

# NIEMIECKI WSPÓŁCZESNY MODEL KSZTAŁTOWANIA MIEJSKICH STRUKTUR MIESZKANIOWYCH

Gabriela Rembarz

Wydział Architektury, Politechnika Gdańska, ul. Narutowicza 11/12, 80-233 Gdańsk  
E-mail: grem@pg.gda.pl

## CONTEMPORARY GERMAN MODEL OF SHAPING HOUSING CITY STRUCTURES

### Abstract

The paper concerns dominating tendencies in German urban planning of shaping new housing districts incurred in 20 last years as large-scalar municipal projects. Global cultural and demographic changes, the technological progress and the reunification of Germany caused essential changes of the German main problem fields associated with the subject matter of the housing industry and the development of cities. Shrinking processes of cities and regions in the radical way determined realistic new paradigm of the development of urbanised structures - qualitative rather than quantitative growth. The most important large-scalar housing establishments incurred in Germany in last 20. years mainly on post military, transportation and industry areas (Munich, Stuttgart) are becoming part of these assumptions as the element of the specific recycling of urban structures. The latest model of the centripetal development, alternative tool in the fight against suburbanisation, they worked out in Leipzig carrying alternative housing projects out in revitalised districts of beginnings of the 20<sup>th</sup> century origin. In both situations numerous strategies set for building the environment balanced socially and energy of settling, breaking up with the monofunctional model of a housing estate and the functional city coming out from the modernism. Applying these techniques - nowadays standard environment-friendly solutions - became the indicator of the separateness of projects of last twenty years from period of the eighties - which time environment-friendly solutions were realized on principles of experiment.

### Streszczenie

Referat dotyczy dominujących w urbanistyce niemieckiej tendencji w kształtowaniu nowych dzielnic mieszkaniowych powstałych w ostatnich dwudziestu latach jako wielkoskalarne projekty miejskie. Globalne zmiany kulturowe i demograficzne, postęp techniczny i ponowne zjednoczenie Niemiec spowodowały zasadnicze zmiany niemieckich głównych pól problemowych związanych z tematyką mieszkalnictwa i rozwoju miast. Procesy kurczenia miast i regionów w sposób radykalny określiły realny nowy paradygmat rozwoju struktur zurbanizowanych - wzrostu jakościowego, a nie ilościowego. Najważniejsze wielkoskalowe założenia mieszkaniowe, powstałe w Niemczech w ostatnich dwudziestu latach głównie na terenach powojennych, pokomunikacyjnych i przemysłowych (Monachium, Stuttgart), wpisują się w te założenia jako element swoistego recyklingu miejskich struktur. Nowy model rozwoju dośrodkowego, alternatywne narzędzie w walce z suburbanizacją, wypracowano w Lipsku, realizując projekty mieszkaniowe w rewitalizowanych dzielnicach z początku XX wieku. W obu sytuacjach wprowadzono liczne strategie nastawione na budowanie zrównoważonego społecznie i energetycznie środowiska zamieszkania, zrywającego z modelem monofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego i miasta funkcjonalnego doby modernizmu. Zastosowanie tych technik, będących dziś standardowymi rozwiązaniami proekologicznymi, stało się wyznacznikiem odrębności projektów z ostatnich dwudziestu lat od okresu lat osiemdziesiątych, w którym to czasie rozwiązania proekologiczne realizowano na zasadach eksperymentu.

Keywords: new residential districts, contemporary German urban planning, housing, revitalization, restoration of cities

Słowa kluczowe: nowe dzielnice mieszkaniowe, współczesna urbanistyka niemiecka, mieszkalnictwo, rewitalizacja, odnowa miast

## WPROWADZENIE - WSPÓŁCZESNY MODEL

Referat dotyczy dominujących w urbanistyce niemieckiej tendencji w kształtowaniu nowych dzielnic mieszkaniowych powstałych w ostatnich dwudziestu latach jako wielkoskalarne projekty miejskie. Świadomie zawężone zostało w artykule rozumienie słowa „współczesne”, które w polskich naukowych studiach architektoniczno-urbanistycznych tradycyjnie obejmuje okres od początku XX wieku do dziś. Jakkolwiek dziedzictwo dorobku modernistów spod znaku Bauhausu i Werkbundu nadal wywiera silny wpływ na dzisiejszą praktykę (geneza), odnajdywane dziś związki i analogie, szczególnie jeśli chodzi o formę przestrzenną, stanowią rodzaj historycznych cytowań lub zapożyczeń z epoki poprzedniej, czytelnie dopełnionej i zamkniętej. Powroty te uznać można za swoisty renesans wybranych idei, trendów czy stylów inspirowanych do nowych rozwiązań.

Globalne zmiany kulturowe i demograficzne, a szczególnie postęp techniczny, które zaszły w ostatnim półwieczu, uprawniają do użycia słowa „współczesny” w zakresie zredukowanym do ostatnich trzech dekad. Wszystkie zrealizowane w ostatnich latach duże projekty mieszkaniowe, zakładają powstanie nowych dzielnic miejskich, zróżnicowanych funkcjonalnie i przestrzennie. Wprowadzają liczne strategie określane słowem „nachhaltig” (sustainable, zrównoważony) i „sozial gerecht” (społecznie uczciwy), zrywające z modelem monofunkcyjnego osiedla mieszkaniowego i miasta funkcjonalnego, będących skutkiem realizacji modernistycznego paradygmatu urbanistycznego. To założenie obliguje do stosowania rozwiązań proekologicznych jako standardowych. Jest to wyznacznik odrębności projektów z ostatnich dwudziestu lat od okresu lat osiemdziesiątych, w którym to czasie rozwiązania proekologiczne realizowano na zasadach eksperymentu.

