństwie do czynników materialnych, jest

trudniej wykazać – tak samo, jak ich pozytywny wpływ na mieszkańców. Do grupy czynników społecznych autor zalicza:

1. partycypację mieszkańców przy tworzeniu projektu ich przyszłego środowiska mieszkaniowego;
2. zaangażowanie lokalnej społeczności np. w analizie układu funkcjonalnego terenu lub braku lokali na działalność gospodarczą;
3. tworzenie zagospodarowania terenu otwartego, dostępnego dla wszystkich mieszkańców, w tym dla osób z niepełnosprawnościami oraz przestrzeni wspólnych (przestrzenie te opisane zostały w czynnikach przestrzennych i architektonicznych) w celu umożliwienia wytworzenia się wśród mieszkańców więzi sąsiedzkich.

Wśród pozostałych elementów, które można zaliczyć do czynników społecznych, a niekwalifikujących się do innych kategorii, należy wymienić:

1. przygotowanie projektu budowlanego zapewniającego potrzeby mieszkańców;
2. gwarancję dostarczenia wysokiej jakości mieszkania oraz pomoc przy sprawdzeniu urządzeń i instalacji w mieszkaniu.

4.2. KIERUNEK DALSZYCH BADAŃ

Dalsze badania nad tematyką jakości architektury mieszkaniowej w Polsce mają możliwość potencjalnego rozwoju w następujących kierunkach:

- a. uszczegółowienie przedstawionych w pracy aspektów wpływających na jakość budownictwa mieszkaniowego, ze szczególnym uwzględnieniem polskich warunków;
- b. przedstawienie obiektywnego krajowego systemu oceny mieszkań, jak i budynków mieszkalnych;
- c. dalsze badania powinny dążyć do zainteresowania tematyką polskich instytucji odpowiedzialnych za realizację budownictwa mieszkaniowego oraz do zastosowania przez nie systemu oceny, którego pozytywny wynik będzie warunkiem dalszej realizacji projektu budownictwa mieszkaniowego dotowanego ze środków państwowych.

BIBLIOGRAFIA

1. Aellen, K., Keller, T., Meyer, P., Wiegand, J., 1979. *Systeme d'évaluation de logements SEL*. Berne: Office fédéral du logement.
2. Aspern Seestadt, 2018. *Master Plan Revisited – Status of Planning 2017*. Wiedeń: City of Vienna, Urban Development and Planning.
3. Bać, Z., red., 2002. *Habitat trzeciej fali: Expo 2010*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
4. Bać, Z., red., 2004. *Psychologia organizacji przestrzeni środowiska mieszkaniowego*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
5. Bać, Z., red., 2007. *Habitaty bezpieczne*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
6. Bać, Z., red., 2009. *Habitaty proekologiczne*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
7. Bać, A., 2016. *Zrównoważenie w architekturze: od idei do realizacji na tle doświadczeń kanadyjskich*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej.
8. Bać, A., 2019. *Regeneration - beyond sustainable architecture*, w: Bać, Z., red., *Theory of habitat: the contemporary context*, Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, s. 107-114.
9. Bać, A., 2020. *Architektura energoaktywna po 2021. T. 1, zagadnienia architektoniczno-budowlane*. Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej
10. Barek, R., 2009. *Architektura środowiska mieszkaniowego tworzonego z udziałem środków publicznych*. Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
11. Bawane, O., P., 2017. *A Model for Managing and Evaluating Quality in Architectural Projects*, w: *International Journal of Science Technology & Engineering*, nr 4:3, s. 71-75.
12. Bielawa, A., 2011. *Postrzeganie i rozumienie jakości – przegląd definicji jakości*, w: *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, nr 21, s. 143-152.
13. Birkbeck, D., i Kruczkowski, S., 2018. *Building for Life 12*. Nottingham: Building for Life Partnership.
14. Brandenberger, R., B., Bieri, M., Gautschi, G., i Kretschmer, H., R., 1979. *Wohnungs-Bewertungs-System Wbs-D*. Stuttgart: Fraunhofer IRB Verlag.
15. BREEAM, 2006. *Ecohomes 2006 – The environmental rating for homes*. Garston: BREEAM.
16. Callway, R., Farrelly, L., i Samuel, F., 2019. *The value of design and the role of architects*. Whiteknights: School of Architecture – University of Reading.
17. Certyfikacja, w: Encyklopedia PWN, www.encyklopedia.pwn.pl/haslo/certyfikacja;3884371.html [dostęp: 20.02.2020].
18. Charytonow, E., 1963. *Zarys historii architektury*. Warszawa: Wydawnictwo Szkolne i Pedagogiczne.
19. Chwalibóg, K., 1970. *Jakość mieszkań i zespołów mieszkaniowych*. Warszawa: Materiały i Studia / Instytut Gospodarki Mieszkaniowej.
20. Chwalibóg, K., 1976. *Ewolucja struktury zespołów mieszkaniowych*. Warszawa: PWN.
21. Chwalibóg, K., 2002. *Krajobraz Polski: nasze dziedzictwo i obowiązki*. Warszawa: Media Corporation.

22. Chwalibóg, K., 2015. *Architektura przyjazna*, w: Zawód Architekt, nr 49, s. 20-32.
23. Chwalibóg, K., 2019. *The architecture of friendly space*, w: Bać, Z., red., *Theory of habitat: the contemporary context*, Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, s. 317-321.
24. Code for Sustainable Homes, 2010. *Code for Sustainable Homes Technical Guide*. Londyn: Department for Communities and Local Government.
25. Commission for Architecture & the Built Environment, 2002. *The value of good design. How buildings and spaces create economic and social value*. Londyn: CABE.
26. Costa, M., D., J., i Sampaio, F., M., 2010. *User Information in the housing market*. Online: World Congress on Housing, XXXVII IAHS.
27. Cousins, M., 2009. *Design Quality in New Housing: Learning from the Netherlands*. Oxon: Taylor & Francis.
28. Department for Communities and Local Government, 2006. *Planning Policy Statement 3 (PPS3): Housing*. Londyn: Department for Communities and Local Government.
29. DK Publishing, 2012. *DK complete atlas of the world*. Nowy Jork: Dorling Kindersley Publishing.
30. Dubin, R., A., 1992. *Spatial autocorrelation and neighborhood quality*, w: *Regional Science and Urban Economics*, 22:3, s. 433-452.
31. Eley, J., 2004. *Design quality in buildings*, w: *Building Research & Information*, 32:3, s. 255-260.
32. European Commission, 2003. *Indoor air pollution: new EU research reveals higher risks than previously thought*, www.ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/IP_03_1278 [data dostępu: 01.06.2019].
33. European Commission, 2013. *EU Buildings Factsheets*, www.ec.europa.eu/energy/eu-buildings-factsheets_en?redir=1 [data dostępu: 22.06.2019].
34. Eurostat, 2018. *Dane statystyczne dotyczące mieszkalnictwa*, www.ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/pdfscache/13842.pdf [data dostępu: 16.05.2018].
35. Eurostat, 2019. *Overcrowded and under-occupied dwellings*, www.ec.europa.eu/eurostat/web/products-eurostat-news/-/DDN-20180612-1 [data dostępu: 12.06.2018].
36. Fross, K., 2012. *Badania jakościowe w projektowaniu architektonicznym na wybranych przykładach*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
37. Gann, D., M., Salte, A., J., i Whyte, J., K., 2003. *Design Quality Indicator as a tool for thinking*, w: *Building Research & Information*, nr 31 (5), s. 318-333.
38. Gliwa, R., red., *Mikrotoponimia i makrotoponimia. Problematyka wstępna*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
39. Gołębiowski, M., 2008. *Teoretyczne aspekty doskonalenia jakości w organizacji*, w: *Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania*, nr 1, s. 157-164.
40. Goodwin, S., A., 1977. *Measuring the value of housing quality note*, w: *Journal of regional science*, nr 17:1, s. 107-115.
41. Groat, L., i Wang, D., 2013. *Architectural Research Methods*. Hoboken: Wiley.
42. Groeger, L., 2018. *Środowisko mieszkaniowe a przestrzeń mieszkaniowa*, w: *Space – Society – Economy*, nr 26, s. 7-36.
43. GUS, 1990. *Mały Rocznik Statystyczny 1990*. Warszawa: Zakład Wydawnictw Statystycznych.

44. GUS, 2002. *Mały Rocznik Statystyczny Polski 2002*. Warszawa: Zakład Wydawnictw Statystycznych.
45. GUS, 2014. *Prognoza Ludności na lata 2014-2050*. Warszawa: Zakład Wydawnictw Statystycznych.
46. GUS, 2017. *Rocznik Statystyczny Rzeczypospolitej Polskiej*. Warszawa: Zakład Wydawnictw Statystycznych.
47. GUS, 2018. *Gospodarka mieszkaniowa w 2017 roku*. Warszawa: Zakład Wydawnictw Statystycznych.
48. GUS, 2019. *Mały Rocznik Statystyczny Polski 2019*. Warszawa: Zakład Wydawnictw Statystycznych.
49. Habitat, 1976. *The Vancouver Declaration On Human Settlements*,
www.web.archive.org/web/20130509055145/http://www.unhabitat.org/downloads/docs/924_21239_The_Vancouver_Declaration.pdf [dostęp: 22.06.2019].
50. Harrison, A. 2020. *Housing Quality Indicators*, www.housingauthority.gov.hk/mini-site/housing-conference/1999/en/events/conf/conferen/pdf/eandrew.pdf [dostęp: 25.03.2020].
51. Harrison, M., 2004. *Defining housing quality and environment: disability, standards and social factors*, w: *Housing Studiues*, nr 19:5, s. 691-708.
52. Heritage Real Estate, 2018. *Ile mieszkań brakuje w Polsce?*. Warszawa: Heritage.
53. Het bestuur van de Huurcommissie, 2018. *Beleidsboek waarderingsstelsel zelfstandige woonruimte*. Haga: Huur Commissie.
54. Heywood, F., 2004. *Understanding needs: a starting point for quality*, w: *Housing Studiues*, nr 19:5, s. 709-726.
55. Home Quality Mark One, 2018. *Technical Manual England, Scotland & Wales*. Londyn: BRE.
56. Home Quality Mark One, 2020. *A brief guide to the Home Quality Mark*. Londyn: BRE.
57. Horbaczewski, D., 2006. *Filozoficzne źródła współczesnego pojmowania jakości*, w: *Problemy Jakości*, nr 10, s. 9-12.
58. Housing Quality Indicators, 2008. *Housing Quality Indicators (HQI)*. Londyn: The National Affordable Homes Agency.
59. Howard, E., 2015. *Miasta-ogrody jutra*. Warszawa-Gdańsk: Fundacja Centrum Architektury, Instytut Kultury Miejskiej.
60. Imrie, R., *Housing Quality and the Provision of Accessible Homes*, w: *Housing Studies*, nr 18:3, s. 387-408.
61. Jakość życia, w: Encyklopedia PWN, www.encyklopedia.pwn.pl/haslo/jakosc-zycia;3916390.html [dostęp: 30.03.2020].
62. Jakość, w: Słownik Języka Polskiego PWN, www.sjp.pwn.pl/slowniki/jako%C5%9B%C4%87.html [dostęp: 30.03.2020].
63. Jakóbczyk-Gryszkiewicz, J., 2005. *Procesy urbanizacji we współczesnym świecie*, w: Jażdżewska, I., red., *Współczesne procesy urbanizacji i ich skutki*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, s. 11.
64. Jastrząb, T., 2014. *Urbanistyczno-architektoniczne wyznaczniki jakości współczesnych struktur mieszkalnych: analiza porównawcza wybranych realizacji poznańskich*. Poznań: Wydawnictwo Politechniki Poznańskiej.
65. Jaszczuk-Skolimowska, B., 2008. *Jakość struktur przestrzennych terenów wiejskich i małych miast w systemie planowania gminnego i lokalnego*. Gdańsk: Politechnika Gdańska.
66. Jefimow, T., 2015. *W Krośnie powstanie kontenerowe osiedle socjalne*, www.nowiny24.pl/w-krosnie-powstanie-kontenerowe-osiedle-socjalne/ar/c3-9110234 [dostęp: 22.06.2019].

67. Kain, J., F., i Quigley, J., M., 1970. *Measuring the Value of Housing Quality*, w: Journal of the American Statistical Association, nr 65:330, s. 532-548.
68. Kapler, H., 1989. *Wybrane teoretyczne zagadnienia procesu urbanizacji*. Warszawa: Prace i studia geograficzne Uniwersytetu Warszawskiego.
69. Keyes, R., 2006. *The Quote Verifier: Who Said What, Where, and When*. Nowy Jork: St. Martin's Griffin.
70. Kobylarczyk, J., 2007. *Jakość środowiska mieszkaniowego w strefie centralnej wybranych miast województwa podkarpackiego*. Kraków: Politechnika Krakowska.
71. Kobylarczyk, J., 2010. *Jakość środowiska mieszkaniowego w strefie centralnej Jarosławia*, w: Architecturae et Artibus, nr 1, s. 32-38.
72. Kobylarczyk, J., 2013. *Ocena jakości środowiska zamieszkania w wybranych miastach województwa podkarpackiego po okresie „transformacji” w pierwszej dekadzie XXI wieku*. Kraków: Politechnika Krakowska.
73. Koch W., 2005. *Style w architekturze. Arcydzieła budownictwa europejskiego od antyku po czasy współczesne*. Warszawa: Media sp. z o.o.
74. Korcelli, P., 2008. *Megamiasta*. Warszawa: Polska Akademia Nauk.
75. Korzeniewski, W., 1989. *Budownictwo mieszkaniowe poradnik projektanta*. Warszawa: Arkady.
76. Korzeniewski, W., 2011. *Projektowanie mieszkań*. Warszawa: Polcen.
77. Kowalewski, A., Markowski, T., i Śleszyński, P., 2020. *Kryzys polskiej przestrzeni. Źródła, skutki i kierunki działań naprawczych*. Warszawa: Polska Akademia Nauk, Komitet Przestrzennego Zagospodarowania Kraju.
78. Le Corbusier, 2015. *Urbanistyka*. Warszawa: Fundacja Centrum Architektury.
79. Lee, E., 2019. *Performance Evaluation of LEED-certified Affordable. Homes: Case Study of LEED-certified Habitat for Humanity*, w: Journal of Sustainable Development; nr 12:1; s. 120-138.
80. Leeuwen, J., P., V., i Timmermans, H., J., P., 2006. *Innovations in Design & Decision Support Systems in Architecture and Urban planning*. Dordrecht: Springer.
81. Levy J., M., 2006. *Contemporary Urban Planning*, New Jersey: Prentice Hall.
82. Lewis, J., 2015. *Preserving and maintaining the concept of Letchworth Garden City*, w: Planning Perspectives, s. 153-163.
83. Lose, M., 2015. *Nasłonecznienie mieszkań: przepisy, praktyka i rzeczywistość*. Kostrzyn: Cursiva.
84. Maciejczak-Kwiatkowska, Z., Retko-Bernatowicz, M., i Wiśniewski, R., 2018. *W dialogu z otoczeniem? Społeczne postrzeganie przestrzeni publicznej i architektury w Polsce*. Warszawa: NCK.
85. Majer, A., red., 2010. *Socjologia i przestrzeń miejska*. Warszawa: Wydawnictwo Naukowe PWN.
86. Majerska-Pałubicka, B., 2010. *Jakość środowiska mieszkaniowego w aspekcie jakości środowiska naturalnego na przykładach ekoosiedli*, w: Architecturae et Artibus, nr 1/2010, s. 57-62.
87. Mazur, Ł., 2016. *Dziewiętnastowieczne osiedle robotnicze jako przykład współczesnej jakości środowiska mieszkaniowego: analiza przypadku familoków znajdujących się przy kopalni „Dębieńsko” w gminie Czerwionka-Leszczyń*, w: Bać, Z., red., *Habitaty: mój piękny habitat*, Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, s. 182-192.
88. Mazur, Ł., 2017. *Mental health condition of residents in the urban environment: conceptualisation of research problems and search for architectural solutions*, w: Architectus, nr 2, s. 99-106.

89. Mazur, Ł., 2019. *The relationship between quality of housing environments and urban green space*, w: Bać, Z., red., *Theory of habitat: the contemporary context*, Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, s. 235-244.
90. Mazur, Ł., 2019. *ZA ciasno, ZA drogo, ZA daleko*, w: *Zawód Architekt*, nr 70, s. 50-55.
91. McIntyre, M., H., 2006. *A literature review of the social, economic and environmental impact of architecture and design*, Edynburg: Scottish Executive.
92. Meyer-Meierling, P., 2002. *Wohnbauten mit geringem Energiebedarf*. Zurych: Vdf Hochschulverlag AG.
93. Meyer-Meierling, P., 2004. *Wohnbauten in Holz*. Zurych: Vdf Hochschulverlag AG.
94. Muzioł-Węclawowicz, A., i Nowak, K., red., 2018. *Raport o Polskim stanie miast. Mieszkalnictwo społeczne*. Warszawa: Instytut Rozwoju Miast i Regionów.
95. Nelson, C., 2006. *Managing Quality in Architecture*. Oxford: Elsevier.
96. Neufert, E., 2000. *Podręcznik projektowania architektoniczno-budowlanego*. Warszawa: Arkady.
97. Nicol, S., Roys, M., Ormandy, D., i Ezratty, V., 2016. *The cost of poor housing in the European Union*. Watford: BRE.
98. Niezabitowska, E., 1966. *Jakość mieszkania w „blokowisku”*, w: *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej*, seria: architektura z. nr 33, s. 87-117.
99. Niezabitowski, A., i Niezabitowska, E., 1966. *Badania jakościowe w architekturze i urbanistyce*, w: *Zeszyty Naukowe Politechniki Śląskiej*, seria: architektura z. nr 33, s. 77-86.
100. Niezabitowska, E., red., 2006. *Badania jakościowe środowiska zbudowanego*. Poznań: Stowarzyszenie Psychologia i Architektura.
101. Niezabitowska, E., i Masły, D., red., 2007. *Oceny jakości środowiska zbudowanego i ich znaczenie dla rozwoju koncepcji budynku zrównoważonego*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
102. Niezabitowska, E., 2014. *Metody i techniki badawcze w architekturze*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.
103. Obserwatorium Polityki Miejskiej, 2018. *Raport o stanie polskich miast Mieszkalnictwo społeczne*. Warszawa: Instytut Rozwoju Miast i Rejonów.
104. Office fédéral du logement, 2000. *Concevoir, évaluer et comparer des logements. Système d'évaluation de logements SEL Edition 2000*. Granges: Office fédéral du logement.
105. Office fédéral du logement, 2015. *Concevoir, évaluer et comparer des logements*. Granges: Office fédéral du logement.
106. Qualitel, 2017. *NF habitat & NF habitat HQE, Certification construction logement et residence service*. Online: Qualitel.
107. Qualitel, 2018. *NF habitat & NF habitat HQE, Certification construction logement et residence service*. Online: Qualitel.
108. Qualitel, 2019a. *NF habitat & NF habitat HQE, Certification construction logement*. Online: Qualitel.
109. Qualitel, 2019b. *Construction, Les Benefices d'un logement certifie NF Habitat*. Online: Qualitel.
110. Pallado, J., 2007. *Architektura wielorodzinnych domów dostępnych*. Katowice: Wydawnictwo Naukowe Śląsk.
111. Pallado, J., 2014. *Zabudowa wielorodzinna podstawy projektowania*. Gliwice: Wydawnictwo Politechniki Śląskiej.

112. Przegon, W., 2008. *Gospodarowanie krajobrazem w historycznym centrum Zamościa*, w: Czasopismo techniczne, s. 87-112.
113. Przybylska, R., 2014. *Nowe tendencje w nazewnictwie osiedli mieszkaniowych w Polsce*, w: Gałkowski, A., Gliwa, R., red., *Mikrotoponimia i makrotoponimia. Problematyka wstępna*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, s. 227-234.
114. Raubał, A., 1911. *Drożyzna mieszkaniowa. Jej przyczyny, następstwa i środki zaradcze za granicą i u nas*. Łódź, Warszawa: Księgarnia Ludwika Fiszer.
115. Rindfuss, R., R., Piotrowski, M., Thongthai, V., i Prasartkul, P., 2007. *Measuring housing quality in the absence of a monetized real estate market*, w: *Population Studies*, nr 61:1, s. 35-52.
116. Rizwan, U., F., i Syed, M., A., 2019. *Designing for Quality: An Empirical Study of Design Quality Indicator (DQI) Tool*. Wenezuela: LACCEI'2009.
117. Roe, J., 2016. *Cities, green space, and mental well-being*, w: *Oxford Research Encyclopedia of Environmental Science*, s. 1-28.
118. Salamon, M., i Muzioł-Węclawowicz, A., 2015. *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*. Warszawa: Habitat for Humanity Poland.
119. Saxon, R., 2005. *Be Valuable, A guide to creating value in the built environment*. Londyn: Constructing Excellence.
120. Schneider-Skalska, G., 2004. *Kształtowanie zdrowego środowiska mieszkaniowego: wybrane zagadnienia*. Kraków: Politechnika Krakowska.
121. Schneider-Skalska, G., 2012. *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe: Społeczne, oszczędne, piękne*. Kraków: Politechnika Krakowska.
122. Schneider-Skalska, G., i Kusińska, E., (red), 2017. *Miejskie środowisko mieszkaniowe: praca zbiorowa*. Kraków: Politechnika Krakowska.
123. ScottHanson, Ch., ScottHanson, K., 2005. *The Cohousing handbook, Building a place for community*. Gabriola Island: New Society Publishers.
124. Secured By Design Homes, 2019. *Secured by design homes 2019*. Londyn: Secured By Design.
125. Simmons, R., 2006. *The cost of bad design*, w: *The cost of bad design*, Londyn: Commission for Architecture and the Built Environment, s. 7-32.
126. Skrzypek, E., 2000. *Jakość i efektywność*. Lublin: Uniwersytet Marii Curie-Skłodowskiej.
127. Stachura, E., 2013. *Środowisko mieszkaniowe w Polsce. Ocena oczekiwania, aspiracje*. Kraków: Politechnika Krakowska.
128. Statistics New Zealand, 2015. *Measuring housing quality: Potential ways to improve data collection on housing quality in New Zealand*. Wellington: Statistics New Zealand.
129. Streimikiene, D., 2015. *Quality of Life and Housing*, w: *International Journal of Information and Education Technology*, nr 5:2, s. 140-145.
130. Suliborski, A., i Wójcik, M., 2016. *Środowisko mieszkaniowe miasta jako przedmiot badań geografii osadnictwa*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego.
131. Sullivan, A. i Sheffrin, S., M., 2003. *Economics: Principles in Action*. New Jersey: Pearson Prentice Hall.

132. Szpunara, P., i Jakubik, J., 2019. *Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w II Kwartale 2019 r.* Warszawa: Narodowy Bank Polski.
133. Taraszkiewicz, A., 2004. *Wielorodzinna architektura mieszkaniowa w Polsce okresu transformacji na przykładzie Trójmiasta.* Gdańsk: Politechnika Gdańska.
134. Taraszkiewicz, A., i Mażewska, A., 2010. *Czynniki kształtujące architekturę mieszkaniową w XXI wieku*, w: Bać, Z., red., *Habitaty Proekologiczne*, Wrocław: Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, s. 133-139.
135. Taraszkiewicz, A., i Gerigk, M., 2018. *Residential function in multi-criteria multifunctional building system design process.* 5th Sgem International Multidisciplinary Scientific Conferences On Social Sciences And Arts Sgem2018, Urban Planning, Architecture And Design, 5, s. 503-508.
136. Teasdale-St-Hilaire, A., 2013. *Post-Occupancy Evaluation Framework for Multi-Unit Residential Buildings*, w: *Thermal Performance of the Exterior Envelopes of Whole Buildings – 12th International Conference*, s. 1-12.
137. Thomas, A., 2019. *Chitectural consulting in the knowledge economy: DEGW and the ORBIT Report*, w: *The Journal of Architecture*, s. 1020-1044.
138. Timm, S., i Austin, W., G., 2019. *Approximately 90% of Our Time is Now Spent Indoors. Here's How to Make Your Home a Healthier Place to Be*, www.delos.com.au/approximately-90-of-our-time-is-now-spent-indoors-heres-how-to-make-your-home-a-healthier-place-to-be [dostęp: 22.06.2019].
139. Twardoch, A., 2019. *Systemy do mieszkania. Perspektywa rozwoju dostępnego budownictwa mieszkaniowego.* Warszawa: Fundacja Nowej Kultury Bęc Zmiana.
140. Tymowski, W., 2017. *Rewitalizacja, czyli Praga do remontu*, www.warszawa.wyborcza.pl/rewitalizacjapragi/7,159694,22234021,rewitalizacja-czyli-praga-do-remontu.html [dostęp: 20.05.2019].
141. United Nations, Department of Economic and Social Affairs, Population Division, 2019a. *World Urbanization Prospects 2018: Highlights.* Nowy Jork: United Nations.
142. U.S. Green Building Council, 2019. *LEED v4.1 Residential BD+C Multifamily Homes.* Waszyngton: USGBC.
143. Vahedi, S., 2010. *World Health Organization Quality-of-Life Scale (WHOQOL-BREF): Analyses of Their Item Response Theory Properties Based on the Graded Responses Mode*, w: *Iran J Psychiatry*, nr 5:4, s. 140–153.
144. Wasilewski, L., 1994. *Modele strategii jakości firm przemysłowych.* Warszawa: Instytut Organizacji i Zarządzania w Przemysle „ORGMASZ”.
145. West, G., 2011. *Zadziwiająca matematyka miast i korporacji*, www.ted.com/talks/geoffrey-west-the-surprising-math-of-cities-and-corporations/transcript?language=pl#t-73132 [data dostępu: 16.05.2018].
146. Wheeler, P., 2004. *Housing quality indicators in practice, Designing Better Buildings Quality and Value in the Built Environment.* Londyn: Spon Press.
147. Wiśniewska, M., Z., i Grudowski, P., 2014. *Zarządzanie jakością i innowacyjność w świetle doświadczeń organizacji Pomorza.* Gdańsk: InnoBaltica.
148. Witruwiusz, 1956. *O architekturze ksiąg dziesięć.* Warszawa: PWN.
149. Włodarczyk, J., 1997. *Życie znaczy mieszkać – dom naszych pragnień i możliwości.* Warszawa, Kraków: PWN.

150. Włodarczyk, J., 2009. *Prawda i kłamstwa architektury*. Białystok: Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej.
151. Włodarczyk, J., 2010. *Drogi i ścieżki do architektury*. Katowice: Wyższa Szkoła Techniczna w Katowicach.
152. Wojtkun, G., 2004. *Osiedle mieszkaniowe w strukturze miasta XX wieku*. Szczecin: Wydawnictwo Politechniki Szczecińskiej.
153. Wójcik, A., 2016. *Nieruchomość mieszkaniowa jako instrument inwestycyjny*, w: *Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin-Polonia, Sectio H*, nr 3, s. 195-203.
154. World Health Organization, 2016. *Urban green spaces and health*. Kopenhaga: WHO.
155. World Health Organization, The WHO Centre for Health Development, Kobe, United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT), 2010. *Hidden Cities: Unmasking and Overcoming Health Inequities in Urban Settings*. Genewa: WHO.
156. Ziółkowski, A., 1965. *Urbanizacja, miasto, osiedle*. Warszawa: PWN.
157. Zumthor, P., 2010. *Myślenie architekturq*. Kraków: Karakter.

ŹRÓDŁA INTERNETOWE

a. PORTALE INTERNETOWE

1. Archdaily.com, portal internetowy o architekturze [źródło: www.archdaily.com dostęp 22.04.2020].
2. Architektura.muratorplus.pl, portal internetowy o architekturze [źródło: www.architektura.muratorplus.pl dostęp 11.01.2019].
3. Bryla.pl, portal internetowy o polskiej architekturze [źródło: www.bryla.pl dostęp 11.01.2020].
4. Building for life 12 [źródło: www.builtforlifehomes.org dostęp 19.02.2020].
5. Bundesamt für Wohnungswesen BWO [źródło: www.wbs.admin.ch dostęp 28.03.2020].
6. Department of the Environment, Transport and the Regions [źródło: www.gov.uk dostęp 23.03.2020].
7. Design Council [źródło: www.designcouncil.org.uk dostęp 19.02.2020].
8. Detail-online.com, portal internetowy o architekturze [źródło: www.detail-online.com dostęp 01.03.2020].
9. Encyklopedia PWN [źródło: www.encyklopedia.pwn.pl dostęp 20.02.2020].
10. Europejski Urząd Statystyczny, Eurostat [źródło: www.ec.europa.eu dostęp 25.01.2019].
11. Główny Urząd Statystyczny, Eurostat [źródło: www.stat.gov.pl dostęp 25.01.2019].
12. Home Quality Mark [źródło: www.homequalitymark.com dostęp 01.03.2020].
13. Nagroda Miesa van der Rohe [źródło: www.miesarch.com dostęp 24.01.2020].
14. Qualitel [źródło: www.qualitel.org dostęp 30.03.2020].
15. Secured by design [źródło: www.securedbydesign.com dostęp 20.02.2020].
16. Słownik języka polskiego PWN [źródło: www.sjp.pwn.pl dostęp 30.03.2020].
17. Sztuka-architektury.pl, portal internetowy o architekturze [źródło: www.sztuka-architektury.pl dostęp 03.01.2020].
18. Światowe statystyki aktualizowane w czasie rzeczywistym [źródło: www.worldometers.info dostęp 21.01.2019].

19. Unhabitat, Program Narodów Zjednoczonych ds. Osiedli Ludzkich [źródło: www.unhabitat.org dostęp 22.06.2019].
20. Urbanity.pl, portal internetowy o polskich realizacjach budowlanych [źródło: www.urbanity.pl dostęp 04.05.2020].
21. Urząd m.st. Warszawy [źródło: www.2030.um.warszawa.pl dostęp 05.04.2020].

b. STRONY INTERNETOWE BIUR PROJEKTOWYCH

- | | |
|---|---|
| 1. ADEPT
www.adept.dk | 19. HS99
www.hs99.pl |
| 2. Alison Brook Architects
www.alisonbrooksarchitects.com | 20. Insomia
www.insomia.com.pl |
| 3. APA Wojciechowski
www.apa.com.pl | 21. JEMS Architekci
www.jems.pl |
| 4. Arch_it
www.archit.pl | 22. KD Kozikowski Design Pracownia Architektoniczna
www.kozikowski.pl |
| 5. Architekci Marciniak & Witasiak
www.mwarch.pl | 23. Kontrapunkt V-projekt
www.kvp.pl |
| 6. Atelier du Pont
www.atelierdupont.fr | 24. Maćków Pracownia Projektowa
www.mackow.pl |
| 7. BARarchitekten
www.bararchitekten.de | 25. MCBAD Colomer Dumont
www.mcbad.biz |
| 8. BBGK Architekci
www.bbgk.pl | 26. MDW Architecture
www.mdw-architecture.com |
| 9. Berger+Parkkinen Architekten
www.berger-parkkinen.com | 27. Medusa Group
www.medusagroup.pl |
| 10. Biuro Projektowe Małeccy
www.maleccy.com | 28. MOFO Architekci
www.mofo.pl |
| 11. Bogevischs Buero
www.bogevisch.de | 29. Moriko Kira
www.morikokira.nl |
| 12. Carpaneto Architekten
www.carpanetoschoeningh.de | 30. Müller Sigrist Architekten
www.muellersigrist.ch |
| 13. Cobe
www.cobe.dk | 31. OOPEAA
www.oopeaa.com |
| 14. Dziewoński, Łukaszewicz – Architekci
www.facebook.com/dlarchitekci | 32. Pool Architecten
www.poolarch.ch |
| 15. Einszueins Architektur
www.einszueins.at | 33. Querkraft Architekten
www.querkraft.at |
| 16. Fatkoehl Architekten
www.fatkoehl.com | 34. RipollTizon Estudio de arquitectura
www.ripolltizon.com |
| 17. Hable Architekten
www.hable-architekten.de | 35. Vilhelm Lauritzen Arkitekter
www.vla.dk |
| 18. Hester Architects
www.hesterarchitects.co.uk | 36. WWAA
www.wwaa.p |

ZESTAWIENIE RYSUNKÓW

Rysunek 1. Struktura pracy [opr. autora].	19
Rysunek 2. Przykładowa ocena końcowa z certyfikatu HQM [opr. autora].	36
Rysunek 3. Ikonografia przedstawiająca wynik końcowy w systemie SEL [źródło: www.wbs.admin.ch dostęp: 28.03.2020].	45
Rysunek 4. Przykładowa ocena końcowa z certyfikatu NF Habitat – NF Habitat HQE [opr. autora].	49
Rysunek 5. Fotografie od lewej: 1. budynek mieszkalny NEMAUSUS 1 [źródło: www.jeannouvel.com dostęp: 20.09.2019]; 2. The Corniche [źródło: www.fosterandpartners.com dostęp: 20.09.2019]; 3. Mirador [źródło: www.mvrdv.nl dostęp: 20.09.2019]; 4. VM Housing [źródło: www.big.dk dostęp: 20.09.2019].	69
Rysunek 6. Schemat graficzny lokalizacji 60 realizacji, zakwalifikowanych do bazy przykładów środowisk mieszkaniowych (załącznik nr 1). Ze względu na bliską lokalizację części przykładów, liczba znaczników może określać położenie kilku przykładów, np. w Warszawie, Wrocławiu czy Paryżu. Szczegółowy opis i adresy wszystkich przykładów znajdują się w tabeli w załączniku nr 1 [opr. autora].	72
Rysunek 7. Mapa schematyczna Europy pokazująca lokalizację wybranych środowisk mieszkaniowych, zakwalifikowanych do dalszych szczegółowych badań. Lokalizacja przykładów określa również numery kart obiektów – ich legenda znajduje się poniżej (w punkcie 3.3.1) [opr. autora].	76
Rysunek 8. Mapa schematyczna Polski pokazująca lokalizację wybranych środowisk mieszkaniowych, zakwalifikowanych do dalszych szczegółowych badań. Lokalizacja przykładów określa również numery kart obiektów – ich legenda znajduje się poniżej (w punkcie 3.3.1) [opr. autora].	76
Rysunek 9. Przykładowa 1 strona karty projektu wraz z schematycznym opisem [opr. autora].	80
Rysunek 10. Przykładowa 2 strona karty projektu wraz z schematycznym opisem [opr. autora].	81
Rysunek 11. Przykładowa 3 strona karty projektu wraz z schematycznym opisem [opr. autora].	82
Rysunek 12. Przykładowa 4 strona karty projektu wraz z schematycznym opisem [opr. autora].	83
Rysunek 13. Schemat przedstawiający podział czynników wpływających na jakość środowisk mieszkaniowych. [opr. autora].	115

ZESTAWIENIE TABEL

Tabela 1. Kryteria oceny jakości – system Building For Life 12 [opr. autora].	33
Tabela 2. Przykładowy formularz dotyczący kryterium „transport publiczny” wykorzystany w County Durham Plan (Wielka Brytania) w County Durham Building for Life Supplementary Planning Document z 2019 roku [opr. autora].	34
Tabela 3. Kryteria oceny jakości – system Home Quality Mark [opr. autora].	37
Tabela 4. Fragment formularza HQM, dotyczący kryterium 4.2 – nasłonecznienie mieszkań [opr. autora].	38
Tabela 5. Kryteria oceny jakości – system Housing Quality Indicators [opr. autora].	41
Tabela 6. Fragment formularza HQI, dotyczący lokalizacji [opr. autora].	43
Tabela 7. Kryteria oceny jakości – Système D'évaluation De Logements (SEL) [opr. autora].	46
Tabela 8. Fragment formularza SEL, dotyczący miejsca zamieszkania [opr. autora].	47

Tabela 9. Kryteria oceny jakości systemu NF Habitat – NF Habitat HQE [opr. autora].	50
Tabela 10. Fragment formularza NF HABITAT – NF HABITAT HQE, dotyczący usług i transportu.	51
Tabela 11. Podsumowanie systemów oceny środowisk mieszkaniowych [opr. autora].	57
Tabela 12. Podsumowanie analizy prac badaczy architektury.	66
Tabela 13. Tabela przedstawiająca wybrane budynki niskie, które zostały wybrane do szczegółowych badań [opr. autora].	77
Tabela 14. Tabela przedstawiająca wybrane budynki średniowysokie, które zostały wybrane do szczegółowych badań [opr. autora].	77
Tabela 15. Tabela przedstawiająca wybrane budynki wysokie, które zostały wybrane do szczegółowych badań [opr. autora].	78
Tabela 16. Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały ponad 70% możliwych punktów [opr. autora].	106
Tabela 17. Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały ponad 60% możliwych punktów [opr. autora].	106
Tabela 18. Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały ponad 50% możliwych punktów [opr. autora].	107
Tabela 19. Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały ponad 45% możliwych punktów [opr. autora].	107
Tabela 20. Realizacje środowisk mieszkaniowych, które otrzymały poniżej 44% możliwych punktów [opr. autora].	108

ZESTAWIENIE WYKRESÓW

Wykres 1. Przegląd nominowanych projektów mieszkaniowych do nagrody Unii Europejskiej im. Miesa van der Rohe’a [opr. autora].	70
Wykres 2. Baza przykładów wybranych realizacji architektury mieszkaniowej (załącznik nr 1) – analiza ze względu na grupę wysokościową budynków: a) budynki niskie – 15 przykładów; b) budynki średniowysokie – 30 przykładów; c) budynki wysokie – 15 przykładów [opr. autora].	73
Wykres 3. Średnia liczba mieszkań w analizowanych środowiskach mieszkaniowych (załącznik nr 1) [opr. autora].	73
Wykres 4. Dobór przykładów realizacji ze względu na powierzchnię mieszkań w zależności od grupy wysokościowej budynku: 1 – budynki niskie; 2 – budynki średniowysokie; 3 – budynki wysokie [opr. autora].	74
Wykres 5. Dobór przykładów realizacji ze względu na ekonomiczną dostępność: 1 – budownictwo społeczne; 2 – budownictwo społeczne i komercyjne; 3 – budownictwo komercyjne; 4 – budownictwo komercyjne i luksusowe; 5 – budownictwo luksusowe [opr. autora].	74
Wykres 6. Wykres prezentujący daty realizacji, z uwzględnieniem podziału na każdy rok zakresu czasowego analizowanych przykładów [opr. autora].	75
Wykres 7. Punkty w systemie Walk Score® [opr. autora].	84
Wykres 8. Analiza dostępu do transportu publicznego [opr. autora].	85
Wykres 9. Analiza dostępu do zrównoważonych środków przemieszczania się [1] oraz dostępu do miejsc parkingowych [2] [opr. autora].	85
Wykres 10. Analiza dostępu do restauracji [opr. autora].	86
Wykres 11. Analiza dostępu do sklepu spożywczego [opr. autora].	86
Wykres 12. Analiza dostępu do miejsc handlu [opr. autora].	87

Wykres 13. Analiza dostępu do banków i bankomatów [opr. autora].	87
Wykres 14. Analiza dostępu do terenów zielonych [opr. autora].	88
Wykres 15. Analiza dostępności do prywatnych przestrzeni zielonych [1] i dostępność zagospodarowania terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców [2] [opr. autora].	88
Wykres 16. Analiza odległości do miejsc spotkań, np. kawiarni [opr. autora].	89
Wykres 17. Analiza odległości do miejsc kultury [opr. autora].	89
Wykres 18. Analiza odległości do placu zabaw dla dzieci [opr. autora].	90
Wykres 19. Analiza odległości do otwartych przestrzeni rekreacyjnych [opr. autora].	90
Wykres 20. Analiza odległości do przestrzeni publicznych [opr. autora].	91
Wykres 21. Analiza odległości do szkoły podstawowej [opr. autora].	91
Wykres 22. Analiza odległości do lekarza/przychodni/szpitala [opr. autora].	92
Wykres 23. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. I – miernik 1 [opr. autora].	99
Wykres 24. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. I – miernik 2 [opr. autora].	99
Wykres 25. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. I – miernik 3 [opr. autora].	99
Wykres 26. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. I – miernik 4 [opr. autora].	100
Wykres 27. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. I – miernik 5 [opr. autora].	100
Wykres 28. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 1 [opr. autora].	100
Wykres 29. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 2 [opr. autora].	101
Wykres 30. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 3 [opr. autora].	101
Wykres 31. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 4 [opr. autora].	101
Wykres 32. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 5 [opr. autora].	102
Wykres 33. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 6 [opr. autora].	102
Wykres 34. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. II – miernik 7 [opr. autora].	102
Wykres 35. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. III – miernik 1 [opr. autora].	103
Wykres 36. Analiza miernika przestrzenno-architektonicznego: kat. III – miernik 2 [opr. autora].	103

ANEKS

ZAŁĄCZNIKI

SPIS ZAWARTOŚCI

Załącznik 1. Przykłady wybranych realizacji architektury mieszkaniowej.....	1
Załącznik 2. Karty wybranych obiektów	15
Załącznik 3. Metodologia analizy porównawczej	118

ZAŁĄCZNIK NR 1

PRZYKŁADY WYBRANYCH REALIZACJI ARCHITEKTURY MIESZKANIOWEJ

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
1	-	Lochten Sustainable Micro Neighbourhood	Urban Platform	Kraj: Belgia Miasto: Schaerbeek Adres: Rue Van Hoorde & Rue des Coteaux	2019	Liczba kondygnacji: 3 - 4 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 56 Powierzchnia mieszkań: 61 - 104 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: galeriowy i klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	
2	-	Marmalade Lane Cohousing Development	Mole Architects	Kraj: Wielka Brytania Miasto: Cambridge Adres: 9 Marmalade Ln	2018	Liczba kondygnacji: 2 - 3 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 42 Powierzchnia mieszkań: 51 - 123 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
3	N-01	Ely Court	Alison Brook i Hester Architects	Kraj: Wielka Brytania Miasto: Londyn Adres: 25 Chichester Road	2018	Liczba kondygnacji: 3 - 4 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 43 Powierzchnia mieszkań: 52 - 97 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny	
4	-	Apartamenty Dolna	Kita Koral Architekci	Kraj: Polska Miasto: Kraków Adres: ul. Dolna	2018	Liczba kondygnacji: 4 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 6 Powierzchnia mieszkań: 47 - 49 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	
5	-	Osiedle Papillon	Majewski Architektura	Kraj: Polska Miasto: Wrocław Adres: ul. Arbuzowa	2018	Liczba kondygnacji: 4 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 132 Powierzchnia mieszkań: 35 - 115 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	

1 [źródło fotografii: www.urbanplatform.com dostęp: 20.09.2020].

