

EUROPAN E14

PL WARSAW DWELLING FAB LAB

SITE BRIEF



Warszawa, styczeń 2013

Spis treści

Wprowadzenie	5
Warszawa, skrócony opis miasta	5
Dzielnica, skrócony opis i rys historyczny	5
Wola	5
Przemysł na Woli	7
Zabudowa mieszkaniowa Woli	8
Bemowo	9
Obszar studialny	10
Obszar projektu	12
Uwarunkowania planistyczne zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy	12
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego	13
Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:	13
Wytyczne dotyczące chłonności obszaru projektu na potrzeby konkursu	13
Charakterystyka najbliższego otoczenia	14
Jelonki	14
Górcze	15
Osiedle „Przyjaźń”	15
Ulrychów	16
Osiedle Górczewska Park	16
Obecne życie gospodarcze rejonu	17
Wytyczne dla obszaru projektu	17
Konteksty ideowe	18
Warszawska Dzielnica Społeczna	18
Kontekst historyczny idei osiedla społecznego w Polsce po II wojnie światowej	20
“Sanatorium” w Libercu	24

4/26



Warszawa, widok centrum od strony Wisły



WPROWADZENIE

5/26

Warszawa, skrócony opis miasta

Warszawa jest stolicą Polski i województwa mazowieckiego. To największe miasto kraju oraz jego centralny ośrodek ekonomiczny i kulturalny. Jest położona w środkowo-wschodniej części Polski, w krainie geograficznej Mazowsze. Przepływa przez nią najdłuższa rzeka Polski - Wisła. W mieście mieszka około 1,72 miliona ludzi, a w obszarze funkcjonalnym - ponad 3 miliony. W Europie porównywalna liczba mieszkańców jest w Budapeszcie i w Wiedniu (Budapeszt 1,73 mln, Wiedeń 1,74 mln, BDL GUS 2012). Administracyjna powierzchnia Warszawy (517 km²) jest natomiast zbliżona do powierzchni Budapesztu i Pragi (Budapeszt 525 km², Praga 496 km², BDL GUS 2012). W 2012 roku gęstość zaludnienia w Warszawie wyniosła 3 317 os./km². Symbolem miasta jest widniejąca w jej herbie Syrenka. Warszawa to tętniąca życiem metropolia o bardzo bogatej i burzliwej historii. Miasto, w którym ¼ obszaru zajmują tereny zielone. Według wizji zawartej w nowej strategii rozwoju „Warszawa2030”, Warszawa w 2030 roku to: aktywni mieszkańcy, przyjazne miejsca i otwarta metropolia.

DZIELNICA, SKRÓCONY OPIS I RYS HISTORYCZNY

Obszar studialny znajduje się na terenie dwóch, lewobrzeżnych dzielnic Warszawy: Woli (Ulrychów) oraz Bemowa (Jelonki Północne i Jelonki Południowe), około pięciu kilometrów od centrum miasta.

Wola

Wola ma powierzchnię 19,26 km². Według danych BDL GUS z 2015 roku mieszka tam ponad 138 tys. osób. Jej historia sięga XIV w., lecz obszar ten dla warszawiaków stał się ważnym punktem na mapie dopiero na przełomie XVIII i XIX w., gdy powstały tam cmentarze (katolicki, luterański, kalwiński, żydowski, prawosławny, muzułmański oraz karaimski), które ze względów sanitarnych i przestrzennych zostały zlokalizowane poza obrębem ówczesnego miasta. Intensywny rozwój dzielnicy przypada na drugą połowę XIX w. i początek XX w. Wola przekształciła się w dzielnicę przemysłową, w związku z budową kolei Warszawsko-Wiedeńskiej, nastąpił napływ ludności chłopskiej. W tym czasie na Woli powstały m.in. ele-