W przypadku Republiki Federalnej Niemiec (RFN) zdecydowanie najważniejszą datą umożliwiającą ograniczenie rozumienia określenia „współczesny model” do dwóch ostatnich dekad jest ponowne

zjednoczenie (1990), które w sposób istotny zmieniło uwarunkowania tworzenia nowych struktur mieszkaniowych, a przez to wpłynęło na zmianę obowiązujących dotąd co najmniej w połowie państwa zasad i modeli urbanistycznych.

## 1. CIĄGŁOŚĆ I ZRÓŻNICOWANIE FORM BADAŃ NAUKOWO-WDROŻENIOWYCH

Republika Federalna Niemiec - RFN (do ponownego Zjednoczenia tzw. Niemcy Zachodnie) - od lat powojennych prowadziła systematyczne prace naukowo-wdrożeniowe nad zagadnieniami poprawy jakości środowiska mieszkaniowego. Zarówno działalność licznych instytutów naukowych, jak Institut für Städtebau und Wohnungswesen München (ISW), Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt (IWU), kolejne edycje programów ExWoSt<sup>1</sup> oraz szeroko znane międzynarodowe wystawy budowlane, tzw. Internationale Bau Ausstellung<sup>2</sup>, to tylko najbardziej czytelne przejawy systemowej polityki krajów związkowych i Federacji w dziedzinie badań nad mieszkalnictwem. Po ponownym zjednoczeniu nowe landy byłej NRD w krótkim czasie przyjęły z niewielkimi różnicami zarówno system prawny, jak i urbanistyczną metodologię projektową obowiązującą dotąd w tzw. starych landach. Po latach ówczesne decyzje polityczne ocenia się dość krytycznie. Niemniej jednak dorobek byłej NRD w dziedzinie badań nad mieszkalnictwem nie jest dziś równoprawnie cytowany, pozostając domeną badań historycznych. Mówiąc o aktualnych głównych tendencjach w urbanistyce kształtowania środowiska zamieszkania, odnosić można się zatem do realizacji wielkoskalarnych projektów nowych dzielnic mieszkaniowych, powstających najczęściej na terenach powojennych (głównie w starych landach i Berlinie), oraz do wybranych alternatywnych projektów mieszkaniowych w obszarach rewitalizacji dzielnic z przełomu wieków, zrealizowanych w większych miastach nowych landów, głównie w Lipsku.

<sup>1</sup> Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus - cykl programów projektowo-badawczych mających na celu wdrażanie modelowych rozwiązań dotyczących bieżących problemów przestrzennych struktur miejskich, finansowanych z funduszy federalnych, jak i poszczególnych landów.

<sup>2</sup> Tradycja wystaw budowlanych zmieniła się zasadniczo od formuły wieloprzestrzennej wystawy pokazującej najnowsze trendy architektoniczne po wieloletnie programy obejmujące całe regiony zorganizowane w celu opracowania nowatorskich metod rozwiązywania złożonych problemów przestrzennych, związanych najczęściej z rewitalizacją miast, regionów czy krajobrazu. Kolejne IBA odbywały się w latach: 1901- Mathildenhöhe Darmstadt, 1927 - Weißenhofsiedlung w Stuttgartu, 1957 - INTERBAU w Hansa Viertel oraz 1984-86 IBA (kritische Rekonstruktion der Stadt - krytyczna rekonstrukcja miasta) w Berlinie, IBA Emscher Park 1989-1999 w Zagłębiu Ruhry (Werkstatt für die Zukunft von Industrieregionen - Warsztat przyszłości regionów postindustrialnych) oraz realizowane obecnie IBA Fürst-Pückler-Land 2000-2010 (Werkstatt für neue Landschaften - Warsztat nowych krajobrazów), IBA Stadtumbau 2010 in Sachsen-Anhalt (Stadtumbau als Bürgerprojekt - przebudowa miast jako projekt obywatelski) oraz 2007- 2013 IBA Hamburg (Metropole Hamburg - Wachsende Stadt, Metropolia Hamburg - rosnące miasto).

## 2. PROJEKTY MODELOWE I AKTYWNA ROLA SEKTORA PUBLICZNEGO

Projekty nowych dzielnic miejskich (mieszkalniowych) to zwykle przedsięwzięcia modelowe powstałe dzięki zaangażowaniu w formule partnerstwa prywatno-publicznego środków z budżetów miast i landów, a nawet budżetu federalnego. Sektor publiczny jest we wszystkich tego typu zamierzeniach stroną aktywnie uczestniczącą w ich wieloletniej realizacji, pełniąc rolę inicjatora i koordynatora całego przedsięwzięcia. Zaangażowanie organizacyjne miasta pojawia się głównie tam, gdzie konieczne jest rozwiązanie wysoce złożonej sytuacji społeczno-przestrzennej, czyli zwykle wsparcie i ochrona słabszych grup społecznych w starciu z sektorem prywatnym, komercyjnie traktującym mieszkanie jedynie jako towar rynkowy, a nie podstawowe prawo obywatelskie. Ta postawa władz jest dla różnej skali i charakteru partnerów prywatnych gwarancją trwałości i wysokiej jakości rezultatów oraz szerokiej promocji wyników. Potwierdzają to liczne europejskie wyróżnienia i nagrody<sup>3</sup>, jak i publikacje naukowe na całym świecie. Zaangażowanie sektora publicznego pozwala na wdrożenie wielu rozwiązań organizacyjnych mających na celu stworzenie zrównoważonego środowiska zamieszkania - miast bez radykalnej segregacji społecznej, ograniczającego emisję zanieczyszczeń i energochłonność<sup>4</sup>. Ta postawa miast jest istotną zmianą po dekadzie lat 80., gdy w niemal wszystkich wysoko rozwiniętych państwach Europy nastąpiła daleko idąca liberalizacja planowania miast, skutkująca między innymi zaniechaniem realizacji w tym czasie projektów wielkoskalarnych.