2 [źródło fotografii: www.molearchitects.co.uk dostęp: 20.09.2020].

3 [źródło fotografii: www.alisonbrooksarchitects.com dostęp: 14.12.2016].

4 [źródło fotografii: www.boxdevelopment.pl dostęp: 17.07.2020].

5 [źródło fotografii: www.salwirak.pl dostęp: 17.07.2020].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
6	N-02	Osiedle Atmosfera	Piotr Zybura (Arch_it), Tomasz Głowacki (PAG), Paweł Horn (Horn Architektci), Igor Kaźmierczak (S3NS) i Tadeusz Sawa-Borysławski (TSB)	Kraj: Polska Miasto: Wrocław Adres: ul. Krystyny i Mariana Barskich	2017	Liczba kondygnacji: 3 - 4 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 111 Powierzchnia mieszkań: 45 - 73 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy i korytarzowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
7	-	Les paliers	Atelier Du Pont	Kraj: Francja Miasto: Nanterre Adres: Allée des pouvins	2015	Liczba kondygnacji: 3 - 4 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 157 Powierzchnia mieszkań: 40 - 90 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: galeriowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
8	-	Den Travoo	Bogdan & Van Broeck	Kraj: Belgia Miasto: Hoeilaart Adres: Onze-Lieve-Vrouwstraat 2, 3020 Herent	2014	Liczba kondygnacji: 1 - 3 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 41 Powierzchnia mieszkań: 64 - 86 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
9	-	Wille Parkowa	Konior Studio	Kraj: Polska Miasto: Katowice Adres: ul. Parkowa	2014	Liczba kondygnacji: 3 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 32 Powierzchnia mieszkań: 60 - 160 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny i luksusowy	
10	N-03	Sa Pobla Social Housing	RipollTizon Estudio de arquitectura	Kraj: Hiszpania Miasto: Sa Pobla, wyspa Majorka Adres: Carrer Mercat 92	2012	Liczba kondygnacji: 2 - 3 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 19 Powierzchnia mieszkań: 65 - 95 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy i galeriowy Typ budownictwa: społeczny	

6 [źródło fotografii: www.archit.pl dostęp: 23.11.2018].

7 [źródło fotografii: www.atelierdupont.fr dostęp: 20.09.2020].

8 [źródło fotografii: www.bogdanvanbroeck.com dostęp: 20.09.2020].

9 [źródło fotografii: www.koniorstudio.pl dostęp: 17.07.2020].

10 [źródło fotografii: www.ripolltizon.com dostęp: 10.03.2018].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
11	-	Na Vackove Residential Houses	UNIT architekten	Kraj: Czechy Miasto: Praga Adres: ul. Olgy Havlové	2012	Liczba kondygnacji: 4 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 124 Powierzchnia mieszkań: 36 - 113 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	
12	-	Sint-Agatha-Berchem Housing Project	Buro II & Archi+I	Kraj: Belgia Miasto: Sint-Agatha-Berchem Adres: ul. Beheersstraat	2012	Liczba kondygnacji: 3 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 75 Powierzchnia mieszkań: 60 - 90 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: galeriowy Typ budownictwa: komercyjny	
13	N-04	Savonnerie Heymans	MDW Architecture	Kraj: Belgia Miasto: Bruksela Adres: Rue d'Anderlecht 139-147	2010	Liczba kondygnacji: 2 - 4 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 42 Powierzchnia mieszkań: 40 - 110 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny	
14	-	Bondy Social Housing	Atelier Du Pont	Kraj: Francja Miasto: Bondy Adres: ul. Avenue Henri Barbusse	2010	Liczba kondygnacji: 4 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 34 Powierzchnia mieszkań: 48 - 88 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny	
15	N-05	Villa moderna	HS99	Kraj: Polska Miasto: Koszalin Adres: ul. Szpitalna 6	2010	Liczba kondygnacji: 4 Grupa wysokościowa budynku: niski Liczba mieszkań: 20 Powierzchnia mieszkań: 40 - 104 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: korytarzowy Typ budownictwa: komercyjny	

11 [źródło fotografii: www.unitarch.eu dostęp: 20.09.2020].

12 [źródło fotografii: www.b2ai.com dostęp: 20.09.2020].

13 [źródło fotografii: www.mdw-architecture.com dostęp: 09.12.2019].

14 [źródło fotografii: www.atelierdupont.fr dostęp: 20.09.2020].

15 [źródło fotografii: www.hs99.pl dostęp: 25.07.2019].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
16	SW-01	Osiedle Wizjonerów – etap Kompozytorów	Medusa Group	Kraj: Polska Miasto: Kraków Adres: ul. Kompozytorów	2020	Liczba kondygnacji: 8 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 110 Powierzchnia mieszkań: 27 - 85 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: punktowy Typ budownictwa: komercyjny	
17	-	105 logements, îlot 5 ZAC de La Jaguère	Guinée*Potin Architectes	Kraj: Francja Miasto: Rezé Adres: Rue de La Jaguère	2019	Liczba kondygnacji: 5 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 105 Powierzchnia mieszkań: 56 - 89 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy i galeriowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
18	SW-02	Riverview	ARC-ML architects (koncepcja) i APA Wojciechowski (budowlany)	Kraj: Polska Miasto: Gdańsk Adres: ul. Na Stępce	2019	Liczba kondygnacji: 4 - 6 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 232 Powierzchnia mieszkań: 33 - 208 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny i luksusowy	
19	SW-03	Nowy Werdon	Biuro Projektowe Małecy	Kraj: Polska Miasto: Ruda śląska Adres: ul. 1 Maja	2019	Liczba kondygnacji: 5 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 14 Powierzchnia mieszkań: 27 - 125 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny i luksusowy	
20	-	Villa Industria Silo's	Mecanoo	Kraj: Holandia Miasto: Hilversum Adres: Jan van der Heijdenstraat 36	2018	Liczba kondygnacji: 8 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 96 Powierzchnia mieszkań: 50 - 90 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: punktowy Typ budownictwa: komercyjny	

16 [źródło fotografii: www.mieszkajwmiescie.pl dostęp: 30.04.2020].
17 [źródło fotografii: www.guineepotin.fr dostęp: 20.09.2020].
18 [fotografia autora].
19 [źródło fotografii: www.perspektywa.com.pl dostęp: 27.01.2020].
20 [źródło fotografii: www.mecanoo.nl dostęp: 20.09.2020].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
21	-	Rezydencja Wintera	BJK Architekci	Kraj: Polska Miasto: Gdańsk Adres: ul. Kotwiczników 12	2018	Liczba kondygnacji: 6 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 65 Powierzchnia mieszkań: 30 - 120 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny i luksusowy	
22	-	Housing Maximilianstraße	ARTEC Architekten Bettina Götz + Richard Manahl; WUP_wimmerundpartner; raum & kommunikation	Kraj: Austria Miasto: St. Pölten Adres: Maximilianstraße 74	2017	Liczba kondygnacji: 5 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 185 Powierzchnia mieszkań: 30 - 90 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: galeriowy Typ budownictwa: społeczny	
23	-	Dmowskiego 19	AP Szczepaniak	Kraj: Polska Miasto: Wrocław Adres: ul. Dmowskiego 19	2017	Liczba kondygnacji: 9 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 177 Powierzchnia mieszkań: 35 - 78 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	
24	SW-04	Sprzeczna 4	BBGK Architekci	Kraj: Polska Miasto: Warszawa Adres: ul. Sprzeczna 4	2017	Liczba kondygnacji: 7 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 57 Powierzchnia mieszkań: 28 - 75 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny i luksusowy	
25	SW-05	Ogrody Tumskie II	Dziewoński, Łukasiewicz - Architekci	Kraj: Polska Miasto: Wrocław Adres: ul. Henryka Sienkiewicza 28/30	2017	Liczba kondygnacji: 6 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 199 Powierzchnia mieszkań: 30 - 90 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	

21 [fotografia autora].
 22 [źródło fotografii: www.artec-architekten.at dostęp: 20.09.2020].
 23 [fotografia autora].
 24 [źródło fotografii: www.bbgk.pl dostęp: 02.01.2020].
 25 [fotografia autora].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
26	SW-06	WagnisART	Hable Architekten i Bogevischs Buero	Kraj: Niemcy Miasto: Monachium Adres: Fritz-Winter-Straße 10-30	2016	Liczba kondygnacji: 3 - 5 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 138 Powierzchnia mieszkań: 16 - 55 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: punktowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
27	SW-07	Krøyers Plads	Vilhelm Lauritzen Arkitekter, Cobe Architekci i architekci krajobrazu z GHB Landskabsarkitekter	Kraj: Dania Miasto: Kopenhaga Adres: Strandgade 83	2016	Liczba kondygnacji: 4 - 8 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 109 Powierzchnia mieszkań: 79 - 250 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: luksusowy	
28	SW-08	Evergreen 365	Insomnia	Kraj: Polska Miasto: Poznań Adres: ul. Bukowska 116	2016	Liczba kondygnacji: 7 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 51 Powierzchnia mieszkań: 41 - 55 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	
29	SW-09	Mehr als Wohnen - "Haus G"	Pool Architecten	Kraj: Szwajcaria Miasto: Zurych Adres: Hagenholzstrasse 106	2015	Liczba kondygnacji: 6 - 7 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 30 Powierzchnia mieszkań: 128 - 225 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
30	SW-10	Holzwohnbau D12	Berger+Parkkinen Architekten i Querkraft Architekten	Kraj: Austria Miasto: Wiedeń Adres: Maria-Tusch-Straße 6	2015	Liczba kondygnacji: 5 - 7 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 213 Powierzchnia mieszkań: 42 - 110 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy, korytarzowy i galeriowy Typ budownictwa: komercyjny	

26 [źródło fotografii: www.hable-architekten.de dostęp: 03.08.2019].
27 [źródło fotografii: www.cobe.dk dostęp: 20.06.2016].
28 [źródło fotografii: www.evergreen365.pl dostęp: 26.01.2020].
29 [źródło fotografii: www.poolarch.ch dostęp: 26.05.2020].
30 [źródło fotografii: www.berger-parkkinen.com dostęp: 24.11.2019].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
31	SW-11	Jagiellońska 47	Kontrapunkt V-projekt	Kraj: Polska Miasto: Warszawa Adres: ul. Jagiellońska 47	2015	Liczba kondygnacji: 4 - 6 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 303 Powierzchnia mieszkań: brak danych	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny	
32	-	Wohnen mit Scharf	SUPERBLOCK	Kraj: Austria Miasto: Wiedeń Adres: Ernst-Melchior-Gasse 3	2014	Liczba kondygnacji: 8 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 51 Powierzchnia mieszkań: 50 - 120 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
33	SW-12	Genossenschaft Kalkbreite	Müller Sigrist Architekten	Kraj: Szwajcaria Miasto: Zurych Adres: Kalkbreitestrasse 2	2014	Liczba kondygnacji: 4 - 8 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 97 Powierzchnia mieszkań: 26 - 140 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
34	SW-13	Kurkowa 14	Maćków Pracownia Projektowa	Kraj: Polska Miasto: Wrocław Adres: ul. Kurkowa 14	2014	Liczba kondygnacji: 7 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 210 Powierzchnia mieszkań: 27 - 98 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	
35	-	Kompleks budynków mieszkalnych przy Al. Wilanowskiej	JEMS Architekci	Kraj: Polska Miasto: Warszawa Adres: al. Wilanowska	2014	Liczba kondygnacji: 5 - 7 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 249 Powierzchnia mieszkań: 41 - 190 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	

31 [fotografia autora].
32 [źródło fotografii: www.superblock.at dostęp: 20.09.2020].
33 [źródło fotografii: www.muellersigrist.ch dostęp: 20.09.2020].
34 [fotografia autora].
35 [źródło fotografii: jems.pl dostęp: 17.07.2020].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
36	SW-14	Wohnprojekt	Einszueins Architektur	Kraj: Austria Miasto: Wiedeń Adres: Krakauer Str. 19/45	2013	Liczba kondygnacji: 8 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 40 Powierzchnia mieszkań: 36 - 137 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
37	SW-15	Spreefeld Coop Housing	Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten, BARarchitekten	Kraj: Niemcy Miasto: Berlin Adres: Wilhelmine-Gemberg-Weg 12	2013	Liczba kondygnacji: 4 - 8 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 64 Powierzchnia mieszkań: 44 - 290 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
38	-	Social Housing via Cenni	RPA - Rossiprodi Associati	Kraj: Włochy Miasto: Milan Adres: Via Giuseppe Gabe 15	2013	Liczba kondygnacji: 9 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 123 Powierzchnia mieszkań: 45 - 90 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: galeriowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
39	-	Zespół mieszkaniowo-usługowy Kamienice Wandy	Wizja Biuro Architektoniczne	Kraj: Polska Miasto: Kraków Adres: ul. Grzegorzewska 73	2013	Liczba kondygnacji: 5 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 93 Powierzchnia mieszkań: 97 - 144 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	
40	SW-16	Zespół zabudowy mieszkaniowo-usługowej Browar Lubicz	MOFO Architekci	Kraj: Polska Miasto: Kraków Adres: ul. Lubicz 17/ ul. Strzelecka	2013	Liczba kondygnacji: 4 - 6 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 300 Powierzchnia mieszkań: 23 - 107 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	

36 [źródło fotografii: www.berger-parkkinen.com dostęp: 24.11.2019].
37 [źródło fotografii: www.muellersigrist.ch dostęp: 25.06.2014].
38 [źródło fotografii: www.rossiprodi.it dostęp: 20.09.2020].
39 [źródło fotografii: www.wizja.krakow.pl dostęp: 17.07.2020].
40 [fotografia autora].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
41	SW-17	19. Dzielnica	JEMS Architekci	Kraj: Polska Miasto: Warszawa Adres: ul. Kolejowa 45	2011	Liczba kondygnacji: 5 - 8 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 296 Powierzchnia mieszkań: 30 - 115 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	
42	SW-18	Ijburg block 65b	Moriko Kiry	Kraj: Holandia Miasto: Amsterdam Adres: Jan Vrijmanstraat 355	2010	Liczba kondygnacji: 2 - 6 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 26 Powierzchnia mieszkań: 90 - 140 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: galeriowy Typ budownictwa: luksusowy	
43	SW-19	64 Logements	MCBAD Colomer Dumont	Kraj: Francja Miasto: Boulogne Adres: Billancourt 91 rue de Yves Kermen	2010	Liczba kondygnacji: 5 - 9 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 64 Powierzchnia mieszkań: 46 - 116 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
44	-	Coming Out	Edouard François	Kraj: Francja Miasto: Grenoble Adres: 14 Rue André Maginot	2010	Liczba kondygnacji: 5 - 7 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 69 Powierzchnia mieszkań: 55 - 83 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy i galeriowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
45	SW-20	Lofty Scheiblera	Architekci Marciniak & Witasiak	Kraj: Polska Miasto: Łódź Adres: ul. ks. bp. W. Tymienieckiego 25d	2010	Liczba kondygnacji: 4- 6 Grupa wysokościowa budynku: średniowysoki Liczba mieszkań: 633 Powierzchnia mieszkań: 40 - 200 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: korytarzowy Typ budownictwa: komercyjny	

41 [źródło fotografii: www.19dzielnica.pl dostęp: 27.01.2019].

42 [źródło fotografii: www.morikokira.nl dostęp: 27.01.2019].

43 [źródło fotografii: www.mcbad.biz dostęp: 22.04.2020].

44 [źródło fotografii: www.edouardfrancois.com dostęp: 20.09.2020].

45 [źródło fotografii: www.mwarch.pl dostęp: 15.09.2020].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
46	W-01	Puukuokka Housing	OOPEAA	Kraj: Finlandia Miasto: Jyväskylä Adres: Siltakatu	2018	Liczba kondygnacji: 8 - 10 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 184 Powierzchnia mieszkań: 54 - 72 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny	
47	-	Osiedle Dobra Forma	Biuro Projektów Lewicki Łatak	Kraj: Polska Miasto: Kraków Adres: ul. Bochenka	2018	Liczba kondygnacji: 12 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 242 Powierzchnia mieszkań: 28 - 81 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: korytarzowy Typ budownictwa: komercyjny	
48	-	The Silo	Cobe	Kraj: Dania Miasto: Kopenhaga Adres: Lüdersvej 15	2017	Liczba kondygnacji: 17 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 39 Powierzchnia mieszkań: 73 - 305 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: punktowy Typ budownictwa: luksusowy	
49	-	De Verkenner Tower	Mei architects and planners	Kraj: Holandia Miasto: Utrecht Adres: Al-Masoedilaan	2016	Liczba kondygnacji: 15 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 95 Powierzchnia mieszkań: 86 - 106 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy i galeriowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
50	-	Summertime Housing (Gershwin)	SeARCH	Kraj: Holandia Miasto: Amsterdam Adres: George Gershwinlaan 487-357	2016	Liczba kondygnacji: 12 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 197 Powierzchnia mieszkań: 56 - 76 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	

46 [źródło fotografii: www.oopeaa.com dostęp: 12.10.2018].
47 [źródło fotografii: www.lewicki-latak.com.pl dostęp: 17.07.2020].
48 [źródło fotografii: www.cobe.de dostęp: 20.09.2020].
49 [źródło fotografii: www.mei-arch.eu dostęp: 20.09.2020].
50 [źródło fotografii: www.search.nl dostęp: 20.09.2020].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
51	W-02	Latarnia - Port Praski	JEMS Architekci	Kraj: Polska Miasto: Warszawa Adres: ul. Okrzei Stefana	2016	Liczba kondygnacji: 10 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 20 Powierzchnia mieszkań: 50 - 59 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: punktowy Typ budownictwa: komercyjny i luksusowy	
52	-	Nordic Haven	Nizio Design International	Kraj: Polska Miasto: Bydgoszcz Adres: ul. Grottgera	2016	Liczba kondygnacji: 16 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 129 Powierzchnia mieszkań: 32 - 282 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: korytarzowy Typ budownictwa: komercyjny i luksusowy	
53	W-03	Harbour Houses	ADEPT	Kraj: Dania Miasto: Aarhus Adres: Esther Aggebos Gade 8	2015	Liczba kondygnacji: 3-11 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 262 Powierzchnia mieszkań: 20 - 80 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: społeczny i komercyjny	
54	W-04	The Docks	Atelier du Pont	Kraj: Francja Miasto: Saint-Ouen Adres: 27 Rue de la Clef des champs	2015	Liczba kondygnacji: 3-11 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 90 Powierzchnia mieszkań: 30 - 77 m ²	Funkcja: mieszkaniowa/usługowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	
55	-	Ting 1	Architect Gert Wingårdh	Kraj: Szwecja Miasto: Örnköldsvik Adres: Fabriksgatan 30	2013	Liczba kondygnacji: 11 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 51 Powierzchnia mieszkań: 45 - 200 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: punktowy Typ budownictwa: komercyjny	

51 [fotografia autora].

52 [źródło fotografii: www.nizio.com.pl dostęp: 17.07.2020].

53 [źródło fotografii: www.luplau-poulsen.dk dostęp: 02.12.2019].

54 [źródło fotografii: www.atelierdupont.fr dostęp: 20.09.2020].

55 [źródło fotografii: www.wikipedia.org dostęp: 20.09.2020].

Część informacyjna / zakres pracy – terytorialny					Zakres pracy – czasowy	Zakres pracy – tematyczny		Część graficzna
LP	NR karty budynku	NAZWA BUDYNKU	AUTORZY PROJEKTU	LOKALIZACJA	ROK WYBUDOWANIA	DANE	OPIS	FOTOGRAFIA
56	-	The Iceberg	CEBRA, JDS, Louis Paillard Architects, SeARCH	Kraj: Dania Miasto: Aarhus Adres: Mariane Thomsens Gade	2013	Liczba kondygnacji: 10 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 208 Powierzchnia mieszkań: 55 - 200 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny i luksusowy	
57	W-05	Rebel One	WWAA	Kraj: Polska Miasto: Warszawa Adres: ul. Mińska 25, Soho Factory	2013	Liczba kondygnacji: 12 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 37 Powierzchnia mieszkań: 60 - 72 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: punktowy Typ budownictwa: luksusowy	
58	-	Aura Gdańsk	KIPP Projekt	Kraj: Polska Miasto: Gdańsk Adres: ul. Toruńska 15	2012	Liczba kondygnacji: 10 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 236 Powierzchnia mieszkań: 31 - 63 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: komercyjny	
59	-	8 House	BIG	Kraj: Dania Miasto: Kopenhaga Adres: Richard Mortensens Vej	2011	Liczba kondygnacji: 10 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 150 Powierzchnia mieszkań: 65 - 144 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: galeriowy Typ budownictwa: komercyjny	
60	-	The Wave	Henning Larsen Architects	Kraj: Dania Miasto: Vejle Adres: Ved Bølgen 5, 5 th	2010	Liczba kondygnacji: 10 Grupa wysokościowa budynku: wysoki Liczba mieszkań: 100 Powierzchnia mieszkań: 97 - 198 m ²	Funkcja: mieszkaniowa Typ zabudowy: klatkowy Typ budownictwa: luksusowy	

56 [źródło fotografii: www.cebraarchitecture.dk dostęp: 20.09.2020].

57 [źródło fotografii: www.wwaa.pl dostęp: 10.09.2015].

58 [fotografia autora].

59 [źródło fotografii: www.big.dk dostęp: 20.09.2020].

60 [źródło fotografii: www.henninglarsen.com dostęp: 20.09.2020].

KARTY OBIEKTÓW – ZAŁĄCZNIK NR 2

SPIS ZAWARTOŚCI

BUDYNKI NISKIE

N-01 Ely Court w Londynie	16
N-02 Osiedle Atmosfera w dzielnicy Nowe Żerniki we Wrocławiu	20
N-03 Sa Pobla Social Housing w Hiszpanii	24
N-04 Savonnerie Heymans w Brukseli	28
N-05 Willa Moderna w Koszalinie	32

BUDYNKI ŚREDNIOWYSOKIE

SW-01 Kompozytorów w Krakowie	36
SW-02 Riverview w Gdańsku	40
SW-03 Nowy Werdon w Rudzie Śląskiej	44
SW-04 Sprzeczna 4 w Warszawie	48
SW-05 Tumskie Ogrody II we Wrocławiu	52
SW-06 WagnisART w Monachium	56
SW-07 Krøyers Plads w Kopenhadze	60
SW-08 Evergreen 365 w Poznaniu	64
SW-09 Mehr als Wohnen – Haus G w Wiedniu	68
SW-10 Holzwohnbau D12 w Wiedniu	72
SW-11 Jagiellońska 47 w Warszawie	76
SW-12 Genossenschaft Kalkbreite w Zurychu	80
SW-13 Kurkowa 14 we Wrocławiu	84
SW-14 Wohnprojekt w Wiedniu	88
SW-15 Spreefeld Coop Housing w Berlinie	92
SW-16 Browar Lubicz w Krakowie	96
SW-17 19. Dzielnica w Warszawie	100
SW-18 IJburg Block 65b w Amsterdamie	104
SW-19 64 Logements w Boulogne Billancourt	108
SW-20 Lofty Scheiblera w Łodzi	112

BUDYNKI WYSOKIE

W-01 Puukuokka Housing Block w Jyväskylä	116
W-02 Latarnia – Port Praski w Warszawie	120
W-03 Harbour Houses w Aarhus	124
W-04 The Docks w Saint-Quen	128
W-05 Rebel One w Warszawie	132

a. INFORMACJE OGÓLNE**AUTORZY**
Alison Brooks Architects**LICZBA KONDYGNACJI**
3-4**ROK BUDOWY**
2018**LICZBA MIESZKAŃ**
43**LICZBA BUDYNKÓW**
3**POWIERZCHNIA**
6 509 m²

Rysunek 1. Fotografia przedstawiająca budynek Ely Court wraz z podstawowymi informacjami o projekcie.

Łącznie trzy budynki powstały w ramach projektu Ely Court, który jest częścią 15-letniego programu rewitalizującego rejon South Kilburn, należący do londyńskiej dzielnicy Brent².

Aby bliżej zapoznać się z innowacyjnością i nietuzinkowością realizacji Ely Court, należy przybliżyć jej kontekst historyczny. Dominującym układem urbanistycznym w dzielnicy jest charakterystyczna gęsta zabudowa szeregowa w stylu wiktoriańskim, gdzie dwukondygnacyjne budynki z cegły świadczą o czasach świetności Wielkiej Brytanii. W okresie działań II wojny światowej naloty bombowców odcisnęły duże piętno na układzie urbanistycznym dzielnicy, niszcząc mieszkalne budynki szeregowe wraz z istniejącymi budynkami przemysłowymi³. W czasach powojennych dzielnica miała odrodzić się i zaspokoić rosnące potrzeby mieszkaniowe. W tym właśnie miejscu powstały czterokondygnacyjne budynki punktowe, połączone wspólnym podium i garażami na najniższej kondygnacji⁴. Projekt modernistycznych architektów, jak i sama okolica po latach świetności zyskały miano niebezpiecznych slumsów. Miasto postanowiło wprowadzić plan rewitalizujący całą dzielnicę, który zakładał m.in. wyburzenie slumsów i przesiedlenie tymczasowo wszystkich lokatorów, aby po realizacji nowych projektów mogli oni wrócić do przyjaznego środowiska mieszkaniowego.

¹ Schemat opisu karty (od lewej): kraj, miasto, autorzy projektu architektonicznego, rok realizacji.

² Brooks, A., 2018. *Ely Court*, architecture today, www.architecturetoday.co.uk/ely-court/ [dostęp: 20.03.2019].

³ Zniszczone budynki przemysłowe, nienadające się do odtworzenia, zostały wyparte przez budownictwo mieszkaniowe na podstawie *Wielkiego planu odbudowy Londynu* z 1944 roku [Grange Museum of Community History and Brent Archive, Places in Brent Kilburn, www.brent.gov.uk/media/387292/Kilburn.pdf dostęp: 26.12.2020].

⁴ Program odbudowy dzielnicy zatwierdzony w 1959 roku zakładał wybudowanie m.in. 11 wieżowców mieszkalnych [źródło: www.ukhousing.fandom.com/wiki/South_Kilburn_Estate dostęp: 20.11.2019].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 1. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty N-01.

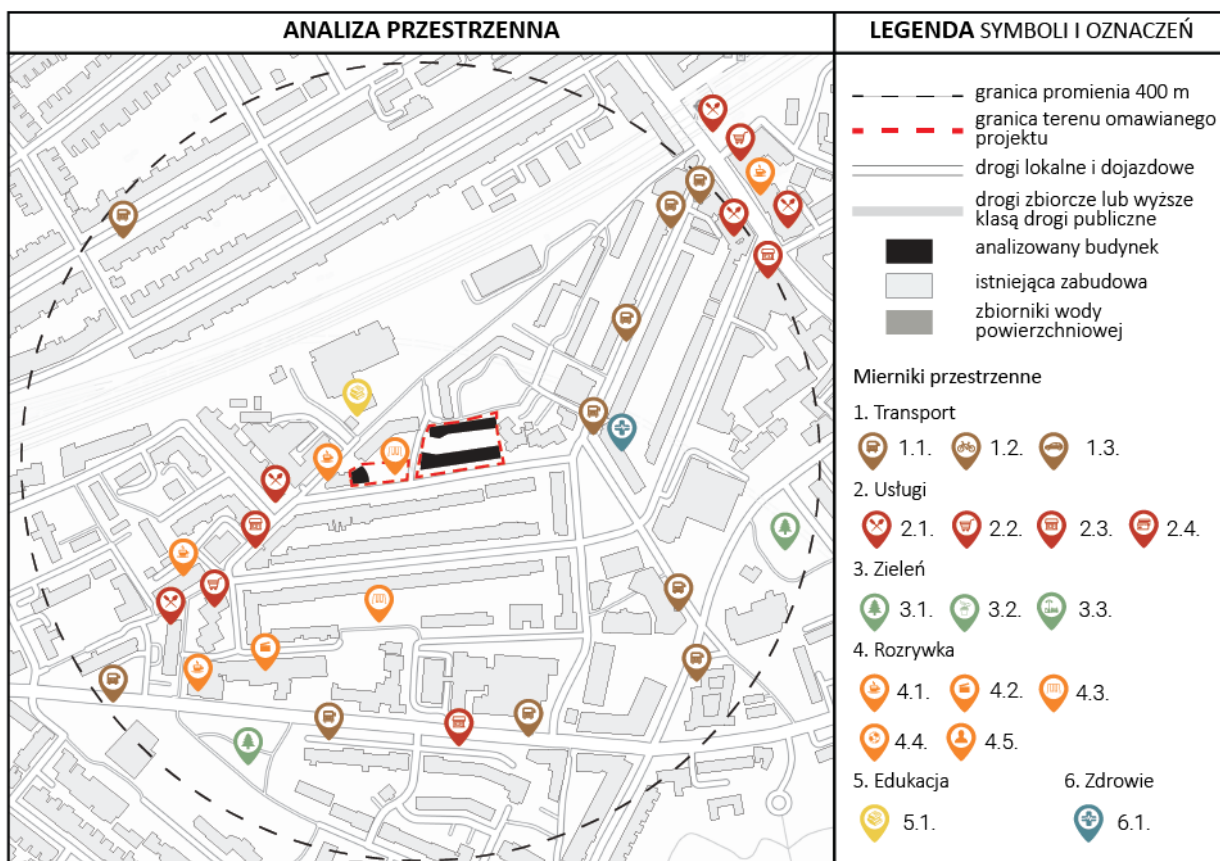


Tabela 2. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty N-01.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	150 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Nie
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	60 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	60 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	60 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	60 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	50 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Tak

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	60 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	150 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	50 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	100 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	450 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	30 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	150 m

Rysunek 2. Dodatkowe informacje przestrzenne karty N-01 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
5/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 3. Dokumentacja fotograficzna budynku Ely Court w Londynie.

Tabela 3. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty N-01. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach, w zależności od zasięgu ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzeń dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 4. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty N-01, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Czynnikiem pozytywnie oddziałującym na jakość nowo projektowanej zabudowy i przestrzeni jest całościowy program „regenerujący” dzielnicę mieszkaniową. Wybudowanie nawet najlepszego środowiska mieszkaniowego w przestrzeni, w której mieszkańcy borykają się z problemami społecznymi takimi jak przestępczość, gangi czy narkotyki – nie pozwoli w pełni na poprawę warunków ich życia. Zidentyfikowanie problemu i określenie celów pozwoliło władzom dzielnicy na podjęcie zdecydowanych kroków i wyburzenie raz na zawsze nieudziałającej zabudowy. Zabudowa Ely Court jest kolejnym przykładem jak ważnym czynnikiem jest partycypacja i dyskusja z miejscowym społeczeństwem nad przyszłą formą i sposobem zagospodarowania terenu.
II. Architektoniczne	Jednym z kluczowych elementów jakościowych nowo projektowanej zabudowy jest zaproponowana różnorodność typów mieszkań. Od mieszkań parterowych z własnym ogródkiem poprzez mieszkania dwu- a nawet trzypoziomowe. Wszystkie nowe mieszkania, zarówno te przeznaczone na sprzedaż czy społeczne z tanim czynszem, zostały zaprojektowane w takim samym standardzie.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	Istotnym czynnikiem podczas przesiedlenia mieszkańców na czas trwania budowy nowego środowiska mieszkaniowego była zapewniona możliwość ich powrotu. Mieszkańcy identyfikujący się z daną lokalną społecznością mogli powrócić do znanych sobie przestrzeni ⁵ . Element ten nie jest często i w wystarczający sposób uwzględniany w projektach rewitalizacyjnych, skutkując przypadkową i niekontrolowaną gentryfikacją społeczną. W tym przypadku w programie zapewniono 50% nowo projektowanych mieszkań na wynajem społeczny. Program rewitalizacyjny cieszy się dużym poparciem wśród lokalnych mieszkańców, aż 84% jest za dalszymi zmianami, w tym m.in. za wyburzeniem bloków z wielkiej płyty.

⁵ Brent, 2013. *Getting ready for a new South Kilburn*. Londyn: Brent.

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY

Arch_it
+

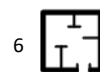
PSG+ S3NS+TBS+Horn arch.



LICZBA KONDYGNACJI

3-4

ROK BUDOWY

2017

LICZBA MIESZKAŃ

111

LICZBA BUDYNKÓW

10

POWIERZCHNIA

5 800 m²

Rysunek 1. Fotografia przedstawiająca budynek osiedla Atmosfera wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.archit.pl dostęp: 23.11.2018].

Kompleks dziesięciu budynków składających się na Osiedle Atmosfera powstał w ramach realizacji wzorcowej dzielnicy mieszkaniowej Nowe Żerniki. Modelowa dzielnica została zainaugurowana w ramach inicjatyw rozwoju i promocji Europejskiej Stolicy Kultury przyznanej Wrocławowi w 2016 roku.

Dzielnica Nowe Żerniki ma być przykładem nowoczesnego i po części eksperymentalnego środowiska mieszkaniowego w skali Polski, w której najważniejszy jest mieszkaniec i jego potrzeby, a nie zysk firm deweloperskich. Architekci podkreślają, że główną inspiracją powstania dzielnicy Nowe Żerniki była światowa wystawa „Wohnung und Werkraum” („Mieszkanie i miejsce pracy” – WuWA), która miała miejsce w 1929 roku we Wrocławiu⁷. Projekt koncepcyjny Osiedla Atmosfera powstał na wydzielonym kwartale K8, na którym grupa architektów w ramach warsztatów wypracowała wspólne rozwiązanie. Projektanci dążyli do realizacji przyjaznego środowiska mieszkaniowego, dostępnego ekonomicznie, w którym ważną rolę odgrywają przestrzenie publiczne i półpubliczne wpływające na powstawanie więzi sąsiedzkich.

⁶ Piotr Zybura (Arch_it, który został w późniejszych etapach głównym projektantem), Tomasz Głowacki (Pracownia Architektury Głowacki), Igor Kaźmierczak (S3NS), Tadeusz Sawa-Borysławski (TSB) i Paweł Horn (Horn Architektki).

⁷ W ramach wystawy, której organizatorem był śląski oddział Werkbundu (Niemiecki Związek Twórczy) powstała ekspozycja w Hali Stulecia oraz wzorcowe osiedle, które było manifestem modernistycznej awangardowej architektury. Osiedle WuWa miało za zadanie znalezienie tanich i funkcjonalnych rozwiązań w architekturze mieszkaniowej poprzez prezentowanie małych i średnich mieszkań z zastosowaniem nowoczesnej technologii i materiałów budowlanych [Urbanik, J., i Hrynczewicz-Lamber, G., 2014. *WuWa – mieszkanie i miejsce pracy*. Wrocław: Wrocławska Rewitalizacja Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, s. 6-9].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 1. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty N-02.

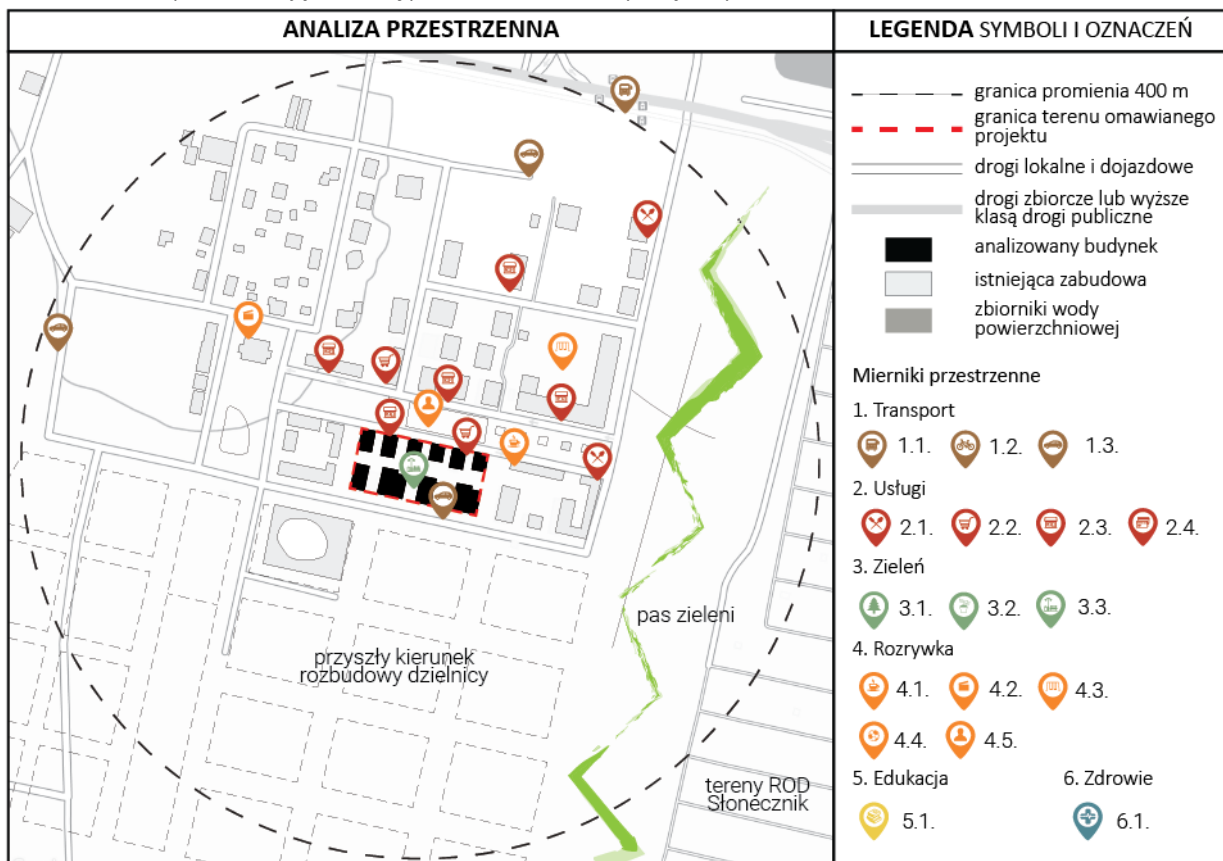


Tabela 2. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty N-02.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	600 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Nie
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	160 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	100 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	2 700 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	1 300 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	85 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	350 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	300 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	1 500 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	50 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	1 500 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	2 000 m

Rysunek 2. Dodatkowe informacje przestrzenne karty N-02 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
4/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 3. Dokumentacja fotograficzna budynku osiedla Atmosfera we Wrocławiu [źródło fotografii: www.archit.pl dostęp: 23.11.2018].

Tabela 3. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty N-02. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✗
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	CZĘŚCIOWO SPŁNIONE
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 4. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty N-02, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Innowacyjność Nowych Żernik w skali polskich realizacji cechuje się przede wszystkim kompleksowym podejściem do planowania i projektowania współczesnej dzielnicy mieszkaniowej. Projekt dzielnicy jak i osiedla Atmosfera powstał podczas warsztatów architektonicznych, organizowanych przez Miasto Wrocław i Dolnośląską Izbę Architektów we współpracy ze Stowarzyszeniem Architektów Polskich oddział Wrocław. W blisko dwuletnich warsztatach brało udział czterdziestu wrocławskich architektów, którzy wspólnie opracowali założenia urbanistyczne i główny plan dzielnicy stanowiący wytyczne do przyszłego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie architekci w mniejszych grupach bądź indywidualnie rozpracowywali poszczególne wybrane kwartały zabudowy, przestrzenie i obiekty publiczne.
II. Architektoniczne	Osiedle atmosfera pomimo ogólnego przyjętego charakteru społecznego realizacji prezentuje wysoki poziom zastosowanych udogodnień funkcjonalnych dla mieszkańców, m.in. połowa budynków została wyposażona w windy; wszystkie mieszkania mają zaprojektowane wysokie okna oraz zewnętrzne tarasy, loggie, balkony lub wykusze.
III. Ekologiczne	W projekcie do nawadniania dużej powierzchni zielonej skarpy wykorzystano wodę opadową. Skarpa przykrywa zlokalizowane na parterze lokale usługowe, których jest aż 6, miejsca postojowe dla samochodów oraz wjazd do garażu podziemnego, pomieszczenia techniczne i gospodarcze. Natomiast górna, zewnętrzna część skarpy przeznaczona jest jako przestrzeń wspólna dla mieszkańców, wolna od miejsc i przejazdów samochodów osobowych.
IV. Społeczne	W Polsce deweloperzy przyzwyczajeni są do kupowania działki i stawiania na niej budynku spełniającego ich wyśrubowane warunki ekonomiczne inwestycji. W budowie osiedla Nowe Żerniki było jednak inaczej. Podczas przetargu na kupno kwartałów inwestor został zobowiązany do przedstawienia propozycji zabudowy spełniającej wytyczne dotyczące charakteru osiedla. W 2013 roku na 7 przetargów zgłosiło się tylko trzech inwestorów (każdy na inny kwartał), a komisja weryfikacyjna odrzuciła wszystkie propozycje zabudowy z powodu niespełnienia założeń osiedla.

a. INFORMACJE OGÓLNE



AUTORZY
**RipollTizon Estudio
de arquitectura**



LICZBA KONDYGNACJI
2-3



ROK BUDOWY
2012



LICZBA MIESZKAŃ
19



LICZBA BUDYNKÓW
1



POWIERZCHNIA
2 498 m²

Rysunek 4. Fotografia przedstawiająca budynek Sa Pobla social housing wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.ripolltizon.com dostęp: 10.03.2018].