watory zbożowe, browary, przędzalnie, elektrownie oraz liczne zakłady przemysłowe. Liczba mieszkańców wzrosła z 9 tys. osób w 1890 roku do 40 tys. w 1915 roku. Okres II wojny światowej i okupacji niemieckiej przyniósł Woli ogromne straty. W 1940 roku, częściowo na terenie dzielnicy powstało odseparowane murem od reszty miasta getto, w którym władze okupacyjne zgromadziły żydowskich mieszkańców Warszawy. Akcja likwidacyjna getta, zakończona wymordowaniem wszystkich jego mieszkańców i powstaniem zbrojnym (Powstanie w Getcie warszawskim) została przeprowadzona od lipca 1942 do maja 1943. 1 sierpnia 1944 wybuchło Powstanie Warszawskie, zbrojne powstanie przeciwko okupantom niemieckim. W pierwszych dniach Powstania nastąpiła tzw. rzeź Woli, podczas której zginęło od 30 tys. do 65 tys. osób ludności cywilnej, powstańców, pacjentów szpitali, personelu medycznego oraz osób duchownych w tej dzielnicy. Jest to jedna z największych zbrodni, dokonanych na polskiej ludności podczas II wojny światowej. Po zakończeniu wojny na Woli nastąpiła ponowna rozbudowa przemysłu pociągająca budowę osiedli mieszkaniowych i wiążąca się z ekspansją miasta w stronę właśnie tej dzielnicy. Rozwój obszarów przemysłowych Warszawy koncentrował się na terenach Czystego, w okolicy Gazowni Warszawskiej, tworząc tzw. Zachodnią Dzielnicę Przemysłową. „Czyste” to rejon Woli, który w XIX i XX w. stał się jednym z najbardziej zanieczyszczonych obszarów Warszawy. Za sprawą rozwoju kolei, uruchomienia wzdłuż linii Warszawsko - Wiedeńskiej w 1845 roku, dzielnicę pokrył rozległy system bocznic kolejowych, zwany „Syberią”. Obsługiwały one wolskie zakłady przemysłowe, m. in. odlewnię Ambrożewicza przy ulicy Kolejowej 37/39, Polskie Zakłady Philips S.A. przy ulicy Karolkowej 30, Elektrownia Tramwajów Miejskich przy ulicy Grzybowskiej 79, Gazownia Miejska, Zakłady Chemiczne Henryka Dąbrowskiego u zbiegu ulic Siedmiogrodzkiej i Rogal-



Cmentarz prawosławny na Woli, groby budowniczych PKiN



Cmentarz prawo

irskiej, Zakłady Lilpopa i wiele innych. W okresie powojennym większość przedwojennych firm upaństwowiono i rozbudowano, powstały ponadto Zakłady Radiowe im. Marcina Kasprzaka przy ulicy Kasprzaka 18/20 i inne. Intensywny rozwój przemysłu na Woli sprawił, że władze zdecydowały o powiększeniu terenów przeznaczonych pod tę formę użytkowania, zdecydowano o lokalizacji części nowych zakładów za linią tzw. kolei obwodowej łączącej stację Warszawa Zachodnia ze stacją Warszawa Gdańska oraz w rejonie łącznicy kolejowej Warszawa Odolany (Warszawa Główna Towarowa) - Warszawa Gdańska. Powstały tam Zakłady Mechaniczne im. Marcelego Nowotki (tzw. Zakłady Mechaniczne „Wola”) na terenie Fortu Wola oraz Stacja Rozdzielowa przy ulicy Ordona za obsługującą większość dostaw towarów do rozbudowującej się Woli.