## 3. ZINTEGROWANE BADANIA, PLANOWANIE I ADMINISTRACJA

Opracowanie najskuteczniejszych metod umożliwiających harmonijną koegzystencję w nowych dzielnicach mieszkańców o różnym statusie społecznym wymaga stosowania zintegrowanego planowania urbanistycznego równorzędnie traktującego oba wymiary struktur mieszkaniowych - przestrzenną i społeczną oraz wielkoskalarny wymiar pojęcia „środowisko zamieszkania”<sup>5</sup>. Konieczne jest posługiwanie się narzędziami urbanistyki operacyjnej, łączącej fazę

planowania z realizacją, ale też integrującej projektowanie i zarządzanie infrastrukturą zbudowaną z realizacją projektów społecznych tzw. miękkich. Stąd problematyka mieszkaniowa od ponad trzech dekad nie występuje w Niemczech jako kwestia stanowiąca odrębny sektor. Nawet administracyjnie, np. w ministerstwach czy urzędach, mieszkalnictwo należy do zadań traktowanych najczęściej łącznie z problemami środowiskowymi (Umwelt), społecznymi i rozwoju miast. Państwo niemieckie przykłada szczególną wagę do kwestii wyrównywania szans życiowych obywateli oraz zapobiegania segregacji i marginalizacji społecznej. Stąd, tak jak w aktualnej strategii rozwoju Monachium<sup>6</sup>, na centralnym miejscu pojawia się kwestia równości społecznej w prawie do korzystania ze wspólnych dóbr publicznych, do których należy również miasto. Nie są to jedynie polityczne deklaracje i medialne przesłania, ale realizowana strategia przekładająca się na planowanie miejskie, które w Niemczech obliguje władzę do skutecznej i szybkiej realizacji. Monachium opracowało metody umożliwiające przeprowadzenie założeń strategicznych przez wszystkie fazy wdrożenia: od przejęcia centralnie położonych terenów powojkowych, przeznaczania ich na funkcje mieszkaniowe i rozwijanie tam nowoczesnych projektów w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego po opracowanie i wdrożenie finansowo-organizacyjnych programów wspierania taniego, ale jakościowo dobrego własnościowego budownictwa mieszkaniowego. Ten społecznie dostępny program wzmacniania własności prywatnej mieszkań wśród grup społecznie stabilnych, ale finansowo słabszych (zaporowo wysokie ceny mieszkań w Monachium) nazwano Münchner Modell.

Pomimo iż realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jest bardzo istotna w Monachium i Bawarii, globalnej metropolii i regionie o wyjątkowo silnym rynku pracy, przykład ten stanowi jednak niezwykły w skali całego państwa wyjątek. W dzisiejszych Niemczech na skutek zmian demograficznych<sup>7</sup> tylko 1% zasobów mieszkaniowych państwa stanowią nowo wznoszone struktury. Stąd kwestia mieszkalnictwa identyfikowana jest dziś z problematyką rewitalizacji miast, najczęściej w kontekście programów związanych z redukcją pustostanów. Jest to zasadnicza zmiana w stosunku do okresu powojennej industria-

<sup>3</sup> Np. Deutscher Städtebau Preis, Bauherrenpreis, Deutsche Immobilien Fonds DIFA-Award.

<sup>4</sup> Jedno z głównych założeń przyjętej Narodowej Polityki Miejskiej - Nationale Stadtentwicklungspolitik.

<sup>5</sup> J. Turowski, *Socjologia. Małe struktury społeczne*, Towarzystwo Naukowe KUL, Lublin 2001.

<sup>6</sup> Jest to tzw. Perspective München z koncepcją kształtowania wszystkich osiedli mieszkaniowych „Kompact-Urban- Grün”.

<sup>7</sup> B. Jałowiecki za J. Turowskim (1968): B. Jałowiecki (red.), *Osiedle i Miasto*, Arkady, Warszawa 1968.

lizacji lat 60., gdy prace badawcze nastawione były głównie na kwestie szybkiego zapewnienia wielkiej liczby mieszkań dla robotniczych mas, napływających do wciąż zrujnowanych wojną miast.