Projekt mieszkań socjalnych zrealizowanych na obrzeżach miasteczka Sa Pobla, na śródziemnomorskiej wyspie Majorka, należy do jednych z najbardziej nagradzanych i docenianych projektów mieszkaniowych na świecie.

Miasteczko Sa Pobla charakteryzuje się gęstą zabudową z wyznaczoną geometrycznie siatką ulic, charakterystyczną dla hiszpańskiej architektury. Działka, na której powstał projekt 19 mieszkań socjalnych, znajduje się w gęstej zabudowie, graniczącej z trzech stron murem. Architekci rozpoczynając pracę nad projektem w tak ograniczonym terenie musieli uwzględnić wymiary i wielkość sąsiedniej zabudowy. Postanowili wytyczyć nowo projektowany budynek przy granicy – wzdłuż muru, w celu stworzenia wewnętrznego dziedzińca, będącego jednocześnie przestrzenią sąsiedzką. Bryłę budynku tworzą zróżnicowane pod względem wielkości jednostki mieszkalne, które stanowią jednocześnie powtarzalne moduły. Minimalistyczna forma o jednolitej białej barwie projektu mieszkań socjalnych w Sa Pobla jest jedyną rzeczą, która wizualnie odróżnia go od sąsiadów, nadając mu charakteru i współczesności przy jednoczesnym zachowaniu kontekstu miejsca. Jedynym elementem wyróżniającym się zabudowy są wąskie pionowe okna zasłonięte okiennicą⁸. Wszystko to tworzy jednolitą i spójną formę architektoniczną budynku, będącą tłem dla życia swoich mieszkańców.

⁸ Brown, J., 2016. *Homes for the People: How to Design Quality Housing for the Billion People Who Need It*, Auburn: Auburn University, School of Architecture, Planning, and Landscape Architecture.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 5. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty N-03.

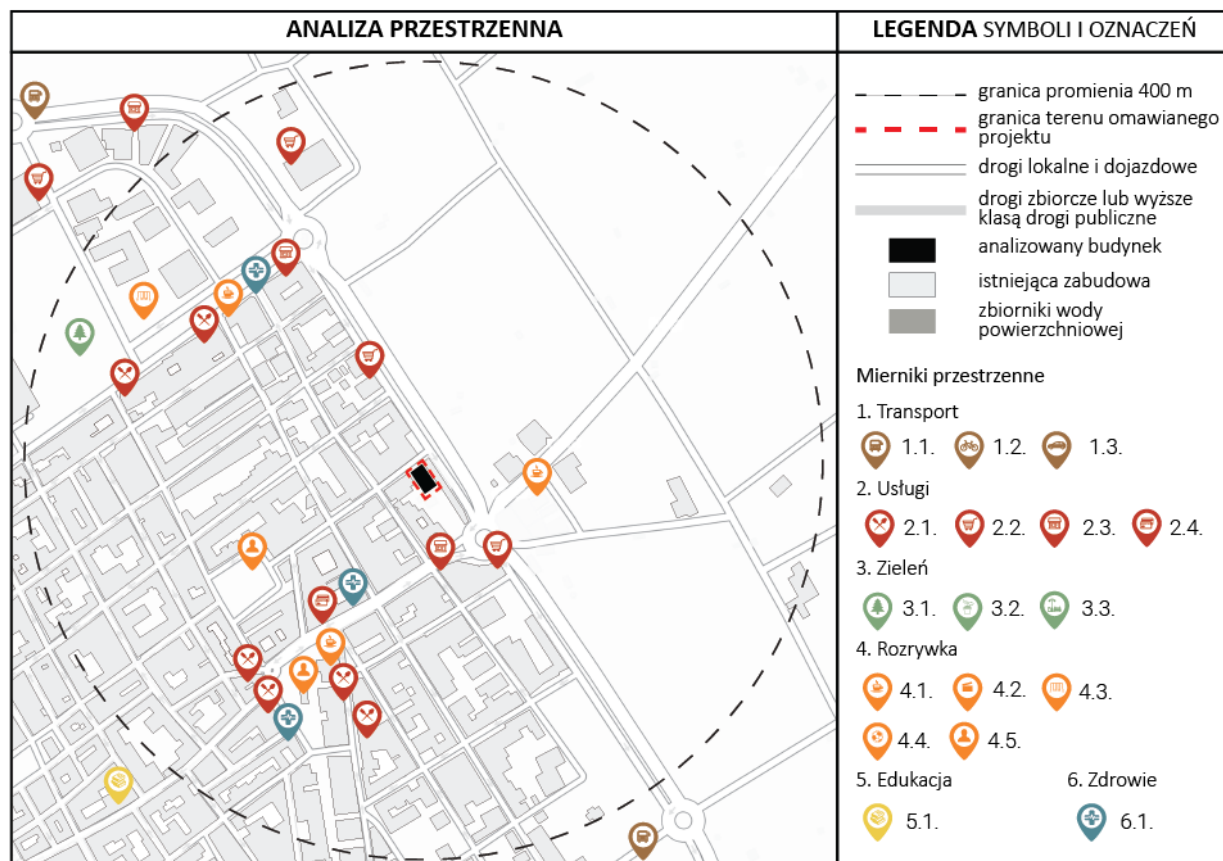


Tabela 6. Tabela przedstawiająca mienniki przestrzenne karty N-03.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	800 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Nie
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Nie
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	100 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	200 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	200 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	200 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	450 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców.	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	100 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	900 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	400 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	1 800 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	300 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	600 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	300 m

Rysunek 5. Dodatkowe informacje przestrzenne karty N-03 (poniżej).



c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 6. Dokumentacja fotograficzna budynku Sa Pobla social housing w Sa Pobla [źródło fotografii: www.ripolltizon.com dostęp: 10.03.2018].

Tabela 7. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty N-03. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✗
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✗

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 8. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty N-03, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Lokalni architekci z biura projektowego RipollTizon Estudio de arquitectura idealnie wpisali budynek w zastały kontekst miejsca.
II. Architektoniczne	Projektanci stworzyli dwie typowe jednostki mieszkalne, które można ze sobą połączyć na wiele sposobów. Pierwsza jednostka składa się z głównego salonu, jadalni i kuchni. Mieszkanie może zostać zaprojektowane na jednym piętrze lub zostać rozdzielone między dwiema kondygnacjami. Drugą jednostkę tworzy sypialnia, łazienka i pomieszczenia gospodarcze. Elastyczne połączenie jednostek wprowadziło do projektu poczucie różnorodności, umożliwiając uzyskanie szerokiej gamy rezultatów pod względem zapewnienia zarówno zróżnicowanej mieszanki mniejszych jak i większych mieszkań, dostosowanych do różnych wielkości rodziny, jak i zróżnicowanego, ale funkcjonalnego wystroju wnętrza. Ta forma projektowania jednostek mieszkalnych stała się również ważnym narzędziem przy organizacji działki w odniesieniu do bezpośredniego otoczenia i tworzonych przestrzeni zewnętrznych ⁹ .
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	-

⁹ Buckle, H., 2013. *Social Housing in Sa Pobla by RipollTizon*, dezeen, www.dezeen.com/2013/07/21/social-housing-in-sa-pobla-by-ripolltizon [dostęp: 20.03.2018].

a. INFORMACJE OGÓLNE



AUTORZY
MDW Architecture



LICZBA KONDYGNACJI
2-4



ROK BUDOWY
2010



LICZBA MIESZKAŃ
42



LICZBA BUDYNKÓW
8



POWIERZCHNIA
4 880 m²

Rysunek 16. Fotografia przedstawiająca budynek Savonnerie Heymans wraz z podstawowymi informacjami o projekcie.

Kompleks mieszkań socjalnych Savonnerie Heymans, powstały w gęstej zabudowie stolicy Belgii, przedstawia zrównoważone podejście do projektowania zachowujące najwyższe standardy jakościowej realizacji.

Działka o powierzchni ponad 6 500 m² znajdująca się niecały kilometr od Wielkiego Placu w Brukseli stanowiła lukę w zabudowie ponad 15 lat. Podupadająca i niszcząca zabudowa po byłej fabryce mydła „Savonnerie Heymans” była problemem w zagospodarowaniu przez władarzy miasta, którzy pragnęli zachować w pamięci mieszkańców jej bogatą historię¹⁰. Teren został przekazany miastu przez rodzinę Heymans, a następnie w 2005 roku został zorganizowany konkurs architektoniczny na rewitalizację terenu i stworzenie mieszkań dla najbiedniejszych mieszkańców¹¹.

Architekci w wygranym projekcie zaproponowali rozdzielić program na: a) 32 mieszkania w czterech nowych budynkach; b) 10 mieszkań w rewitalizowanych trzech istniejących: budynku magazynu (XIX wiek), budynku urzędu pocztowego (XVIII wiek) oraz budynku fabryki mydła (XIX wiek). Projektanci postanowili zachować je z powodu dobrego stanu technicznego, wartości dziedzictwa kulturowego stolicy i możliwości ich adaptacji na cele mieszkaniowe. Jednym z głównych wyzwań stawianych przed projektantami była integracja starej, zabytkowej zabudowy z nowo projektowaną.

¹⁰ Teren stanowił typowy przykład problemu degradacji zabudowy stolicy rozpoczętej w 1960 roku. Przemysł i warsztaty przenoszą się wtedy na przedmieścia Brukseli i okoliczne wsie, pozostawiając po sobie nieużytkowane budynki i magazyny. Wraz z pogorszeniem się jakości życia w centrum około 1970 roku następuje masowe przenoszenie się zamożniejszej populacji. Na terenie byłej fabryki mydła znalazło się miejsce dla paru małych inicjatyw, jednak w 1994 roku teren zostaje całkowicie porzucony.

¹¹ Metz, T., 2013. *Industrial remix Brussels Savonnerie Heymans MDV Architecture*, w: *Architectural Recors*, nr 3/2013, s. 82-85.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 18. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty N-04.

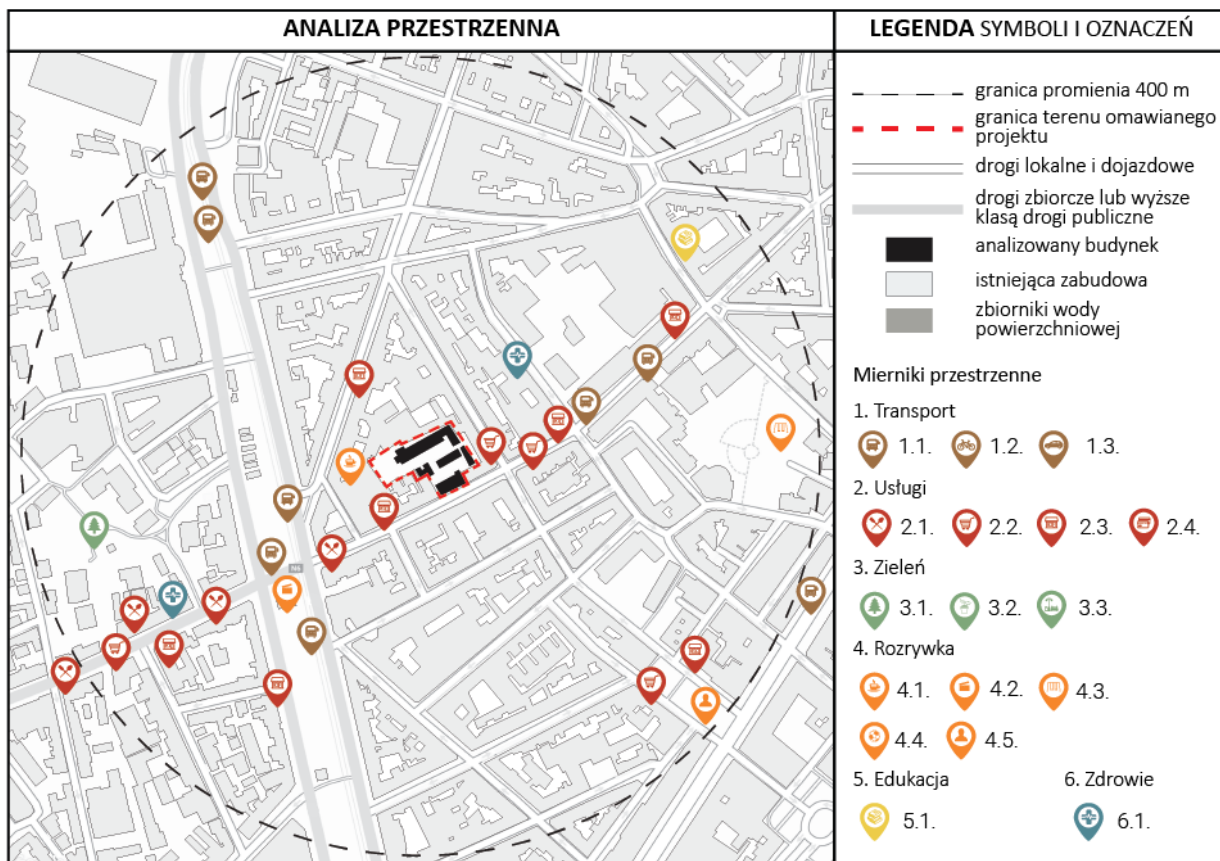


Tabela 19. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne Karty N-04.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	150 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	100 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	90 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	100 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	200 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	200 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Tak

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	300 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	200 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	100 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	300 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	50 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	400 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/ szpitala	400 m

Rysunek 17. Dodatkowe informacje przestrzenne karty N-04 (poniżej).



LOKALIZACJA
centrum



GRODZONE OSIEDLE
tak



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
8/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 18. Dokumentacja fotograficzna budynku Savonnerie Heymans w Brukseli.

Tabela 20. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty N-04. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✓
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 21. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty N-04, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Jednym z głównych wyzwań stawianych przed projektantami była integracja starej, zabytkowej zabudowy z nowo projektowaną. Najbardziej widocznym i ciekawym rozwiązaniem była adaptacja ceglanego komina prawie 40-metrowego jako elementu wentylacji garażu podziemnego ¹² .
II. Architektoniczne	Przestrzeń mieszkalna w projekcie została zaaranżowana wokół wspólnego dziedzińca dla wszystkich mieszkańców. W bardzo gęstej zabudowie projektanci chcieli uniknąć uczucia przytłoczenia czy „duszenia się” mieszkańców. Dlatego mieszkania zostały zorganizowane wokół trzech zewnętrznych przestrzeni: wielkiego dziedzińca przypominającego centralny plac w wiosce, parku 3D z placem zabaw i zieloną przestrzenią – mini lasem. Mieszkania są zróżnicowane pod względem typologii, zostały przewidziane zarówno kawalerki, jak i mieszkania dla dużych rodzin z 6 sypialniami, mieszkania dwupoziomowe oraz lofty. Do dyspozycji mieszkańców zapewniono również wspólne pomieszczenia, takie jak świetlica, pralnia czy żłobek ¹³ .
III. Ekologiczne	W projekcie dokładano dużych starań do stworzenia przyjaznej przestrzeni do życia, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju. W projekcie zastosowano szereg rozwiązań mających poprawić komfort użytkowania mieszkańców, a jednocześnie nie wpływać negatywnie na środowisko naturalne. Projekt dowodzi, że budownictwo mieszkaniowe może w pełni wykorzystywać dostępne środki do jak najmniejszego negatywnego wpływu na stan środowiska. W budynku zastosowano m.in. „bioklimatyczne loggie”. Dodatkowo nowo projektowane budynki zrealizowano jako pasywne, które zużywają mniej niż 15 kW na m ² /rok oraz zastosowano zielone dachy w połączeniu z panelami słonecznymi ¹⁴ .
IV. Społeczne	-

¹² Christiaens, M., 2016. *Collective Housing In Belgium, An Investigation for Added Value in the Flemish Housing Production*. Bruksela: Universite Libre De Bruxelles, s. 90-93.

¹³ Surat, J., 2014. *Millennial Housing*. Fargo: Department of Architecture and Landscape Architecture of North Dakota, s. 58-59.

¹⁴ Rios P., Elokda H., i Aristova E., 2018. *Happy Homes Promoting sociability in multi-family housing*. Vancouver: Happy City, s. 11.

a. INFORMACJE OGÓLNE**AUTORZY**
HS99**LICZBA KONDYGNACJI**
4**ROK BUDOWY**
2010**LICZBA MIESZKAŃ**
20**LICZBA BUDYNKÓW**
1**POWIERZCHNIA**
1 927 m²

Rysunek 7. Fotografia przedstawiająca budynek Willa Moderna wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.hs99.pl dostęp: 25.07.2019].

W centrum Koszalina powstał jeden z najciekawszych budynków mieszkalnych wielorodzinnych 2010 roku w Polsce. Budynek Willa Moderna został zaprojektowany przez architektów z uznanej pracowni HS99, a podczas pracy nad projektem autorzy wzorowali się na ideałach modernistycznych.

Współcześnie w Polsce najciekawsze realizacje architektury mieszkaniowej powstają w większości w największych miastach. Spowodowane jest to z pewnością rosnącym popytem przez stale powiększającą się liczbę mieszkańców tych miast, gdzie również budżety domowe są znacznie większe niż mieszkańców mniejszych miejscowości¹⁵. Autorzy projektu: architekci Dariusz Herman, Piotr Śmierzewski i Wojciech Subalski udowadniają, że można projektować najwyższej jakości architekturę w mniejszych miejscowościach. Czterokondygnacyjny budynek Willa Moderna powstał na trudnej do zagospodarowania działce, gdzie z jednej strony stoi zaniedbana kamienica z XIX wieku, a po drugiej stronie ulicy znajdują się garaże dla pobliskich mieszkańców blokowisk. Rejon z punktu widzenia architektury z pewnością nie należy do najciekawszych, sprawia wrażenie zapomnianego i opuszczonego podwórka¹⁶. Jednak stanowi również potencjał, ponieważ od północy graniczy z terenami zielonymi, co postanowili wykorzystać architekci tworząc jakościowe środowisko mieszkaniowe.

¹⁵ Dodatkowo nakłada się na to zmniejszająca się liczba mieszkańców średnich i małych miast Polski. Projektanci w tych miastach najczęściej borykają się z mocno ograniczonym budżetem oraz ze znalezieniem odpowiedniego świadomego inwestora, który będzie chciał brać udział w takiej realizacji.

¹⁶ Ale z pewnością dla lokalnej społeczności nie jest zapomniany, znajduje się tu Zakładu Opieki Zdrowotnej MSWiA, a na rozciągających się terenach zielonych znajdują się korty tenisowe i boisko Koszalińskiego Klubu Piłki Nożnej „Bałtyk”.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 9. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty N-05.

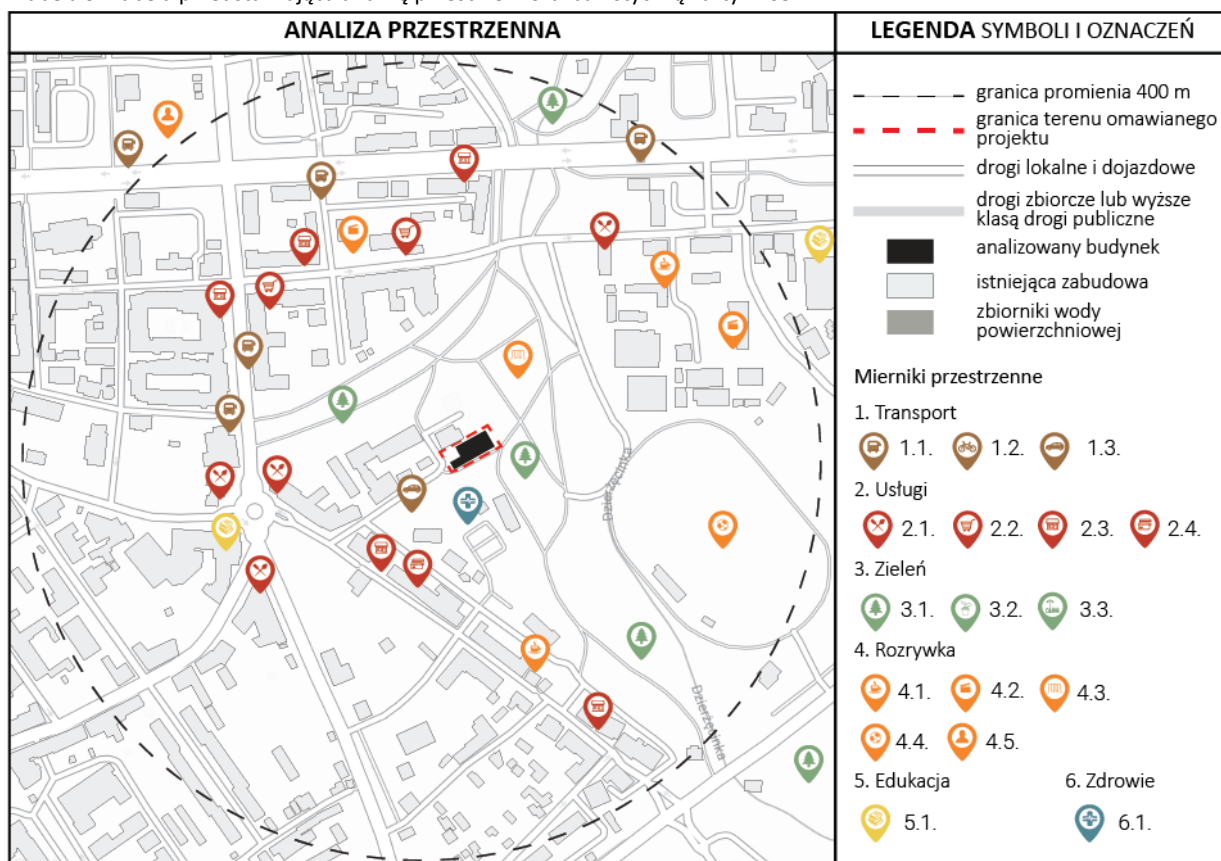


Tabela 10. Tabela przedstawiająca mienniki przestrzenne karty N-05.

LP.	MIENNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	350 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Nie
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	100 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	200 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	200 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	200 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	50 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIENNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	100 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	200 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	100 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	50 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	50 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	600 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	50 m

Rysunek 8. Dodatkowe informacje przestrzenne karty N-05 (poniżej).

LOKALIZACJA
śródmieście

GRODZONE OSIEDLE
nie

ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
6/10

STAN TECHNICZNY
wymagający renowacji

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 9. Dokumentacja fotograficzna budynku Willa Moderna w Koszalinie
[źródło fotografii: www.hs99.pl dostęp: 25.07.2019].

Tabela 11. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty N-05. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✗
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzeń dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 12. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty N-05, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Budynek Willa Moderna powstał na działce znajdującej się pośród zaniedbanej zabudowy z końca XIX wieku oraz chaotycznych dobudów mieszkańców z późniejszych okresów. Jednocześnie przestrzeń charakteryzuje się bardzo dużym potencjałem na otrzymanie wysokiej jakości m.in. z powodu dogodnej lokalizacji w skali miasta oraz bliskiej okolicy dużego parku miejskiego. Dzięki temu mieszkańcy mają zapewnioną gwarancję zielonego widoku z okien i tarasów swoich mieszkań.
II. Architektoniczne	Budynek posiada interesującą formę architektoniczną – wyróżniającą się pośród istniejącej zabudowy, a jednocześnie harmonijnie wpasowaną w zastate otoczenie przestrzenne miejsca. Architekci w samej formie architektonicznej odnoszą się do modernistycznych wzorców, a elewacja budynku została wykończona ceramiką, która komponuje się z sąsiednim zabytkowym budynkiem dawnej pruskiej przychodni, a aktualnie szpitalem MSWiA.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	Na etapie projektu wykonawczego budynku z powodów budżetowych architekci zaproponowali inne, tańsze odpowiedniki materiałów dla swojego projektu. Decyzje takie zazwyczaj wpływają na zmniejszenie jakości materiałów, detali czy pogorszeniu jakości realizacji. W tym przypadku jednak udało się otrzymać skromną, ale jednocześnie zdecydowaną formę architektoniczną.

a. INFORMACJE OGÓLNE**AUTORZY**
Medusa
Group**LICZBA KONDYGNACJI**
8**ROK BUDOWY**
2020**LICZBA MIESZKAŃ**
110**LICZBA BUDYNKÓW**
2**POWIERZCHNIA**
3 737 m²

Rysunek 10. Fotografia przedstawiająca budynek Kompozytorów wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.mieszkajwmiescie.pl dostęp: 30.04.2020].

W krakowskich Bronowicach Małych powstaje interesująca dzielnica mieszkaniowo-usługowa, w której dopiero rozpoczyna się oddawanie do użytkowania pierwszych obiektów, a już osiedle nagradzane jest za wysokie walory architektoniczne. Osiedle Wizjonerów zostanie stopniowo zabudowane zróżnicowaną architekturą mieszkaniową i biurową – jednym z pierwszych efektów są zielone budynki mieszkalne Kompozytorów.

Inwestycja realizowana pod hasłem „Mieszkaj w mieście” rozpoczęła się od powstania pierwszego etapu (trzech budynków mieszkalnych) w 2016 roku, a pozostałe 12 etapów planowane jest do realizacji w ciągu następnych 10 lat. Inwestor Henniger Investment S.A. jest właścicielem terenu obejmującego ponad 19 ha, na którym planuje inwestycję na ponad 7 tys. mieszkańców i 5 tys. miejsc pracy w obiektach biurowych. Realizacja tak dużego przedsięwzięcia przez jednego dewelopera w tym przypadku przyniosła widoczne atuty. Inwestor we współpracy ze śląskimi architektami z Medusa Group przygotował jeden spójny i czytelny układ urbanistyczny, co w dzisiejszych przypadkach w całej Polsce jest trudne do osiągnięcia. Należy zaznaczyć również, że teren jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i powstaje w ramach zawartych w nim ustaleń (a nie w ramach decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu). Dzięki temu architekci zaprojektowali zróżnicowaną architekturę mieszkaniową, od budynków wielorodzinnych klatkowych czy punktowych po kameralne wille miejskie i domy jednorodzinne.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 13. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-01.

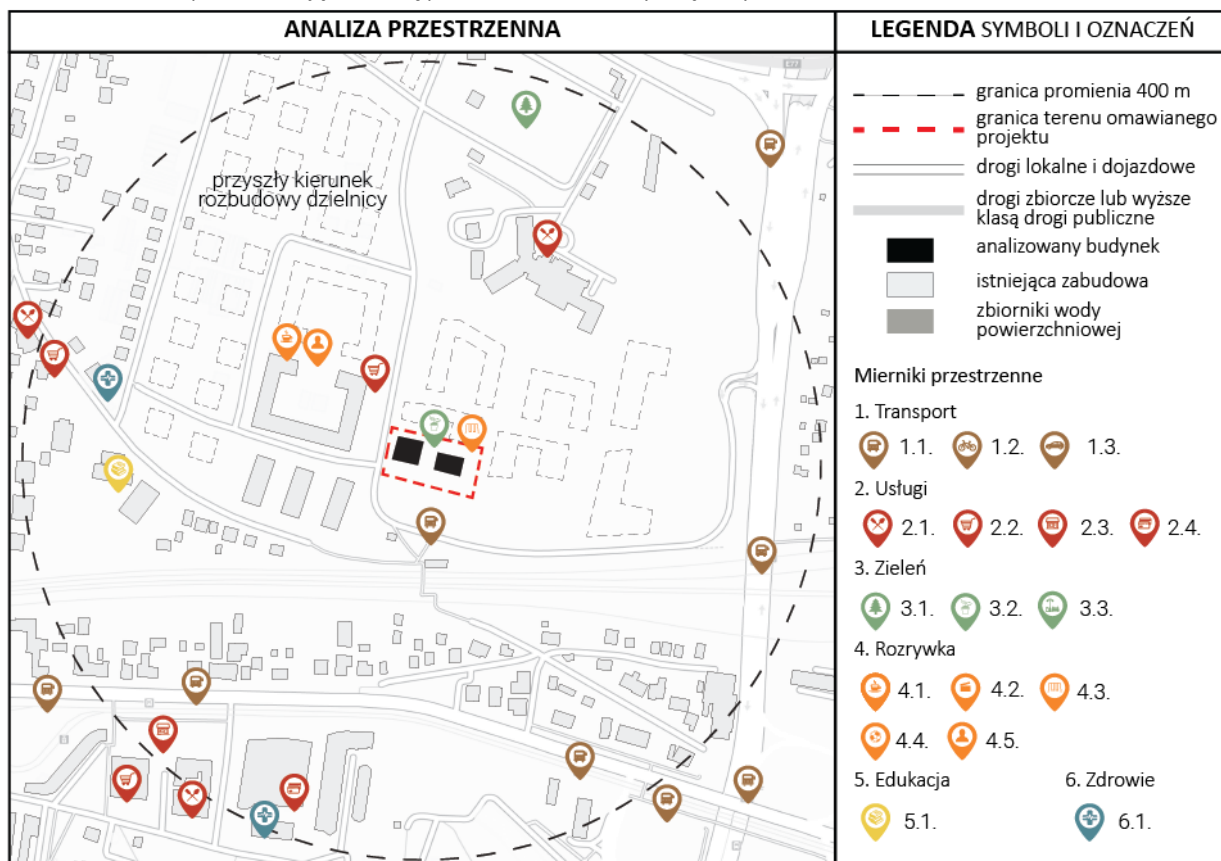


Tabela 14. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-01.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	300 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	100 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	500 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	500 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	400 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Tak

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	100 m
4.3.	Odległość do miejsc kultury	700 m
4.4.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	50 m
4.5.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	1 300 m
4.6.	Odległość do przestrzeni publicznych	400 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	450 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	650 m

Rysunek 11. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-01 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
7/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 12. Dokumentacja fotograficzna budynku Kompozytorów w Krakowie
[źródło fotografii: www.mieszkajwmiescie.pl dostęp: 30.04.2020].

Tabela 15. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-01. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 16. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-01, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Czynnikiem wpływającym na jakość życia mieszkańców na Osiedlu Wizjonerów z całą pewnością będzie jego ogólna dostępność – brak ogrodzeń oraz samowystarczalność w dostępie do usług czy miejsc do rekreacji. Po zakończeniu prac na całym osiedlu powstanie 10 lokali usługowych, w tym sklepy spożywcze oraz piekarnia. Mieszkańcy do dyspozycji będą mieli również myjnię, przedszkole, żłobek i klub osiedlowy. Ważnym czynnikiem wpływającym na jakość zamieszkania jest czytelny układ urbanistyczny, zapewniający mieszkańcom wszystkie potrzebne udogodnienia – tworzący przyjazną i interesującą przestrzeń do życia. Inwestor rozpoczął od wytyczenia wszystkich dróg i chodników dla pieszych, zapewniając im oświetlenie i ławki dla mieszkańców ¹⁷ .
II. Architektoniczne	Na etap budowy osiedla F – Kompozytorów składają się dwa budynki punktowe, zlokalizowane pomiędzy ulicami Wolontariuszy a Kompozytorów. W przyszłym etapie G na działce powstaną bliźniacze dwa budynki, tworząc kwartał czterech punktowców (o zróżnicowanej wysokości). Istniejący etap Kompozytorów (F) składa się łącznie ze 110 mieszkań o zróżnicowanej powierzchni od 27 m ² do 85m ² . Przy wznoszeniu budynków Kompozytorów zastosowano materiały budowlane, które w budownictwie mieszkaniowym określone są mianem podwyższonej jakości. Są to m.in. płyty elewacyjne, blacha z cortenu we wnękach i strefie wejściowej czy stalowe balustrady imitujące miedź.
III. Ekologiczne	Pomimo gęstej zabudowy terenu, inwestor wyszedł z inicjatywą stworzenia ogólnodostępnego parku miejskiego w granicach osiedla. Jego autorami są również architekci z Medusa Group, zagospodarowane zostanie blisko 3,15 ha terenu. Projekt poza bogatą ofertą zieleni rekreacyjnej zakłada również budowę placów zabaw, boisk, stołów do ping-ponga czy ścianek wspinaczkowych.
IV. Społeczne	Projektanci dążyli do zaprojektowania sąsiedzkiego osiedla, w którym ważnym czynnikiem będzie zadowolenie mieszkańców oraz kontakty sąsiedzkie.

¹⁷ [źródło: www.gazetakrakowska.pl/krakow-deweloper-wybudowal-18-km-drog-publicznych/ar/c3-10140580 dostęp: 30.04.2020].

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY

**ARC-ML architects
+ APA Wojciechowski**

LICZBA KONDYGNACJI

4-6

ROK BUDOWY

2019/2020

LICZBA MIESZKAŃ

232

LICZBA BUDYNKÓW

7

POWIERZCHNIA

14 593 m²

Rysunek 19. Fotografia przedstawiająca budynki osiedla Riverview wraz z podstawowymi informacjami o projekcie.

Zespół siedmiu budynków mieszkalno-usługowych wchodzących w skład projektu Riverview powstał w ramach rewitalizacji obszaru przy kanale wodnym Na Stępcie, tuż przy zabytkowym Starym Mieście Gdańska.

Teren inwestycji należy do szczególnie atrakcyjnych z powodu swojego bliskiego położenia pośród najciekawszych atrakcji Gdańska¹⁸. Bogata historia miejsca wywarła kluczowy wpływ na przyszłe rozwiązania projektowe i urbanistykę kwartału¹⁹. Projekt obejmuje łącznie budowę 231 lokali mieszkalnych, 21 lokali usługowych i 29 biur na działce o powierzchni 1,36 ha. Zabudowa kwartału została podzielona na dwa charakterystyczne zespoły: pierwszy to budynki tworzące pierzeje nadwodnego bulwaru, gdzie projektanci nawiązują do ceglanej architektury hanzeatyckiej. Drugi zespół tworzą budynki stylizowane na eklektyczną zabudowę mieszczańskich kamienic wzdłuż ulic Angielska Grobla i Pułkownika Jana Dzierżanowskiego. Podział kamienic został wykonany według zaleceń konserwatorskich, kamienice są zróżnicowane między sobą materiałowo i odwołują się do historycznych podziałów.

¹⁸ Teren atrakcyjny z powodu lokalizacji w stosunku do centrum miasta – jednak w znacznym stopniu zaniedbany. Widać to w szczególności na kamienicach, ulicach i przestrzeni przy ulicy Pułkownika Jana Dzierżanowskiego. Jak również w zagospodarowaniu terenów na wschód od omawianej inwestycji, na których znajdują się wypalone ruiny zakładów mięsnych – zabudowa powstała pod koniec XIX wieku i była jedną z najnowocześniejszych rzeźni w Europie. Przyszłością dla tych terenów może być również deweloper Vastint, który planuje tam II etap inwestycji.

¹⁹ Współczesny układ urbanistyczny kwartału Riverview nawiązuje do zagospodarowania XVIII/XIX wiecznego, w którym kanał służył jako nabrzeże portowe, a na terenie kwartału znajdowała się murowana zabudowa służąca jako magazyny. Zabudowa kwartału została zniszczona podczas działań wojennych toczących się w 1945 roku, zostały się jedynie trzy murowane kamienice przy ulicy Na Stępcie i Pułkownika Jana Dzierżanowskiego [źródło: www.apa.com.pl/pl/projekty/553-riverview dostęp: 13.12.2019].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 22. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-02.

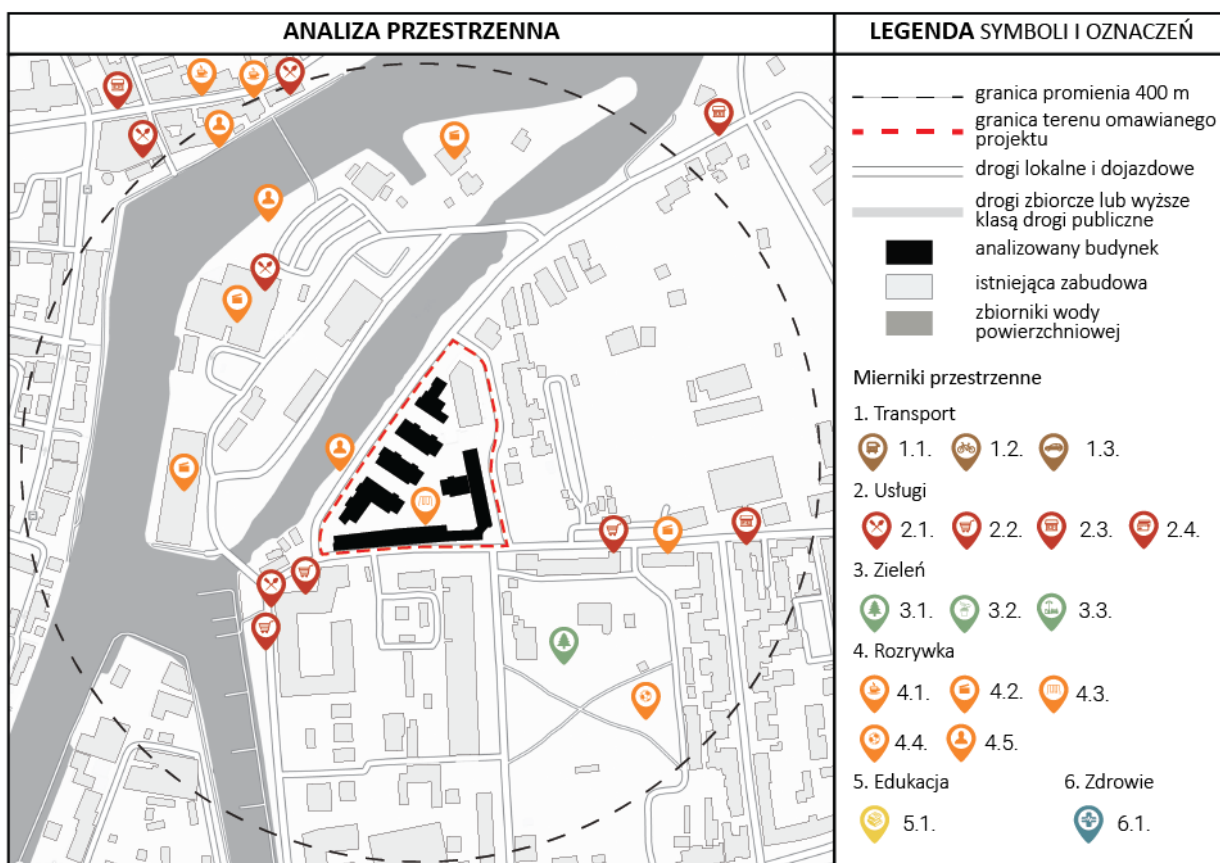


Tabela 23. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-02.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	600 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	200 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	200 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	200 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	350 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	400 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Tak

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	300 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	300 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	50 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	350 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	100 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	850 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	1 100 m

Rysunek 20. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-02 (poniżej).



LOKALIZACJA
centrum



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
8/10



STAN TECHNICZNY
wymagający renowacji

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 21. Dokumentacja fotograficzna budynków Riverview w Gdańsku.

Tabela 24. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-02. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach, w zależności od zasięgu ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzeń dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 25. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-02, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Projektanci chcieli przedłużyć promenadę od ulicy Szafarnia do ulicy Na Stępcie, która cieszy się popularnością nie tylko wśród mieszkańców, ale również turystów. Dlatego nie zaprojektowano żadnego ogrodzenia, a w parterach budynków przy kanale wodnym przewidziano lokale gastronomiczne i handlowe ²⁰ .
II. Architektoniczne	Przyjęta architektura budynków nawiązuje wysokiej jakości wykonaniem i formą do zabudowy historycznej. Dodatkowo budynki wpisują się w ideę projektowania zabudowy typu mixed-use, gdzie poza lokalami mieszkalnymi znajdują się miejsca do pracy, rekreacji i przestrzeń publiczną. Wysokość budynków i ich wzajemna odległość zostały tak dobrane, aby jak najwięcej mieszkańców posiadała właśnie widok na kanał wodny ²¹ .
III. Ekologiczne	Budynki mają być zrównoważone, a dodatkowo mają w nich być zastosowane różnego rodzaju rozwiązania ekologiczne, które pozwolą inwestycji Riverview zostać pierwszą w Polsce inwestycją mieszkaniową z certyfikacją LEED na poziomie gold. Ważnym czynnikiem jakościowym inwestycji są atuty krajobrazowe i dostępność do kanału wodnego. Czynnikiem ten ma być uzupełniony o zielone zagospodarowanie dziedzińca wewnętrznego, gdzie znajdować się będzie ogród, plac zabaw, siłownia i miejsce do grillowania.
IV. Społeczne	Kompleks budynków „Riverview” charakteryzuje się poszanowaniem projektantów do kontekstu miejsca, w tym również do jego bogatej historii. Wyczuwalny jest w niej „genius loci” Gdańska w specyficznym klimacie i nabrzeżnym charakterze miejsca. Dodatkowo budynki zostały zaprojektowane z uwzględnieniem ludzkiej skali, a układ klatkowy z paroma mieszkaniami pozwoli na poznanie się mieszkańcom i daje możliwość na wytworzenie się więzi sąsiedzkich.

²⁰ [źródło: www.riverview.pl/o-inwestycji/ dostęp: 13.12.2019].

²¹ [źródło: www.miastarytm.pl/gdansk-riverview-czyli-nowe-domy-nad-kanalem/ dostęp: 13.12.2019].

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY
**Biuro Projektowe
Małeccy**



LICZBA KONDYGNACJI
5



ROK BUDOWY
2019



LICZBA MIESZKAŃ
14



LICZBA BUDYNKÓW
1



POWIERZCHNIA
1 133 m²

Rysunek 13. Fotografia przedstawiająca budynek Nowy Werdon wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.perspektywa.com.pl dostęp: 27.01.2020].

W Rudzie Śląskiej powstał pierwszy budynek osiedla Nowy Werdon, który nie tylko nazwą, ale przede wszystkim architekturą nawiązuje do pobliskiej zabytkowej kolonii robotniczej – Werdona. Budynek jest przykładem, jak we współczesny i interesujący sposób można zinterpretować ceglana śląską architekturę, projektując wysokiej jakości środowisko mieszkaniowe.