Przemysł na Woli

Przemysł na Woli w dużej mierze wiązał się z metalurgią. Położona przy ul. Kolejowej Odlewnia Ambrożewicza, założona w 1904 roku przez Władysława Ambrożewicza, specjalizowała się w odlewach przemysłowych (koła pasowe, łożyska, tryby maszynowe, ruszty kotłowe) i artystycznych (krzyże nagrobne, płaskorzeźby). Polskie Zakłady Philips S.A. powstały w latach 1922–1923 z inicjatywy Antona Philipsa, współzałożyciela Royal Philips Electronics. Fabryka funkcjonowała jako spółka polsko-holenderska, produkowano tu przede wszystkim żarówki oraz odbiorniki radiowe były to jedne z pierwszych zakładów w Warszawie, które wprowadziły gimnastykę w czasie pracy. Elektrownia Tramwajów Miejskich - neoromański budynek elektrowni został wzniesiony w latach 1905–1909, budynki zakładowe zaprojektował inż. Józef Lenartowicz. Obiekt został w znacznej części uszkodzony po Powstaniu Warszawskim, część budynków została wysadzona w powietrze. Podczas rzezi Woli w sierpniu 1944 roku Niemcy rozstrzelali cywilną załogę elektrowni. Po wojnie zespół zabudowań przekazano Stołecznemu Przedsiębiorstwu Energetyki Ciepłej (SPEC) obsługującemu miejski system centralnego ogrzewania. W 2001 roku kompleks wpisano do rejestru zabytków, a w 2004 roku przeznaczono na siedzibę Muzeum Powstania Warszawskiego. Zakłady Radiowe im. Marcina Kasprzaka powstały w r. 1951 r. Do lat 70. produkowano radioodbiorniki: „Syrena”, „Aga” czy „Stolica”, przez wiele lat były synonimem nowoczesności, a produkowane przez nie magnetofony kasetowe i szpulowe obiektem marzeń Polaków. Tutaj powstał również pierwszy polski walkman „Kajtek”. Fabrykę zlikwidowano na początku lat 90. XX w., część budynków zburzono, a część przebudowano i zaadaptowano na potrzeby banków czy biur. Zakłady Mechaniczne „Wola” powstały w 1951 roku i liczyły około 60 ha powierzchni. Zajmowały się one produkcją silników wysokoprężnych, zespołów prądotwórczych i agregatów napędowych. W zakładowej odlewni powstawały także pomniki takie jak Chwała Saperom, Pomnik Małego Powstańca lub pomnik Polegli Niepokonani. Przez wiele lat były jednymi z większych i prężniej działających zakładów przemysłowych Woli, mówiono, że są „dumą PRL”. Zakłady posiadały szerokie zaplecze soc-



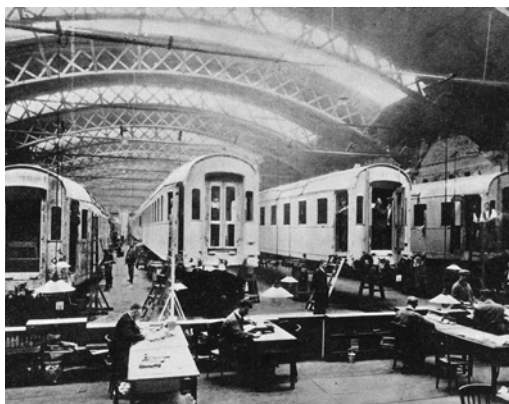
Wnętrze zbiorników gazu Gazowni Miejskiej na Woli



Zakłady Radiowe im. M. Kasprzaka, ul. Kasprzaka



Zakłady Mechaniczne "Wola" im. M. Nowotki,



Zakłady Lilpop Rau and Loewenstein



Elektrownia Tramwajów Miejskich

jalne m. in. ambulatorium i szkołę zawodową. W 1974 roku wybudowano 11-kondygnacyjny biurowiec oraz świetlicę, która obecnie jest klubem koncertowym. W 1990 roku zmieniono nazwę zakładów na PZL „Wola”, pod którą funkcjonują do dziś, chociaż produkcję przeniesiono do Siedlec. Stację Rozdziałową wybudowano w latach 50. Służyła ona jako miejsce do magazynowania, wyładowywania i przeładowywania towarów transportowanych do dużych zakładów przemysłowych na Woli. Do dzisiaj fragment ulicy Ordona w rejonie Stacji Rozdziałowej wyróżnia się na tle innych ulic. Brukowane jezdnie o szerokości 2 pasów ruchu każda są rozdzielone pasem zieleni. Gazownia Miejska na Woli powstała w 1888 roku przy ulicy Dworskiej (obecna Kasprzaka). Jej budowa była zadaniem priorytetowym, związanym z gwałtownie rosnącym zapotrzebowaniem na gaz. W ramach budowy zakładu, poza zabudowaniami produkcyjnymi od strony ulicy Dworskiej na początku XX w. wzniesiono zabudowania mieszkalne, w tym siedzibę dyrekcji. W latach 1886-1900 wybudowano obudowy na zbiorniki gazu od strony ulicy Prądyńskiego, to do dzisiaj najbardziej charakterystyczne zabudowania kompleksu gazowni. Na terenie zakładu zachowała się fragmentarycznie stara nawierzchnia z kocich łbów oraz dziewięć latarni gazowych. Rezygnacja z wykorzystania gazu miejskiego na rzecz gazu ziemnego w latach 70. XX w. oznaczało koniec gazowni jako zakładu przemysłowego. Obecnie teren gazowni należy do PGNiG S.A., mieści się tu siedziba spółki oraz Muzeum Gazownictwa. W okolicy Gazowni Miejskiej znajdowały się również zakłady Lilpop, Rau i Loewenstein, zlokalizowane przy ulicy Bema 65. Była to największa fabryka mechaniczna przedwojennej Warszawy. Powstały w 1904 roku na terenie zakładów Augusta Rephana, nazywanych Kolonią Fabryczną Augustówka. Zakłady „Lilpopa” produkowały w głównej mierze tabor kolejowy i tramwajowy, maszyny parowe oraz samochody. Produkowano również oraz elementy mostów kolejowych i miejskich. Po upadku powstania Niemcy wyburzyli większość zabudowań fabrycznych. Z zakładu zajmującego przed wojną powierzchnię 22 ha, zachowało się jedynie 5 budynków. Spośród pozostałych przedsiębiorstw współtworzących wolski przemysł warto wymienić: Fabrykę Koronek „S. Landau” przy ulicy Burakowskiej 5/7 (zakład posiadał przedstawicielstwa m.in. w Krakowie, Lwowie i Wilnie, kompleks został poddany rewitalizacji, a w zachowanym gmachu głównym i oficynie mieszczą się obecnie galerie, biura i winiarnia); Zakłady Mleczarskie przy ulicach Towarowej i Chłodnej, browar Habermuscha czyli Zjednoczone Browary Warszawskie „Habermusch i Schiele” przy ulicy Krochmalnej 59, czy Zakłady Norblina przy ulicy Żelaznej 49/53.