#### 4. WYCZERPYWANIE ZASOBÓW, KURCZENIE SPOŁECZNOŚCI MIEJSKIEJ

Ostatnie trzydzieści lat wniosło do problematyki mieszkalnictwa zasadniczą zmianę - zagadnienie wyczerpywania się zasobów warunkujących stały rozwój przestrzenny (powierzchniowy i liczbowy) miast. Do dyskutowanych od lat kwestii ograniczonych zasobów energetycznych (kryzys paliwowy końca lat 70.) i konieczności ochrony zasobów naturalnych, które to problemy są wspólne dla wszystkich krajów, nie tylko europejskich, dochodzą dziś wspomniane już kwestie zmian demograficznych. Temat ten w związku z mieszkalnictwem stał się w Niemczech na początku XXI wieku problemem kluczowym. Depopulacja w miastach nowych landów dotyka głównie wielorodzinne struktury mieszkaniowe i związana jest zarówno z ujemnym przyrostem naturalnym, jak i utrzymującymi się tendencjami migracyjnymi: migracji dalekiej - do landów o silnym rynku pracy (np. Monachium) oraz bliskiej, związanej z procesem suburbanizacji - do gmin podmiejskich<sup>8</sup>. Kurczenie i starzenie się społeczności miejskich znane jest w całej Europie od ponad dwudziestu lat, jednak w Niemczech zakres tej tendencji przybrał wymiar wyjątkowy, przekraczający dotychczasowe najgorsze doświadczenia z lat 80., związane z restrukturyzacją przemysłu ciężkiego w Zagłębiu Ruhry. Pod koniec lat 90. władze miast, landów i Federacji zostały skonfrontowane z problemem niecodziennym, gdyż w okresie ostatnich 10-15 lat po zjednoczeniu w tzw. nowych landach milionowy niedobór mieszkaniowy przerodził się w prawie dwumilionową nadpodaż mieszkań. Problematyka miasta/regionu perforowanego związana z nadmiarem infrastruktury miejskiej w stosunku do malejącej liczby mieszkańców - rozwiązywana w ramach IBA Emscher Park (Ruhr Gebiet) jako eksperyment - stała się powszechną rzeczywistością dla wszystkich miast nowych landów z Berlinem włącznie. W roku 2001 powstał specjalny program ratowania miast Wschodnich Niemiec - „Stadtumbau Ost”. Dziś uznano, że problem kurczenia się i perforacji dotyka też coraz większą liczbę miast starych landów ( np. Brema).

#### 5. DOMEK JEDNORODZINNY WŚRÓD KAMIENIC CZYNSZOWYCH

Liczne opustoszałe dzielnice w sposób dojmująco realny wprowadzają do dyskursu o urbanistyce struktur mieszkaniowych kwestię realizacji głównych haseł ekologów - „reduce, reuse, recycle” (ograniczenie użycia zasobów, ponowne użycie i recykling). W miastach, takich jak Lipsk, które utraciło 100 tys. mieszkańców, już w połowie lat 90. postawiono sobie pytanie o możliwość recyklingu historycznych dzielnic miejskich, których nie można z przyczyn kulturowych całkowicie rozebrać, jak dzieje się to stopniowo od 10 lat z poenerdowskimi wielkimi osiedlami mieszkaniowymi z wielkiej płyty. Pytanie o nowy model środowiska mieszkaniowego dla miasta perforowanego, jakim jest Lipsk, przybiera formę domku jednorodzinne wśród dawnych kamienic czynszowych, które również próbuje się zamienić na obiekty jednorodzinne, niczym średniowieczne kamieniczki mieszczańskie<sup>9</sup>. Szczególnie w Lipsku władze wszystkich szczebli wspierają działania, aby umożliwić rozwój wysoce zindywidualizowanych form zamieszkania jako odpowiedzi na komercyjną podmiejską ofertę domku z ogródkiem. Po 10 latach poszukiwania najbardziej skutecznych metod promocji wśród społeczeństwa tego modelu zamieszkiwania w mieście odniesiono sukces uruchamiający komercyjne mechanizmy. Miasto wypracowało liczne nowe narzędzia urbanistyki operacyjnej dostosowane do problemu koordynowania nie tyle rozwoju przestrzennego, ile regresu przestrzennego struktur miejskich przynoszącego miastu wzrost jakości przestrzennej i ekonomicznej. Hasłem strategicznym stało się tu „więcej jakości dla mniejszej ilości”. Lipsk stał się liderem nowoczesnej urbanistyki europejskiej, a jego dramatyczne doświadczenia posłużyły opracowaniu tzw. Karty Lipskiej, której wytyczne służą wprowadzeniu do polityki państw Unii Europejskiej nowoczesnych metod planowania miast.

#### 6. ALTERNATYWNE STYLE ZAMIESZKANIA

Istotna dla kierunku badań nad mieszkalnictwem i miastem, związanych ze zmianami demograficzno-kulturowymi, stała się dziś problematyka tzw. Wohnen in Alter, czyli miejskiego środowiska zamieszkania dla samodzielnych osób starszych. Prace nad zintegrowanym środowiskiem zamieszkania dla tej

<sup>8</sup> G. Rembarz, *Zależność procesów kurczenia i suburbanizacji na przykładzie miast niemieckich*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty, t.7, Wyd. Urbanista, Warszawa 2006.

<sup>9</sup> G. Rembarz, *Lipska willa w śródmieściu*, [w:] „Urbanista” nr 1/2006.

grupy społecznej wiążą się obecnie również z tematem mieszkalnictwa dla różnego rodzaju grup i wspólnot (np. twórczych) pragnących realizować bardzo zindywidualizowany, miejski styl zamieszkania w modelu tzw. cohousing. Analiza wielości rozwijających się na terenie Niemiec alternatywnych modeli życia w mieście, rozpoznanych jako potencjał rozwojowy struktur zurbanizowanych, jest wyjątkowo ciekawa szczególnie w kontekście problematyki *shrinking cities* (kurczących się miast). W środowiskach socjologów dyskutuje się nad problemem, czy klasyczny model rodzinny jest dziś naprawdę głównym typem miejskiej podstawowej jednostki społecznej<sup>10</sup>. Wykorzystanie tego nieoczywistego potencjału wymaga jednak od administracji publicznej nowych narzędzi urbanistycznych i głębokiej zmiany postawy z organu nadzoru na aktywnego partnera zainteresowanego tworzeniem zrównoważonych, stabilnych lokalnych społeczności.