Pięciokondygnacyjny budynek przy ulicy 1 Maja zapoczątkował budowę osiedla. W planach Międzyzakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Perspektywa” są jeszcze trzy kolejne identyczne obiekty. Łącznie cztery budynki wielorodzinne będą tworzyć osiedle Nowy Werdon, które tylko przejście na drugą stronę ulicy będzie oddzielać od zabytkowej hutniczej kolonii robotniczej Werdon²². Zabudowania dawnego osiedla patronackiego mieszczącego się na Wirku w Rudzie Śląskiej powstały w dwóch etapach. Pierwszy etap obejmuje budynki powstałe w 1913 roku, a drugi realizację z lat 1920-1927. Zabytkowe osiedle zostało wpisane do gminnej ewidencji zabytków i jest chronione również zapisami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego²³.

²² W skład zabytkowego osiedla „Werdon” wchodzi łącznie 14 budynków mieszkalnych. Miejski konserwator zabytków w dniu 2 maja 2018 roku przygotował dla wszystkich budynków kartę ewidencyjną budynku – udostępnioną w Internecie pod adresem www.wirtualnaruda.pl/os-werdon.htm [dostęp: 01.02.2020].

²³ Elementem charakterystycznym trzykondygnacyjnych budynków osiedla robotniczego jest ceglana elewacja, na której zastosowano założenia dekoracyjne i detale. Współcześnie mieszkania wykorzystywane są na lokale komunalne, a znaczna część budynków wymaga odrestaurowania [źródło: www.wirtualnaruda.pl/os-werdon.htm dostęp: 01.02.2020].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 17. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-03.

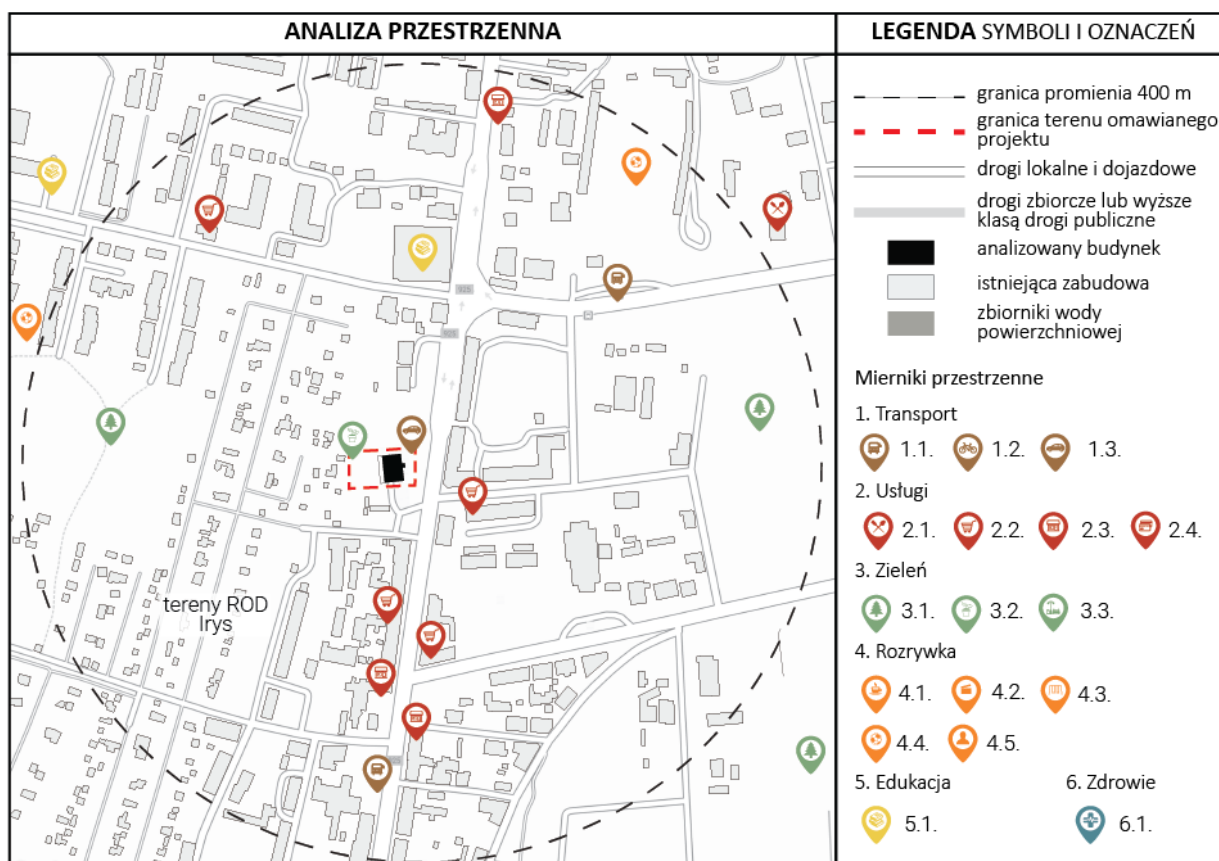


Tabela 18. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-03.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	350 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Nie
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	500 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	170 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	600 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	450 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	600 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Tak

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	600 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	900 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	-
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	1 000 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	400 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	170 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/przychodni/szpitala	450 m

Rysunek 14. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-03 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
tak



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
4/10



STAN TECHNICZNY
wymagający renowacji

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 15. Dokumentacja fotograficzna budynku Nowy Werdon w Rudzie Śląskiej
[źródło fotografii: www.maleccy.com dostęp: 15.10.2019].

Tabela 19. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-03. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✗
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 20. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-03, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Zrealizowany pierwszy budynek stanowi część inwestycji składającej się z 4 identycznych budynków, które będą stanowić osiedle Nowy Werdon. Budynki swoją formą architektoniczną oraz lokalizacją przestrzenną nawiązują do zabytkowego charakteru okolicy – osiedla robotniczego Werdona. Przestrzennie zabudowa stanowi kontynuację konsekwentnej i charakterystycznej dla okolicy zabudowy budynków od strony ulicy, dzięki czemu możliwe jest zaprojektowanie otwartej przestrzeni dla mieszkańców po drugiej stronie budynku.
II. Architektoniczne	Autorami budynku Nowy Werdon są architekci z Biura Projektowego Małeccy, mieszczącego się w Katowicach. Śląscy architekci odnaleźli się w projekcie, który zgodnie z zaleceniami konserwatora zabytków musiał wpisać się w lokalny charakter zabudowy osiedla robotniczego. Niewielki budynek mieszkalny, swoją formą przypominający dwuspadową stodołę, został pokryty na elewacji czerwoną cegłą i ceramiczną dachówką. Dominująca ceramiczna fasada została urozmaicona zdecydowanym ciemnym kolorem na parterze, tarasie oraz w stolarce okiennej, nadając budynkowi oszczędnej, ale jednocześnie nowoczesnej formy będącej interpretacją zabytkowych kamieniczek.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	-

a. INFORMACJE OGÓLNE



AUTORZY
BBGK Architekci



LICZBA KONDYGNACJI
7



ROK BUDOWY
2017



LICZBA MIESZKAŃ
57



LICZBA BUDYNKÓW
1



POWIERZCHNIA
2 660 m²

Rysunek 16. Fotografia przedstawiająca budynek Sprzeczna 4 wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.bbgk.pl dostęp: 02.01.2020].

Na warszawskiej Pradze Północ, pomiędzy historyczną zabudową z początku XX wieku i okresu międzywojennego²⁴, powstał pierwszy w Polsce budynek mieszkalny z zastosowaniem nowoczesnego systemu prefabrykacji. Budynek przy Sprzecznnej 4 jest przykładem, dlaczego powinniśmy wrócić do budownictwa z „fabryki domów”, ale z jakością we współczesnym wydaniu.

Betonowy prefabrykowany budynek przy Sprzecznnej 4 powstał w obrębie dzielnicy Starej Pragi, rejonu do niedawna zapomnianego i niecieszącego się popularnością wśród mieszkańców, ale powoli odzyskującego dawny blask²⁵. Rejon częściowo zaniedbany, z wolnymi kwartałami zabudowy, stosunkowo się zagęszcza – głównie z powodu boomu mieszkaniowego, który ogarnia Warszawę. Powstają tu coraz ciekawsze przykłady rewitalizacji starej tkanki miasta, domów mieszkalnych, a dzielnica wzbogaca się w nowe galerie sztuki, pracownie artystyczne, kluby i restauracje. Wszystko to, wraz z muralami na powojennych budynkach, nadaje kulturalny, „modny” charakter dzielnicy²⁶.

²⁴ Urząd m.st. Warszawy, 2006. *Warszawskiej Pragi dzieje dawne i nowsze*. Warszawa: Wydawnictwo Jeden Świat. s. 182-183.

²⁵ Działka, na której zlokalizowany jest budynek Sprzeczna 4, znajduje się w dogodnym miejscu pod względem dostępności i komunikacji, w tym transportu publicznego czy rowerów miejskich. Fakt ten został wykorzystany przez projektantów, którzy – w ślad za rozwiązaniami we współczesnych europejskich dzielnicach mieszkaniowych – w budynku na 57 mieszkań zapewnili 25 miejsc postojowych dla samochodów, 4 miejsca postojowe dla motocykli oraz 76 miejsc postojowych dla rowerów, zlokalizowanych na kondygnacji podziemnej. Dodatkowo okolicę charakteryzuje bliska dostępność terenów zielonych – m.in. Park Praski (10 min. pieszo), Park Skaryszewski, gdzie znajduje się jezioro Kamionkowskie (10 min. pieszo), plaża nad Wisłą oraz bulwary wiślane (20 min. pieszo).

²⁶ [źródło: www.forum-budownictwa.pl/artukul/sprzeczna-4-odczarowanie-prefabrykacji dostęp: 03.01.2020].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 21. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-04.

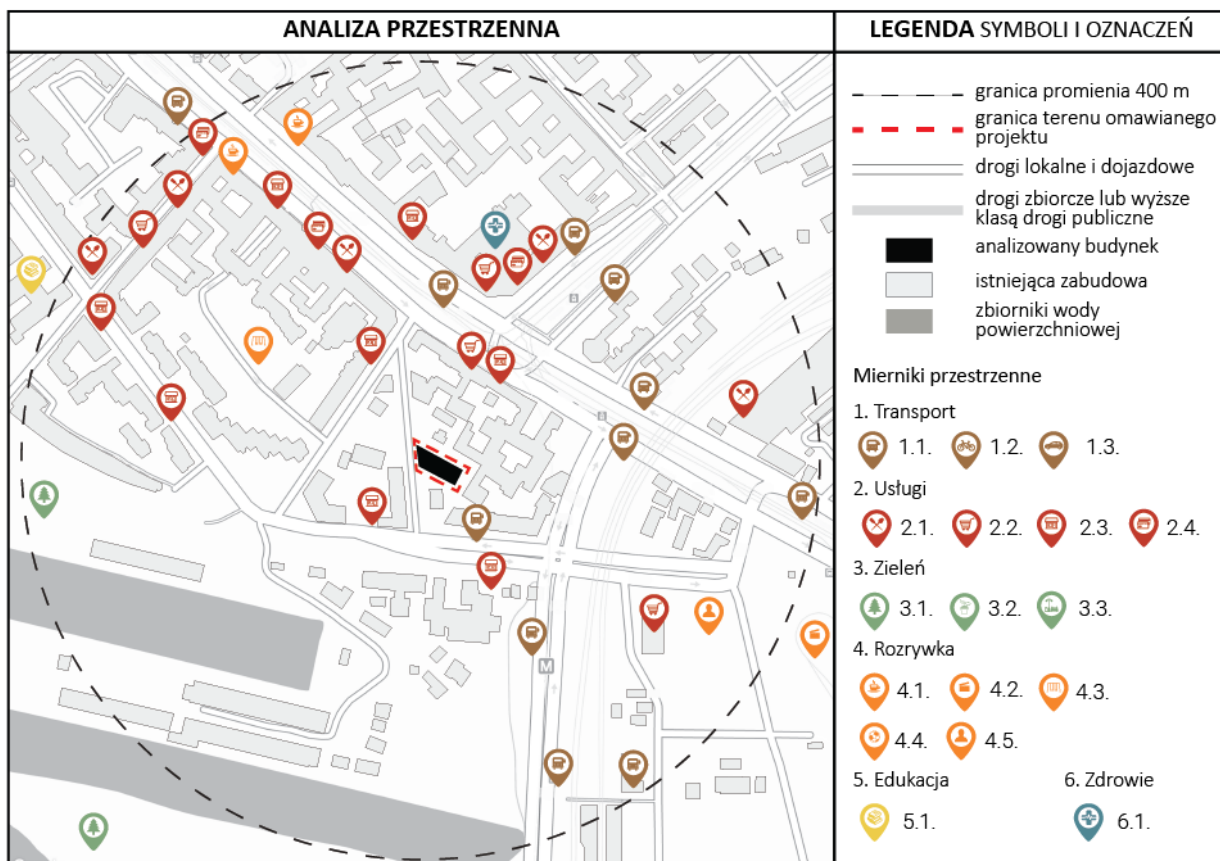


Tabela 22. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-04.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	100 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	100 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	200 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	200 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	270 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	1 100 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	400 m
4.3.	Odległość do miejsc kultury	650 m
4.4.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	350 m
4.5.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	1 100 m
4.6.	Odległość do przestrzeni publicznych	200 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	500 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	270 m

Rysunek 17. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-04 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
tak



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
4/10



STAN TECHNICZNY
wymagający renowacji

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 18. Dokumentacja fotograficzna budynku Sprzeczná 4 w Warszawie
[źródło fotografii: www.bbgk.pl dostęp: 02.01.2020].

Tabela 23. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-04. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✗
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 24. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-04, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Sprzeczna 4 wpisuje się w zastały kontekst miejsca, określana jest również mianem współczesnej interpretacji XIX-wiecznej kamienicy. Prefabrykowane elementy, tworzące ściany zewnętrzne, zostały barwione w masie na kolor ceglany, nawiązujący do sąsiedztwa czynszowych zabytkowych kamienic. Indywidualności i charakteru budynkowi nadają również grafiki odcisnięte na fasadzie.
II. Architektoniczne	Koncepcja architektoniczna projektu polegała na zwiększeniu w Polsce wiedzy na temat nowoczesnej prefabrykacji, poprzez wybudowanie pokazowego budynku, który będzie demonstracją i ikoną możliwości technologicznych.
III. Ekologiczne	W przypadku betonowych elementów bardzo trudno jest mówić o walorach ekologicznych, jednak samo systemowe podejście do prefabrykacji posiada rozwiązania bardziej ekologiczne od tradycyjnych metod murowanych. Z pewnością do takich można zaliczyć oszczędność czasu i potrzebnej energii do wznoszenia budynku. Sprzeczna 4 potrzebowała zaledwie 9 dni na postawienie kompletnej konstrukcji wraz ze stropami i klatką schodową, a sama produkcja konstrukcji zajęła 4,5 miesiąca. Kolejnym ekologicznym atutem, przemawiającym za systemem prefabrykacji, jest mniejsza liczba pracowników potrzebnych do wzniesienia budynku – przy budowie Sprzecznnej 4 pracowało zaledwie 8 osób.
IV. Społeczne	Budynek jest przykładem poszukiwania alternatywnych systemów, które można wykorzystać w krajowym budownictwie mieszkaniowym. Sprzeczna 4 – jak mówią autorzy – jest swego rodzaju prototypem prefabrykacji betonowej, pokazującym m.in. sposób usprawnienia i przyspieszenia realizacji budynków mieszkaniowych z dbałością o wysoką jakość wykonawstwa. Takie rozwiązania mogą w znacznym stopniu poprawić sytuację mieszkaniową na polskim rynku – przyspieszając oddawanie wysokiej jakości mieszkań do użytkowania.

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY

**Dzewoński,
Łukasiewicz-Architekci**

LICZBA KONDYGNACJI

6

ROK BUDOWY

2017

LICZBA MIESZKAŃ

199

LICZBA BUDYNKÓW

1

POWIERZCHNIA

20 000 m²

Rysunek 22. Fotografia przedstawiająca budynek Tumskie Ogrody II wraz z podstawowymi informacjami o projekcie.

W dzielnicy Ołbin, tuż przy historycznych zabytkach stolicy Dolnego Śląska, powstał najpiękniejszy budynek mieszkalny 2017 roku według plebiscytu organizowanego wśród mieszkańców. Budynek Tumskie Ogrody II, znajdujący się naprzeciw wrocławskiego Ogrodu Botanicznego, został zrealizowany z dbałością i poszanowaniem istniejącej zieleni.

Działka, na której został zaprojektowany budynek, znajduje się w niedalekim sąsiedztwie najciekawszych atrakcji Wrocławia²⁷. Jest to jeden z najstarszych i najcenniejszych terenów, ważny dla mieszkańców miasta, dlatego nowo powstająca zabudowa w tym sąsiedztwie musiała uszanować bogatą historię miejsca. Do niedawna jednak działka była niezagospodarowana i mało estetyczna, pełniąc funkcję parkingu i miejsca drobnej działalności motoryzacyjnej²⁸. Brak wykorzystania potencjału w zagospodarowaniu działki trwał aż do 2016 roku, kiedy to zakończyła się budowa projektu Tumskie Ogrody II, zagospodarując prawie całą wolną przestrzeń terenu. Realizacja wyróżnia się na tle projektowanej architektury mieszkaniowej we Wrocławiu. Z całą pewnością do największych watorów należy funkcjonalne zagospodarowanie działki, estetyka budynku oraz poszanowanie istniejącego historycznego drzewostanu.

²⁷ Takich jak Ostrów Tumski z Mostem Zakochanych i wyremontowane bulwary Xawerego Dunikowskiego.

²⁸ Powodem tego były działania II wojny światowej i oblężenie Wrocławia, które zniszczyły dotychczasowe zabudowania na działce. Zanim jednak do tego doszło, w XIX wieku działka w dużej mierze była zazieleniona wysokimi drzewami, a pośrodku niej znajdował się reprezentacyjny budynek Zjednoczonej Łoży Wolnomularskiej, powstały w 1870 roku według projektu Friedricha Barchewitza. Projekt elewacji frontowej autorstwa Friedricha Barchewitza z 1870 roku: https://fotopolska.eu/Zjednoczona_Loza_Wolnomularska_Wroclaw?f=117620-foto. Budynek w 1906 roku został przebudowany, a następnie w 1945 roku całkowicie zniszczony.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 26. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-05.

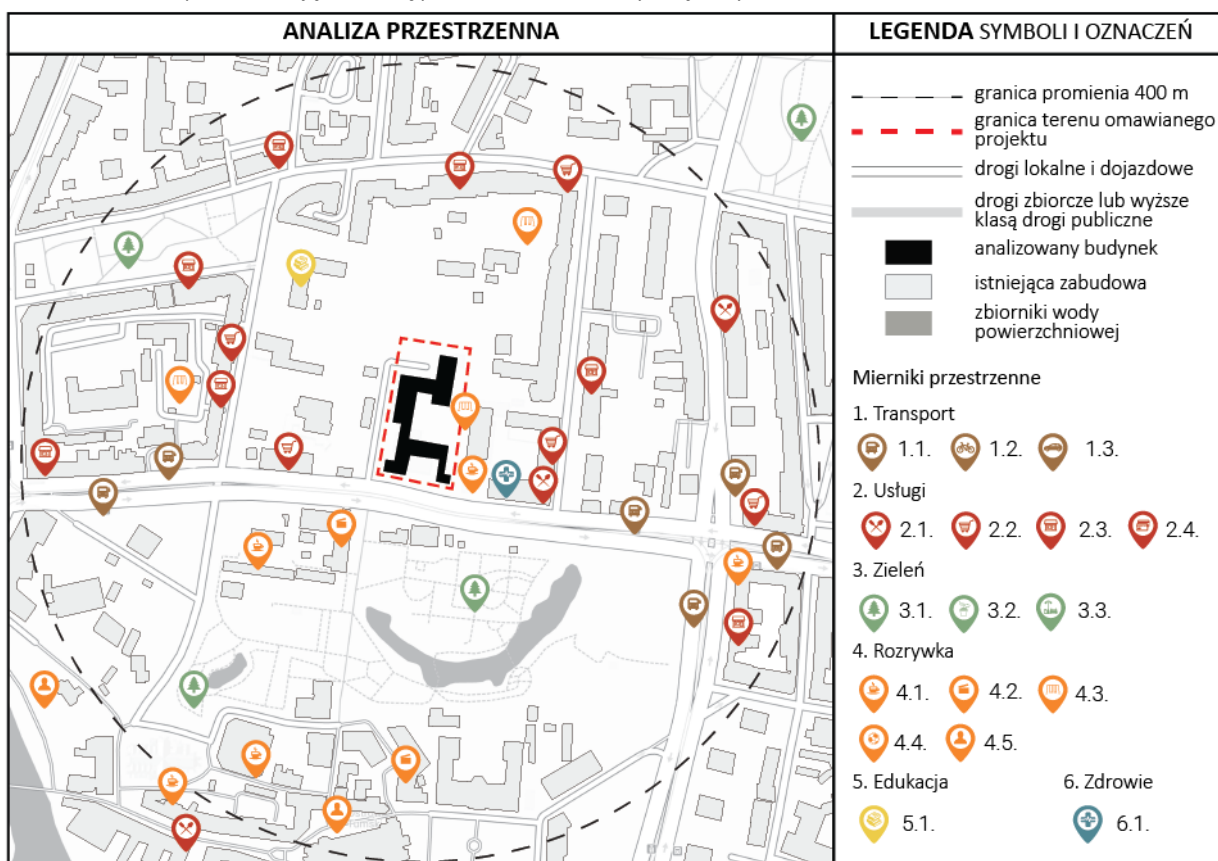


Tabela 27. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-05.

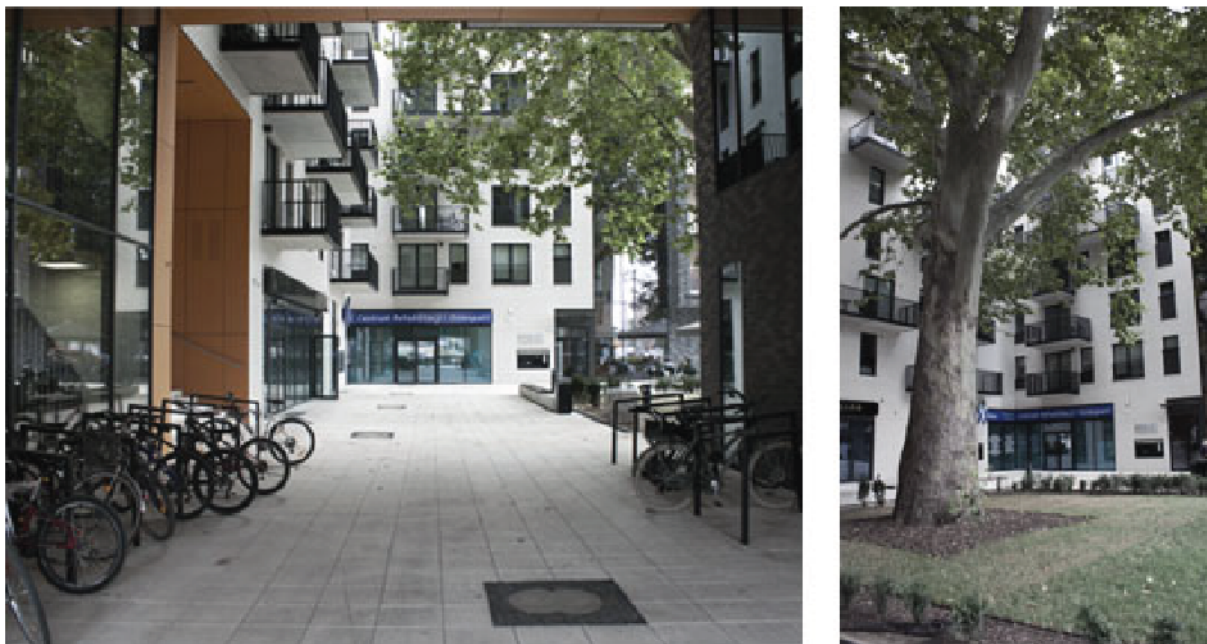
LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	200 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	100 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	100 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	400 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	100 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Tak

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	50 m
4.3.	Odległość do miejsc kultury	200 m
4.4.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	- m
4.5.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	750 m
4.6.	Odległość do przestrzeni publicznych	50 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	350 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	100 m

Rysunek 23. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-05 (poniżej).



c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 24. Dokumentacja fotograficzna budynku Tumskie Ogrody II we Wrocławiu.

Tabela 28. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-05. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach, w zależności od zasięgu ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnościami	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 29. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-05, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Budynek od frontu porządkuje przestrzeń, kontynuując zabudowę równo z istniejącym zabytkowym budynkiem piekarni „Mamut” powstałym w 1913 roku. Minimalistyczna forma budynku wykończona płytkami ceramicznymi wpisuje się w historyczne otoczenie, na zewnątrz zastosowano gładkie grafitowe płytki, a we wnękach – zgodnie z zasadą „awersu i rewersu” – zastosowano jasne płytki lub tynk. Wnęki i przejścia w parterze oraz płyty na balkonie otrzymały pomarańczowy, zdecydowany akcent, nadając całemu budynkowi spójności i nowoczesnego dynamizmu.
II. Architektoniczne	W siedmiokondygnacyjnym budynku architekci zaprojektowali łącznie 199 zróżnicowanych pod względem wielkości i struktury mieszkań. W budynku znalazł się również: parking dwupoziomowy na 150 miejsc postojowych oraz 8 lokali usługowych dostępnych z parteru. Mieszkania, ze względu na skomplikowany i zdeterminowany lokalizacją drzew rzut kondygnacji, mają różne wielkości i układy – od małych kawalerek po blisko 90-metrowe apartamenty. Każde z mieszkań posiada balkon lub przestronny taras. Z wielu, poprzez bardzo duże, południowe okna, roztacza się piękna panorama Ogrodu Botanicznego i Ostrowa Tumskiego.
III. Ekologiczne	Jedną z głównych wytycznych podczas projektowania budynku była próba wkomponowania bryły w istniejący drzewostan. Nowa zabudowa oszczędziła część istniejącego drzewostanu, m.in. platany (znajdujące się od strony ulicy Sienkiewicza), dąb węgierski o obwodzie ponad 5,5 metra oraz ponad 20-metrowej wysokości okaz dębu kolumnowego.
IV. Społeczne	Teren inwestycji został wyraźnie podzielony na strefę publiczną, gdzie znajdują się lokale usługowe, miejsca postojowe dla rowerzystów i ławki oraz strefę prywatną z przestrzenią dla mieszkańców i placem zabaw dla dzieci.

a. INFORMACJE OGÓLNE



AUTORZY

**Hable Architekten
+ bogevischs buero**



LICZBA KONDYGNACJI

3-5



ROK BUDOWY

2016



LICZBA MIESZKAŃ

138



LICZBA BUDYNKÓW

5



POWIERZCHNIA

14 325 m²

Rysunek 19. Fotografia przedstawiająca budynek Wagnisart wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.hable-architekten.de dostęp: 03.08.2019].

Kompleks pięciu budynków składających się na projekt WagnisART – co w tłumaczeniu oznacza „odważną sztukę” – został wybudowany w nowej dzielnicy mieszkaniowej Domagkpark²⁹ w północnym Monachium.

W 1992 roku na opuszczonym terenie niegdyś należącym do wojska rozpoczęto pracę nad rewitalizacją, w celu przekształcenia przestrzeni we współczesne i zrównoważone środowisko mieszkaniowe. Długi okres planowania i przygotowania skutkował różnymi tymczasowymi pomysłami na użytkowanie terenu. Budynki WagnisART zostały zaprojektowane jako punktowce, o nieregularnym i niepowtarzalnym kształcie. Ukształtowanie budynków na działce pozwoliło na stworzenie dwóch dziedzińców – pierwszy w całości wybrukowany nazwany „placem wiejskim” znajduje zastosowanie publiczne, ma dostęp do sklepów i może przekształcić się w „pchli targ”. Drugi nazwany „Oaza”, w całości zielony, służy mieszkańcom do rekreacji. Architekci z biura Hable Architekten i bogevischs buero z Monachium zaprojektowali łącznie 138 mieszkań, w tym 53 mieszkania na wynajem w systemie kooperatywy – cohousing.

²⁹ Domagkpar powstała w ramach całościowego projektu rewitalizacyjnego terenu o powierzchni 24 hektarów. Na projekt przygotowano konkurs architektoniczny, które wygrały berlińskie biura Ortner & Ortner Baukunst i Topotek 1. Projekt zakłada wybudowanie 1800 nowych mieszkań (z czego 50% to tanie mieszkania na wynajem), 500 miejsc pracy, szkołę podstawową, cztery żłobki oraz dwa domy studenckie. Projektanci starannie zaprojektowali przestrzeń wspólną dla mieszkańców oraz park w centrum założenia. Całość założenia dopełniła interesująca architektura, gdzie budynki mają zielone dachy, a w dużej mierze są to ekologiczne budynki niskoenergetyczne. Projekt został doceniony w konkursie „ULI Germany Award for Excellence 2017” organizowanym przez Urban Land Institute (ULI), gdzie zajął pierwsze miejsce [źródło: www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Projekte/Funk-Kaserne.html dostęp: 11.11.2019].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 25. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-06.

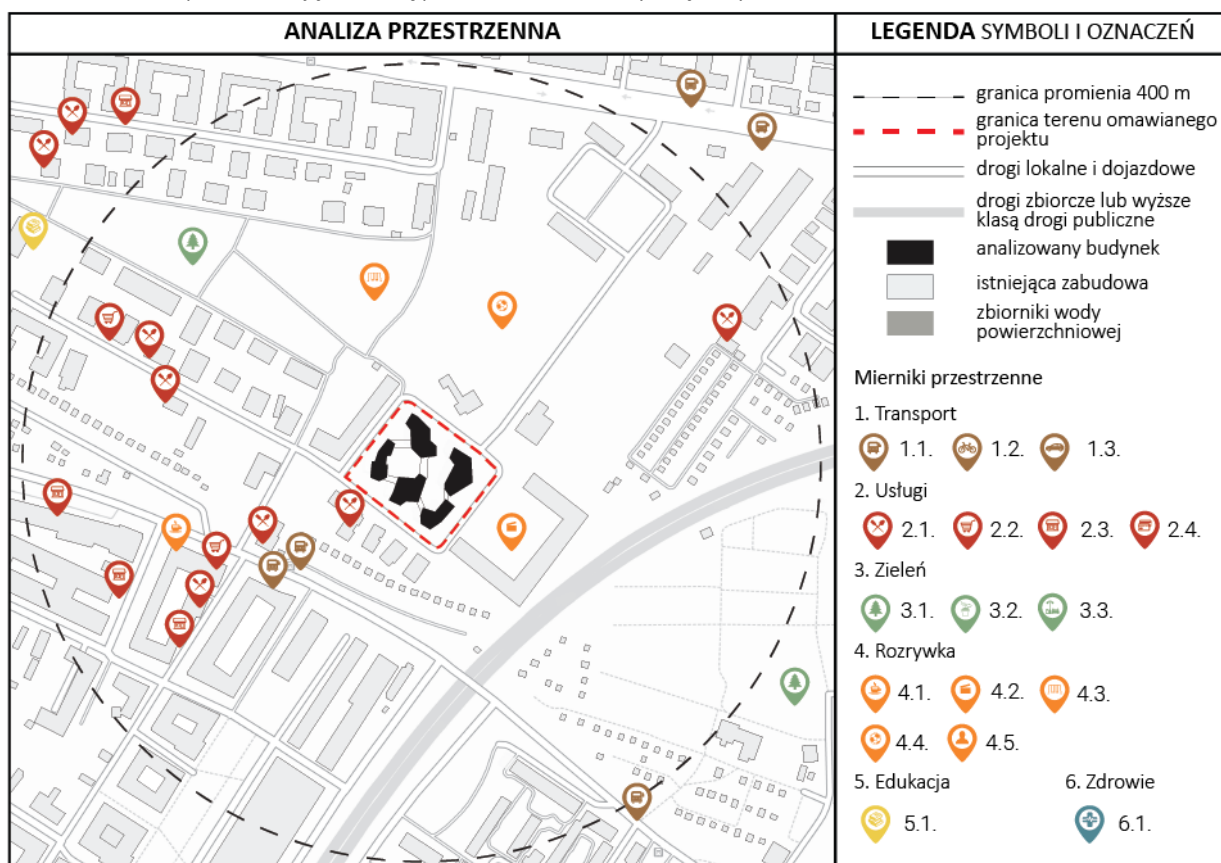


Tabela 26. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-06.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	240 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	300 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	300 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	400 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	200 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	200 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	100 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	200 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	900 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	50 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	700 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	1 300 m

Rysunek 20. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-06 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
6/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 21. Dokumentacja fotograficzna budynku Wagnisart w Monachium
[źródło fotografii: www.hable-architekten.de dostęp: 03.08.2019].

Tabela 27. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-06. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✓
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 28. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-06, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Na sukces projektu WagnisART jako eksperymentu społecznego wpływa kilka znaczących elementów, bez których stworzenie tak wysokiej jakości współczesnego środowiska mieszkaniowego byłoby niemożliwe. Jednym z czynników sukcesu (dowodem na to jest fakt, że od wybudowania nikt się nie wyprowadził³⁰) z całą pewnością jest przygotowanie całościowego projektu zagospodarowania nowej dzielnicy mieszkaniowej. Urzędnicy celowo nie zrobili podziału działek, zależało im na zrobieniu kompletnego projektu, a w szczególności na realizacji przestrzeni wspólnych między budynkami i odpowiednich chodnikach z bogatą zielenią³¹. Zrealizowany konkurs architektoniczny pozwolił na otwartą dyskusję nad przyszłym sposobem zagospodarowania terenu i wybranie koncepcji zapewniającej najwyższą jakość przyszłego środowiska mieszkaniowego. Wszystko po to, aby zapewnić przyszłym mieszkańcom najlepsze warunki do życia. Kolejnym czynnikiem z pewnością jest sukces pracy zespołowej, zarówno przedstawicieli miasta, architektów i samych przyszłych mieszkańców. Mieszkańcy byli zaangażowani w pracę nad projektem budynku od samego początku. Przeprowadzono blisko 50 warsztatów i dyskusji, na których 40% docelowych mieszkańców wypracowywało wspólną wizję przyszłego budynku³².
II. Architektoniczne	Projekt zakłada zróżnicowany program mieszkaniowy, w którym dominują mieszkania wspólnotowe typu cohousing.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	Ważnym czynnikiem jest „udomowienie” środowiska mieszkaniowego przez mieszkańców – do czego dążyli również architekci. Projektanci pozostawili część decyzji przyszłym mieszkańcom, tak aby decyzje podejmowane wspólnie dodatkowo pomagały w integracji i spajaniu lokatorów.

³⁰ [źródło: www.dabonline.de/2018/07/02/staedtebau-wohnprojekt-genossenschaft-muenchen-wagnisart/ dostęp: 05.08.2019].

³¹ [źródło: www.beton.org/inspiration/architektur/objekt-details/preisgekroente-genossenschaftliche-wohnanlage-wagnisart-in-muenchen/ dostęp: 05.08.2029].

³² Meyer, F., 2007. *WagnisART, München, Bogevischs Büro Nutzen statt Kaufen, Wohnbauten Formen und Konzepte*, s. 78-85.

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY

**Vilhelm Lauritzen
Arkitekter + Cobe
Arkitekci + GHB
Landskabsarkitekter**

LICZBA KONDYGNACJI

4-8

ROK BUDOWY

2016

LICZBA MIESZKAŃ

109

LICZBA BUDYNKÓW

3

POWIERZCHNIA

20 000 m²

Rysunek 22. Fotografia przedstawiająca budynek Krøyers Plads wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.cobe.dk dostęp: 20.06.2016].

W portowej dzielnicy Christianshavn, położonej w centrum Kopenhagi, powstały trzy budynki mieszkalne Krøyers Plads, przykuwające uwagę swoim nieregularnym kształtem. Krøyers Plads to również nazwa placu, na którym zostały zrealizowane w 2016 roku. Obiekty swoją formą inspirują się historycznymi magazynami, które niegdyś dominowały w tym rejonie.

Budynki powstały na nabrzeżnym placu sąsiadującego z wodami portu, będącego niegdyś częścią zatłoczonego portu przemysłowego powstałego w 1890 roku. Teren poddano rewitalizacji, a ponad 300 ha powierzchni wody oczyszczono do jakości umożliwiającej bezpieczną kąpiel dla mieszkańców i turystów. Nabrzeża portowe w tym rejonie stanowią kontynuację otwartej przestrzeni dla mieszkańców całego miasta i turystów, korzystających ze zrewitalizowanych terenów publicznych czy restauracji. Szacuje się, że plac Krøyers Plads odwiedzany jest w ciągu roku przez 30 000 pieszych i rowerzystów. Dzisiejszy wygląd placu i jego przestrzeni powstał w wyniku toczącej się „batalii” o sposób zagospodarowania jednego z ważniejszych terenów w Kopenhadze. Spór nad zagospodarowaniem terenu toczył się od 2003 roku i brali w nim udział władze miejskie, politycy, deweloperzy, mieszkańcy oraz biura architektoniczne. Przez lata rada miasta Kopenhagi odrzucała systematycznie pomysły na rewitalizację terenu, których od początku dyskusji przedstawiono aż pięć. Wspólny kompromis przyjęto w 2010 roku, kiedy to architekci z pracowni Vilhelm Lauritzen Arkitekter, Cobe Arkitekci i architekci krajobrazu z GHB Landskabsarkitekter przedstawili swoją wizję zagospodarowania pustego placu.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 29. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-07.

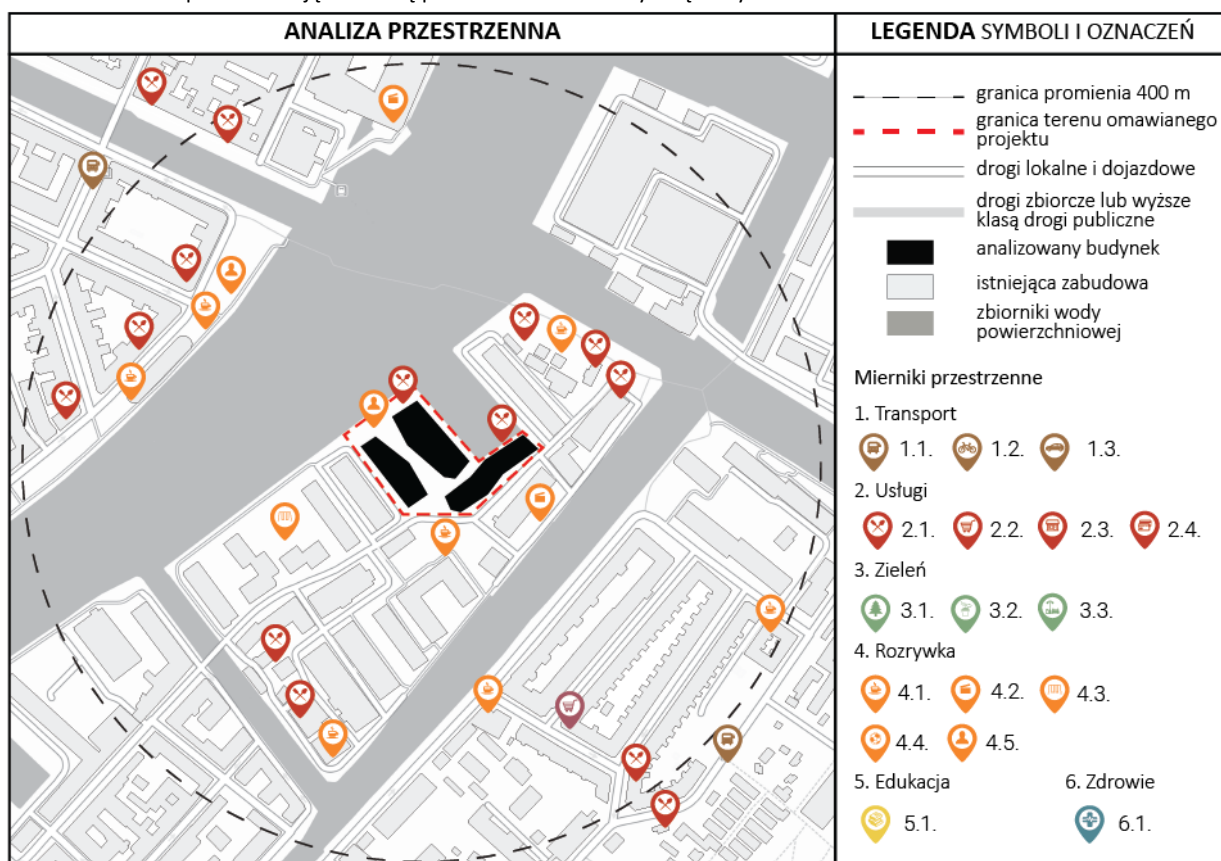


Tabela 30. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-07.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	600 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	200 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	200 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	750 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	500 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	50 m
4.3.	Odległość do miejsc kultury	100 m
4.4.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	- m
4.5.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	1 000 m
4.6.	Odległość do przestrzeni publicznych	50 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	950 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	1 100 m

Rysunek 23. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-07 (poniżej).