Zabudowa mieszkaniowa Woli

Kolejnym elementem widocznym w przestrzeni miasta, związanym z rozwojem Woli są kolonie robotnicze, związane z wolskimi zakładami przemysłowymi i działalnością dobroczynną przemysłowców. Spośród nich należy wymienić: kolonię Wewelberga przy ulicach Górczewskiej 15, 15a oraz przy ul. Wawelberga powstałą dzięki darowiźnie filantropów Hipolitów i Ludwiki Wawelbergów, w 1900 roku, kolonię robotniczą przy ul. Ludwiki 1.

Bemowo

Bemowo zostało przyłączone do Warszawy w 1951 roku, początkowo wchodziło w skład dzielnicy Wola. Swoją autonomię uzyskało wraz z reformą administracyjną z 1994 roku. Powierzchnia dzielnicy wynosi 24,95 km². Według danych BDL GUS z 2015 roku mieszka tam około 119 tys. osób (z czego około 60 proc. to osoby poniżej 30 roku życia). Nazwa dzielnicy została wprowadzona po II Wojnie Światowej i pochodzi od nazwiska generała Józefa Bema. Najstarsze osiedle na terenie obecnego Bemowa to osiedle Boernerowo (osiedle pocztowców) założone w pobliżu Transatlantyckiej Centrali Radiotelegraficznej w latach 30. XX w. Już w 1934 roku doprowadzono tam linię tramwajową. W 1951 roku, po przyłączeniu Bemowa do Warszawy (Woli), otwarto w pobliżu osiedla pocztowców Wojskową Akademię Techniczną, rok później wybudowano barakowe Osiedle "Przyjaźń" służące radzieckim budowniczym Pałacu Kultury i Nauki. W latach 70. XX wieku na Bemowie nastąpił rozwój budownictwa mieszkaniowego: wybudowano Osiedla Lazurowa i Górczewska, natomiast w latach 80. osiedla Nowe Bemowo i Górcze. Bemowo jest silnie związane z Wojskiem Polskim. Historia Fortu Bema sięga już końcówki XIX w., kiedy to w ramach budowy wewnętrznego pierścienia fortów twierdzy Warszawa powstał w jego miejscu Fort Parysów (nazwa Fort Bema weszła do użycia dopiero w roku 1921). Teren ten aż do wybuchu drugiej wojny światowej mieścił wytwórnię amunicji, na czas okupacji zamienioną na niemieckie magazyny wojskowe. Po II Wojnie Światowej zlokalizowano tam obozów dla jeńców niemieckich. W latach 80. XX w. teren przekazano w administrację Centralnego Wojskowego Klubu Sportowego "Legia". Począwszy od roku 1999 zarząd nad terenem przejęła gmina, później dzielnica Bemowo. Fort Bema przez lata zapomnienia przechodził stopniową dekapitalizację, ale w końcu został przekształcony w przyjazny park miejski. Wycięto zaniedbaną i niszczącą roślinność, wykonano nowe nasadzenia. Dzięki takim inwestycjom, jak Bemowski Ośrodek Piłki Nożnej oraz plac zabaw przy ul. Obrońców Tobruku, Fort Bema stał się popularnym miejscem rodzinnych spacerów, zwłaszcza młodych rodziców, którzy stanowią liczną grupę wśród mieszkańców pobliskich nowych osiedli. Na terenie Bemowa znajduje się również lotnisko Warszawa - Babice. Jest ono położone pomiędzy osiedlem Chomiczówka w dzielnicy Bielany, a parkiem krajobrazowym Bemowo i Boernerowem. Zarządza nim Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji. Lotnisko jest siedzibą takich instytucji jak: Lotnicze Pogotowie Ratunkowe, Aeroklub Warszawski, Automobilklub Polski. Działa tam również kilka szkół prowadzących kursy lotnictwa cywilnego. Lotnisko jest znane szerszej publiczności jako miejsce organizacji imprez masowych. Wokół lotniska zlokalizowano jednostki wojskowe i instytuty badawcze, m.in. Wojskowe Zakłady Lotnicze, Dowództwo Operacyjne Sił Zbrojnych, Centrum Reagowania Epidemiologicznego, czy Wojskową Akademię Techniczną. Dziś Bemowo jest przede wszystkim jednym z ośrodków sypialnianych Warszawy – większość jego mieszkańców mieszka w osiedlach powstałych na przestrzeni lat 70. - 90. XX i w początku XXI w.