Takim narzędziem stało się wspieranie mieszkalnictwa wielorodzinnego w systemie tzw. Baugruppen. Miasto posiadające puste zrujnowane kamienice lub wolne działki w nowych osiedlach organizuje rodzaj konkursu-przetargu na zakup i zagospodarowanie danego budynku czy parceli, zapewniając promocyjne ceny, jeśli dana grupa przyszłych mieszkańców przedstawi atrakcyjny dla miasta projekt realizacyjny. W ten sposób przyszli sąsiedzi poznają się na długo, zanim zamieszkają pod wspólnym dachem. W czasie fazy projektowej i budowlanej zawiązują się i pogłębiają ich relacje i wzrasta przywiązanie emocjonalne do dzielnicy. Miasto wspiera tych inwestorów organizacyjnie w różny sposób, na przykład pomaga stworzyć grupę budowlaną, doradza w kwestiach projektowych i administracyjnych, stosuje korzystne ceny na zakup parceli lub domu, a nawet uruchamia specjalne linie kredytowe etc. Takie rozwiązanie zastosowano z powodzeniem w Lipsku przy budowie nowych budynków uzupełniających starą tkankę, jak i remontach zdekapitalizowanych pustostanów. Zasada potwierdziła się też w całkowicie nowych założeniach osiedli Monachium, Freiburga czy Tybingi.

## 7. MIGRACJE I NOWE DZIELNICE MIESZKANIOWE

Migracja do końca lat 90. ze Wschodu na Zachód ponad miliona osób była jedną z przyczyn reali-

zacji w nielicznych regionach starych landów wielkoskalarnych projektów miejskich polegających na budowie nowych dzielnic mieszkaniowych. Są to głównie miasta powiększające liczbę mieszkańców dzięki silnemu rynkowi pracy - Monachium, Stuttgart, Hamburg wraz z ich najbliższymi regionami metropolitalnymi. W miastach tych skutki wewnątrzniemieckiej migracji wzmocnione zostały dodatkowo falą emigracyjną wywołaną wojną bałkańską, powiększającą zapotrzebowanie na dostępne społecznie budownictwo mieszkaniowe. Funkcjonujące w starych landach dość ściśle regulacje regionalne chronią do pewnego stopnia miasta przed rozwojem zjawiska urban-spraw. Stąd realizacja zapotrzebowania na nowe mieszkania (nie tylko tanie) poprzez komercyjne projekty oferujące mały domek na dalekich peryferiach nie była w tych miastach wystarczająco dostępna i łatwa, jak to miało miejsce w miastach landów wschodnich. Po zjednoczeniu w Niemczech Wschodnich planowanie regionalne nie działało wystarczająco sprawnie, aby zatrzymać falę suburbanizacji niszczącą rynek mieszkaniowy. Świadomość skutków nie ograniczanej suburbanizacji wśród władz publicznych w miastach silnych gospodarczo była i jest na tyle wysoka, aby rozwiązania problemów mieszkalnictwa nie powierzać jedynie mechanizmom wolnorynkowym. Typowi komercyjni deweloperzy nie zapewnią grupom finansowo słabszym rozwojowego kulturowo środowiska zamieszkania, co z kolei jest gwarantem ochrony tych społeczności przed pogłębieniem socjalnej marginalizacji.

## 8. TERENY POWOJSKOWE I NOWE DZIELNICE

Sytuacja zwiększonych potrzeb mieszkaniowych w połowie lat 90. zbiegła się w czasie z decyzją o wymarszu wojsk alianckich i Armii Czerwonej, stacjonujących od czasów wojny na terenie całego podzielonego państwa niemieckiego. Rozległe tereny powojenne przeszły w posiadanie władz Federacji. Liczne miasta poszukujące terenów dla realizacji nowych projektów mieszkaniowych w różny sposób przejęły kontrolę nad tymi terenami. Bogatsze, np. Monachium, dzięki istniejącym regulacjom prawnym, wysokiej świadomości celu publicznego Federacji i skuteczności prowadzonych negocjacji wykupiły te atrakcyjnie położone tereny. Inne, mniej zamożne miasta, jak np. Fürth w Bawarii, doprowadziły dzięki

<sup>10</sup> Walter Siebel, *Sozialwissenschaften und Regierungshandeln*, wykład w ramach „Erster Hochschultag zur Nationaler Staatsentwicklungspolitik“, Berlin 15-16 stycznia 2009.





Ryc. 1. Podwórkó Messestadt Riem, Monachium (MR1)



Ryc. 2. Przestrzeń publiczna Panzerwiese, Monachium (PW1)

negocjacji z Federacją do opracowania i uchwalenia dla terenów powojennych planów zagospodarowania korzystnych dla podniesienia atrakcyjności miejskiej oferty mieszkaniowej, zabezpieczając je przed przypadkową parcelacją i spekulacyjnymi praktykami (sprzedaż terenów po przyjęciu planu).

Zabezpieczenie terenów powojennych dla rozwoju nowych dzielnic mieszkaniowych umożliwiło wielu miastom realizację nowoczesnych projek-

tów mieszkaniowych. Tak powstały najbardziej znane obecnie projekty w Monachium, jak: Messestadt Riem, Ackermann Bogen, Panzerwiese, Parkstadt Schwabing, Erlangen Röthelheimpark, Fürth Süd-stadt, Freiburg Vaboun, Tübingen Südstadt Loreto i Französisches Viertel, Stuttgart Ostfildern Scharnhauser Park.