LOKALIZACJA
śródmieście



GRODZONE OSIEDLE
nie

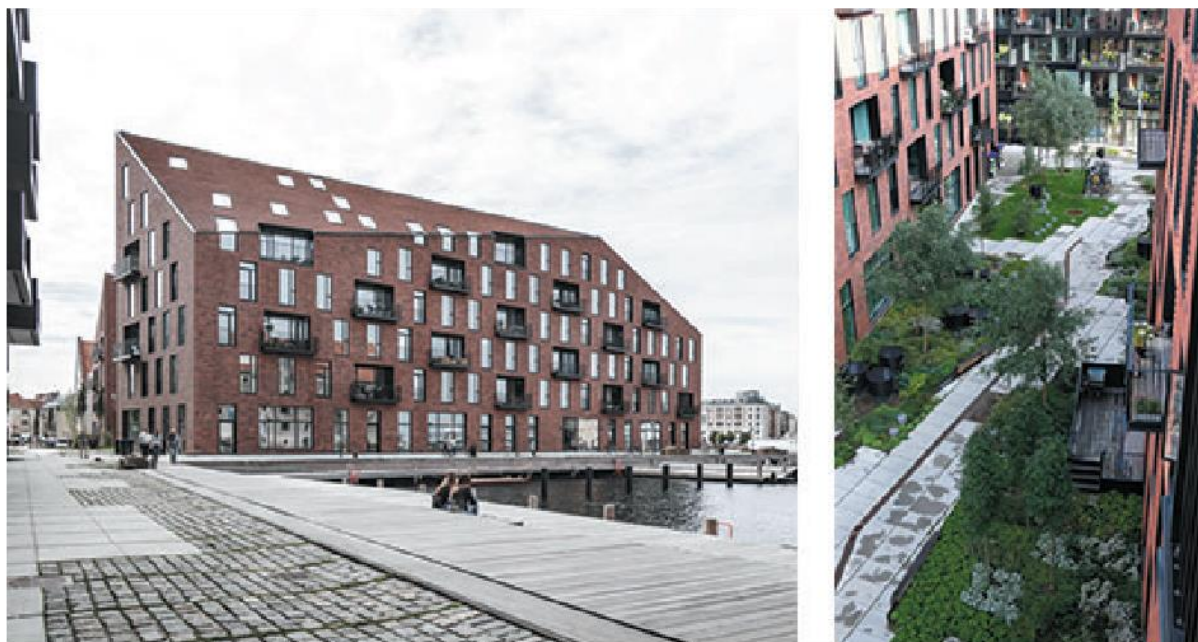


ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
8/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 24. Dokumentacja fotograficzna budynku Krøyers Plads w Kopenhadze
[źródło fotografii: www.cobe.dk dostęp: 20.06.2016].

Tabela 31. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-07. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✗
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzeń dodatkową, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 32. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-07, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Zanim rozpoczęto projektowanie budynków, architekci przygotowali analizy urbanistyczne i historyczne terenu. Dzięki temu trzy nowe budynki na Krøyers Plads zostały ułożone zgodnie z istniejącymi budynkami byłych magazynów. Również wysokość zabudowy wprost odwzorowuje wysokość do gzymsów i kalenic sąsiednich budynków. W celu wzmocnienia kontekstu historycznego na elewacji dwóch budynków zastosowano okładzinę z płytek ceramicznych, w dwóch różnych wzorach, pozwalając nadać każdemu z nich indywidualnego charakteru.
II. Architektoniczne	Interesująca forma architektoniczna jest skutkiem m.in. wypracowanych rozwiązań z lokalną społecznością.
III. Ekologiczne	Budynki Krøyers Plads mogą poszczycić się również, że jako pierwsze otrzymały certyfikat ekologiczny Nordic Swan Ecolabelled. Zapewnia on mieszkańcom mieszkania z wysokiej jakości, zdrowym klimatem wewnętrznym, uwolnionym od toksyn i z wysoką wydajnością energetyczną, która jest średnio o 40% wyższa niż wymagania państwowych przepisów. Jednym z elementów zrównoważonych działań przy wznoszeniu budynków było zainwestowanie w rozwój wiedzy wykonawcy w zakresie usuwania niebezpiecznych substancji oraz przestrzegania określonych wymagań stawianych materiałom budowlanym.
IV. Społeczne	Projektanci wyciągnęli wnioski z niepowodzeń swoich poprzedników i włączyli lokalną społeczność do partycypacji przy tworzeniu nowego projektu, ponieważ to właśnie głos mieszkańców zdecydował o odrzuceniu poprzedniej koncepcji zespołu światowej sławy architektów z Bjarke Ingels Group, Henning Larsen Architects i Kim Utzon Architects. Dzięki temu architekci nowego projektu zgodnie z głosem mieszkańców nawiązali architekturą i urbanistyką do bogatej 300-letniej historii miejsca i stawianych tu budynków magazynowych, odrzucając pomysły na stworzenie futurystycznej i uniformalnej architektury na placu Krøyers Plads ³³ .

³³ COBE, 2019. *Krøyers Plads Residential Development in Copenhagen*, www.cobe.dk/place/kroyers-plads [dostęp: 20.06.2016].

a. INFORMACJE OGÓLNE**AUTORZY**
Insomnia**LICZBA KONDYGNACJI**
6**ROK BUDOWY**
2016**LICZBA MIESZKAŃ**
51**LICZBA BUDYNKÓW**
1**POWIERZCHNIA**
6 700 m²

Rysunek 25. Fotografia przedstawiająca budynek Evergreen 365 wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [fotografia autora].

Na poznańskim Grunwaldzie, pomiędzy zabudową z wielkiej płyty, powstał interesujący – określany mianem innowacyjnego – budynek mieszkalny, nawiązujący do współczesnej idei farm miejskich. Jest to jeden z nielicznych przykładów i dowodów, że polską architekturę mieszkaniową może determinować idea.

Sześciokondygnacyjny budynek mieszkalny Evergreen365 znajduje się bezpośrednio przy skrzyżowaniu ulic Grochowskiej i Bukowskiej – łączących centrum z zachodnią częścią miasta – naprzeciwko modernistycznego kompleksu szpitalnego autorstwa arch. Henryka Marcinkowskiego. Dzielnica Grunwald Północ, w której powstał budynek, charakteryzuje się głównie architekturą osiedli mieszkalnych z „wielkiej płyty”³⁴ wybudowanych w latach 60-tych XX wieku oraz osiedli domów jednorodzinnych. Ulica Bukowska w tym miejscu jest swego rodzaju granicą, na której kończą się zabudowania wielorodzinne, a na północy rozpoczyna się ekspansja przedmieść z niską zabudową. Być może to właśnie skłoniło architektów do zaprojektowania budynku łączącego w sobie zalety miejskich zabudowań z życiem w podmiejskim domu³⁵.

³⁴ Projekt osiedla Grunwald przygotowali poznańscy architekci działający w Miasto Projekcie: Bogdan Celichowski, Wojciech Kasprzycki i Włodzimierz Wojciechowski. Na makiecie osiedla, przygotowanej w 1964 roku widać, że teren, na którym powstał budynek Evergreen365, miał pełnić funkcję kina osiedlowego [źródło: www.cyryl.poznan.pl/kolekcja/899/budowa-osiedli-grunwald-i-swierczewskiego-dzisiaj-bl-ks-j-popieluszki-1957-1968 dostęp: 27.01.2020].

³⁵ Dowodem na położenie działki w rejonie będącym granicą pomiędzy intensywną zabudową miejską a terenami podmiejskimi o mniejszej intensywności jest mnoga liczba zielonych rodzinnych ogródków działkowych na wschód od działki. W tym rejonie znajduje się ponad dziesięć ROD, które w większości zostały zgrupowane wraz z zielenią leśną/parkową i tworzą jedną dużą ekologiczną przestrzeń [źródło: www.poznan.pzd.pl/ogrody.php?body=article&name=jezyce&lang=pl dostęp: 04.05.2020].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 33. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-08.

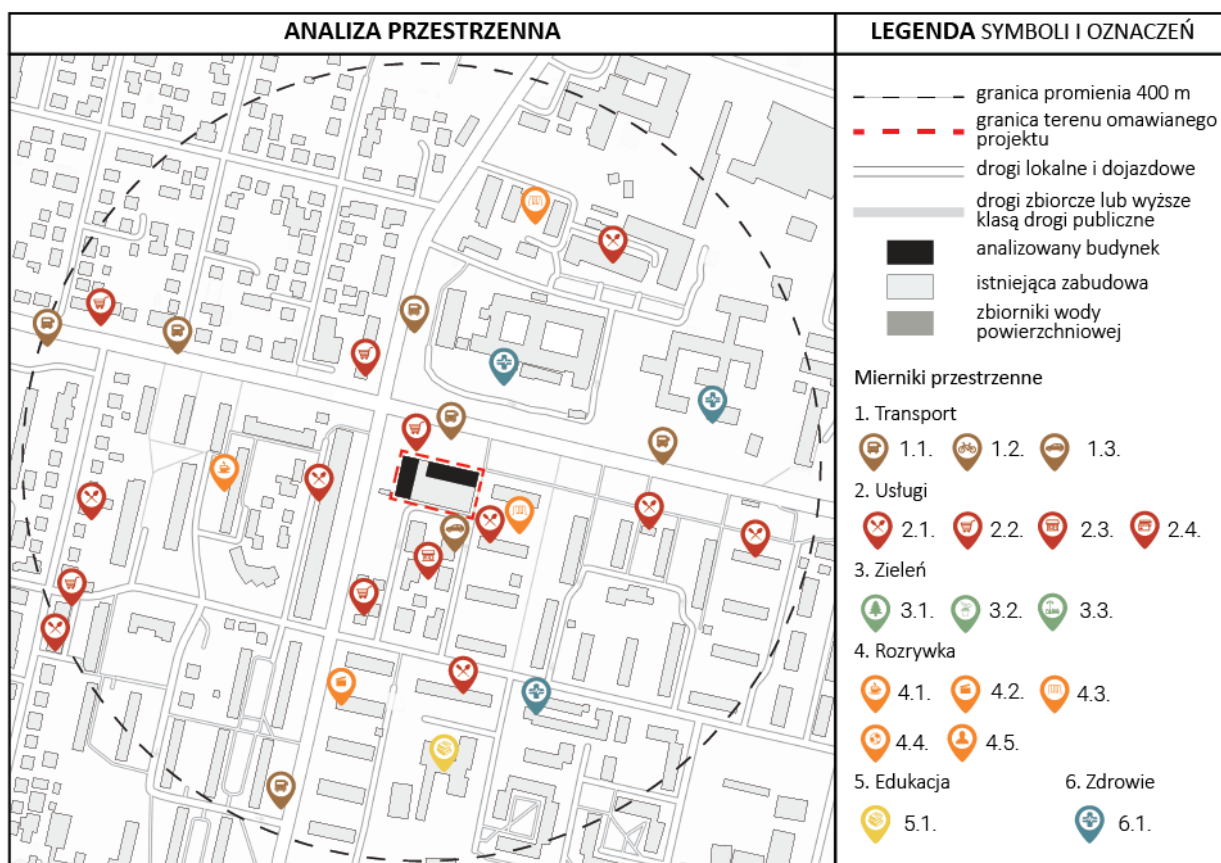


Tabela 34. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-08.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	50 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	50 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	450 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	300 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	400 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	900 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	200 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	200 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	1 500 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	350 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	450 m

Rysunek 26. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-08 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
tak



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
3/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 27. Dokumentacja fotograficzna budynku Evergreen 365 w Poznaniu
[źródło fotografii: www.evergreen365.pl dostęp: 26.01.2020 i fotografia autora].

Tabela 35. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-08. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✗
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✗
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 36. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-08, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Budynki swoim kształtem i wysokością wpisują się w kontekst otoczenia budynków osiedla. Część mieszkalna budynku Evergreen365 została zaprojektowana na podium, w którym znalazły się lokale usługowe, m.in. sklep spożywczy, gabinet dentystyczny oraz siłownia. Podium w całości zagospodarowuje działkę – to rozwiązanie ma nawiązywać do modernistycznych pawilonów i targowiska Świt, sąsiadujących z nowo powstałym budynkiem. Ponad podium zostały zaprojektowane dwie części budynku – niepołączone ze sobą, a przestrzeń pomiędzy budynkami stanowi zielony taras.
II. Architektoniczne	W trzyklatkowym budynku powstało łącznie 51 rozkładowych apartamentów o zróżnicowanym metrażu: dwupokojowych 41,5 m ² , trzypokojowych 55 m ² i czteropokojowych ponad 93 m ² . Liczba tych mieszkań i miejsc postojowych była zdeterminowana zapisami w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Skłoniło to projektantów do zaprojektowania mieszkań stosunkowo większych oraz był to powód, dlaczego nie powstała ani jedna kawalerka. Jednym z największych atutów mieszkań jest powierzchnia balkonów i loggii – dochodząca nawet do 40 m ² . Liczba mieszkań, ich wielkość, funkcjonalność i dodatkowe przestrzenie na balkonach i tarasach z całą pewnością wpływają na wysoką jakość realizacji. Te czynniki powinny być podstawowymi zasadami w projektowaniu współczesnych mieszkań, jednak w praktyce okazuje się często, że są zarezerwowane dla bogatszego mieszkańca.
III. Ekologiczne	Podczas etapu projektowania architekci chcieli zagwarantować przyszłym mieszkańcom budynku warunki i jakość życia w podmiejskim domu jednorodzinnym. Był to kluczowy czynnik przy dążeniu do zaprojektowania „szklarni” przy mieszkaniach, będących wcieleniem w życie idei miejskich farm. Jednak z całą pewnością należy uwzględnić starania projektantów i ich determinację przy dążeniu do zaprojektowania pierwszej w Polsce – nazwanej tak w mediach – „zielonej mieszkaniówki”. Dzięki temu budynek wnosi zupełnie nową jakość na polskim rynku architektury mieszkaniowej i może być przykładem działań – potwierdzonych opłacalnością – dla innych inwestorów.
IV. Społeczne	-

a. INFORMACJE OGÓLNE

 AUTORZY
Pool Architecten

 LICZBA KONDYGNACJI
7

 ROK BUDOWY
2015

 LICZBA MIESZKAŃ
-

 LICZBA BUDYNKÓW
1

 POWIERZCHNIA
- m²

Rysunek 28. Fotografia przedstawiająca budynek Mehr Als Wohnen - Haus G wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.poolarch.ch dostęp: 26.05.2020].

Projekt spółdzielni mieszkaniowej Mehr Als Wohnen, co w tłumaczeniu oznacza „więcej niż mieszkanie” – stał się jednym z najbardziej ambitnych nowych modeli spółdzielczych w Zurychu.

Mehr Als Wohnen³⁶ powstał w odpowiedzi na pogłębiający się kryzys mieszkaniowy w śródmieściu Zurycha. Jednym z głównych powodów jest systematyczny wzrost kosztów zamieszkania, a na ostatnich wolnych terenach powstają biurowce. Dlatego władze miasta, w celu poszukiwania odpowiednich terenów pod zabudowę mieszkaniową, przekształcili byłe tereny przemysłowe w obszarze dzielnicy Leutschenbach. Z początkiem powstania projektu Mehr Als Wohnen związane jest historyczne wydarzenie, a dokładniej stulecie działalności spółdzielni mieszkaniowych. W ramach uroczystości pod hasłem „100 lat więcej niż zamieszkanie” został zorganizowany międzynarodowy konkurs architektoniczno-urbanistyczny. W konkursie szukano nowych idei dotyczących przyszłości budownictwa mieszkaniowego, które mogłyby pomóc rozwiązać kryzys mieszkaniowy w Zurychu³⁷.

³⁶ W projekcie Mehr Als Wohnen aż jedna piąta mieszkań jest dotowana i zarezerwowana dla osób o ograniczonych przychodach. W tym miejscu będą mogli znaleźć swoje miejsce zamieszkania ludzie w każdym wieku, bez względu na pochodzenie – jak zaznaczają organizatorzy [Papazoglou, L., 2015. *Mehr Als Wohnen: Ein Überblick Ein grosser Wurf*, w: Wohnen extra, s. 4-5]. Projekt jednocześnie innowacyjnie podchodzi do problemu wykluczenia społecznego i wspiera wykluczonych mieszkańców poprzez działania integracyjne, w tym m.in. dziesięć procent wszystkich mieszkań jest zarezerwowanych dla organizacji charytatywnych i fundacji non-profit, które pracują z osobami z niepełnosprawnościami, rodzinami ze środowisk imigranckich i z ograniczonymi budżetami lub dziećmi objętymi opieką [źródło: www.world-habitat.org/world-habitat-awards/winners-and-finalists/more-than-housing/#award-content dostęp: 22.04.2020].

³⁷ Boudet, D., 2015. *Mehr als Wohnen, Zurich – From cooperative to community*, w: architektur.aktuell, nr 424 425, s. 42-58.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 37. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-09.

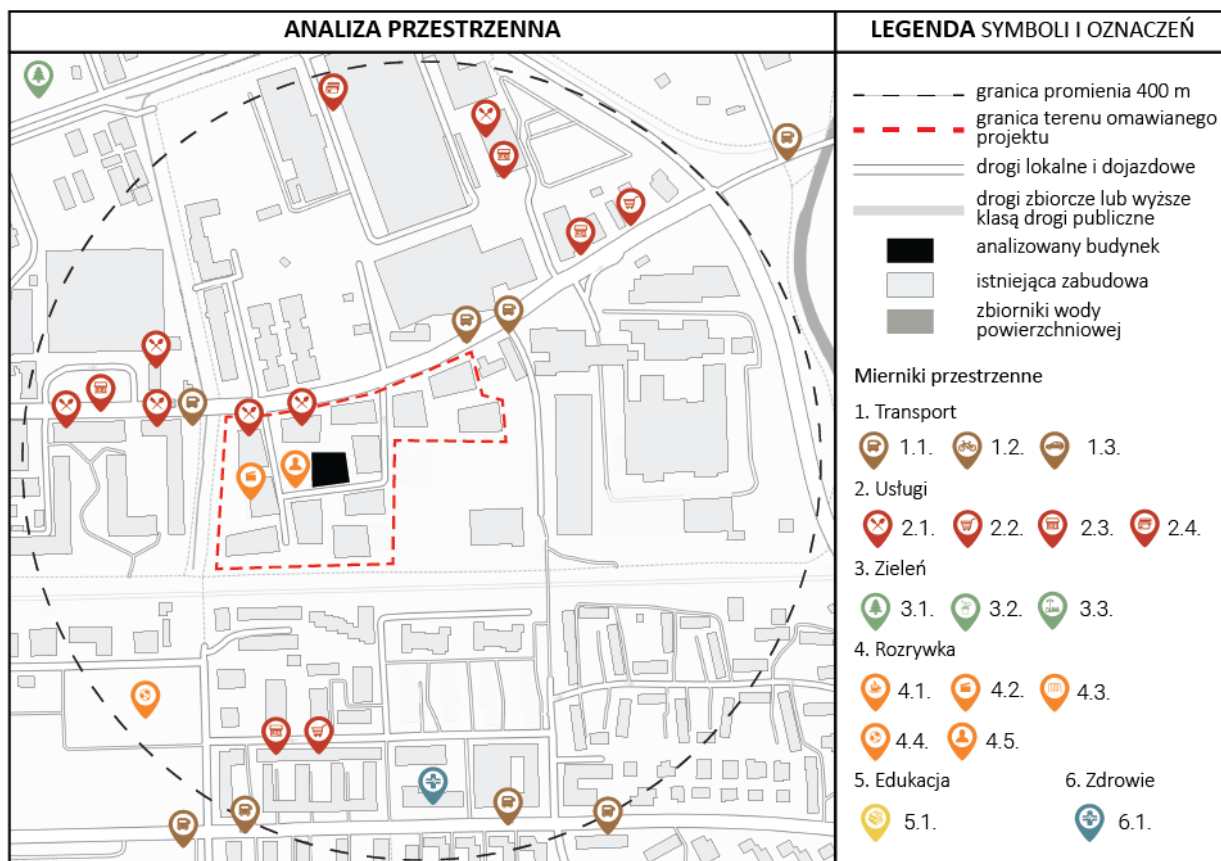


Tabela 38. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-09.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	150 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	200 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	200 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	500 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	600 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	100 m
4.3.	Odległość do miejsc kultury	200 m
4.4.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	50 m
4.5.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	850 m
4.6.	Odległość do przestrzeni publicznych	50 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	1 200 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	750 m

Rysunek 29. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-09 (poniżej).



c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 30. Dokumentacja fotograficzna budynku Mehr Als Wohnen - Haus G w Zurychu
[źródło fotografii: www.poolarch.ch dostęp: 26.05.2020].

Tabela 39. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-09. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✓
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✗

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 40. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-09, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	W ostateczności powstał projekt trzynastu budynków zaprojektowanych przez pięć pracowni architektonicznych. Przez sześć miesięcy trwała praca nad kształtem projektu, w której brali udział architekci, urbaniści, eksperci techniczni i spółdzielnia mieszkaniowa. Powstał spójny i harmonijny projekt urbanistyczny, możliwy do realizacji. Współpraca nad ustaleniem spójnych reguł i wytycznych przyszłego środowiska mieszkaniowego zaowocowała stworzeniem wysokiej jakości przestrzeni do życia.
II. Architektoniczne	W samym centrum założenia Mehr Als Wohnen, tuż przy głównym placu, znajduje się budynek Haus G zaprojektowany przez Pool Architecten w 2015 roku. Siedmiokondygnacyjny budynek wyróżnia się swoją surową betonową elewacją oraz dwukondygnacyjnymi przeszkleniami, które łączą się ze sobą, rozbijając surowość elewacji. W budynku zaprojektowano w większości duże mieszkania ³⁸ – 12, 6 i 5 pokojowe, dostosowane do życia w formule cohousingu ³⁹ . Założenia programowe budynku zakładają szeroki program pokoiów wspólnotowych, w tym m.in. wspólną saunę na zielonym tarasie dachowym. Architekci za realizację budynku Haus G otrzymali złotą nagrodę w kategorii budownictwo mieszkaniowe dla najlepszych architektów w 2016 roku ⁴⁰ .
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	Jednym z głównych założeń projektowych było stworzenie osiedla mieszkaniowego nastawionego na rozwijanie więzi społecznych wśród mieszkańców. Założenie to powiodło się m.in. poprzez tworzenie nowoczesnych form mieszkaniowych (cohousing), przestrzeni społecznych które aktywizują mieszkańców i ułatwiają kontakty sąsiedzkie.

³⁸ Zaprojektowano również 16 mieszkań czteropokojowych i 3 kawalerki.

³⁹ [źródło: www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/architektur/genossenschaftsstrasse-13/?L=0 dostęp: 21.05.2020].

⁴⁰ [źródło: www.competitionline.com/de/ergebnisse/225146 dostęp: 21.05.2020].

a. INFORMACJE OGÓLNE



AUTORZY
**Berger+Parkkinen
Architekten i
Querkraft
Architekten**



LICZBA KONDYGNACJI
5-7



ROK BUDOWY
2015



LICZBA MIESZKAŃ
213



LICZBA BUDYNKÓW
7



POWIERZCHNIA
19 600 m²

Rysunek 31. Fotografia przedstawiająca budynek Holzwohnbau D12 wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.berger-parkkinen.com dostęp: 24.11.2019].

Wiedeń należy do światowej czołówki miast, w których – w idei smart city – powstają śmiałe realizacje architektury mieszkaniowej. Dobitym tego przykładem jest ekologiczne i zrównoważone środowisko mieszkaniowe Holzwohnbau D12, powstające w kwartale miejskim w dzielnicy Seestadt Aspern⁴¹.

Zespół budynków Holzwohnbau D12 został zaprojektowany jako jeden z kwartałów nowo projektowanego założenia w największej 22 dzielnicy Wiednia – Donaustadt. Teren, który był niegdyś użytkowany przez lotnisko, a później zarządzany przez przedsiębiorstwo General Motors, został odkupiony przez władarzy miejskich. Na miejscu miała rozpocząć się realizacja „największego projektu rozbudowy przestrzeni miejskiej w Europie w XXI wieku”⁴². W tym celu w 2004 roku został rozpisany konkurs urbanistyczny na koncepcję zagospodarowania 24 hektarowego terenu. Zwycięskim projektem okazała się propozycja szwedzkiego biura Tovatt Architects & Planners, które zaplanowało w centralnym punkcie działki sztuczne jezioro Asperner See o powierzchni około 50 tys. m², a wokół niego przestrzeń do życia dla 20 tys. mieszkańców i tyle samo miejsc pracy⁴³.

⁴¹ Budowa dzielnicy Seestadt Aspern rozpoczęła się w 2009 roku [źródło: www.detail-online.com/artikel/staggered-block-buildings-apartment-complex-in-seestadt-aspern-28379/ dostęp: 25.11.2019].

⁴² Aspern Seestadt, 2018. *Master Plan Revisited – Status of Planning 2017*, Wiedeń: City of Vienna, Urban Development and Planning, s. 6-7.

⁴³ [źródło: www.tovatt.com/projects/urban-design/wien/ dostęp: 25.11.2019].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 41. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-10.

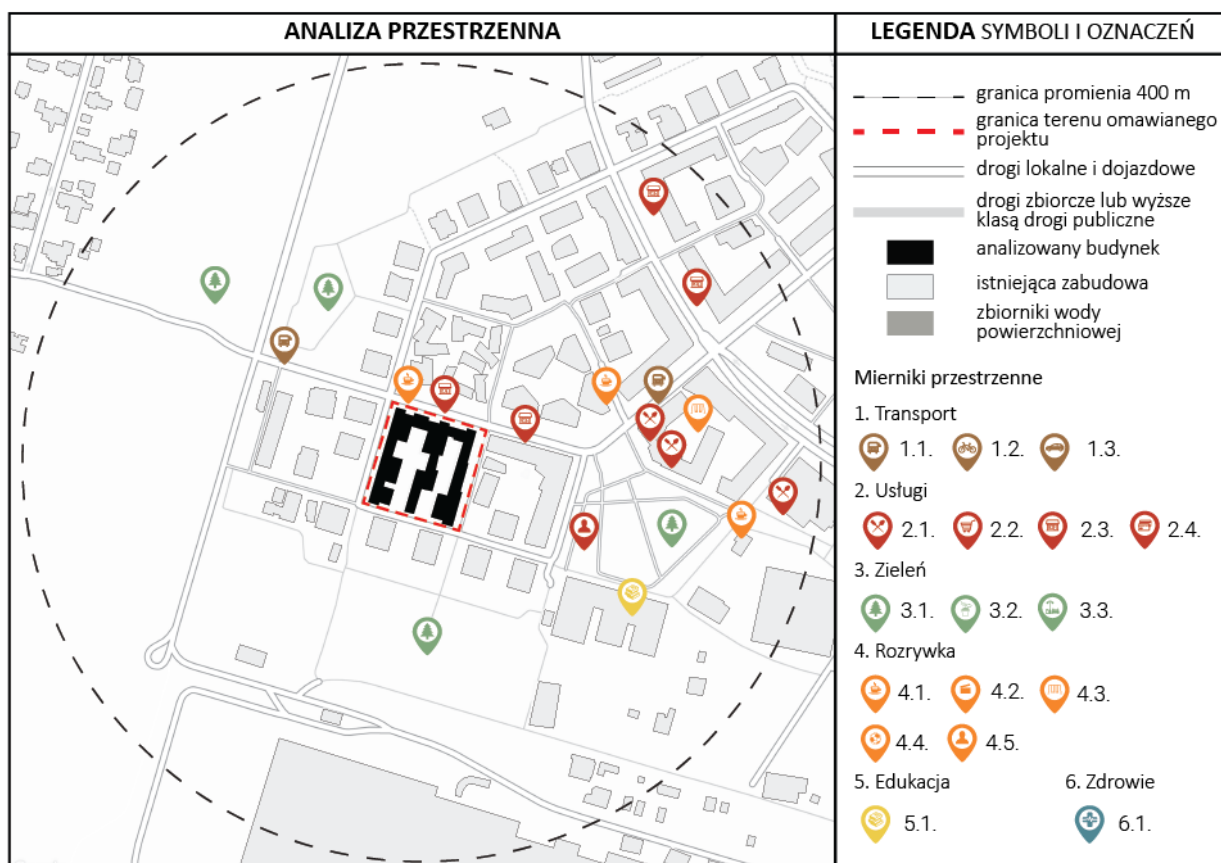


Tabela 42. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-10.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	230 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	200 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	300 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	400 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	300 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	130 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Tak

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	50 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	200 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	50 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	550 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	100 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	300 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	400 m

Rysunek 32. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-10 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
9/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 33. Dokumentacja fotograficzna budynku Holzwohnbau D12 w Wiedniu
[źródło fotografii: www.berger-parkkinen.com dostęp: 24.11.2019].

Tabela 43. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-10. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzeń dodatkową, np. do pracy, hobby	✓
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 44. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-10, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Czynnikiem przestrzennym wpływającym na wysoką jakość zamieszkania jest przemyślany projekt nowej dzielnicy mieszkaniowej Seestadt Aspern. Dzięki zastosowaniu innowacyjnych rozwiązań i współczesnej wiedzy na temat tworzenia przyjaznej zabudowy mieszkaniowej, powstało wysokiej jakości środowisko mieszkaniowe.
II. Architektoniczne	Architekci zaprojektowali budynek o strukturze grzebieniowej, składającej się z siedmiu odrębnych części z własnymi odrębnymi klatkami schodowymi i windami. Interesująca struktura budynku Holzwohnbau D12 może wydawać się awangardowa, jednak jej forma jest ściśle związana z funkcjonalnością i doświetleniem mieszkań. Lokale mieszkalne zostały tak zaprojektowane, żeby w przybliżeniu 95% z nich znajdowało się na osi wschód-zachód.
III. Ekologiczne	W projekcie zastosowano nowoczesną technologię prefabrykowanych drewnianych ścian zewnętrznych.
IV. Społeczne	W budynku Holzwohnbau D12 znajdują się zróżnicowane funkcje i struktury mieszkań, przez co można nazwać go obiektem „mixed-use”. W parterze budynku znajduje się osiem lokali komercyjnych, a w dwukondygnacyjnym garażu ⁴⁴ budynku znalazło się miejsce dla firmy na stacje ładowania rowerów i samochodów elektrycznych ⁴⁵ . Ważną częścią budynku są przestrzenie wspólne i integracyjne, w tym sala wielofunkcyjna, pokój zabaw dla dzieci, sala fitness, sauna i pralnia. Dziedziniec wewnętrzny został zaprojektowany na dwóch poziomach, a w jego centralnej części znajduje się serce założenia, nazwane przez projektantów „kanionem”. Dzięki niemu podwórko stanie się miejsce integracji i komunikacji między mieszkańcami, a dodatkowo ciekawym miejscem zabaw dla młodszych mieszkańców ⁴⁶ .

⁴⁴ Garaż dwukondygnacyjny został zaprojektowany na 412 miejsc postojowych – co kłóci się z założeniami urbanistycznymi, które określają, że 80% mieszkań powinno mieć zapewnione miejsce postojowe. Jednak zastosowano tutaj rozwiązanie, w którym garaż w budynku zaspokaja potrzeby budynków miejskich w pobliskich kwartałach – jest to rozwiązanie ekonomiczne, dzięki czemu pozostałe kwartały nie wymagały głębokich wykopów.

⁴⁵ [źródło: www.querkraft.at dostęp: 25.11.2019].

⁴⁶ Barrachina, Pastor, F., 2015. *Diagonal Strategies: Berger+Parkkinen Architekten*. Berlin: Birkhäuser, s. 130-133.

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY
**Kontrapunkt
V-Projekt**



LICZBA KONDYGNACJI
7



ROK BUDOWY
2015



LICZBA MIESZKAŃ
303



LICZBA BUDYNKÓW
4



POWIERZCHNIA
- m²

Rysunek 34. Fotografia przedstawiająca budynek Jagiellońska 47 wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [fotografia autora].

W warszawskiej dzielnicy Praga-Północ powstał śmiały projekt czterech budynków komunalnych. Budynków, które są przykładem, że współczesne budownictwo społeczne w Polsce może realizować potrzeby ilościowe dostępnych mieszkań, dbając jednocześnie o ich estetykę architektoniczną.

Osiedle komunalne „Fort Śliwickiego” zostało w całości zaprojektowane przez krakowskich projektantów z biura Kontrapunkt V-Projekt. Projekt osiedla został zrealizowany w II etapach – pierwszy składa się z czterokondygnacyjnych punktowców zrealizowanych w 2012 roku. W jego skład wchodzi kameralna zabudowa pięciu punktowych budynków o łącznej liczbie 45 mieszkań. Natomiast drugi etap składa się z czterech ośmiokondygnacyjnych bloków mieszkalnych, zrealizowanych w 2015 roku. To właśnie dzięki drugiemu etapowi osiedle zyskało w mediach miano najpiękniejszego osiedla komunalnego w Polsce. Budynki swoją formą nawiązują do kontekstu i bogatej historii miejsca, w którym się znajdują. O militarnej historii świadczą również nazwy czterech bloków — Bastion, Redan, Barkan i Luneta. Wszystkie budynki drugiego etapu zostały konsekwentnie zrealizowane w surowej w formie elewacji klinkierowej.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 45. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-11.

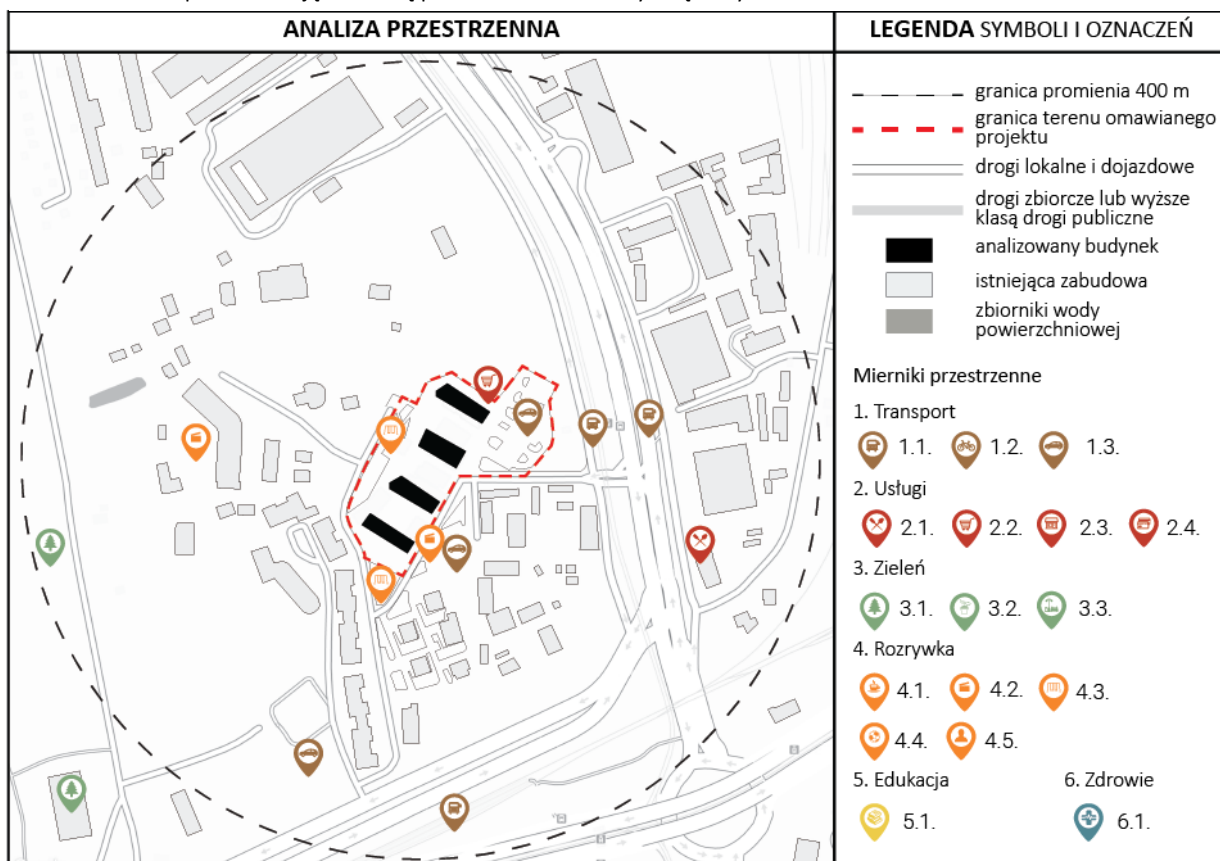


Tabela 46. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-11.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	150 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Nie
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	200 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	500 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	750 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	300 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	400 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	1 200 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	50 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	1 000 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	450 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	850 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	1 500 m

Rysunek 35. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-11 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
tak



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
4/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 36. Dokumentacja fotograficzna budynku Jagiellońska 47 w Warszawie [fotografia autora].

Tabela 47. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-11. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

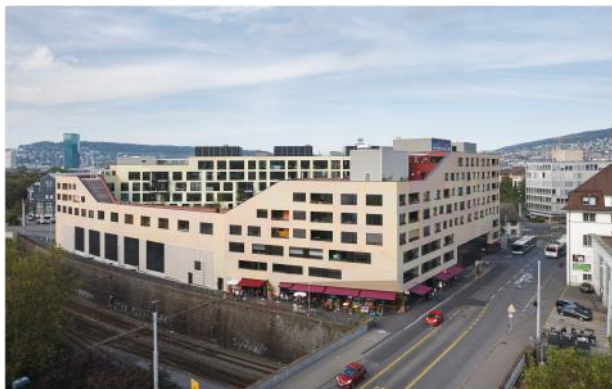
d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 48. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-11, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Czynnikiem przestrzennym świadczącym o wysokiej jakości zagospodarowanego terenu jest czytelny układ urbanistyczny oraz dbałość o przestrzeń wspólną mieszkańców. Pomiędzy budynkami znajdują się ławki, murki i platformy czy stojaki na rowery. Mieszkańcy do swojej dyspozycji mają również place zabaw dla dzieci i zielone przestrzenie, których przy terenie fortu nie brakuje. A wszystko schludnie wkomponowane w otoczenie. Było to możliwe m.in. dzięki zagospodarowaniu przez inwestora tak dużego obszaru, na którym znajduje się 9 budynków mieszkalnych.
II. Architektoniczne	Bogata historia miejsca była główną inspiracją podczas projektowania osiedla ⁴⁷ . Dowodzi tego m.in. układ urbanistyczny budynków oraz nazwa Osiedle Śliwickiego. „Osiedle zajmuje częściowo obszar dawnego fortu, a częściowo – przedpola fortu. Zależało nam na tym, by zabudowa na terenie tych dwóch obszarów zdecydowanie różniła się od siebie. W dawnym forcie – na skarpach tworzących place – postawiliśmy wysokie budynki z cegły, prostopadłe do linii fortyfikacji. A na przedpolach fortu zaprojektowaliśmy niskie budynki pokryte gładkim, białym tynkiem. Również ukształtowanie terenu i zieleni nawiązuje do dawnej konstrukcji wałów” – mówi Ewa Dobrucka, architektka, współautorka projektu ⁴⁸ .
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	Budynki osiedla „Fort Śliwickiego” swoim kompleksowym podejściem do projektowania i wysokim poziomem estetycznym realizacji łamią stereotyp o złej opinii budynków komunalnych wśród społeczeństwa.

⁴⁷ Zarówno etap I i II osiedla komunalnego starają się w zdecydowany i konsekwentny sposób poprawić miejscową jakość przestrzeni zurbanizowanej. Budynki wpisują się w kontekst miejsca i przypominają o jego militarnej historii. Należy docenić całościowe podejście do projektowanej przestrzeni, dowodem tego jest zastosowanie na chodniku czerwonego pasma „wstążki” z kostki brukowej, z którego jest możliwe przemieszczanie się po obydwu częściach osiedla komunalnego, jak i istniejących sąsiednich bloków mieszkalnych.

⁴⁸ [źródło: www.bryla.pl/bryla/1,90857,18639043,prawdopodobnie-jedno-z-piekniejszych-osiedli-komunalnych-w-polsce.html dostęp: 11.01.2020].

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY
**Müller Sigrist
Architekten**



LICZBA KONDYGNACJI
4-8



ROK BUDOWY
2014



LICZBA MIESZKAŃ
97



LICZBA BUDYNKÓW
1



POWIERZCHNIA
22 900 m²

Rysunek 25. Fotografia przedstawiająca budynek Genossenschaft Kalkbreite wraz z podstawowymi informacjami o projekcie.

W szwajcarskim Zurychu powstał ośmiokondygnacyjny wielofunkcyjny budynek – łączący w sobie współczesne środowisko mieszkaniowe, miejsca pracy i zajezdnie tramwajową. Budynek Genossenschaft Kalkbreite stanowi wyjątkowy przykład, jak można zagospodarować ciasną działkę i przekształcić ją w tętniącą życiem tkankę miejską.

Trójkątna działka, znajdująca się w centrum dzielnicy Aussersihl, graniczy z dwóch stron z ruchliwymi ulicami Badener i Kalkbreitestrasse, a z trzeciej z podziemnymi torami kolejowymi. Na lata była odłączona od reszty zabudowań. Brak pomysłu na wykorzystanie potencjału działki, który trwał od 1978 roku i sytuacja zwiększonego zapotrzebowania na mieszkania czynszowe zmobilizowały władarzy miasta do zainteresowania się nowym zagospodarowaniem działki. Teren o powierzchni 6 350 m² od dziesięcioleci użytkowany jest przez zajezdnię miejskiego przedsiębiorstwa tramwajowego (VBZ), co stanowiło początkowo problem⁴⁹. Jednak nowa zabudowa, która została wyłoniona na podstawie konkursu, zaproponowała wielofunkcyjny budynek mixed-use łączący funkcję mieszkalną z zajezdnią. W parterze budynku wzdłuż ulicy znajdują się lokale usługowe i kino, natomiast biura, studia i gabinety znajdują się na pierwszej i drugiej kondygnacji. Część mieszkalna rozpoczyna się od trzeciej kondygnacji, gdzie na podium hali i usług powstała przestrzeń do życia z dużym 2 500 m² zielonym dziedzińcem. Budynek tworzy łącznie miejsce do życia dla 256 osób oraz zapewnia 200 miejsc pracy⁵⁰.

⁴⁹ W początkowych fazach projektu rozważana była możliwość przeniesienia zajezdni tramwajowej, jednak dla dobra komunikacji miejskiej przedsiębiorstwo nie mogło zrezygnować z tej lokalizacji [źródło: Weidmann, R., 2014. Kalkbreite: Ein Stück Stadt in Zürich, w: TEC21, nr 6/2014, s.22-27].

⁵⁰ [źródło: www.muellersigrist.ch/arbeiten/bauten/wohn-und-gewerbesiedlung-kalkbreite-zuerich/ dostęp: 16.04.2020].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 30. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-12.