Transatlantycka Radiostacja Nadawcza w Boernerowie

Semiaerial view of the project site



Obszar Studialny

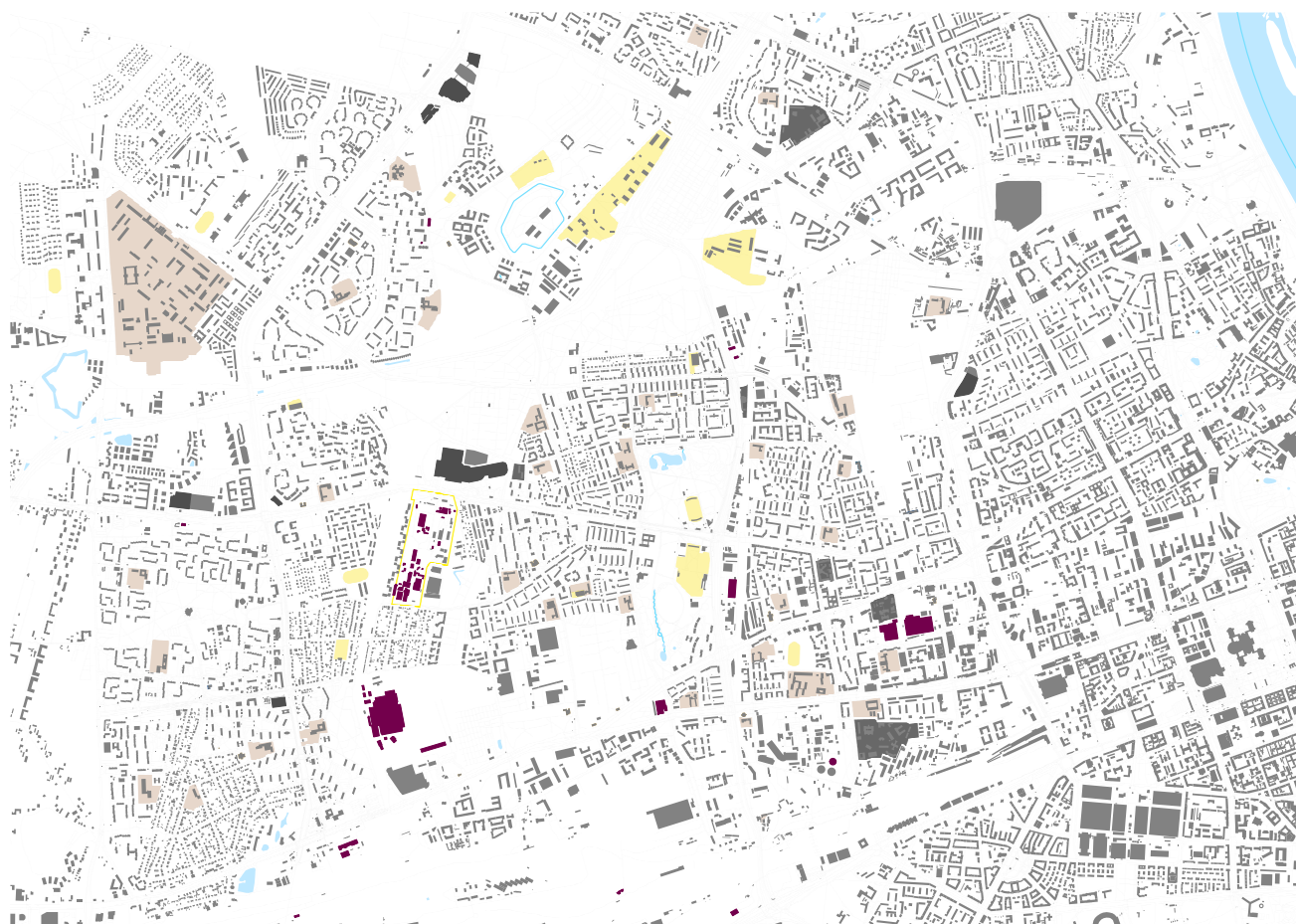
Obszar studialny projektu wyznaczają ulice: al. Obrońców Grodna (północna obwodnica Warszawy), al. Prymasa Tysiąclecia, ul. Wolska oraz ul. Powstańców Śląskich. Zajmuje on powierzchnię około 960 hektarów. Na kierunku północny wschód – południowy zachód jest podzielony linią kolejową nr 509 Warszawa