Podstawą wszystkich największych założeń z udziałem finansowania publicznego było stworzenie społecznie, urbanistycznie i ekologicznie zrównoważonych miejskich nowych dzielnic jako programu rewitalizacji terenów zdegradowanych. Zróżnicowanie programowo-przestrzenne i złożone nowoczesne koncepcje społeczne związane z zasadami realizacji i zasiedlania zabezpieczyć miały te obszary przed rozwojem tzw. syndromu wielkiego osiedla, znanego z modernistycznych osiedli lat 60. i 70. Dzisiejsze rozumienie struktur zrównoważonych społecznie łączy się z dążeniem do zwiększania liczby osób posiadających tytuł własności mieszkania. Miasta wycofują się z budowania zasobów mieszkań komunalnych, jednocześnie nie dopuszczając do realizacji na rozległych terenach czysto komercyjnych projektów. Wspierają indywidualnych inwestorów lub grupy inwestorskie (Baugruppen) w realizacji własnych, często alternatywnych, projektów mieszkalnictwa wielorodzinnego na potrzeby własne. W nowo zasiedlanej dzielnicy od samego początku funkcjonują przestrzenie i obiekty, które obok pełnienia roli podstawowej infrastruktury społecznej służą integracji społecznej (kościół, klub osiedlowy, centrum kultury). Coraz częściej, jako wynik doświadczeń z rewitalizacji,<sup>11</sup> wprowadzony zostaje tzw. Quartier Management (kwartałowy management) służący wsparciu współpracy dobrosąsiedzkiej, tworzeniu się lokalnych wspólnot i rozwiązywaniu problemów i konfliktów. Strategia ta wspiera realizację założenia kształtowania zdrowej miejskiej mozaiki przestrzennej i społecznej oraz sprzyja związaniu mieszkańców z dzielnicą poprzez coś bardziej trwałego niż tylko umowa najmu.

## 9. GŁÓWNE ZASADY

Analiza poszczególnych osiedli ujawnia wspólne dla wszystkich przykładów założenia przestrzenne, które realizowane są poprzez szeroką gamę zindywidualizowanych rozwiązań organizacyjnych. Do najważniejszych elementów spójnych dla wszystkich projektów należą:

<sup>11</sup> Więcej informacji w ramach programu Soziale Stadt.



Ryc. 3. Tereny otwarte Panzerwiese, Monachium (PW2)

- a) Lokalizacja osiedla na terenach rewitalizowanych (powojennych, przemysłowych, po-transportowych: kolejowych, portowych, dawnych lotnisk),
- b) Ścisła integracja założenia z terenami otaczającymi oraz pełna obsługa siecią komunikacji publicznej pozwalająca na wprowadzenie na terenie dzielnicy prymatu ruchu pieszo-rowerowego nad kołowym w myśl zasady „miasta krótkich dróg”,
- c) Czytelny, prosty układ urbanistyczny założenia o zhierarchizowanym systemie przestrzeni publicznych i stref funkcjonalnych, tworzący jednoznaczne i zasadne ramy dla realizacji architektonicznych,
- d) Zabudowa prosta, niska i intensywna, nie występują obiekty mieszkaniowe wysokie,
- e) Każda nowa dzielnica posiada rdzeń centralny, reprezentacyjny, zintegrowany z systemem ogólnomiejskim, podkreślony lokalizacją obiektów użyteczności publicznej,
- f) Wykorzystywanie wysokiej jakości architektury nowych budynków (np. ratusz dzielnicowy) i eksponowanie cennych obiektów historycznych, ostańców poprzedniej funkcji terenu, jako elementów kształtujących tożsamość miejsca, dzielnicowych landmarków,
- g) Zróżnicowana oferta form mieszkaniowych (jedno- i wielorodzinnych) o szerokim wachlarzu układów mieszkań, umożliwiających realizację różnych potrzeb mieszkaniowych (stylów bycia), w tym specjalnie dostosowane dla osób w podeszłym wieku i inwalidów (tzw. mieszkanie z opieką), dostępnych w różnych formach własności,
- h) Priorytetowa rola przestrzeni publicznych i sąsiedzkich, miejskich i zielonych, w kreowaniu niepowtarzalnego wizerunku dzielnicy, jej lokalnego genius loci, oraz w pogłębianiu integracji lokalnej społeczności, dzięki wysokiej jakości i zróżnicowaniu programowemu,
- i) Dwoista funkcja programu usługowego: gwarantującego realizację podstawowych potrzeb mieszkańców związanych z codziennym zaopatrzeniem, gastronomią, kulturą, oświatą, jak i oferującego miejsca pracy lub prowadzenie własnej działalności gospodarczej,
- j) Wysoka ranga infrastruktury społecznej obejmującej szkoły, przedszkola, żłobki, ośrodki terapii zajęciowej i dziennego pobytu osób starszych, ale również ośrodek kultu religijnego i centrum życia społecznego typu dom kultury, jako platformy integracji społecznej i profilaktyki przeciw marginalizacji,
- k) Realizacja infrastruktury technicznej podnoszącej energooszczędność dzielnicy tj, rozsączanie i retencja wody deszczowej, zastosowanie biogazu, kolektorów ciepła i baterii słonecznych, segregacja ścieków i odpadów ect.,
- l) Realizacja układów komunikacji zbiorowej, infrastruktury społecznej i przestrzeni publicznych oraz terenów zielonych wyprzedzająco w stosunku do obiektów mieszkalnych,
- m) Powierzenie realizacji zabudowy mieszkaniowej różnym podmiotom, w tym preferencje dla prywatnych tzw. grup budowlanych, budujących dom wielorodzinny dla realizacji własnych potrzeb mieszkaniowych.