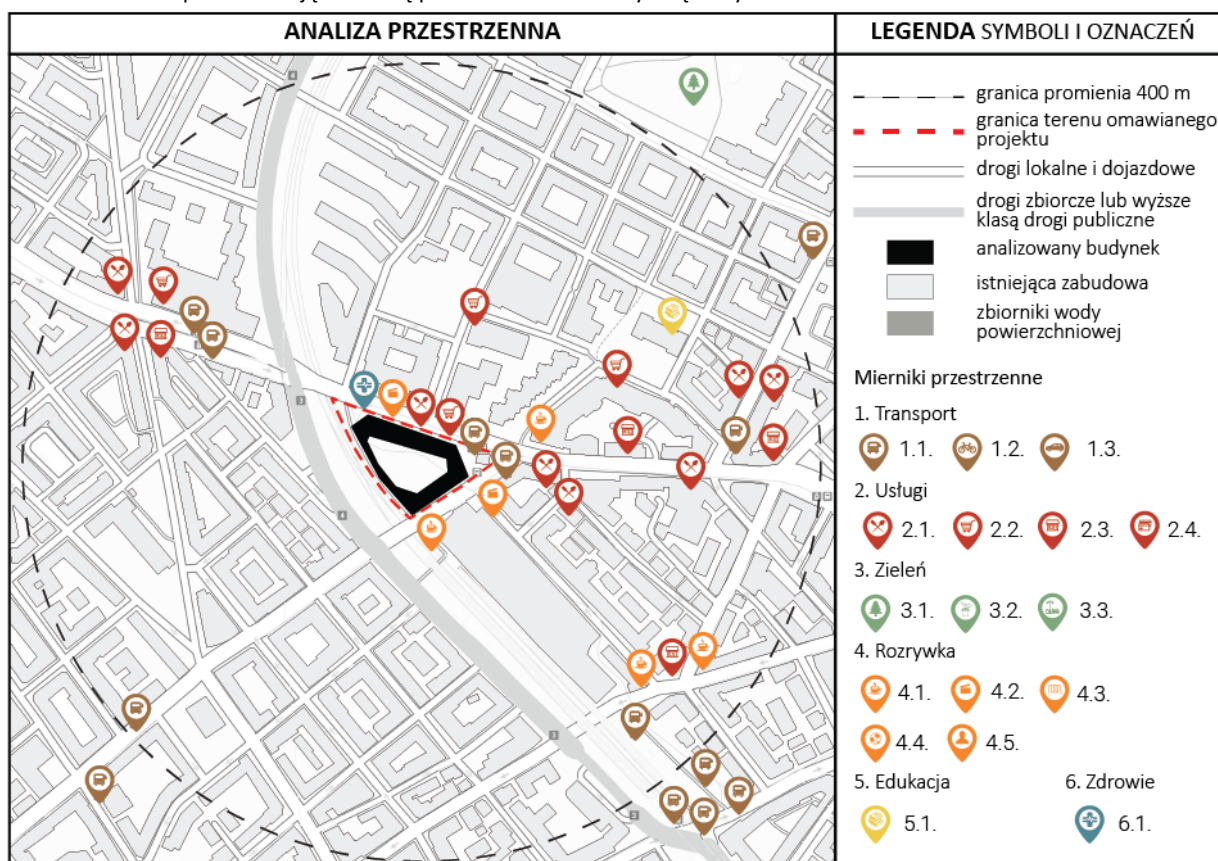


Tabela 31. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-12.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK	LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT		3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	50 m	4	ROZRYWKA	
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak	4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	50 m
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak	4.2.	Odległość do miejsc kultury	50 m
2	USŁUGI		4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	50 m
2.1.	Odległość do restauracji	50 m	4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	850 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m	4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	100 m	5	EDUKACJA	
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	180 m	5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	280 m
3	ZIELEŃ		6	ZDROWIE	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	200 m	6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	50 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie			

Rysunek 26. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-12 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
tak



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
9/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 27. Dokumentacja fotograficzna budynku Genossenschaft Kalkbreite z Zurycha.

Tabela 32. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-12. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach, w zależności od zasięgu ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✓
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✗

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 33. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-12, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Wykorzystanie potencjału przestrzennego terenu pod stworzenie innowacyjnego środowiska mieszkaniowego. Przy jednoczesnym poszanowaniu istniejącego sposobu wykorzystywania terenu.
II. Architektoniczne	W „Kalkbreite” promowane są nowe formy życia wspólnotowego w mieście – typu cohousing, gdzie mniejsze indywidualne lokale mieszkalne pogrupowane są w większe klastry. Projekt zakłada trzy klastry mieszkań wspólnotowych nazywane „dużymi gospodarstwami domowymi”, w których wokół wspólnej przestrzeni dziennej z kuchnią i jadalnią (około 140 m ²) znajdują się pokoje prywatne (26-45 m ²). W budynku przewidziano możliwość czasowego zwiększonego zapotrzebowania rodziny na dodatkową przestrzeń mieszkalną – pomiędzy 3 a 6 kondygnacją znajduje się dziewięć dodatkowych samodzielnych pokoiów nazwanych „wohnojoker” o powierzchni od 28 do 29 m ² ⁵¹ .
III. Ekologiczne	Od początku prac nad powstaniem budynku ważnym czynnikiem była idea stworzenia zrównoważonego środowiska mieszkaniowego, zarówno od strony budowlanej, jak i przyszłej formy życia mieszkańców. W budynku zastosowano szereg ekologicznych rozwiązań, ale przede wszystkim dążono do osiągnięcia wysokiego poziomu efektywności energetycznej budynku zbliżonego do domów pasywnych. Konstrukcja budynku od kondygnacji mieszkalnej zmieniła się z betonowej na prefabrykowaną z drewnianych ścian. Osiągnięto wysoki poziom prefabrykacji, na budowę przyjeżdżały gotowe moduły ścian zewnętrznych z wstawionymi oknami, gotowymi do zainstalowania ⁵² .
IV. Społeczne	Wypracowany program przestrzenny ze społecznością oraz aktywna współpraca ze spółdzielnią mieszkaniową pozwoliły na przygotowanie konkursu architektonicznego oraz jego realizację w 2009 roku. Projekt wygrali architekci z Müller Sigrist Architekten, którzy zaproponowali wielofunkcyjny budynek mieszczący w sobie trzy główne funkcje: mieszkaniową, handlowo-usługową i zajezdnię tramwajową.

⁵¹ Genossenschaft Kalkbreite, 2014. *Projektdokumentation 2014*, Zurych: Genossenschaft Kalkbreite, s. 1-16.

⁵² Weidmann, R., 2014. Kalkbreite: Ein Stück Stadt in Zürich, w: TEC21, nr 6/2014, s.22-27

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY
**Maćków Pracownia
Projektowa**



LICZBA KONDYGNACJI
5-9



ROK BUDOWY
2014



LICZBA MIESZKAŃ
210



LICZBA BUDYNKÓW
1



POWIERZCHNIA
11 011 m²

Rysunek 28. Fotografia przedstawiająca budynek Kurkowa 14 wraz z podstawowymi informacjami o projekcie.

Na wrocławskim Nadodrzu pomiędzy nurtem Odry a zabytkowymi kamienicami powstał współczesny kwartał zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Realizacja wkomponowuje się w krajobraz rzeki, a jednocześnie w zwartą zabudowę miasta. Przyjęła nazwę od ulicy, na której powstała – Kurkowa 14.

Teren, na którym zaprojektowano budynek Kurkowa 14, znajduje się w północnej części miasta w zabytkowej dzielnicy Nadodrze. Działka, na której powstał budynek, graniczy również z biegiem Odry tuż przy największej wyspie Wrocławia – Kępie Mieszczańskiej⁵³. Zabudowa dzielnicy Nadodrze charakteryzuje się zabytkową przedwojenną architekturą, którą można podziwiać do dziś. Działania wojenne w znacznym stopniu ominęły dzielnicę, zachowując zwartą zabudowę urbanistyczną, wysokie kamienice z XIX i XX wieku oraz place zieleni. Rejon częściowo zaniedbany, nie cieszący się dobrą opinią wśród mieszkańców miasta, stosunkowo odzyskuje swój dawny blask dzięki programom rewitalizacyjnym trwającym od 2009 roku⁵⁴. Budynek Kurkowa 14 ma stanowić odpowiedź na próbę adaptacji modernistycznych postulatów mieszkaniowych do XIX-wiecznego układu urbanistycznego Nadodrza.

⁵³ Czynnikiem jakościowym wpływającym na atrakcyjność zabudowy Kurkowej 14 z całą pewnością jest lokalizacja działki i jej położenie w skali miasta. Z jednej strony działka znajduje się w rejonie zamieszkanym, w którego bliskim sąsiedztwie znajdują się lokale usługowe, gastronomiczne i miejsca do rekreacji, a z drugiej strony znajduje się w bliskiej odległości (10 minut spacerem) od centrum miasta. Dodatkowym atutem dla mieszkańców jest gwarancja widoku na rzekę i zieleni wyspy Kępa Mieszczańska. Widok ten nie zostanie zabudowany przez inną inwestycję.

⁵⁴ [źródło: www.gazetawroclawska.pl/nadodrze-juz-nie-straszy-choc-nadal-sa-tu-miejsca-gdzie-lepiej-nie-zagladac/ar/3376571 dostęp: 09.01.2020].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 34. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-13.

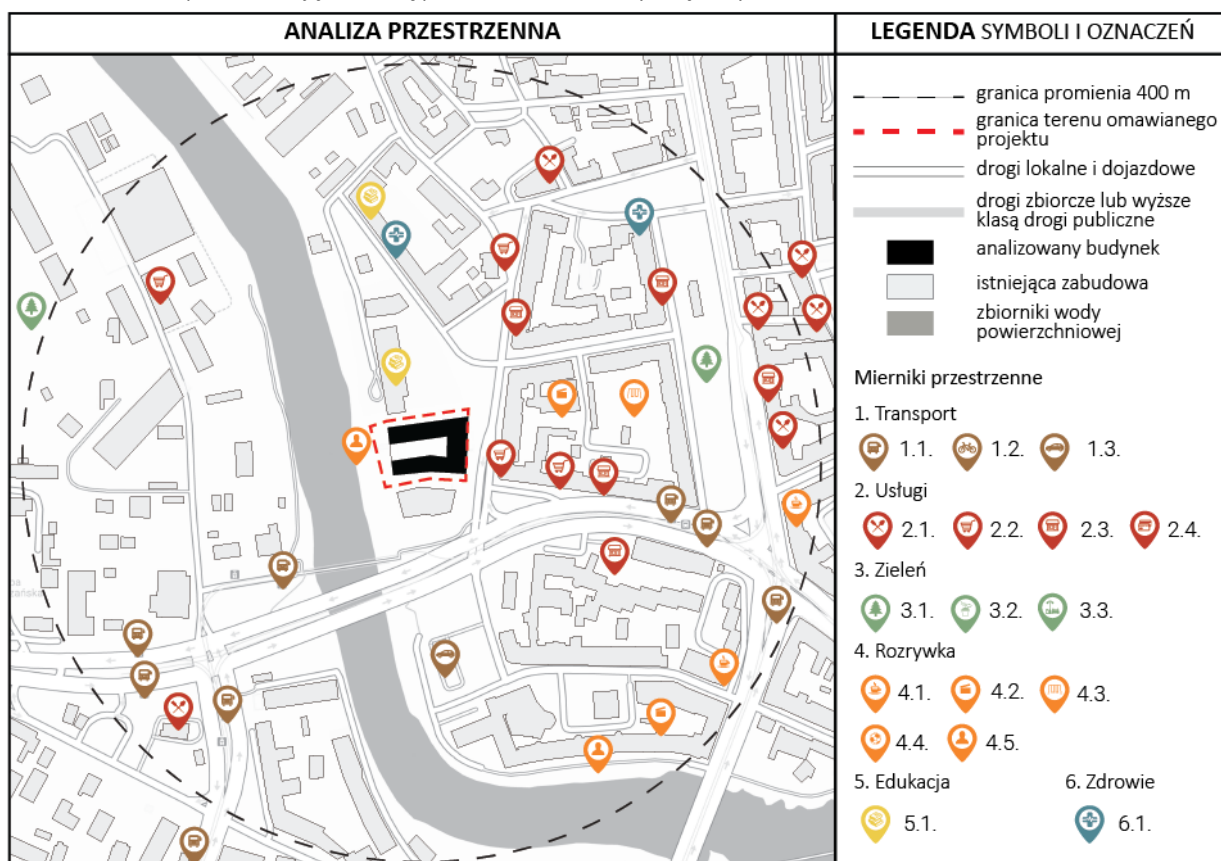


Tabela 35. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-13.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	260 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	200 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	450 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	700 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	50 m
4.3.	Odległość do miejsc kultury	300 m
4.4.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	200 m
4.5.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	400 m
4.6.	Odległość do przestrzeni publicznych	50 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	50 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	140 m

Rysunek 29. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-13 (poniżej).



LOKALIZACJA
centrum



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
7/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 30. Dokumentacja fotograficzna budynku Kurkowa 14 we Wrocławiu.

Tabela 36. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-13. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach, w zależności od zasięgu ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✗
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 37. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-13, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Obiekt powstał na działce, na której do niedawna swoją bazę miała firma zajmująca się gospodarką odpadami ⁵⁵ . Dzięki jej przeniesieniu dzielnica zyskała wysokiej jakości budynek mieszkalny oraz dostępną przestrzeń publiczną przy nabrzeżu Odry (wyremontowaną przez dewelopera na działce miejskiej), a firma zajmująca się gospodarką odpadami przeniosła się poza granice śródmieścia ⁵⁶ .
II. Architektoniczne	W sześcioklatkowym budynku zaprojektowano 210 mieszkań o różnym układzie, od kawalerek (27-34 m ²) po mieszkania dwu- (45-55 m ²), trzypokojowe (ponad 50 m ²), a na najwyższych kondygnacjach znajdują się również lokale dwupoziomowe z tarasami, które mają widok na Odrę. Mieszkania były tak projektowane, aby znaczna część mieszkań posiadała bezpośredni lub pośredni (np. z balkonu) widok na Odrę. W budynku znajduje się również 11 lokali usługowych, w tym m.in. sklep spożywczy, pralnia samoobsługowa czy biuro nieruchomości. Podziemny dwukondygnacyjny garaż pomieści komórki lokatorskie i 220 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
III. Ekologiczne	Z podniesionego patio możliwe jest bezpośrednie przejście do odrestaurowanego bulwaru nad rzeką. Budynek współgra ze starannie wykonanym zagospodarowaniem terenu oraz z odtworzonym i przede wszystkim dostępnym dla wszystkich mieszkańców bulwarem nad Odrą – o łącznej długości 120 metrów.
IV. Społeczne	Projektanci starannie przemyśleli strefowanie przestrzeni na część publiczną, półprywatną i prywatną „sąsiedzką”, dzięki czemu nie musieli zastosować żadnego ogrodzenia, nadając przestrzeni spójnego charakteru.

⁵⁵ Na terenie znajdowały się dwa murowane budynki, jeden mały budynek na tylnej części działki oraz zadaszona wiata. Teren w znacznej większości służył jako baza dla samochodów firmy zajmującej się gospodarką odpadami Trans-Formers. Miejsce dzisiejszego bulwaru było całkowicie niedostępne, a firma zagospodarowała w tym miejscu magazyn zewnętrzny [źródło: www.fotopolska.eu/Wroclaw/b15340,Baza_Trans-Formers.html dostęp: 09.01.2020]. Lokalizacja takiego przedsiębiorstwa tuż przy zwartej zabudowie mieszkalnej śródmieścia Wrocławia należy do błędnych. Dowodem jest otwarty protest mieszkańców przeciwko uciążliwemu sąsiedztwu [źródło: www.wroclaw.naszemiasto.pl/oaza-smrodu/ar/c1-5285973 dostęp: 09.01.2020].

⁵⁶ [źródło: www.muratorplus.pl/inwestycje/inwestycje-mieszkaniowe/kurkowa-14-mieszkania-we-wroclawiu-z-widokiem-na-odre-aa-CbvV-Lv5q-seUe.html dostęp: 09.01.2020].

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY
**Einszueins
Architektur**



LICZBA KONDYGNACJI
8



ROK BUDOWY
2013



LICZBA MIESZKAŃ
40



LICZBA BUDYNKÓW
1



POWIERZCHNIA
5 300 m²

Rysunek 37. Fotografia przedstawiająca budynek Wohnprojekt wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.einszueins.at dostęp: 01.04.2014].

W drugiej dzielnicy Wiednia, na terenach niedziałającego już dworca północnego powstaje współczesne środowisko mieszkaniowe. Wśród wyróżniającej się zabudowy dostrzec można ośmiokondygnacyjny budynek mieszkalny Wohnprojekt Wien.

Nowy obszar miejski Nordbahnhofviertel obejmuje teren jednego z najstarszych dworców kolejowego w mieście, wybudowanego już w 1838 roku. Z powodu znaczących zniszczeń podczas II wojny światowej oraz powstania bardziej nowoczesnych stacji kolejowych, stacja straciła na znaczeniu. Władze miasta już w latach 90. dostrzegły potencjał miejsca do dalszego rozwoju i tworzenia nowej zabudowy miejskiej. Obecnie na terenie prowadzone są działania mające wybudować środowisko mieszkaniowe na ponad 10 000 mieszkań, którego fragmentem jest budynek Wohnprojekt Wien wybudowany pod koniec 2013 roku.

Prace nad powstaniem budynku rozpoczęły się w 2009 roku, kiedy to jeszcze nieformalna grupa rozpoczęła dyskusję nad stworzeniem zrównoważonego środowiska mieszkaniowego, opartego na ekologii, współpracy i zaletach życia w społeczności. Na pierwsze spotkania, organizowane raz w miesiącu, przychodziła grupa 15 osób, wśród których byli inicjatorzy Markus Zilker, architekt projektu oraz Heinz Feldmann, który wniósł cenne doświadczenie, ponieważ był częścią co-housing „BROT”. Spotkania doprowadziły do stworzenia oficjalnego „Stowarzyszenia na rzecz zrównoważonego rozwoju” (Verein für nachhaltiges Leben), które wraz z partnerem wykonawczym Schwarzatal Housing Association i biurem architektonicznym einszueins architektur otrzymało miejskie dofinansowanie kupna działki.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 49. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-14.

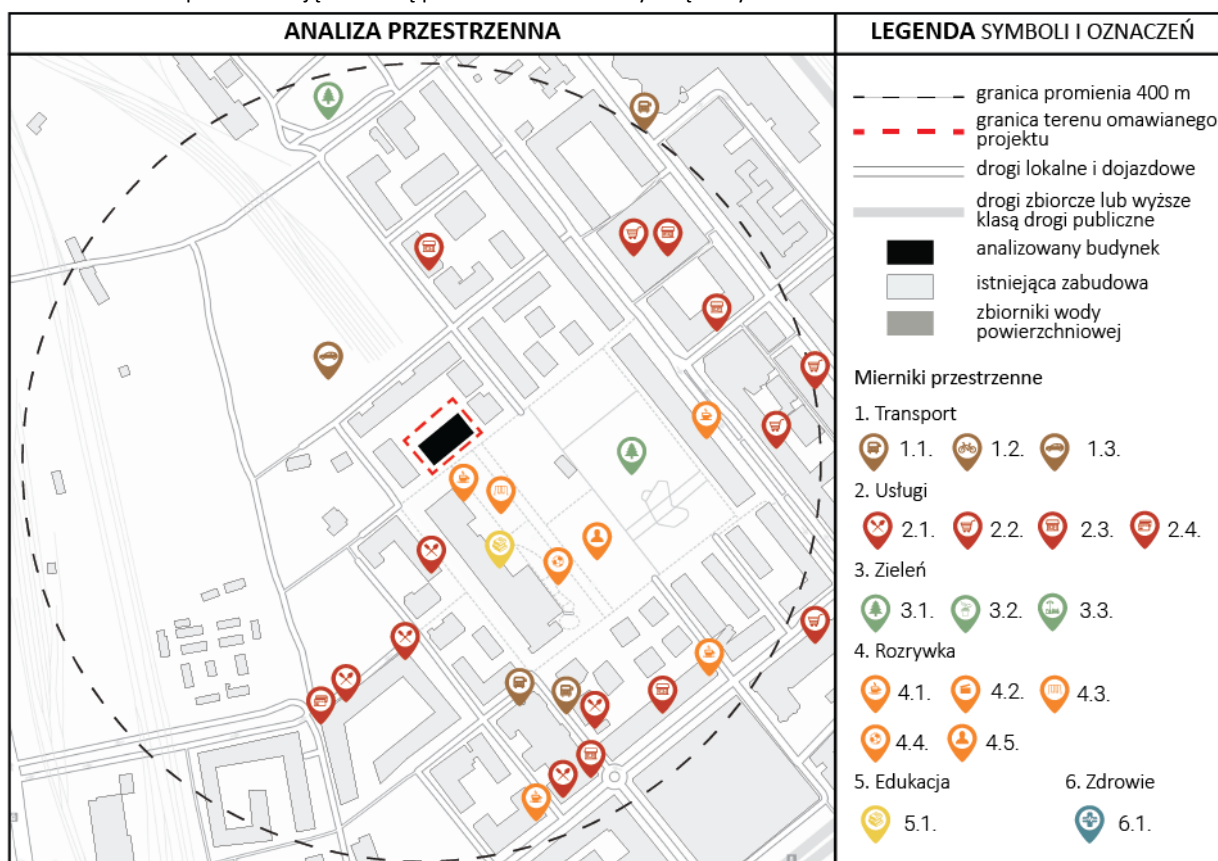


Tabela 50. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-14.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	300 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	200 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	90 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	250 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	300 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	50 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców.	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	50 m
4.3.	Odległość do miejsc kultury	300 m
4.4.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	100 m
4.5.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	750 m
4.6.	Odległość do przestrzeni publicznych	100 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	100 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	500 m

Rysunek 38. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-14 (poniżej).



LOKALIZACJA
śródmieście



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
7/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 39. Dokumentacja fotograficzna budynku Wohnprojekt w Wiedniu
[źródło fotografii: www.einszueins.at dostęp: 01.04.2014].

Tabela 51. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-14. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✓
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 52. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-14, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	-
II. Architektoniczne	W rezultacie prowadzonych dyskusji i warsztatów przyszłych mieszkańców wraz z grupami eksperckimi, powstał projekt architektoniczny 40 mieszkań dedykowanych dla 67 osób dorosłych wraz z 25 dziećmi. Koncepcja projektu zapewniała przestrzeń dla społeczności stowarzyszenia, organizując przestrzeń do życia wokół centralnego korytarza połączonego z przestrzeniami prywatnymi i wspólnymi. Kluczową częścią w budynkach zamieszkiwanych przez wspólnoty co-housingu są przestrzenie wspólne, w tym przypadku zaprojektowano aż 700 m ² przestrzeni społecznych. Począwszy od najniższej kondygnacji, gdzie znalazły swoje miejsce komórki lokatorskie, są to także przestrzenie dla majsterkowiczów oraz dwie duże sale na wydarzenia, umożliwiające zgromadzenie wszystkich członków oraz organizowanie różnych wydarzeń kulturalnych.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	W projekcie ważnym czynnikiem jakościowym było uwzględnienie przy projektowaniu aspektów zrównoważonego rozwoju, został on tutaj przeanalizowany w trzech elementach: środowiska ⁵⁷ , gospodarczym ⁵⁸ i społecznym ⁵⁹ .

⁵⁷ Do aspektów środowiskowych zrównoważonego rozwoju w projekcie możemy zaliczyć m.in. standard energetyczny: 15 kWh/m²; alternatywne źródła energii: system fotowoltaiczny, pompa ciepła do wód gruntowych; zastosowanie ekologicznych materiałów budowlanych, w tym zarządzanie chemia budowlaną [Zilker, M., 2015, *Wohnprojekt Wien*, www.energiebau.at/images/stories/fachkongress_2015/downloads/zilker_behaglichkeit.pdf, s. 22].

⁵⁸ Do aspektów gospodarczych zrównoważonego rozwoju w projekcie możemy zaliczyć m.in.: niską opłatę za użytkowanie; własność spółdzielni, a nie indywidualną; zwiększoną powierzchnię przestrzeni wspólnotowych na rzecz pomniejszenia indywidualnych; pracę na rzecz spółdzielni 11h na miesiąc [Ibidem, s. 23].

⁵⁹ Do aspektów społecznościowych zrównoważonego rozwoju w projekcie możemy zaliczyć m.in.: życie w społeczności, pomoc sąsiedzką, wspólne obiady, aktywny udział w planowaniu i zarządzaniu spółdzielnią [Ibidem, s. 24].

a. INFORMACJE OGÓLNE



AUTORZY
**Carpaneto
Architekten +
Fatkoehl Architekten
+ BARarchitekten**



LICZBA KONDYGNACJI
4-8



ROK BUDOWY
2013



LICZBA MIESZKAŃ
64



LICZBA BUDYNKÓW
3



POWIERZCHNIA
7 400 m²

Rysunek 40. Fotografia przedstawiająca budynek Spreefeld Coop Housing wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.carpanetoschoeningh.de dostęp: 16.06.2014].

Berlin jest przykładem współczesnego miasta, które prowadzi aktywną politykę mieszkaniową, skutecznie przeciwdziałającą problemom mieszkańców. Rozwija przy tym innowacyjne formy zamieszkania, czego przykładem są trzy budynki Spreefeld Coop Housing nad rzeką Sprewa.

Budynki Spreefeld Coop Housing są dotowaną przez miasto inwestycją w celu zapewnienia mieszkańcom Spreefeld niedrogich mieszkań, w których zastosowano (poza typowymi lokalami) mieszkania na wynajem w systemie kooperatywy. Berlin należy do tych miast, gdzie system tanich mieszkań na wynajem sprawdza się bardzo dobrze – mieszka w nich ponad 40% mieszkańców. Mieszkańcy odnajdują się również w systemie cohousingu, w ciągu ostatnich 15 lat powstało ponad 100 takich obiektów. Wśród nich Spreefeld Coop Housing należy do jednego z największych i najbardziej innowacyjnych. W ramach zagospodarowania terenu powstały trzy budynki mieszkalne z elektrownią pośrodku działki, a teren przy rzece zyskał ogólnie dostępną plażę i budynek hangaru na łódzie, służący również jako miejsce spotkań mieszkańców. Spółdzielnia do współpracy zaprosiła trzy pracownie architektoniczne, które projektowały po jednym budynku oraz opracowały wspólne założenia projektowe i prowadziły warsztaty z przyszłymi mieszkańcami. Na program mieszkaniowy budynków składają się 64 mieszkania, zaprojektowane w dwóch układach: standardowych mieszkań oraz mieszkań klastrowych w systemie cohousingu. Typowe mieszkania stanowią 47% powierzchni budynków i zostały zaprojektowane od 54 m² do 290 m². Mieszkania w systemie cohousingu składają się na trzy klastry mieszkaniowe o powierzchni 705 m², 580 m² i 620 m².

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 53. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-15.

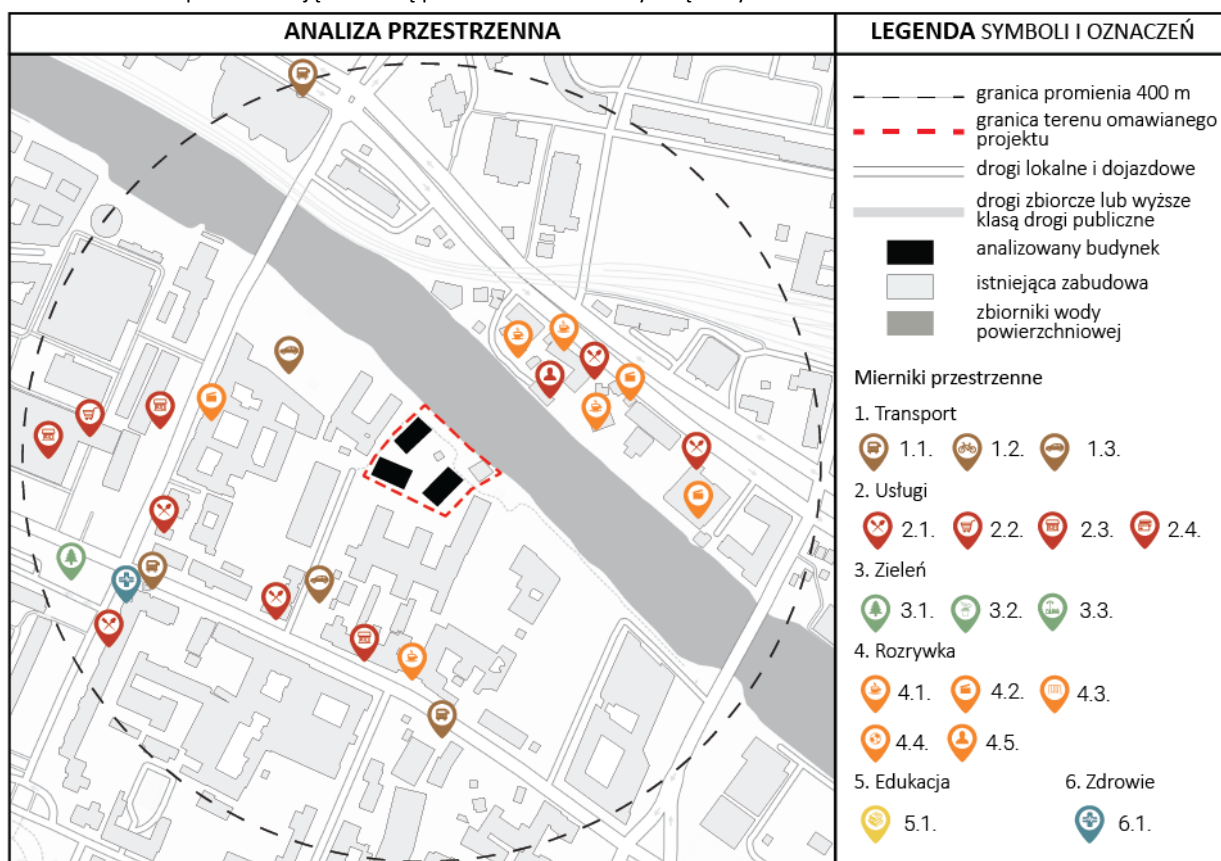


Tabela 54. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-15.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	300 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	100 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	400 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	200 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	300 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	50 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	300 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	200 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	100 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	850 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	100 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	850 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	350 m

Rysunek 41. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-15 (poniżej).



LOKALIZACJA
śródmieście



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
6/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 42. Dokumentacja fotograficzna budynku Spreefeld Coop Housing w Berlinie
[źródło fotografii: www.carpanetoschoeningh.de dostęp: 16.06.2014].

Tabela 55. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-15. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✓
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 56. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-15, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Zagospodarowany teren nie jest w żadnym stopniu odgradzony płotem, a sami mieszkańcy dodatkowo stworzyli ogólnodostępną plażę z myślą o mieszkańcach miasta. Budynki w parterach zostały przewidziane jako miejsca ogólnodostępne, znajduje się tam m.in. wielofunkcyjna sala wykładowa, warsztat stolarski, kuchnia społeczna, przedszkole i przestrzeń do pracy.
II. Architektoniczne	Na warsztatach projektowych w 2008 roku zostały wyznaczone cele, jakie spółdzielnia chciała osiągnąć w projekcie. To m.in. wykorzystanie unikalnego potencjału lokalizacji terenu do stworzenia społecznie sprawiedliwego, ekonomicznego i przyjaznego środowiska, będącego integralną częścią tkanki miejskiej. Do najważniejszych założeń projektowych należało: zagospodarowanie terenu otwartego na sąsiedztwo i miasto, wyznaczenie przestrzeni prywatnych i publicznych, zaprojektowanie innowacyjnych sposobów zamieszkania, zrównoważone podejście do budowania, w tym m.in. oszczędzanie zasobów naturalnych i zastosowanie modułów konstrukcyjnych, własna produkcja energii odnawialnej, przestrzenie wspólne.
III. Ekologiczne	Budynki zostały wybudowane zgodnie z wymaganiami domów pasywnych oraz zostały wyposażone w instalacje do wytwarzania własnej energii, w tym m.in. system geotermalny czy fotowoltaikę. Szczególną uwagę zwrócono na stosowanie wyłącznie materiałów budowlanych przyjaznych dla środowiska; wykorzystanie drewna zostało racjonalnie zmaksymalizowane (zewnątrzna ściana panelu z drewna, izolacja z wełny drzewnej, balkony z litego drewna).
IV. Społeczne	-

a. INFORMACJE OGÓLNE**AUTORZY**
MOFO Architekci**LICZBA KONDYGNACJI**
4-6**ROK BUDOWY**
2013/2016**LICZBA MIESZKAŃ**
300**LICZBA BUDYNKÓW**
10**POWIERZCHNIA**
18 000 m²

Rysunek 43. Fotografia przedstawiająca budynek Browar Lubicz wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [fotografia autora].

W samym sercu miasta, tuż przy stacji Dworca Kolejowego Kraków Główny, jeszcze do niedawna znajdował się zaniedbany, podupadający teren zabytkowego Browaru Lubicz, który stanowił niechlubną wyrwę w zabudowie centrum. Dzisiaj na terenie browaru możemy zobaczyć jedną z największych i najsukcesowniejszych rewitalizacji dokonanych na terenach poprzemysłowych w Polsce.

Zabytkowe⁶⁰ mury zespołu Browaru Lubicz są świadkami bogatej historii początku funkcjonowania piwowarstwa w Krakowie. Początki założenia Browaru Lubicz sięgają 1840 roku, kiedy szwajcarski piwowar Rudolf Jenny zapoczątkował przemysłową działalność browaru w tym miejscu. Inwestycja pręźnie rozkwitała, dorabiając się uznania w środowisku, czego dowodem są nagrody na wielu wystawach rolniczo-przemysłowych w Galicji w drugiej połowie XIX wieku⁶¹. Działalność na skalę przemysłową trwała do 2001 roku⁶², a za sprawą dokonanej rewitalizacji w 2015 roku restauracja „Browar Lubicz” wznowiła działalność piwowarską w tym miejscu⁶³.

⁶⁰ Zabytkowe budynki zespołu browaru przy ulicy Lubicz 17, z XIX-XX w., zostały wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa małopolskiego pod numerem rejestru A-998 z dnia 9.11.1995 roku, obejmując: budynek administracyjny (1840 rok); słodownię (1865 rok); kotłownię i maszynownię (1899 rok); wieżę klatki schodowej z kominem. Zabudowy wchodzi również w skład zabytkowego układu urbanistycznego obszaru Wesolej z XIII/XVI w., widniejącego pod numerem A-650 z dnia 16.02.1984 roku [źródło: www.nid.pl/pl/Informacje_ogolne/Zabytki_w_Polsce/rejestr-zabytkow/zestawienia-zabytkow-nieruchomych/stan%20na%2030.09.2018/MAL-rej.pdf dostęp: 16.01.2020].

⁶¹ [źródło: www.browar-lubicz.com.pl/historia dostęp: 16.01.2020].

⁶² Z przerwą podczas I wojny światowej. Została wznowiona w 1919 roku [źródło: www.bractwopiwnne.pl/aktualnosci/Jest-plan-dla-Browaru-Lubicz,artykul,9018.html dostęp: 16.01.2020].

⁶³ Hajok, D., 2014. *Browar Lubicz: pałac, podziemia, mieszkania*, w: Gazeta Wyborcza, www.krakow.wyborcza.pl/krakow/1,44425,15732290,Browar_Lubicz_palac_podziemia_mieszkania_WIDE_O_.html [dostęp: 16.01.2020 r.].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 57. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-16.

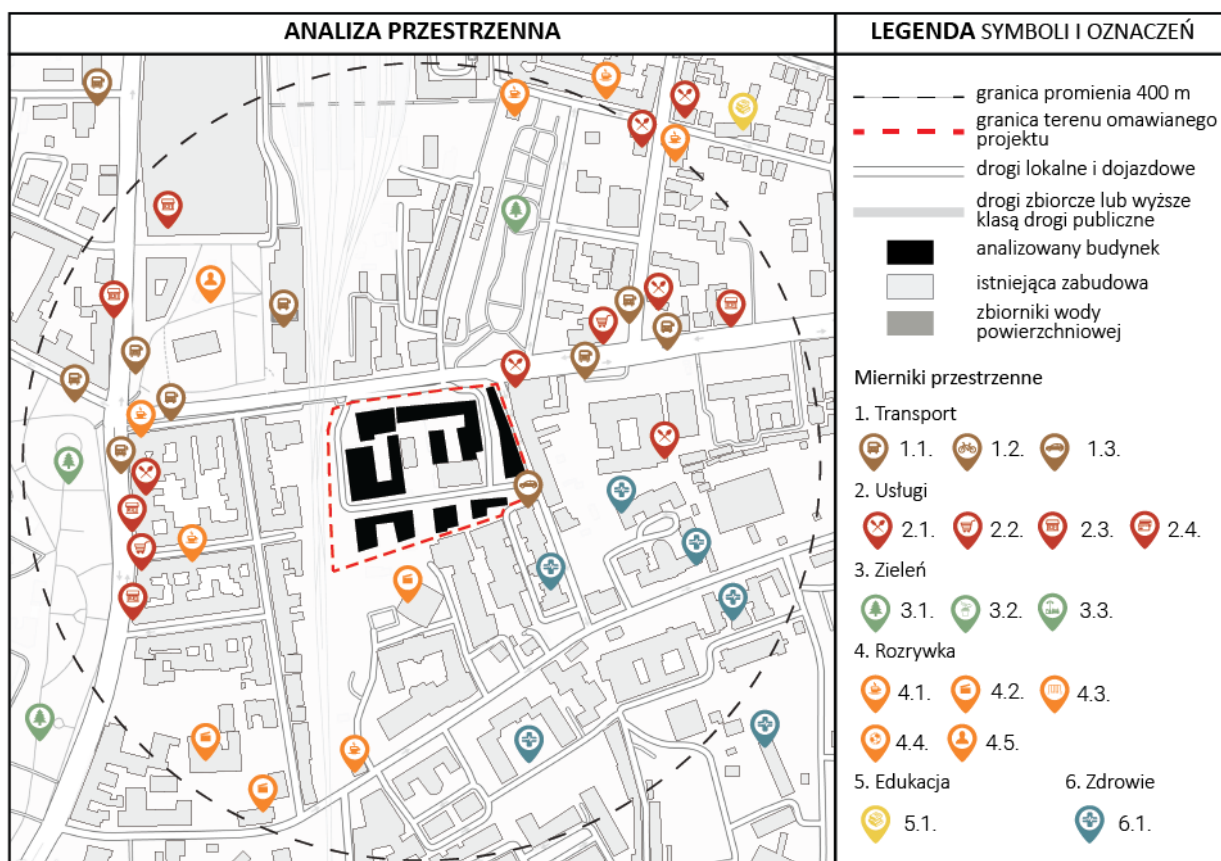


Tabela 58. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-16.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	210 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	70 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	60 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	50 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	170 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	70 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	300 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	700 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	550 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	150 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	400 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	150 m

Rysunek 44. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-16 (poniżej).



LOKALIZACJA
śródmieście



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
7/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 45. Dokumentacja fotograficzna budynków Browar Lubicz w Krakowie [fotografia autora].

Tabela 59. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-16. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 60. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-16, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Na wysoki poziom rewitalizacji Browaru Lubicz wpłynęło kilka czynników, wśród których należy wymienić m.in. dobrze przygotowany projekt zagospodarowania terenu, poprzedzający go miejscowy plan zagospodarowania terenu ⁶⁴ oraz świadomego i przychylnego inwestora. Rewitalizację Browaru Lubicz rozpoczęto od pracy nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przygotowanym przez Biuro Planowania Przestrzennego Urzędu Miasta Krakowa. Plan swoim zasięgiem obejmował wyłącznie obszar browaru o powierzchni 2,23 hektarów terenu. Szczegółowy projekt przygotowany przez urbanistów miejskich określił m.in. linię zabudowy nowo powstającym budynkom, jej wysokość oraz „[...] <i>zakaz wprowadzania ogrodzeń</i> ”. W planie wóldarze miejscy określili wymagania co do przyszłego zagospodarowania terenu, pragnąc, aby nowa zabudowa charakteryzowała się „[...] <i>wysokim standardem i estetyką architektoniczną z uwzględnieniem historycznej i zabytkowej tkanki obiektów przemysłowych</i> ” ⁶⁵ . Rozwiązania materiałowe powinny „ <i>opierać się o materiały naturalne, nawiązujące do przemysłowej przeszłości miejsca: klinkier, stal, szkło, drewno</i> ”. Dzięki temu, przyszły mieszkaniec przed kupnem terenu mógł dokonać precyzyjnej wyceny opłacalności nowej inwestycji ⁶⁶ .
II. Architektoniczne	-
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	-

⁶⁴ Znaczący wpływ na końcową realizację miał przygotowany przez miasto miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, dedykowany tylko zabytkowemu założeniu Browaru Lubicz. Dzięki niemu możliwe było przygotowanie wysokiej jakości projektu rewitalizującego, z uszanowaniem historii i kontekstu miejsca.

⁶⁵ W budynkach zastosowano identyfikację wizualną. „*Wyraźne odniesienie do historycznego przeznaczenia Browaru Lubicz zapewni zachowanie na jego terenie licznych akcentów związanych z warzeniem piwa. Stąd też zaplanowano pozostawienie stanowiących zabytki przemysłowe elementów maszyn, które stworzą ścieżkę edukacyjną wzbogacającą o elementy identyfikacji wizualnej i tablice historyczne*” – dodaje inwestor.