Gdańska – Warszawa Odolany. Jak wynika ze SUIKZP obszar ten cechują niekorzystne warunki budowlane. Znajduje się on na równinie Warszawskiej (WWII – niższy poziom) tj. na wysoczyźnie morenowej zbudowanej z glin zwałowych oraz osadów wodnolodowcowych, wody gruntowe występują płytko (powyżej 2 m p.p.t). Ponadto, na tym obszarze znajdują się liczne punkty emisji zanieczyszczeń powietrza (indywidualne kotłownie i paleniska w



gospodarstwach domowych) oraz wydzielające emisje powierzchniowe okresowe (cementarze). Obszar jest dobrze skomunikowany z centrum miasta poprzez ciąg ul. Górczewskiej, na jego terenie planowana jest budowa 3 nowych stacji II linii metra (Księcia Janusza, Wola Park, Powstańców Śląskich). Przez obszar studyjny przebiegają 3 trasy samochodowe z całodobowo dopuszczalnym ruchem ciężarowym. Omawiany teren jest obszarem wielofunkcyjnym, zlokalizowane są na nim trzy centra handlowe, współczesne obszary osiedli mieszkaniowych, zagrożone degradacją osiedla pochodzące z lat 70. XX zdegradowane tereny przemysłowe oraz obszary o znaczeniu kulturowym (cementarze).

12/26



Strategic site - obszar analizy, struktura funkcjonalna terenu

Obszar projektu

Obszar projektu ma powierzchnię około 18,30 ha. Jego granice wyznaczają: od północy ulica Górczewska, od wschodu ulica Białowiejska, od południa ulica Jana Olbrachta, od zachodu zabudowa osiedla Górczewska Park (z [www.mapa.um.warszawa.pl/sekcje/ZMM1:500:Z1N1W3, Z2N1W3, Z5132, 7S1W3, 6S1W3, 1S1W3](http://www.mapa.um.warszawa.pl/sekcje/ZMM1:500:Z1N1W3,Z2N1W3,Z5132,7S1W3,6S1W3,1S1W3)). Według SUIKZP to teren zdegradowany, położony w obszarach przemysłowych. Jest przeznaczony do przekształceń przestrzenno-funkcjonalnych. Według MPZP, przy zachodniej granicy obszaru projektu przewiduje się zlokalizowanie jednej z głównych arterii układu drogowego Warszawy – projektowanej trasy N-S. Grunty na obszarze projektu są w dużym stopniu własnością Skarbu Państwa oraz m.st. Warszawy oraz w najmniejszym stopniu osób prawnych i fizycznych. Zabudowa obszaru jest rozproszona (dominują budynki po-fabryczne lub usługowe związane z rozproszoną działalnością gospodarczą prowadzoną na tym terenie), na obszarze projektu brak jest budynków objętych ochroną konserwatora zabytków lub będących elementami dziedzictwa kulturowego.