## 10. WYMIANA DOŚWIADCZEŃ: REWITALIZACJA - NOWE ZAŁOŻENIA

Problematyka rewitalizacji i budowy nowego środowiska zamieszkania są w Niemczech ze sobą ściśle powiązane. Doświadczenia z obu tych pól działań przenikają się i wzajemnie inspirują. Początek

takiej kreatywnej wymianie data IBA 1984-86, przełomowa dla historii urbanistyki europejskiej międzynarodowa wystawa budowlana odbywająca się pod hasłem krytycznej rekonstrukcji. Rekonstrukcji miasta zniszczonego uprzemysłowioną i odhumanizowaną, masową produkcją niemiejskiej przestrzeni w europejskich miastach, jej podporządkowaniem hegemonii indywidualnego transportu samochodowego<sup>12</sup>. Architektoniczny eksperyment z początku nowej, postindustrialnej epoki kulturowej zanegował całkowicie modernistyczny paradygmat, tworząc dzisiejsze rozumienie słowa „rewitalizacja” (dziedzictwo kulturowe, infrastruktura i ekologia, lokalna społeczność i ekonomia). Brak poszanowania zarówno nawarstwiania historycznego miasta, jak i wartości przyrodniczo-społecznych naturalnego i miejskiego krajobrazu doprowadził w Niemczech do kulturowego przełomu, który w sposób szczególny uwidocznił się w realizacjach berlińskiej IBA, kładąc na następne dekady podwaliny dzisiejszego modelu kształtowania struktur mieszkaniowych. Projekty przestrzenno-społeczne, zrealizowane w tym czasie głównie w dzielnicy Kreuzberg, zakwestionowały ówczesne rozumienie odnowy miasta jako tzw. Flächensanierung<sup>13</sup>- całkowitej wymiany zabudowy, rujnującej nie tylko dziedzictwo przestrzenne miast, ale głównie delikatną strukturę społeczną. Wypracowano liczne metody współpracy z lokalnymi społecznościami, które weszły w następnych dekadach do kanonu rewitalizacji, a dziś stosowane są w ulepszonej formie w nowo zasiedlanych dzielnicach. Podobnie stało się z formami przestrzennymi.

## 11. POWRÓT DO MIASTA - NOWY KANON

Architektura i urbanistyka postmodernistyczna przywróciły do łask tradycyjną przestrzeń miejską - typologię wewnątrz urbanistycznych oraz form zabudowy mieszkaniowej: plac, ulice, podwórko, kamienicę, willę miejską, jak również kwartał i blok zabudowy<sup>14</sup>. Dbłość o zachowanie stosownej hierarchizacji i czytelności odmiennych stref: przestrzeni publicznej i półpublicznej, reprezentacyjnej i sąsiedzkiej stały się obligatoryjnym elementem każdego nowego ze-

społu mieszkaniowego. Trwałość tych idei potwierdziła się w czasie wielkiej przebudowy Berlina w początkach lat 90.

W tzw. Planwerk Innenstadt - planie odnowy reprezentacyjnej centralnej strefy Berlina, obejmującej głównie dzielnicę Friedrichstadt - respektowano teoretyczne urbanistyczne założenia IBA 1984-1986, opracowane przez Leona Kriera<sup>15</sup>. W licznych, głównie peryferyjnych, nowych projektach mieszkaniowych dla Berlina z tych czasów koncepcje urbanistyczne realizują wytyczne powrotu do przestrzeni miejskiej znane z pism czołowych teoretyków postmodernizmu: Rossiego, Kriera i Venturiego<sup>16</sup>. W nowych założeniach o wyższej intensywności i gęstości zabudowy, jak np. w poczdamskim Kirchsteinfeld czy Wasserstadt Oberhavel Berlin-Spandau, rozwijany jest twórczo, w mniej lub bardziej dosłowny sposób (zgodnie z duchem stylu architektury postmodernistycznej), wątek miasta z przełomu wieków (Gruenderzeitbeaubung). W zespołach wznoszonych na obrzeżach miejskich, na styku z terenami rolnymi, np. Karow Nord, Gartenstadt Rudow czy Falkenhöh, odwołania i cytowania dotyczą bardziej modelu miasta ogrodu pomieszanego z tradycją estetyczno-przestrzenną przedwojennego modernizmu.

O ile opracowane w latach 80. generalne zasady zachowywania i tworzenia zhierarchizowanej miejskiej struktury przestrzennej w nowych i rewitalizowanych dzielnicach wpisały się na stałe do nowego, dziś można mówić już - współczesnego kanonu urbanistycznego Niemiec, o tyle architektura postmodernistyczna, odmiennie niż w Polsce, nigdy nie znalazła szerokiej akceptacji - zarówno komercyjnej, jak i profesjonalnej. Wyjątek stanowi tu znany przykład odbudowy fragmentu starego miasta we Frankfurcie nad Menem, tzw. Römerstadt. Krytykowany i wyśmiewany w Niemczech jako nieudany eksperyment<sup>17</sup>, stał się w naszym kraju przykładem typu *best practice*. Ochronę przed tego typu nieudanymi realizacjami stanowią w Niemczech dwa czynniki: silna i kulturowana tradycja architektury spod znaku Bauhausu i Werkbundu oraz precyzyjne planowanie urbanistyczne silnie osadzone w lokalnym prawie. Analizując powstałe w latach 1980-2010 w Niemczech znaczą-

<sup>12</sup> Autostadt, Autogerechte Stadt.

<sup>13</sup> Obszarowa odnowa, tj. wymiana zabudowy poprzedzona wyburzeniami całych kwartałów miejskich z przełomu wieku (Gründerzeitbeaubung) - zdegradowanej zabudowy kamienicowej - określanych jako koszary do wynajęcia (Mietskasernen).

<sup>14</sup> Aldo Rossi, Leon Krier i Robert Venturi byli głównymi filarami berlińskiej IBA 1984-86.

<sup>15</sup> Werner Durth powoływał się w swoich wykładach o IBA w Berlinie (Stuttgart 1995) na Leona Kriera i jego projekt urbanistyczny odnowy całego obszaru dzielnicy Kreuzberg, która w połowie lat 80. podzielona była jeszcze Murem Berlińskim.