⁶⁶ Rada Miasta Krakowa, 2007. UCHWAŁA NR XXIV/292/07 z dnia 24 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Browar Lubicz”, Kraków: Urząd Miasta Kraków, s. 10-12.

a. INFORMACJE OGÓLNE**AUTORZY**
JEMS Architekci**LICZBA KONDYGNACJI**
5-10**ROK BUDOWY**
2011**LICZBA MIESZKAŃ**
296**LICZBA BUDYNKÓW**
2**POWIERZCHNIA**
16 000 m²

Rysunek 46. Fotografia przedstawiająca budynki osiedla 19 dzielnica wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.19dzielnica.pl dostęp: 27.01.2019].

Na Woli, w pobliżu nowego centrum biznesowego przy rondzie Daszyńskiego⁶⁷, powstaje kompleks dziesięciu budynków mieszkalnych, nazwanych przez hiszpańskiego inwestora – 19. Dzielnicą Warszawy. Całość realizacji jest jeszcze w budowie, a już zwraca uwagę krytyków architektury za jakość niespotykaną dotychczas na większą skalę przy polskich realizacjach mieszkaniowych.

Siedmiohektarowa działka, na której powstaje 19. Dzielnica znajduje się w centrum Warszawy, gdzie z powodu tak gęstej zabudowy trudno szukać nowego terenu na tak dużą inwestycję. Inwestor postanowił samemu stworzyć taką przestrzeń, wykupując przemysłowy teren przy ulicy Kolejowej – graniczący z torami i dworcem kolejowym. Przemysłowa, podupadająca zabudowa, stanowiła dowód na bogatą historię miejsca⁶⁸. Nowy projekt zabudowy mieszkaniowej – nazywany czasem rewitalizacją – przywraca niezagospodarowane tereny miastu, odcinając się jednak od blisko 187-letniej historii przemysłowej miejsca⁶⁹. Budowa 10 budynków 19. Dzielnicy Warszawy została podzielona na 6 etapów, w ramach których powstanie 1 700 nowych mieszkań i dodatkowo przestrzenie publiczne, skwery i miejsca pracy. Aktualnie kończy się sprzedaż ostatnich mieszkań IV etapu, a sam budynek planowo ma zostać oddany do użytkowania w III kwartale 2020 roku.

⁶⁷ Rejon warszawskiego ronda Daszyńskiego po 2010 roku zaczął się intensywnie zabudowywać, powstała stacja metra oraz wieżowiec Warsaw Spire. Od tego czasu teren stopniowo przekształca się w rejon biznesowy, a powstająca architektura mieszkaniowa dedykowana jest zamożniejszym mieszkańcom/inwestorom.

⁶⁸ Początki przemysłu w tym miejscu sięgają 1833 roku, kiedy powstały pierwsze zakłady rzemieślnicze.

⁶⁹ Michał Krasucki, *Warszawskie dziedzictwo postindustrialne*, s. 242-243 [źródło: www.issuu.com/hereditas/docs/katalog_m_krasucki/242 dostęp: 24.01.2020].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 61. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-17.

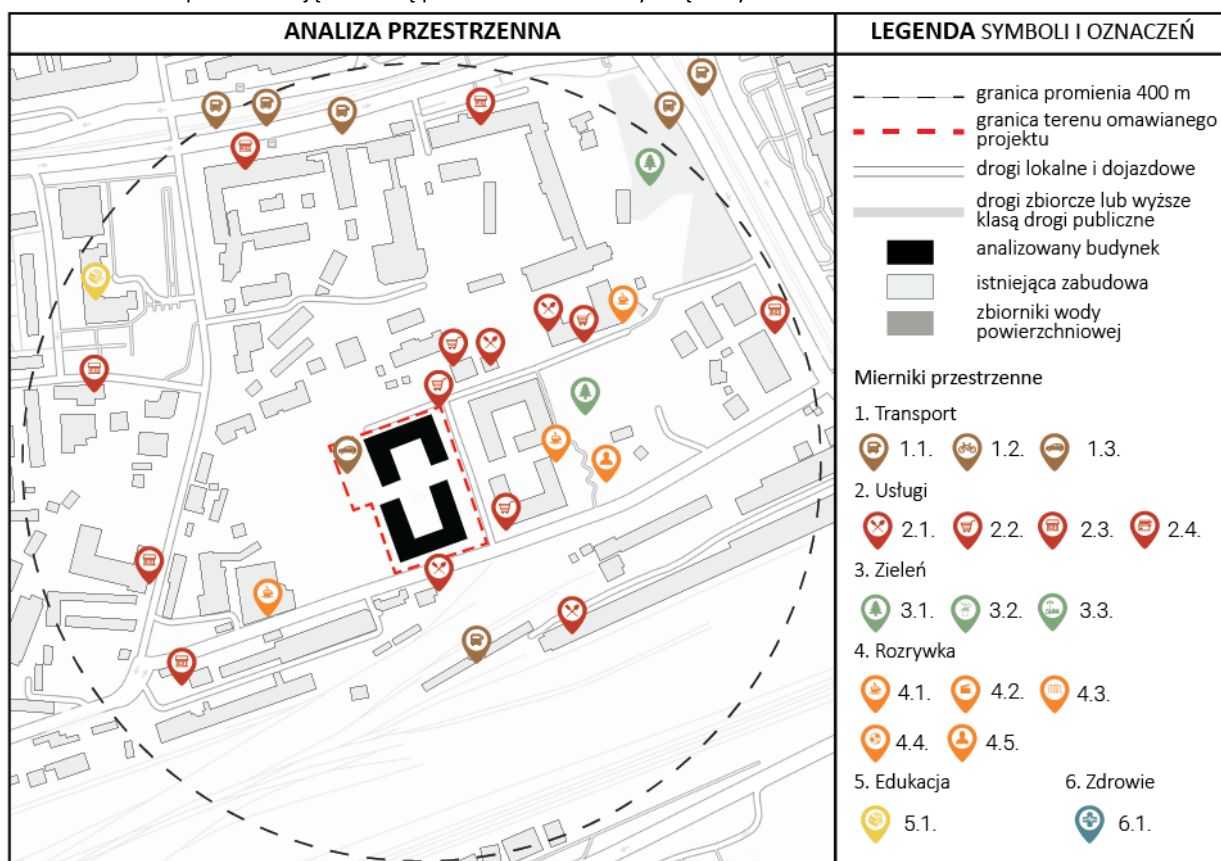


Tabela 62. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-17.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	550 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	300 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	600 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	700 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	100 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	300 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	1 000 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	2 000 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	150 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	1 000 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	900 m

Rysunek 47. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-17 (poniżej).



LOKALIZACJA
śródmieście



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
6/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 48. Dokumentacja fotograficzna budynków osiedla 19 Dzielnicy w Warszawie
[źródło fotografii: www.19dzielnica.pl dostęp: 27.01.2019].

Tabela 63. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-17. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzeń dodatkową, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 64. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-17, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Zaletami osiedla jest jego całościowe projektowanie, ponieważ zadbano o własną infrastrukturę, dobrze zaprojektowane przestrzenie publiczne oraz zielone patia. To wszystko wraz z licznymi i różnorodnymi lokalami handlowo-usługowymi tworzy zabudowę w większym stopniu samowystarczalną niż typowe „osiedla sypialnie”. Do plusów osiedla mieszkaniowego 19. Dzielnica z pewnością należy jego lokalizacja w centrum miasta, z którego jest dogodny dostęp do różnych środków komunikacji publicznej, m.in. metro, tramwaj czy autobus. Dodatkowo dzięki tej lokalizacji, w niedalekiej odległości znajdują się większe lokale usługowe, miejsca kultury i rozrywki oraz miejsca pracy. Inwestor, reklamując inwestycję przekonuje, że „wszędzie jest blisko”. Jest to jednak odważne stwierdzenie mówiąc o rejonie, w którym korki drogowe panują praktycznie przez cały dzień.
II. Architektoniczne	W ramach I etapu architekci zaprojektowali dwa budynki o zróżnicowanej wysokości od V do IX kondygnacji wraz z garażem podziemnym. Elementem charakterystycznym jest elewacja budynków, na której znajdują się duże przeszklenia na wysokość całego mieszkania. Wszystkie mieszkania, zarówno od strony zewnętrznej, jak i wewnętrznej mają zaprojektowane loggie, które zostały wykończone drewnem, co idealnie komponuje się z zastosowaną stolarką okienną w tym samym odcieniu drewna. W każdym budynku zaprojektowano po cztery klatki, w których mieszkańcy mają do dyspozycji windę i rowerownię. Inwestycję zaprojektowano jako osiedle otwarte z przestrzeniami publicznymi dla mieszkańców, a ogrodzone zostało jedynie wewnętrzne prywatne patio mieszkańców budynku.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	Mieszkańcy w większość chwalą sobie życie na tym osiedlu, głównie za bliskość centrum, interesującą architekturę i czyste przestrzenie. Jednym z minusów osiedla, z którymi boryka się większość dużych miast europejskich, jest problem z wykupywaniem lokali mieszkalnych jako inwestycji wykorzystywanych pod wynajem krótkoterminowy.

a. INFORMACJE OGÓLNE



AUTORZY

**Moriko Kira
Architect**



LICZBA KONDYGNACJI

2-6



ROK BUDOWY

2010



LICZBA MIESZKAŃ

26



LICZBA BUDYNKÓW

1



POWIERZCHNIA

5 040 m²

Rysunek 49. Fotografia przedstawiająca budynek IJburg Block 65b wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.morikokira.nl dostęp: 27.01.2019].

Ciekawym holenderskim przykładem projektowania współczesnych środowisk mieszkaniowych jest najmłodsza dzielnica Amsterdamu – IJburg. Na sztucznie usypanych wyspach powstaje tam innowacyjne osiedle o międzynarodowym rozgłosie. W ramach projektu powstało wiele modelowych realizacji mieszkaniowych, jednym z przykładów jest zabudowa działki 65b.

Włodarze Amsterdamu już w latach 60. świadomi byli potrzeby stworzenia nowych obszarów mieszkaniowych, z powodu rosnącej populacji miasta. Rozpoczęto dyskusję, w jaki sposób kreować politykę mieszkaniową stolicy, powstały również pierwsze plany rozwoju, zaprezentowane przez biuro Van Broek and Bakema pod nazwą „City on Pampus”⁷⁰. Projekt zakładał stworzenie na wschodnich terenach nowej dzielnicy mieszkaniowej, na wodach jeziora IJmeer. Kierował się przy tym uwarunkowaniami geograficznymi Holandii, gdzie ważna jest racjonalna gospodarka terenem. Nie doczekał się jednak realizacji, na rzecz rozwoju pobliskich gmin, które miały częściowo odciążyć zapotrzebowanie na mieszkania Amsterdamu. W latach 90. rozpoczęto uchwalanie nowych planów, zmieniając dotychczasową politykę mieszkaniową i kierunki rozwoju miasta – wracając do koncepcji stworzenia dużego ośrodka miejskiego na wschodnich terenach⁷¹.

⁷⁰ Groenendijk, P., i Volvaard, P., 2009. *Architectural guide to the Netherlands*. Rotterdam: 010 Publishers, s. 196.

⁷¹ ASL, 2005. *Architectuur, stedenbouw, landschapsarchitectuur ; Jaarboek Aacademie van Bouwkunt Amsterdam 2003-2004*. Rotterdam: 010 Publishers, s. 100.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 65. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-18.



Tabela 66. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-18.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	550 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	400 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	300 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	100 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	1 200 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	350 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	800 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	1 100 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	350 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	1 000 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	200 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	1 100 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	850 m

Rysunek 50. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-18 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
tak



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
4/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 51. Dokumentacja fotograficzna budynku IJburg Block 65b w Amsterdamie
[źródło fotografii: www.morikokira.nl dostęp: 27.01.2019].

Tabela 67. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-18. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✗
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✗
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✗
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✗

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 68. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-18, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Autorem projektu jest japońska architektka Moriko Kira, która opisuje budynek Ijburg Block 65b jako zieloną wioskę, znajdującą się u podnóża dużej góry. Autorka nawiązuje tu do projektu znajdującego się po drugiej stronie kanału, który jest budynkiem mieszkalnym o typologii tarasowej. Ośmiokondygnacyjny budynek zwrócony jest tarasami właśnie w kierunku Ijburg Block 65b. Charakteru „małej wioski” dodaje podzielenie struktury na mniejsze bloki mieszkalne o zróżnicowanej wysokości, od dwóch do sześciu kondygnacji ⁷² . Budynki na działce zostały ułożone od ulicy, tworząc zabudowę kwartałową, co wewnątrz pozwoliło na stworzenie otwartego dziedzińca i miejsca do cumowania łodzi. Mieszkańcy mają do dyspozycji przestrzeń wspólną, z której możliwy jest dostęp do pomostów na wodzie. Według architektki Moriko Kira, na Haveneiland istnieje wiele zamkniętych bloków o takich samych typach mieszkań. W poszukiwaniu różnorodności zaprojektowała budynek mieszkalny, który jest zbiorem mniejszych brył budynku, połączonych kładkami ⁷³ .
II. Architektoniczne	W budynku zaprojektowano 23 mieszkania, w większości 3-, 4-pokojowe, dwa mieszkania dwupoziomowe znajdujące się w osobnym budynku przy kanale oraz jeden penthouse, znajdujący się na najwyższej kondygnacji budynku. Wszystkie mieszkania dostępne są z otwartej galerii lub parteru budynku, brak jest typowej zamkniętej klatki schodowej, dzięki czemu autorka projektu zwinnie połączyła komunikację z przestrzenią wspólną budynku. Mieszkańcy, poza otwartą przestrzenią na parterze i na różnych poziomach, mają do dyspozycji wspólną przestrzeń. Jest to rekompensata za brak tarasów i loggii prywatnych dla większości mieszkańców.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	-

⁷² [źródło:

www.gebouwdin.amsterdam.nl/main.asp?action=display_html_pagina&name=pagina&item_id=330&jaar=5&boMarge=-1&selected_balkitem_id=768&parent_balkitem_id=762 dostęp: 27.04.2020].

⁷³ Moriko, K., 2010. *Portfolio: Ijburg Blok 65B*, Amsterdam: Moriko Kira.

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY
**MCBAD Colomer
Dumont**



LICZBA KONDYGNACJI
5-9



ROK BUDOWY
2010



LICZBA MIESZKAŃ
64



LICZBA BUDYNKÓW
1



POWIERZCHNIA
8 758 m²

Rysunek 52. Fotografia przedstawiająca budynek 64 Logements wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.mcbad.biz dostęp: 22.04.2020].

W podparyskiej miejscowości Boulogne Billancourt dokonano rewitalizacji poprzemysłowego obszaru, której celem było stworzenie wysokiej jakości przestrzeni mieszkaniowej. Dzielnica Le Trapèze (z fr. – trapez) przepełniona jest niebanalnymi realizacjami, czego przykładem jest budynek 64 Logements.

Miejscowość i gmina Boulogne-Billancourt znajduje się na drugim miejscu pod względem ludności we francuskim regionie Wielkiego Paryża – Île-de-France. Z powodu swojej dogodnej lokalizacji, dobrego połączenia i dostępności terenów mieszkaniowych, w gminie powstaje coraz więcej realizacji mieszkaniowych. Obiekty te dedykowane są głównie średniozamożnym Francuzom, osobom chcącym odpocząć od zgiełku zatłoczonego centrum, paryżanom, dla których życie w stolicy stało się za drogie oraz lokatorom mieszkań społecznych⁷⁴. Nowa dzielnica Le Trapèze o powierzchni 37,5 hektara została zaprojektowana jako mix funkcjonalny, w którym będą się znajdować budynki mieszkaniowe, obiekty publiczne, miejsca pracy takie jak biura czy sklepy, przestrzenie publiczne itp. Budowa dzielnicy ma się zakończyć w 2018 roku, a cały projekt zostanie zrealizowany do roku 2020. W dzielnicy Le Trapèze znajdują się przede wszystkim miejsca do życia dla 15 000 mieszkańców, dodatkowo zostanie stworzonych 12 000 miejsc pracy. Projekt obejmuje 5 000 mieszkań (352,300 m²), z tego 1/3 będzie przeznaczona na mieszkania społeczne⁷⁵.

⁷⁴ Kerhuel, N., 2010. ZAC *Seguin-Rives de Seine à Boulogne-Billancourt (92100)*, www.urbanisme-pu.ca.gouv.fr/IMG/pdf/BATEX_GERU_COSTIC_APPROCHE_TRANSVERSALEsans_AAUPC.pdf

⁷⁵ Więcej informacji na temat projektu, m.in. sposobów zagospodarowania i aktualnego stanu, można znaleźć na prezentacji z postępu realizacji, przygotowanej przez miasto Boulogne-Billancourt [źródło: www.ffue.org/wp-content/uploads/2013/06/CERCLE_G_130905_Bailly_Seguin-Billancourt.pdf dostęp: 23.04.2020].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 69. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-19.

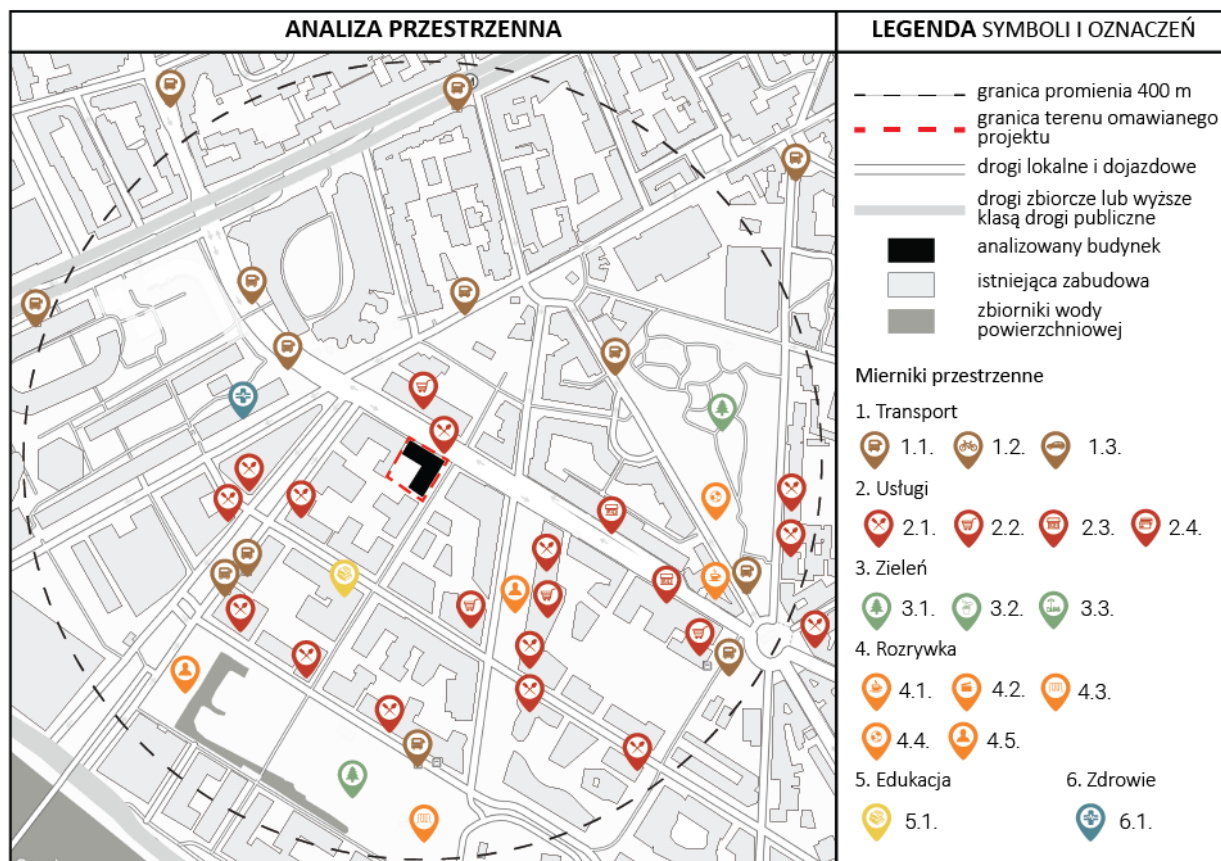


Tabela 70. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-19.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	170 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	100 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	200 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	100 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	300 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	130 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	400 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	250 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	250 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	200 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	200 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	200 m

Rysunek 53. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-19 (poniżej).



c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 54. Dokumentacja fotograficzna budynku 64 Logements w Boulogne-Billancourt
[źródło fotografii: www.mcbad.biz dostęp: 22.04.2020].

Tabela 71. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-19. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 72. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-19, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	W 2003 roku władze Boulogne-Billancourt podjęły się kompleksowej rewitalizacji 74 hektarów gminy, w tym dawnych terenów przemysłowych oraz wyspy ⁷⁶ . Teren przemysłowy Renault przeznaczono pod nową zabudowę – dzielnicę Le Trapèze, współczesną tkankę miejską nastawioną na wysoką jakość mieszkaniową ⁷⁷ .
II. Architektoniczne	Budynek 64 Logements jest przykładem francuskiego podejścia do projektowania wysokiej jakości mieszkań społecznych, do których dostęp gwarantowany jest przez prawo i realizowany przez władze miejskie. W narożnym budynku o kształcie litery „L” zastosowano różne poziomy wysokości, rozwiązanie to w pewnym stopniu narzucono przez obowiązujące założenia urbanistyczne, w których to wysokość budynku stopniowo się obniża w wewnętrznym kierunku kwartału. Fasady budynku zostały pokryte przyjemnym jasnym kolorem szarości z dodatkiem brązu, a całość dopełnia złote aluminium zastosowane w stolarce okiennej i balustradach balkonowych, nadając budynkowi jednolitą niepowtarzalną strukturę.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	Zrealizowanie tak wysokiej jakości przestrzeni do życia było możliwe dzięki wykorzystaniu francuskiego narzędzia urbanistycznego, jakim są strefy uzgodnienia zagospodarowania – zone d'aménagement concerté (ZAC). Miasta francuskie wykorzystują narzędzie ZAC, żeby zapraszać inwestorów i mieszkańców do wspólnej realizacji planów zabudowy. Aktualnie jest to podstawowy instrument zrównoważonego rozwoju, kluczowy do walki z chaosem przestrzennym gmin i miast.

⁷⁶ Od początku głównym pomysłem na wyspę było stworzenie centrum kulturalnego z przestrzeniami publicznymi dla mieszkańców. Architektem projektu i osobą odpowiedzialną za koordynowanie całego zagospodarowania wyspy został Jean Nouvel w 2009 roku. Zakończenie całego projektu planowane jest na 2023 rok [źródło: www.archdaily.com/99505/seguin-island-ateliers-jean-nouvel dostęp: 22.04.2020].

⁷⁷ Osiągnięcie tak wysokiego poziomu rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych było możliwe dzięki przeprowadzeniu konkursów architektonicznych. Do ich realizacji zostało zaproszonych ponad 50 pracowni architektonicznych, w tym m.in. Jeana Nouvela czy Normana Foster. Zaprojektowana przestrzeń mieszkaniowa charakteryzuje się dostępnością terenów dla wszystkich mieszkańców – autorzy odrzucili pomysł stworzenia osiedli zamkniętych. Dzielnica zyskała dodatkowo park, nie brakuje w niej również dostępu do podstawowych usług, bibliotek, restauracji czy miejsc aktywnego wypoczynku. Projektowanie środowiska mieszkaniowego w ten sposób pozwala na uniknięcie gettoizacji mieszkańców, zjawisko to wiązałoby się z szeregiem negatywnych dla nich skutków.

a. INFORMACJE OGÓLNE



AUTORZY
**Marciniak &
Witasiak**



LICZBA KONDYGNACJI
3-4



ROK BUDOWY
2010



LICZBA MIESZKAŃ
633



LICZBA BUDYNKÓW
5



POWIERZCHNIA
51 000 m²

Rysunek 55. Fotografia przedstawiająca budynek Loftu u Scheiblera wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.mwarch.pl dostęp: 15.09.2020].

Podupadające zabudowania poprzemysłowe mogą odzyskać swój dawny blask, dzięki adaptacji na współczesne funkcje. Przykładem takiego projektu, pokazującego, że historia i jakość mogą iść ze sobą w parze, jest XIX-wieczna przędzalnia łódzkiego fabrykanta przekształcona na industrialne Lofty u Scheiblera⁷⁸.

Adaptacje byłych budynków przemysłowych w środowiska mieszkaniowe cieszą się dużym zainteresowaniem wśród mieszkańców. Oferują niepowtarzalny styl i historyczny charakter mieszkania. W Polsce jedną z pierwszych realizacji na tak szeroką skalę jest adaptacja XIX-wiecznej fabryki włókienniczej w łódzkiej dzielnicy Księży Młyn. Przędzalnictwo na obszarze Księży Młyna sięga 1825 roku, jednak z powodu burzliwej historii i częstych podpałów nie przetrwały żadne obiekty fabryczne z tego okresu. Historia istniejącej zabudowy rozpoczyna się w 1970 roku, kiedy po jednym z takich pożarów spalony budynek przędzalni i posiadłość Księży Młyn zostały odkupione przez 50-letniego Karola Wihelma Scheiblera⁷⁹.

⁷⁸ Loft – hala fabryczna zaadaptowana na mieszkanie lub pracownię artysty [źródło: www.sjp.pwn.pl/sjp/loft;2566263.html dostęp: 17.01.2020].

⁷⁹ Do tego czasu Scheibler pełnił funkcję dyrektora technicznego przędzalni bawełny w zakładach swojego kolejnego wuja Fryderyka Schlössera w Ozorkowie [Dzieciuchowicz, J., i Groeger, L., 2016. *Nowa przestrzeń mieszkaniowa. Lofty i rezydencje w Łodzi*. Łódź: Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, s. 12-13].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 73. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty SW-20.

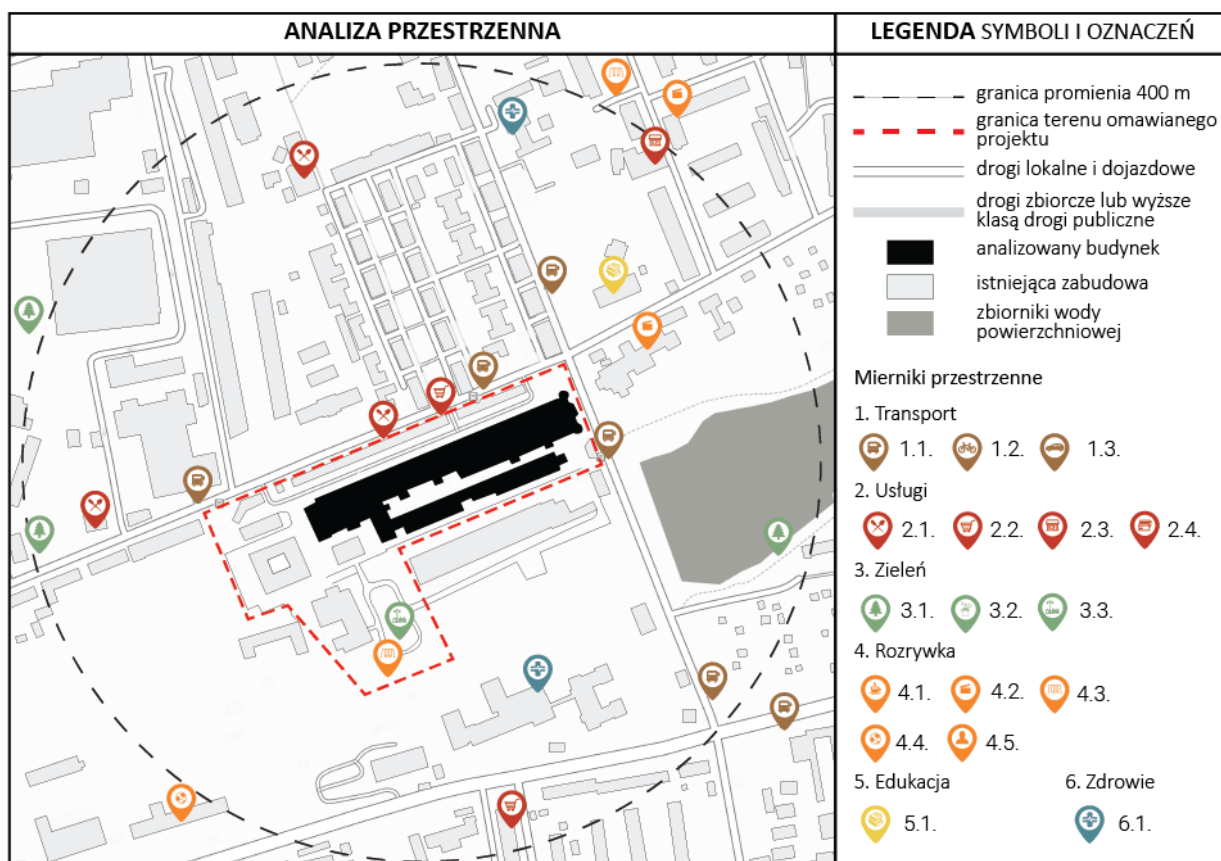


Tabela 74. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty SW-20.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	50 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Nie
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	200 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	650 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	450 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Tak

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	50 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	200 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	50 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	400 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	200 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	180 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	850 m

Rysunek 56. Dodatkowe informacje przestrzenne karty SW-20 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
5/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 57. Dokumentacja fotograficzna budynku Lofty u Scheiblera w Łodzi
[źródło fotografii: www.mwarch.pl dostęp: 15.09.2020].

Tabela 75. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty SW-20. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnościami	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzeń dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✗

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 76. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty SW-20, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Rewitalizacja starych i zaniedbywanych budynków przemysłowych na zdegradowanych terenach poprawia w znacznym stopniu jakość zastałego środowiska zabudowanego. W tym przypadku adaptacja i dobudowanie dodatkowych przestrzeni mieszkalnych stanowiła początek odrodzenia okolicy, wpływając na zainteresowanie się obszarem przez innych inwestorów. M.in. został zrewitalizowany zabytkowy budynek straży pożarnej na obiekt biurowy, miasto postanowiło zrewitalizować osiedle robotnicze wprowadzając mieszkania komunalne i nowe przestrzenie publiczne ⁸⁰ .
II. Architektoniczne	Adaptacja zabytkowych budynków na cele mieszkalne nie należy do najłatwiejszych zadań. Wymaga to m.in. dużego nakładu na inwentaryzację, opracowanie i szczegółowe uzgodnienie projektu z konserwatorem zabytków oraz znalezienia odpowiedniego wykonawcy, potrafiącego sprostać zadaniu. W ostateczności wszystkie te czynniki zwiększają koszty inwestycji, wpływając na jej cenę, dlatego mieszkania w loftach należą do prestiżowych i luksusowych. Dzięki temu rewitalizacje na cele mieszkalne często charakteryzują się wysokim poziomem wykonawstwa oraz są ciekawą propozycją zamieszkania, w opozycji do typowych tynkowanych budynków. Mieszkania zróżnicowane są pod względem kształtu i wielkości, często dwupoziomowe lub z antresolą, wysokie nawet do 4 metrów, z własną loggią, tarasem a nawet z ogródkiem. Mają indywidualny charakter.
III. Ekologiczne	Z całą pewnością wykorzystanie i adaptacja zabytkowego budynku przędzalni wpisuje się w nurt wykorzystania i wtórnego obiegu w architekturze.
IV. Społeczne	-

⁸⁰ [źródło: www.rewitalizacja.uml.lodz.pl/dzialania/ksiezy-mlyn/ dostęp: 18.01.2020].

a. INFORMACJE OGÓLNEAUTORZY
OOPEAALICZBA KONDYGNACJI
8-10ROK BUDOWY
2015/2018LICZBA MIESZKAŃ
184LICZBA BUDYNKÓW
3POWIERZCHNIA
18 650 m²

Rysunek 58. Fotografia przedstawiająca budynek Puukuokka Housing wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.oopeaa.com dostęp: 12.10.2018].

Budownictwo ekologiczne coraz prężniej rozwija się w sektorze mieszkaniowym, przykładem są trzy budynki Puukuokka powstałe w finlandzkim mieście Jyväskylä. Przy realizacji projektu zastosowano nowoczesną technologię i prefabrykaty w konstrukcji drewnianej.

Jyväskylä należy do jednego z największych i najszybciej rozwijających się miast w rejonie środkowej Finlandii. Stanowi ważny ośrodek administracyjny, a dla miłośników architektury jest znanym punktem na mapie – rodzinnym miastem architekta Alvara Aalto⁸¹. Dla osób zainteresowanych nowoczesną i ekologiczną architekturą, przedmieścia Jyväskylä znane są z projektu Puukuokka, który do 2018 roku był najwyższym budynkiem w konstrukcji drewnianej w Finlandii. Budynki Puukuokka zostały zaprojektowane przez biuro architektoniczne OOPEAA. Bada ono potencjał prefabrykowanej konstrukcji z drewna klejonego CLT w celu zapewnienia budynku przyjaznego dla środowiska i niedrogich mieszkań o wysokiej jakości. Obiekty powstały w myśl idei poszanowania środowiska naturalnego, dzięki wykorzystaniu lokalnego surowca jakim jest drewno. Budynek po okresie użytkowania nadaje się w znacznej części do poddania recyklingowi materiału budowlanego⁸². Wykorzystanie drewna powoduje też zmniejszenie wytwarzania dwutlenku węgla i jest materiałem przyjaznym środowisku. Projektanci dążyli do zastosowania maksymalnej prefabrykacji w konstrukcji z drewna klejonego CLT.

⁸¹ Modernistyczny architekt mieszkał tu i tworzył, a do dziś można znaleźć ponad 30 jego realizacji, w tym również Muzeum Alvara Aalto, zaprojektowane przez niego samego. [źródło: Jyväskylä, 2019. *Współpraca międzynarodowa*, www.poznan.pl/mim/main/-,p,19,62.html dostęp: 13.05.2019].

⁸² Wszystkie prefabrykowane elementy zostały wykonane w lokalnej fabryce w Hartola, znajdującej się godzinę jazdy samochodem od plac budowy.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 77. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty W-01.

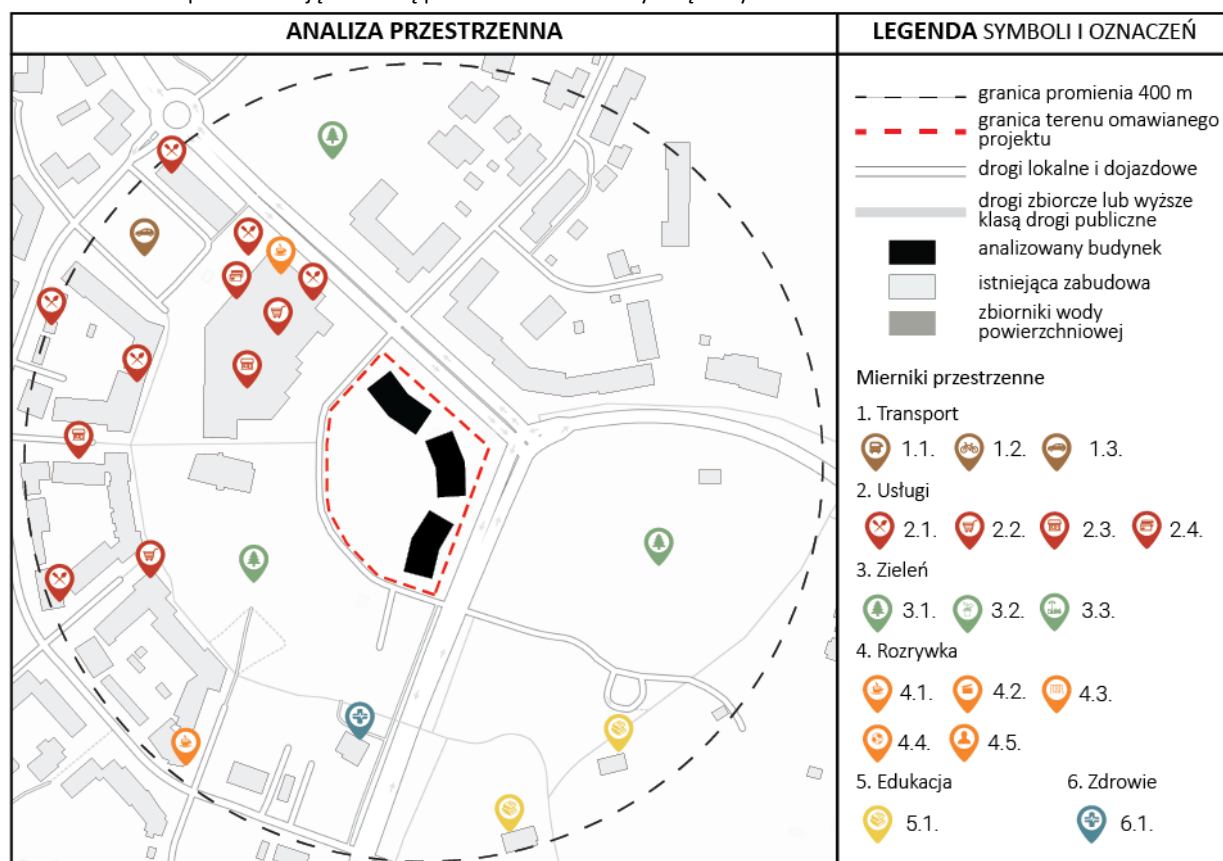


Tabela 78. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty W-01.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	2 000 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Nie
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	120 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	50 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	2 200 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	150 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	150 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury.	400 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci.	- m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych.	750 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych.	- m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej.	350 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	200 m

Rysunek 59. Dodatkowe informacje przestrzenne karty W-01 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
2/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 60. Dokumentacja fotograficzna budynku Puukuokka Housing w Jyväskylä
[źródło fotografii: www.oopeaa.com dostęp: 12.10.2018].

Tabela 79. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty W-01. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 80. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty W-01, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	-
II. Architektoniczne	Projekt Puukuokka składa się w trzech budynków mieszkalnych, w których zaprojektowano łącznie 184 mieszkania o zróżnicowanym układzie ⁸³ . Prefabrykowana konstrukcja lokali mieszkalnych składa się z dwóch modułów: pierwszy to salon, sypialnie i balkon, a drugi to pomieszczenia mokre: łazienka i kuchnia oraz hol wejściowy. Lokale zostały w pełni wykonane w fabryce i przyjechały gotowe (poskładane) na budowę, gdzie za pomocą dźwigu zostały włożone do konstrukcji nośnej budynku. Cała konstrukcja nośna i ramy budynku wykonane są z masywnych belek z drewna klejonego, które wypełniane są prefabrykowanymi modułami mieszkalnymi ⁸⁴ .
III. Ekologiczne	Dzięki zastosowaniu prefabrykacji, budowa projektu była możliwie najkrótsza, praktycznie trwała około sześciu miesięcy dla każdego budynku. Oprócz fundamentów, okładziny ścienne i klatki schodowe budynków są prawie jedynymi elementami zbudowanymi na miejscu ⁸⁵ .
IV. Społeczne	Budynki zostały zrealizowane w celu zapewnienia dostępu do tanich mieszkań na wynajem w systemie mieszkań społecznych dla mieszkańców Jyväskylä. Zastosowano nietypowy model finansowania mieszkań, w którym lokatorzy przed wprowadzeniem wpłacają niewielką zaliczkę stanowiącą 7% wartości mieszkania. Pozostała wartość jest pokrywana z pożyczki bankowej gwarantowanej przez państwo. Następnie pożyczka spłacana jest przez mieszkańców, jako zawarta w opłatach przez 20 lat, a po tym okresie lokal staje się własnością prywatną mieszkańców.

⁸³ Układ mieszkań zapewnia wysoką jakość zamieszkania, a obecność drewna na powierzchniach wewnętrznych dodaje ciepła i jakości do pomieszczeń mieszkalnych. Poczucie otwartości i bogactwa światła obecne jest również we wspólnych korytarzach, zapewniając otwarte i przyjazne miejsce wejścia i spotkania dla mieszkańców. Korytarze są przestronne i oferują rytmicznie zaaranżowaną serię widoków otwierających się na otaczający krajobraz lasu i wzgórz [Nordic Innovation, 2015. *30 Sustainable Nordic Buildings, Best practice examples based on the Charter principles*. Oslo: Nordic Innovation, s. 66-69].

⁸⁴ Wewnątrz drewniana konstrukcja CLT została odsłonięta w sufitach, podłogach i klatkach schodowych korytarzy. Jednak ściany są przykryte płytą gipsową – z jednej strony, aby uniknąć pojawienia się zbyt dużej ilości drewna we wnętrzu, a z drugiej strony, aby zapewnić przestrzeganie przepisów prawnych dotyczących bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Mieszkania mają parkiet [Ibidem, s. 66-69].

⁸⁵ Lassila, A., 2019. *Puukuokka-kerrostalokortteli / Puukuokka Housing Block*, w: PUU 39 nr 1/19, s. 14-21.

a. INFORMACJE OGÓLNE

AUTORZY

APA Wojciechowski

LICZBA KONDYGNACJI

10

ROK BUDOWY

2016

LICZBA MIESZKAŃ

20

LICZBA BUDYNKÓW

1

POWIERZCHNIA

12 800 m²

Rysunek 61. Fotografia przedstawiająca budynek Latarnia wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [fotografia autora].

Na terenach nieużytkowanego Portu Praskiego powstaje nowa dzielnica mieszkaniowa, łącząca w sobie spokojne miejsce do odpoczynku z bliskością tętniącego życiem Starego Miasta Warszawy. Jedną z pierwszych realizacji nowej dzielnicy jest kameralny apartamentowiec Latarnia.

Port Praski jest miejscem o bogatej historii, plany jego stworzenia jako portu rzecznego przygotowano przed I wojną światową, w 1901 roku. Nadchodząca sytuacja w kraju wstrzymała realizację portu, która wraz z nowym projektem zawierającym dziewięć basenów portowych ruszyła w latach 1919-1923. Funkcjonowanie portu od samego początku nie było opłacalne – trudna sytuacja portu i zniszczenia spowodowane II wojną światową doprowadziły do stopniowego wygaszania działalności⁸⁶. Nowe zagospodarowanie terenu Portu Praskiego jest realizowane według koncepcji z 2012 roku przygotowanej przez biuro JEMS Architekci. Aktualny projekt, po modyfikacji m.in. wysokości części budynków, kontynuowany jest przez architektów z biura APA Wojciechowski. Projekt zagospodarowania 38 ha terenu obejmuje utworzenie nowego centrum Pragi, w którym ze względu na wielkość i funkcję projektu zastosowano podział na cztery etapy inwestycyjne: 1) Stara Praga; 2) City; 3) Doki; 4) Park Mediów.