Uwarunkowania planistyczne zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy

Według SUIKZP na obszarze studyjnym najwięcej interwencji nastąpi w aspektach przyrodniczym, ochrony dziedzictwa kulturowego oraz komunikacji. Przez obszar przebiegać ma główny korytarz zieleni zachowujący ciągłość tzw. Systemu Przyrodniczego Warszawy. Ochrona dziedzictwa kulturowego obejmuje głównie elementy układu urbanistycznego oraz znajdujące się na obszarze studyjnym cmentarze. W zakresie komunikacji przy granicy obszaru projektowanego planowana jest stacja II linii metra (obecnie w budowie), przy północnej i wschodniej granicy obszaru projektu planowane są ścieżki rowerowe, przy wschodniej granicy planowane obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu transportu i komunikacji (trasa N-S).

Legend	
	Industrial
	School
	Temple
	Sports facility
	Shopping mall
	Healthcare
	Municipal Police
	Police
	City hall
	Project area



Strategic site - obszar analizy, schemat układu komunikacji

Legend

- Subway second line (under construction)
- Railway, subway, tramline
- Roads
- Public transportation stops
- Project area

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego

Obszar projektu jest przeznaczony w obowiązującym MPZP pod zabudowę mieszkaniową wielo-

rodzinną z uzupełniającą funkcją usługową. Obowiązujący Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego określa następujące parametry projektowanej zabudowy:

- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 30%
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0
- maksymalna wysokość zabudowy: 8 kondygnacji nadziemnych, 25 m

Plan zakłada obsługę komunikacyjną od strony ul. Górczewskiej i Olbrachta. Obsługa w zakresie komunikacji publicznej za pomocą linii autobusowych biegnących ul. Górczewską oraz od strony realizowanej stacji metra.

Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:

- kanalizacja - główne odbiorniki ścieków i wód deszczowych, kolektor ogólnospławny w ul. Górczewskiej i kole-

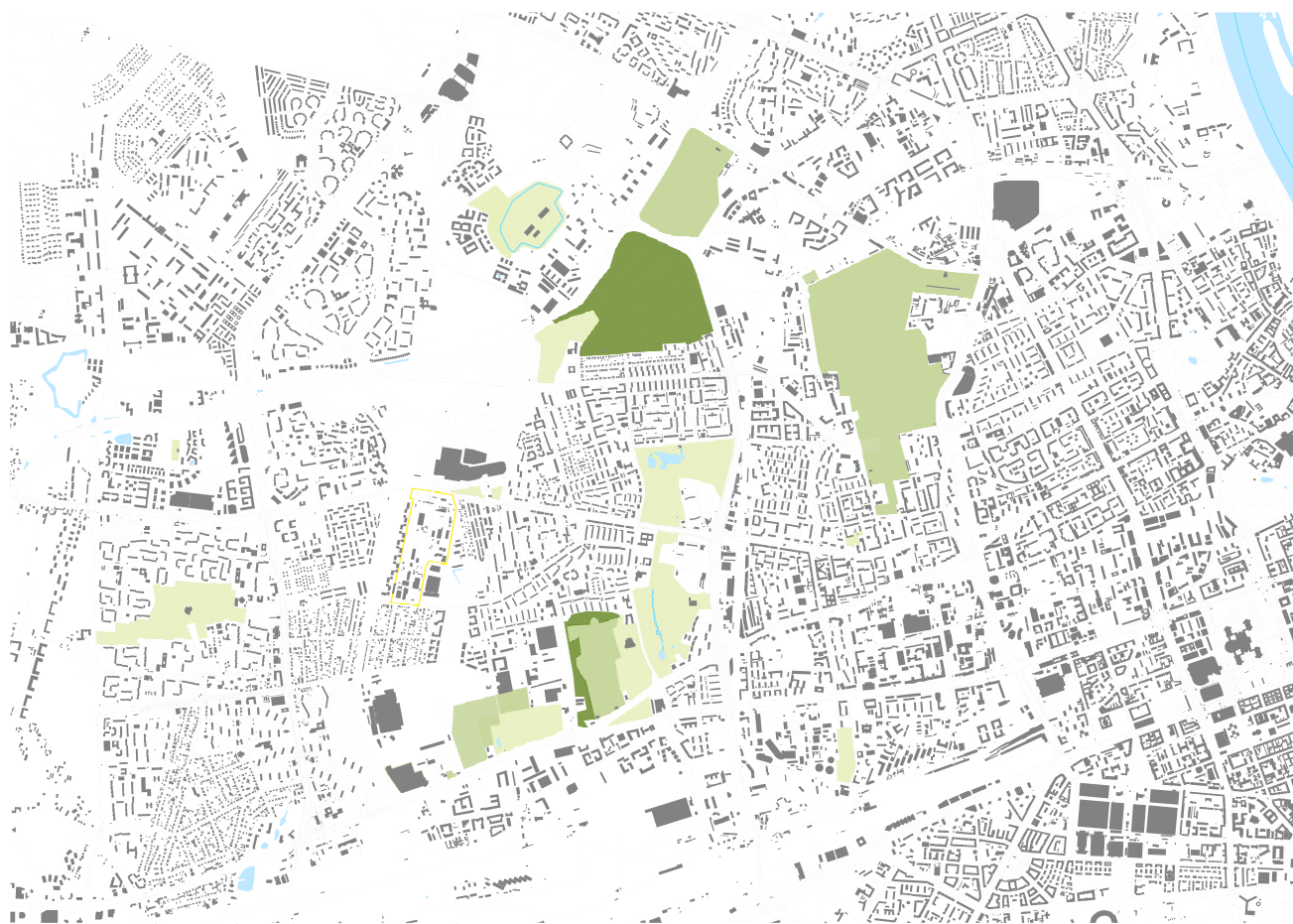
ktor ogólnospławny w ul. Wolskiej.