<sup>16</sup> W maju 1995 r. Senat Berlina zorganizował wzdłuż alei Unter den Linden ogromną wystawę projektów mieszkaniowych dla Berlina Wschodniego pt. „Stadt, Haus, Wohnung”. Motywem przewodnim tej wystawy były cytaty z pism Aldo Rossiego i Leona Kriera.

<sup>17</sup> Podobnie jak 10 lat później Hotel Adlon w Berlinie – pierwszy odbudowany po zjednoczeniu obiekt na rogu Unter den Linden i Parisier Platz stał się na następne dekady ikoną kiczu.



ce nowe dzielnice mieszkaniowe, zauważamy, że budynki mieszkalne charakteryzuje podobna, skromna architektura nawiązująca do stylistyki modernizmu lat 30., stawiająca bardziej na wysoką jakość w rozwiązaniach funkcjonalnych, doborze trwałych materiałów i solidnym wykonawstwie niż na stosowanie ozdób w postmodernistycznym stylu. Kluczem do jakości przestrzennej, tworzącej niepowtarzalny charakter każdej z dzielnic, staje się ukształtowanie przestrzeni reprezentacyjnych (publicznych) i sąsiedzkich oraz obiektów użyteczności publicznej, takich jak: szkoły, przedszkola, ale również dzielnicowe ratusze, kościoły czy centra społeczne. Wysoka jakość i różnorodność ukształtowania tzw. przestrzeni niezabudowanych decyduje, że większość nowych dzielnic mieszkaniowych uznać można za specyficzne formy krajobrazu miejskiego. Rezygnacja ze spektakularnego *design* architektonicznego zostaje zrekompenzowana wyjątkowo atrakcyjnymi realizacjami architektury krajobrazu.

## ZAKOŃCZENIE

Podsumowując, można stwierdzić, iż współczesny model tworzenia środowiska zamieszkania w Niemczech odnosi się bardziej do kwestii społeczno-ekologicznych niż do nowych form architektonicznych budynków, czy nawet kompozycji urbanistycznej. Wykraczająca poza wszelkie standardy jest innowacyjność organizacyjna sektora publicznego, dzięki której możliwe jest wdrożenie zarówno najnowszych rozwiązań techniki proekologicznej, jak i zastosowanie rozwiązań prospołecznych.

## LITERATURA

1. Becker H., Jessen J., Sander R. (red.), *Ohne Leitbild? - Staedtebau in Deutschland und Europa*, Karl Kramer Verlag, Stuttgart+Zurich 1999.
2. Bodenschatz H. (red.), *Wohnen im Eigentum in der Stadt. Wuestenrot Stiftung*, Karl Kraemer Verlag, Stuttgart+Zurich 2004.
3. Feldtkeller A., *Go South*, Stuttgart 2004.
4. Feldtkeller A., *Stadtebau. Vielfalt undintegration. Neue Konzepte fuer den Umgang mit Stadtbrachen*, DVA, Stuttgart/München 2001.
5. Gabi S., *Der Weg zur eigenen Altbauwohnung*, [w:] *Leipziger Sanierungsratgeber 2003/04*, VSR Verlag-Satz und Repro GmbH, Leipzig 2003.
6. Gabi S., *Die Gruppe bringt's*, [w:] *Leipziger Sanierungsratgeber 2002/03*, VSR Verlag-Satz und Repro GmbH, Leipzig 2002.
7. Gabi S., *Neue innerstadtische Wohnformen*, [w:] *Leipziger Sanierungsratgeber 2002/03*, VSR Verlag-Satz und Repro GmbH, Leipzig 2002.
8. Harlander T. (red.), *Villa und Eigenheim - Suburbaner Städtebau in Deutschland*, Stuttgart/ München 2001.
9. Humpert K., *Stadterweiterung: Freiburg Rieselfeld. Modell fur eine wachsende Stadt*, Die Deutsche Bibliothek -CIP- Einheitsaufnahme, Stuttgart 1997.
10. Kurth D., Scheuven R., Zlotnicki P. (red.), *Laboratorium Emscher Park*, Institut fur Raumplanung Universitaet Dortmund, Fakultat Raumplanung. W serii *Dortmunder Beitrage zur Raumplanung 99 IRPUD*, Dortmund 1999.
11. Rembarz G., *Zależność procesów kurczenia i suburbanizacji na przykładzie miast niemieckich*, [w:] P. Lorens (red.), *Problem suburbanizacji*, Biblioteka Urbanisty, t.7, Wyd. Urbanista, Warszawa 2006.
12. Rembarz G., *Lipska willa w śródmieściu*, "Urbanista" nr 1/2006.
13. Siebel W., *Sozialwissenschaften und Regierungshandeln*, wykład w ramach «Erster Hochschultag zur Nationaler Stadtentwicklungs-politik», Berlin 15-16 Januar 2009.
14. Sieverts T., *Zwischenstadt. Zwischen: Ort und welt, Raum und Zeit, Stadt und Land*, 3 wydanie, Bertelsmann Fachzeitschriften, Birkhauser - Verlag fuer Architektur, Gutersloh, Basel, Boston, Berlin 2001.
15. Stimman H., *Stadt, Haus, Wohnung. Wohnungsbau der 90er Jahre in Berlin*, Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin 1995, Ernst-Sohn 1995.
16. Turowski J., *Socjologia. Małe struktury społeczne*, Towarzystwo Naukowe KUL, Lublin 2001.

Źródła fotografii: archiwum autorki.

Tekst został opracowany na podstawie badań wykonanych w ramach indywidualnego grantu badawczego MNiSW: umowa Nr 3846/B/T02/2007/33 pt.: *Urbanistyka struktur mieszkaniowych na wybranych przykładach niemieckich zrealizowanych w latach 1980-2005*.