⁸⁶ W 1962 roku zostaje zlikwidowana bocznica, w konsekwencji czego w 1980 roku następuje całkowite zamknięcie działalności portowej. Współcześnie teren użytkowany był jako zimowisko dla jednostek pływających, a murowane magazyny wykorzystywane przez handlarzy nieistniejącego już Jarmarku Europa (działającego na Stadionie Dziesięciolecia). W 2000 roku miasto przekazało część obszaru firmie Elektrim w ramach rozliczenia kosztów budowy mostu Świętokrzyskiego. Firma rozpoczęła pracę nad nowym zagospodarowaniem terenu byłego portu w wielofunkcyjne centrum biurowo-usługowo-mieszkaniowe [źródło: www.bialoleka.waw.pl/strona-359-port-praski.html dostęp: 29.04.2020].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 81. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty W-02.

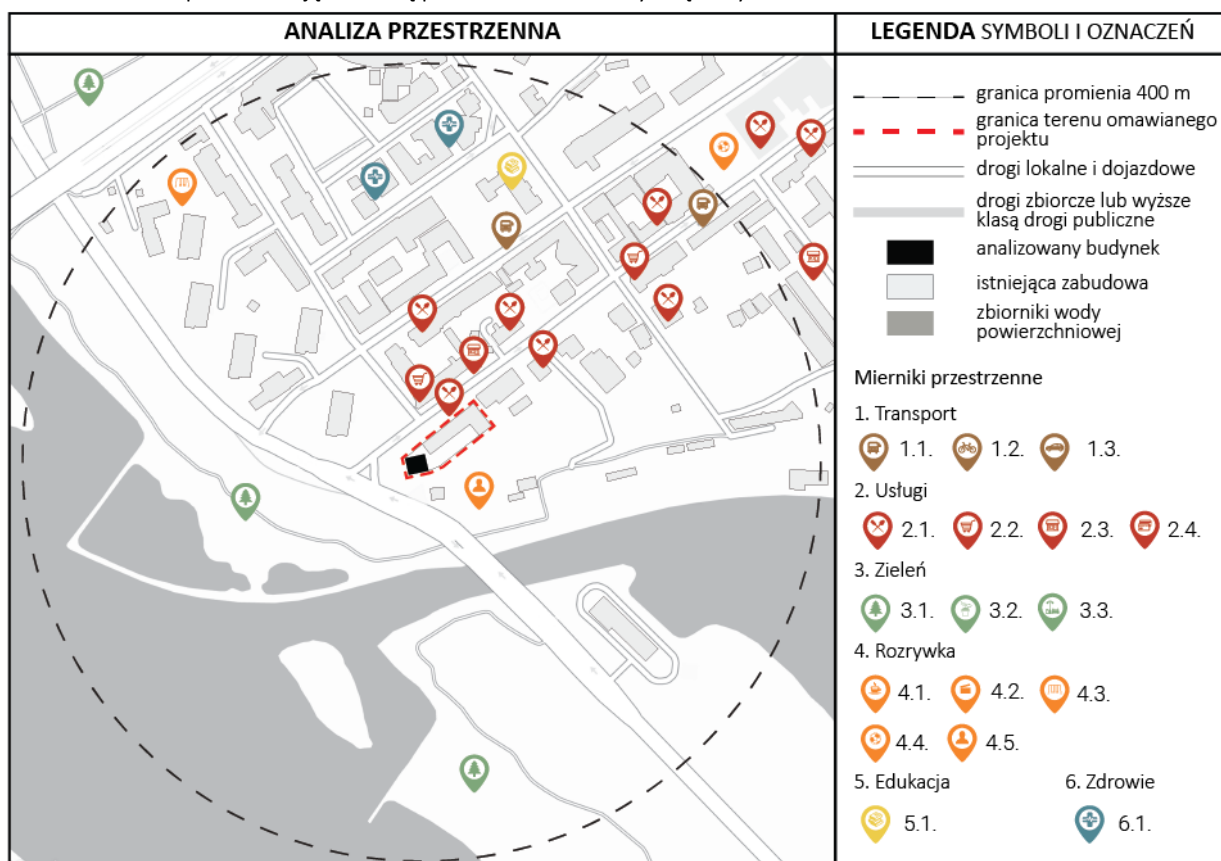


Tabela 82. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty W-02.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	260 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Nie
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	50 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	300 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	400 m
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	600 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	350 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	600 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	100 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	100 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	750 m
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	350 m
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	400 m

Rysunek 62. Dodatkowe informacje przestrzenne karty W-02 (poniżej).



LOKALIZACJA
śródmieście



GRODZONE OSIEDLE
tak



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
5/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 63. Dokumentacja fotograficzna budynku Latarnia w Warszawie [fotografia autora].

Tabela 83. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty W-02. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✗
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✗
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzeń dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 84. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty W-02, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Dziewięciokondygnacyjny budynek Latarni został połączony funkcjonalnie za pomocą wspólnego podziemnego garażu i podium z budynkiem mieszkalnym „Port”. Dzięki temu mieszkańcy zyskali wspólną zieloną przestrzeń na dachu podium oraz lokale usługowe znajdujące się od ul. Stefana Okrzei. <i>„Podział bryły na dwie części – wieżę oraz budynek L i rozcięcie między nimi wytwarza dwa fronty elewacji, otwierając dodatkowe widoki na Wisłę, Centrum, Stadion Narodowy, Most Świętokrzyski i Stare Miasto”</i> – argumentują architekci projektu ⁸⁷ .
II. Architektoniczne	Kameralna zabudowa budynku została wykończona nowoczesną formą architektoniczną z poszanowaniem kontekstu historycznego miejsca. Architekci chcieli nawiązać zastosowanymi materiałami elewacyjnymi do zabytkowego Portu Praskiego, gdzie znajdowały się m.in. murowane magazyny i budynki portowe. Konsekwencją tego było zaprojektowanie budynku o surowej formie z gładkich ceglanych ścian z elementami drewna. Loggie budynku zaprojektowano w jego narożach, co dodaje całej formie lekkości, komponując się z dużymi przeszkleniami, szklanymi balustradami i metalowymi detalami. W budynku znajduje się dwadzieścia mieszkań, w większości 2-pokojowe z osobną kuchnią w przedziale powierzchni od 49,52 m ² do 58,64 m ² . Projekt powtarzalnej kondygnacji, na którą składają się trzy mieszkania, przewiduje, że w ramach potrzeby można je połączyć i stworzyć większy lokal. Dodatkowo ostatnie kondygnacje zostały przewidziane na mieszkania dwupoziomowe, a sam budynek zwieńczony jest zielonym dachem.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	-

⁸⁷ [źródło: www.portpraski.pl/wizja dostęp: 29.04.2020].

a. INFORMACJE OGÓLNE



AUTORZY
**Luplau & Poulsen
Arkitekter**



LICZBA KONDYGNACJI
3-11



ROK BUDOWY
2015



LICZBA MIESZKAŃ
262



LICZBA BUDYNKÓW
1



POWIERZCHNIA
13 400 m²

Rysunek 64. Fotografia przedstawiająca budynek Harbour Houses wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.luplau-poulsen.dk dostęp: 02.12.2019].

We współczesnych miastach żaden teren nie ma prawa się marnować, a środowisko mieszkaniowe może powstać praktycznie wszędzie. Przykładem tego jest budynek mieszkalny Harbour Houses w duńskim Aarhus, gdzie na starych, nieużytkowanych terenach terminali portowych stworzono miejsce dla nowoczesnej i ekologicznej architektury.

Tereny portowe są obecnie rewitalizowane w kilkudziesięciu miastach na całym świecie, w tym również drugim co do wielkości mieście Danii w Aarhus. Prace nad odzyskaniem i przywróceniem nabrzeża mieszkańcom rozpoczęły się tu w 1997 roku, kiedy Rada Miasta przyjęła plan rozbudowy portu Bynare. W zapisach planu znalazła się informacja o przebudowie części doków, tak aby stworzyć atrakcyjną i tętniącą życiem dzielnicę z miejscami do życia i pracy. *„Obszar ten będzie doskonałym miejscem do życia, ekscytującym miejscem pracy, a przede wszystkim miejscem różnorodnych rekreacji i doświadczeń dla mieszkańców miasta i przyjezdnych”* – tak o nowej dzielnicy pisali urzędnicy miejscy. Planowali oni, że po zakończeniu realizacji nowy port będzie miejscem nie tylko do życia dla 7 000 mieszkańców, ale również miejscem pracy dla 12 000 osób. Inwestycja należy do jednych z największych założeń rewitalizacji portowych w Europie. Rozmiar, skala i założenia są imponujące, dlatego do współpracy zaproszono światowej klasy architektów, m.in. 3XN Architects, C. F. Møller Architects, BIG architektks, Gehl architekts, Schmidt Hammer Lassen architektks. *„Jednym z głównych punktów w naszej polityce architektury jest to, że chcemy być uznanym międzynarodowym miastem architektury, co oznacza, że chcielibyśmy mieć innowacyjną architekturę”* – tłumaczy Stephen Willacy, architekt miasta.

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 85. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty W-03.

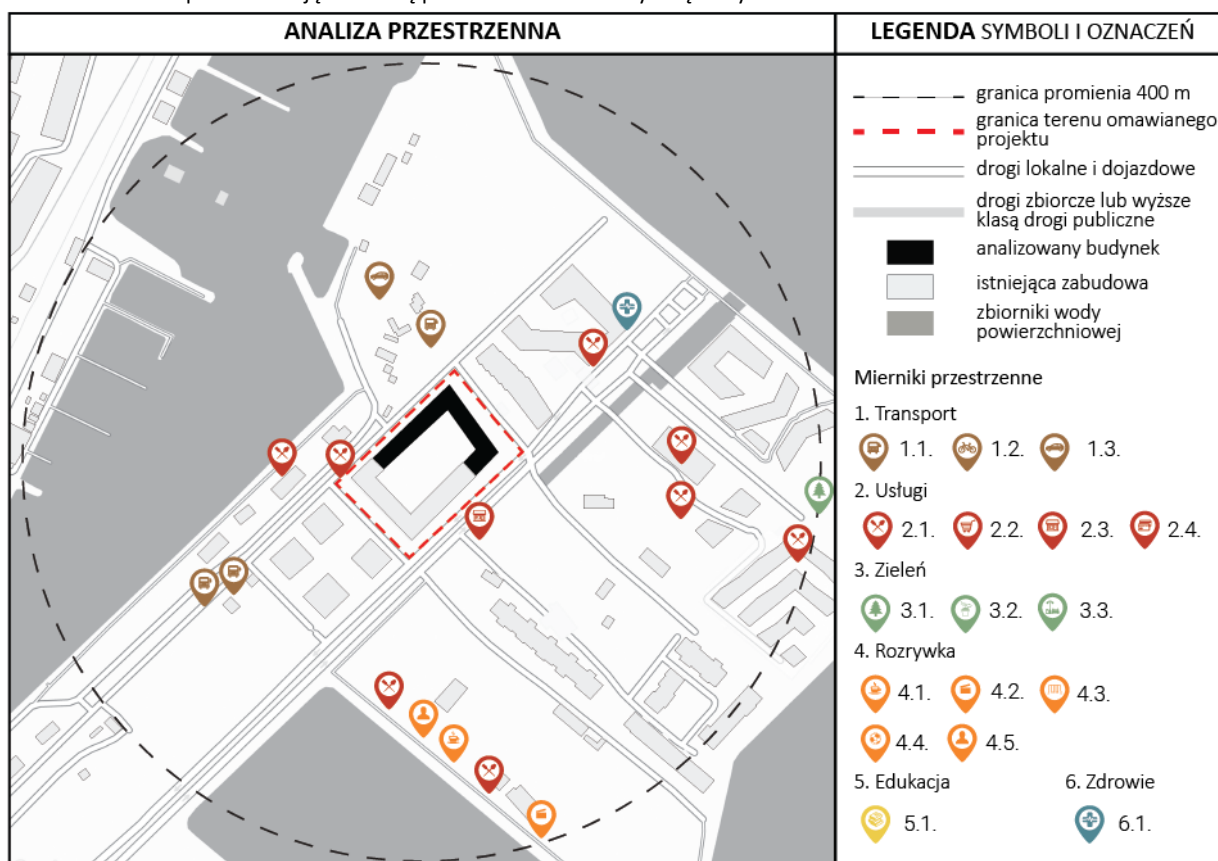


Tabela 86. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty W-03.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	50 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	100 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	600 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	400 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	180 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	200 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców.	Tak
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	200 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	700 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	50 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	1 000 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	50 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	1 000 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	160 m

Rysunek 65. Dodatkowe informacje przestrzenne karty W-03 (poniżej).



LOKALIZACJA
śródmieście



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
9/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 66. Dokumentacja fotograficzna budynku Harbour Houses w Aarhus
[źródło fotografii: www.luplau-poulsen.dk dostęp: 02.12.2019].

Tabela 87. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty W-03. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 88. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty W-03, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	-
II. Architektoniczne	Kluczowym elementem wpływającym na jakość środowiska mieszkaniowego w budynku Harbour Houses jest podejście projektantów do kształtowania formy architektonicznej. Budynek zdecydowanie różni się od większości istniejących i projektowanych budynków w dzielnicy, które dzięki m.in. wyrazistej formie i skali są ważnymi budynkami, a nawet „ikonicznymi” dla architektury mieszkaniowej XXI wieku ⁸⁸ .
III. Ekologiczne	Zarówno budynek Harbour Houses został wzniesiony jako przyjazny dla środowiska budynek zeroenergetyczny, jak również cała nowa dzielnica została zaprojektowana w myśl tej idei ⁸⁹ . Zapewnia przyszłym nowym mieszkańcom zdrowe miejsce do życia, a przede wszystkim nie degraduje środowiska i nie pogarsza warunków reszty mieszkańców miasta. W budynku zastosowano zaawansowane i zrównoważone metody pozyskiwania energii, m.in. panele hybrydowe – łączące kolektory słoneczne z panelami fotowoltaicznymi, system energii geotermalnej – wykonano 21 wierceń o długości 150 metrów, zainstalowano pięć pomp ciepła i wprowadzono powtórne wykorzystanie szarej wody.
IV. Społeczne	W budynku zastosowano miks lokatorski, w całym kwartale będzie znajdowało się 262 mieszkań, natomiast w budynku Harbour Houses przeznaczono i dostosowano na wynajem dla rodzin i osób w wieku powyżej 55 roku życia 83 mieszkania oraz 179 mieszkań na wynajem dla młodych osób / studentów. We wszystkich klatkach przewidziano wspólną przestrzeń na dachu w postaci szklarni i zielonych dachów, z których rozprzestrzenia się widok na okolicę ⁹⁰ .

⁸⁸ Np. kompleks mieszkalny „Isbjerg” w kształcie gór lodowych, zaprojektowany przez architektów z pracowni: CEBRA; JDS Architects; Louis Paillard; SeARCH [źródło: www.cebrastructure.dk/project/the-iceberg/ dostęp: 06.12.2019]; Budynek mieszkalny AAR biura BIG architects [źródło: www.big.dk/#projects-aar dostęp: 06.12.2019].

⁸⁹ Miasto w ramach strategii zmniejszenia emisji dwutlenku węgla do atmosfery wprowadziło wytyczne o projektowaniu wszystkich nowych budynków w dzielnicy Aarhus Ø jako niskoenergetycznych.

⁹⁰ [źródło: www.issuu.com/arkitektensforlag/docs/issuu_byg_2_2015/36 dostęp: 06.12.2019].

a. INFORMACJE OGÓLNE**AUTORZY**
Atelier du pont**LICZBA KONDYGNACJI**
3-11**ROK BUDOWY**
2015**LICZBA MIESZKAŃ**
90**LICZBA BUDYNKÓW**
1**POWIERZCHNIA**
6 270 m²

Rysunek 67. Fotografia przedstawiająca budynek The Docks wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.atelierdupont.fr dostęp: 17.04.2020].

We francuskiej miejscowości Saint-Ouen, na dawnych terenach przemysłowych powstaje modelowa ekologiczna dzielnica The Docks – będąca przykładem zrównoważonego środowiska mieszkaniowego dostępnego dla wszystkich. Projekt zakłada szereg interesujących obiektów, przykładem jest budynek pod tą samą nazwą The Docks nawiązujący architekturą do historii miejsca, lecz we współczesnej odsłonie.

Dawne tereny przemysłowe zlokalizowane na obrzeżach miast często stanowią puste punkty na mapie zagospodarowania przestrzennego rejonu. Władze miast szukają pomysłów na nowe przeznaczenie terenu, tworząc np. industrialne strefy handlu i biznesu czy dzielnice mieszkaniowe. Jednym z licznych francuskich przykładów wykorzystania terenów na nowoczesną dzielnicę mieszkaniową jest obszar doków nad Sekwaną w miejscowości Saint-Ouen. Prace nad przygotowaniem inwestycji rozpoczęły się w 2004 roku, natomiast już w 2008 roku biuro Espinàs i Tarrasó Associats z siedzibą w Barcelonie przedstawiło masterplan nowego założenia dla blisko 100 ha obszaru⁹¹. Projekt zakładał przekształcenie obszarów przemysłowych w nowoczesną, ekologiczną dzielnicę mieszkaniową dla blisko 15 000 mieszkań, z czego 40% to mieszkania społeczne na wynajem. Projekt zakładał również 15 000 nowych miejsc pracy i bogate tereny rekreacyjne, w tym serce zagospodarowania – 12 ha park otwarty na Sekwanę⁹².

⁹¹ [źródło: www.espinasitarraso.com/projectes_ca/01%20-%20paisatge/zac-des-docks-st-ouen-1.html dostęp: 17.04.2020].

⁹² [źródło: www.ekopolis.fr/operation-amenagement/ecoquartier-des-docks dostęp: 17.04.2020].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 89. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty W-04.

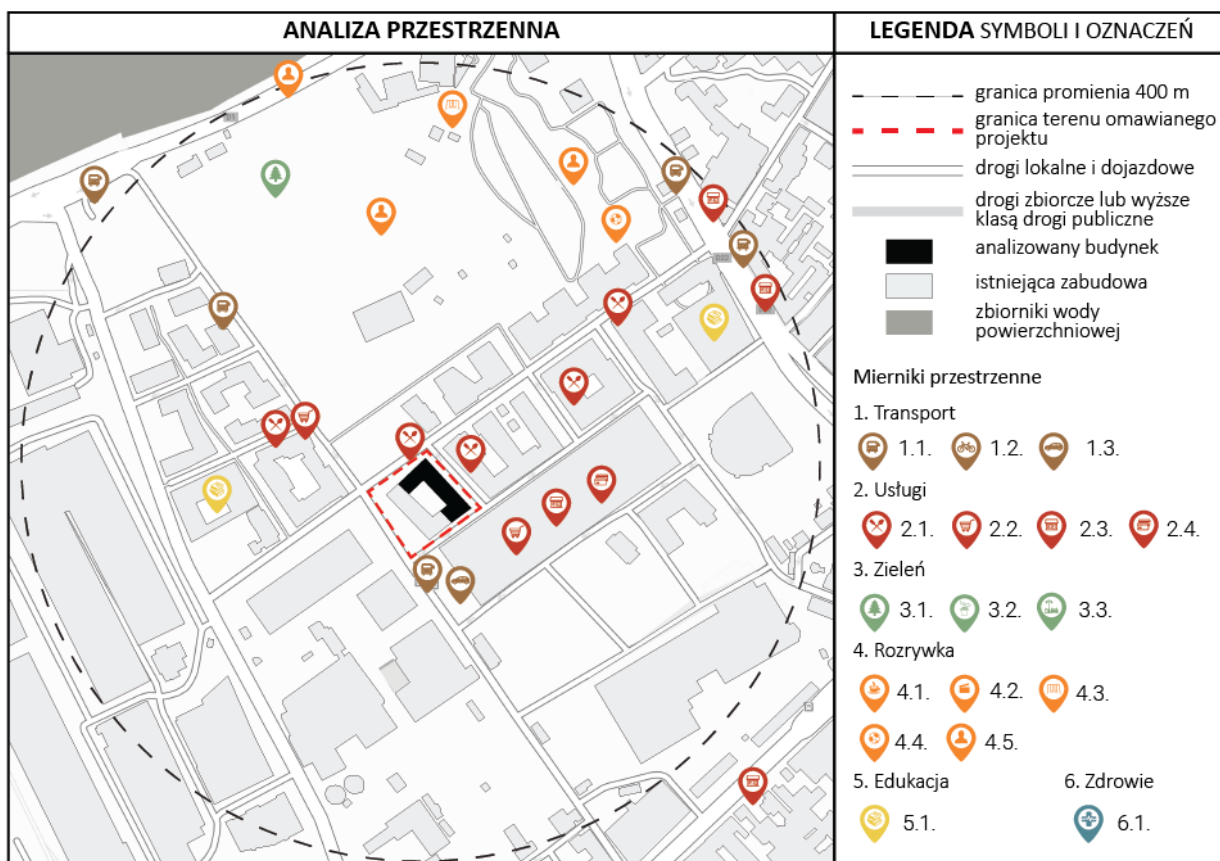


Tabela 90. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenne karty W-04.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	150 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	50 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	100 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	100 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	300 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	100 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	50 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	400 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	100 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	100 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	100 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	600 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	750 m

Rysunek 68. Dodatkowe informacje przestrzenne karty W-04 (poniżej).



LOKALIZACJA
przedmieścia



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
8/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 69. Dokumentacja fotograficzna budynku The Dock w Saint-Ouen
[źródło fotografii: www.atelierdupont.fr dostęp: 17.04.2020].

Tabela 91. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty W-04. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✓
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✓
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnością	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✓
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	✓
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✓
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✓
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 92. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty W-04, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	-
II. Architektoniczne	Dwunastokondygnacyjny budynek The Dock, autorstwa architektów Atelier du pont, został usytuowany w centralnym punkcie dzielnicy, pomiędzy parkiem Park Of The Docks, a halą Alstom ⁹³ . Wyróżnia się na tle i tak interesujących projektów mieszkalnych. Wszystko dzięki nowoczesnej formie, nawiązującej do XX-wiecznej historycznej zabudowy miejsca. Bryła budynku wyróżnia się dynamizmem, dzięki zastosowanemu kaskadowemu obniżeniu do 6 kondygnacji w północnej części kwartału. Elewację budynku tworzą stonowane odcienie bieli i grafitu, na tle których porozrzucane są pomarańczowe akcenty dodające nowoczesności i dynamizmu całemu budynkowi. Dominująca pomarańcz została wykorzystana w stalowej konstrukcji balkonów, wnękach loggii i podcieniach w parterze. Z całą pewnością jednym z sukcesów projektu jest park otwarty dla wszystkich mieszkańców. Jego wielkość i różnorodne zagospodarowanie ⁹⁴ tworzą często odwiedzaną przestrzeń publiczną w rejonie. Jego zagospodarowanie łączy się z gromadzeniem i oczyszczaniem wody deszczowej, która wykorzystywana jest do nawadniania terenów zielonych w dzielnicy ⁹⁵ .
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	-

⁹³ Zabytkowa hala Alstom zostanie zrewitalizowana, a wewnątrz ma powstać duży punkt z lokalami handlowymi, usługowymi i gastronomicznymi.

⁹⁴ W parku znajdują się różnorodne usługi i struktury, m.in. szklarnia edukacyjna (1 400 m²), która jest połączona z ogrodami działkowymi (5 000 m²). Przestrzeń zawiera miejsce do spotkań, kuchnię, dużą przestrzeń do eksperymentów i wydarzeń oraz materiały ogrodnicze. W ogrodach działkowych znajduje się kilka kabin ogrodnika; pola uprawne; skatepark i miejski amfiteatr; place zabaw zostały zaprojektowane specjalnie dla tego parku i maksymalnie wykorzystują topografię. Jeden z nich jest silnie powiązany z dużym polem trawiastym (10 000 m²), które jest wykorzystywane jako przedłużenie tego placu zabaw i zawiera elementy zabawy z wodą. [źródło: www.landezine.com/index.php/2017/09/saint-ouen-park-of-the-docks-by-agence-ter/ dostęp: 17.04.2020].

⁹⁵ Azoulay, C., 2016. *Atelier du pont unveils 'the docks' apartments in saint-ouen eco-district*, designboom, www.designboom.com/architecture/atelier-du-pont-the-docks-saint-ouen-eco-district-paris-10-26-2016/ [dostęp: 17.04.2020].

a. INFORMACJE OGÓLNE**AUTORZY**
WWAA**LICZBA KONDYGNACJI**
12**ROK BUDOWY**
2013**LICZBA MIESZKAŃ**
37**LICZBA BUDYNKÓW**
1**POWIERZCHNIA**
2 977 m²

Rysunek 70. Fotografia przedstawiająca budynek Rebel One wraz z podstawowymi informacjami o projekcie [źródło fotografii: www.wwaa.pl dostęp: 10.09.2015].

Poprzemysłowy i niewykorzystany teren przy ul. Mińskiej 25 w Warszawie został poddany rewitalizacji, w ramach której powstanie industrialne osiedle Soho Factory⁹⁶. Jednym z pierwszych budynków, który powstał pomiędzy zabytkowymi fabrykami, jest dwunastokondygnacyjna wieża mieszkalna, pełniąca jednocześnie rolę dominanty⁹⁷ przestrzennej nowego zagospodarowania terenu.

Warszawski Kamionek, będący częścią dzielnicy Praga Południe, charakteryzuje się bogatą historią, o której świadczy charakterystyczna istniejąca poprzemysłowa zabudowa. Jednocześnie obszar ten jest kojarzony z podupadającymi i zaniedbanymi budynkami, przez co w opinii mieszkańców uważany jest za jeden z bardziej niebezpiecznych terenów w dzielnicy. Osiedle Soho Factory znajduje się na obszarze 8 ha rozciągniętych pomiędzy ulicą Mińską a torami kolejowymi. Dzisiaj teren ten objęty jest programem rewitalizacyjnym. Zgodnie z przyjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ma zmienić swoje oblicze i zostać ponownie połączony funkcjonalnie z resztą Pragi Południe⁹⁸.

⁹⁶ W planach spółki Soho Development S.A., realizującej rewitalizację Soho Factory, są plany inwestycyjne, w których powstanie na osiedlu około 2 000 mieszkań do zamieszkania nawet 5 000 osób [źródło: www.rynekpierwotny.pl/oferty/soho-development-sa/rebel-one-warszawa-praga-poludnie-kamionek-9293/ dostęp: 23.01.2020].

⁹⁷ Będzie to jedna z dwóch dominant wież mieszkalnych – po przeciwnej stronie założenia powstanie budynek VERBEL, również autorstwa architektów WWAA. Oferta mieszkaniowa w budynku będzie bardziej różnorodna, od kawalerek 32 m² po mieszkania 2-, 3-, 4-, i 5-pokojowe [źródło: www.verbel.sohofactory.pl/ dostęp: 23.01.2020].

⁹⁸ [źródło: www.warszawa.wyborcza.pl/warszawa/56,34862,17158889,rebel-one-warszawa,,5.html dostęp: 23.01.2020].

b. ANALIZA PRZESTRZENNO-URBANISTYCZNA

Tabela 93. Tabela przedstawiająca analizę przestrzenno-urbanistyczną karty W-05.

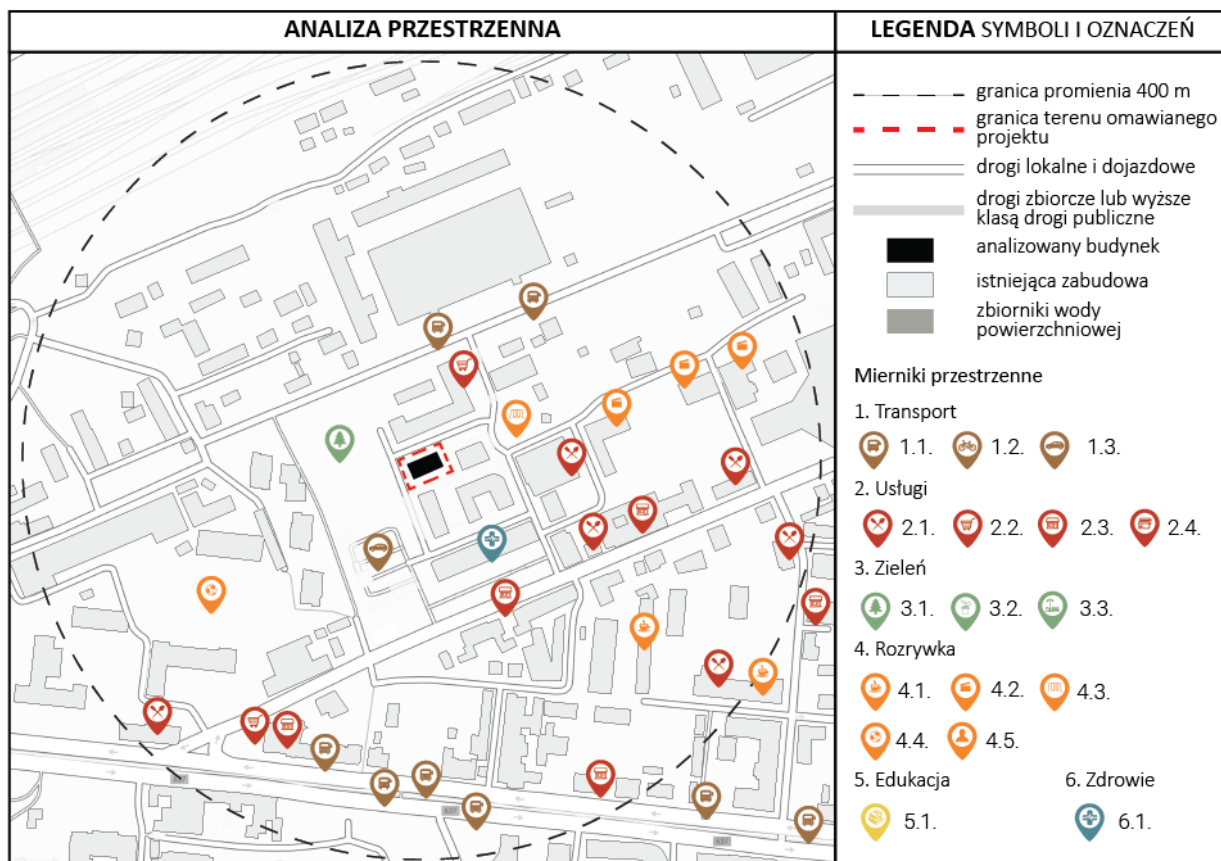


Tabela 94. Tabela przedstawiająca mienniki przestrzenne karty W-05.

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
1	TRANSPORT	
1.1.	Dostęp do transportu publicznego	200 m
1.2.	Dostęp do zrównoważonych środków przemieszczania się	Tak
1.3.	Miejsca parkingowe dla mieszkańców	Tak
2	USŁUGI	
2.1.	Odległość do restauracji	200 m
2.2.	Odległość do sklepu spożywczego	60 m
2.3.	Odległość do miejsc handlu	700 m
2.4.	Odległość do banków i bankomatów	600 m
3	ZIELEŃ	
3.1.	Dostęp do otwartych terenów zielonych	800 m
3.2.	Prywatne przestrzenie zielone dla mieszkańców	Nie

LP.	MIERNIK	WSKAŹNIK
3.3.	Zagospodarowanie terenu działki w przestrzeń zieloną dla mieszkańców	Nie
4	ROZRYWKA	
4.1.	Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni	200 m
4.2.	Odległość do miejsc kultury	200 m
4.3.	Odległość do placu zabaw dla dzieci	140 m
4.4.	Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych	1 100 m
4.5.	Odległość do przestrzeni publicznych	700 m
5	EDUKACJA	
5.1.	Odległość do szkoły podstawowej	950 m
6	ZDROWIE	
6.1.	Odległość do lekarza/ przychodni/szpitala	300 m

Rysunek 71. Dodatkowe informacje przestrzenne karty W-05 (poniżej).



LOKALIZACJA
śródmieście



GRODZONE OSIEDLE
nie



ATRAKCYJNOŚĆ PRZESTRZENI
7/10



STAN TECHNICZNY
dobry

c. ANALIZA PRZESTRZENNO-ARCHITEKTONICZNA



Rysunek 72. Dokumentacja fotograficzna budynku Rebel One w Warszawie [źródło fotografii: www.wvaa.pl dostęp: 10.09.2015].

Tabela 95. Tabela przedstawiająca mierniki przestrzenno-architektoniczne karty W-05. Zastosowane mierniki zostały zgrupowane w trzech głównych kategoriach w zależności od skali ich oddziaływania na jakość.

KATEGORIA	MIERNIK	WSKAŹNIK
I. Przestrzeń w bliskim otoczeniu budynku	1. Czytelny podział przestrzeni na część publiczną, półpubliczną, prywatną i półprywatną	✓
	2. Zapewnienie przestrzeni rekreacyjnej i placu zabaw dla dzieci	✗
	3. Rozgraniczenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych od strefy wolnego ruchu mieszkańców	✓
	4. Wykorzystanie istniejących walorów przyrodniczych	✗
	5. Zagospodarowanie terenu wraz z budynkiem dostępne dla osób z niepełnosprawnościami	✓
II. Budynek	1. Nominowanie projektu do wyróżnień (konkursów, plebiscytów) architektonicznych	✓
	2. W budynku zaprojektowano zróżnicowany program mieszkaniowy	✗
	3. Dobrze oznaczona strefa wejściowa budynku zaprojektowana w funkcjonalny i estetyczny sposób	CZĘŚCIOWO SPÉLNIONE
	4. Przewidziano dodatkową przestrzeń do przechowywania dla mieszkańców (komórki lokatorskie)	✓
	5. Zaprojektowano pomieszczenie wspólne oraz przestrzenie dodatkowe, np. do pracy, hobby	✗
	6. W procesie budowy wykorzystano materiały budowlane o wysokiej jakości, gwarantujące trwałość, bezpieczeństwo i komfort użytkowania	✓
	7. W budynku zastosowano rozwiązania i instalacje ekologiczne	✗
III. Mieszkanie	1. Wielkość powierzchni użytkowej mieszkania i jego wyposażenie zostało dostosowane do potrzeb przyszłych mieszkańców	✓
	2. Przewidziano dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, taką jak: balkony, loggie, tarasy. Z uwzględnieniem ich odpowiedniej wielkości min. 3 m ²	✓

d. WYRÓŻNIAJĄCE SIĘ CZYNNIKI JAKOŚCIOWE

Tabela 96. Tabela przedstawiająca wyróżniające się czynniki jakościowe karty W-05, które nie zostały uwzględnione w analizach.

CZYNNIKI	OPIS
I. Przestrzenne	Budynek stanowi dwunastokondygnacyjną dominantę przestrzenną nowego projektu zagospodarowania okolicy. Apartamentowiec wpisuje się swoją formą architektoniczną i wykończeniem z ceglanej elewacji w sąsiedztwo obiektów wywodzących się z XIX wieku oraz I połowy XX wieku. Elementem wyróżniającym budynek na tle innych z całą pewnością jest jego kolorystyka, ponieważ grafitowy klinkier kontrastuje z intensywną żółtą barwą ścian i sufitów loggii.
II. Architektoniczne	Osiedle mieszkaniowe Soho Factory, w którym został zaprojektowany Rebel One, z pewnością po zakończeniu wszystkich prac rewitalizacyjnych i wybudowaniu reszty zaplanowanych budynków mieszkalno-usługowych osiedla, będzie wysokiej jakości przestrzenią dla przyszłych mieszkańców. Realizacja bezpośrednio graniczy z terenami zielonymi, w bliskiej odległości znajduje się m.in. Park Skaryszewski. W projekcie powstało łącznie 37 apartamentowców oraz 3 lokale usługowe – dostępne z parteru budynku. Piętra zostały zaprojektowane jako kondygnacje powtarzalne, na których znajduje się mieszkanie 2-pokojowe (60,50 m ² z tarasem) oraz trzy mieszkania 3-pokojowe (67,08 - 72,25 m ² z tarasem). Wszystkie mieszkania zostały zrealizowane jako wygodne, o układzie rozkładowym, w którym możliwe jest przewietrzanie mieszkania narożnikowo. Kolejnym atutem mieszkań są długie balkony – w niektórych lokalach dostęp do balkonu jest możliwy ze wszystkich pokoi. Dodatkowo dla wygody mieszkańców zostały zaprojektowane dwie windy oraz garaż.
III. Ekologiczne	-
IV. Społeczne	Projektanci włożyli dużo pracy na rzecz zaprojektowania niepowtarzalnej i charakterystycznej elewacji, tak aby powstał obiekt będący wizytówką osiedla Soho Factory.

ZAŁĄCZNIK NR 3

METODOLOGIA ANALIZY PORÓWNAWCZEJ

W zastosowanej analizie porównawczej wybranych 30 środowisk mieszkaniowych zlokalizowanych w Europie przyjęto punktową metodę oceny. Metoda ta pozwala na ocenę przyjętych czynników jakościowych zastosowanych w analizie przestrzenno-urbanistycznej, przestrzenno-architektonicznej i wyróżniających się czynników jakościowych (znajdujących się w kartach obiektów). W analizowanych czynnikach przyjęto następującą skalę oceny:

a. Analiza przestrzenno-urbanistyczna:

1. Punktacja w systemie Walk Score®

Punkty w systemie Walk Score®	Punkty w analizie porównawczej	Ocena
100	5	jakość bardzo dobra
99 – 90	4	jakość dobra
89 – 80	3	jakość dostateczna
79 – 50	2	jakość dopuszczająca
49 – 30	1	jakość niedostateczna
29 - 0	0	jakość zła

2. Punktacja związana z odległością (mierzona w metrach), która została zastosowana do mierników:

- | | |
|--|--|
| ▪ 1.1. Dostęp do transportu publicznego; | ▪ 4.2. Odległość do miejsc kultury; |
| ▪ 2.1. Odległość do restauracji; | ▪ 4.3. Odległość do placu zabaw dla dzieci; |
| ▪ 2.2. Odległość do sklepu spożywczego; | ▪ 4.4. Odległość do otwartych przestrzeni rekreacyjnych; |
| ▪ 2.3. Odległość do miejsc handlu; | ▪ 4.5. Odległość do przestrzeni publicznych; |
| ▪ 2.4. Odległość do banków i bankomatów; | ▪ 5.1. Odległość do szkoły podstawowej; |
| ▪ 3.1. Dostęp do otwartych terenów zielonych; | ▪ 6.1. Odległość do lekarza/przychodni/ szpitala. |
| ▪ 4.1. Odległość do miejsca spotkań, np. kawiarni; | |

Odległość [m]	Punkty w analizie porównawczej	Ocena
Do 50	5	jakość bardzo dobra
51 – 100	4	jakość dobra
101 – 200	3	jakość dostateczna
201 – 300	2	jakość dopuszczająca
301 – 400	1	jakość niedostateczna
Powyżej 400	0	jakość zła

3. Punktacja związana z pytaniami zamkniętymi tak/nie. Za odpowiedź potwierdzającą dany czynnik jakościowy – „tak”, realizacja otrzymuje 1 punkt, natomiast w przypadku braku danego czynnika – „nie”, realizacja nie otrzymuje punktu.

b. Analiza przestrzenno-architektoniczna:

1. Punktacja związana z pytaniami zamkniętymi.

Wskaźnik	Punkty w analizie porównawczej	Ocena
	2	jakość bardzo dobra
CZĘŚCIOWO SPEŁNIONE	1	jakość dostateczna
	0	jakość zła

c. Analiza wyróżniających się czynników jakościowych:

Czynniki	Punkty w analizie porównawczej	Ocena
I. Przestrzenne	0 – 7	6 – 7 jakość bardzo dobra 5 – 5,9 jakość dobra 3 – 4,9 jakość dostateczna 1 – 2,9 jakość dopuszczająca < 1 jakość zła
II. Architektoniczne	0 – 7	
III. Ekologiczne	0 – 7	
IV. Społeczne	0 – 7	

W ocenie końcowej maksymalna liczba możliwych do zdobycia punktów to 125. Stanowi ona sumę z:

1. analizy przestrzenno-urbanistycznej (55% oceny końcowej);
2. analizy przestrzenno-architektonicznej (22,5% oceny końcowej);
3. analizy wyróżniających się czynników jakościowych (22,5% oceny końcowej).

Przyjęty zróżnicowany system oceny końcowej nie pozwala na zdobycie wysokiej pozycji końcowej na podstawie dobrego wyniku tylko z jednej analizy. Dzięki temu dobrany system oceny pozwala na przedstawienie wnikliwej oceny, uwzględniającej szeroką gamę czynników.

Na podstawie otrzymanych punktów możliwe jest przygotowanie zestawienia i analizy wyników. Realizacje, które otrzymały największą liczbę punktów, odznaczają się najwyższą jakością środowiska mieszkaniowego. Punktowa ocena końcowa pozwoli na zakwalifikowanie realizacji do jednej w trzech grup:

1. otrzymanie ponad 60% maksymalnej liczby punktów – **grupa zielona**;
2. otrzymanie pomiędzy 45% a 59% maksymalnej liczby punktów – **grupa pomarańczowa**;
3. otrzymanie poniżej 44% maksymalnej liczby punktów – **grupa czerwona**.



ROZPRAWA

DOKTORSKA

TRAKTUJE

O BUDOWNICTWIE MIESZKANIOWYM.

AUTOR POSZUKUJE W PRACY ODPOWIEDZI NA PYTANIE,

CO TO JEST ŚRODOWISKO MIESZKANIOWE WYSOKIEJ

JAKOŚCI ORAZ JAKIE ELEMENTY O TAKIEJ JAKOŚCI

ŚWIADCZĄ.