- wodociąg - zaopatrzenie w wodę z miejskiego systemu wodociągowego, źródłem zaopatrzenia w wodę będą istniejące magistrale w ul. Górczewskiej (DN 1000mm) i ul. Olbrachta (DN 800mm),
- gaz - podłączenie planowanego budownictwa jednorodzinnego do sieci gazowej; w liniach rozgraniczających projektowanych ulic należy rezerwować pas terenu - 1 m dla gazociągów rozdzielczych średniego bądź niskiego ciśnienia,
- energia elektryczna - wszyscy potencjalni odbiorcy zasilani będą w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej, w ulicach nowoprojektowanych należy rezerwować pasy terenu o szerokości 2,0 m dla kabli średniego i niskiego napięcia.

Wytyczne dotyczące chłonności obszaru projektu na potrzeby konkursu

Na potrzeby opracowywanej koncepcji należy przyjąć wskaźniki urbanistyczne niższe od założonych w planie miejscowym. Zakłada się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%, natomiast realny wskaźnik intensy-

14/26



Strategic site - obszar analizy, schemat terenów zieleni

wności zabudowy – na poziomie 1,5. Maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z zapisami mpzp t.j. 8 kondygnacji / 25 metrów. Należy przyjąć następujący podział uzyskanej powierzchni użytkowej netto: powierzchnia mieszkalniowa – 70%, usługi społeczne 10%, wytwórczość 20%. Szacunkowa liczba mieszkańców w projektowanym zespole wynosi 2,6 tys., natomiast liczba mieszkańców – 6,5 tys.

CHARAKTERYSTYKA NAJBLIŻSZEGO OTOCZENIA

Jelonki

Historia Jelonki jest nierozdzielnie związana z osobą Gotlieba Schneidera przybyłego wraz z rodziną do Polski w XIX w. Schneider nabył podwarszawski folwark „Jelonek” położony w rejonie obecnej ulicy Fortuny. Majątek Schneidera szybko się rozrastał: w II poł. XIX w, w 1904 r., już po jego śmierci, składało się na niego już dziewiętnaście gospodarstw, cegielnia i fabryka dachówek, a obszar zamieszkiwało 729 osób. W 1927 roku synowie Gotlieba Schneidera uzyskali zgodę Sądu Okręgowego w Warszawie na parcelację majątku i utworzenie Miasta Ogrodu

Jelonki. Na podstawie orzeczenia Wojewody Warszawskiego z 1932 r. został zatwierdzony plan podziału majątku rodziny Schneiderów i zaprojektowany plan urbanistyczny miasta ogrodu. W związku z problemami ze sprzedażą działek Schindlerowie powierzyli inicjatywę doświadczonemu biurowi parcelacyjnemu inż. Małanowskiego i Krajewskiego, które zarekomendowało przeprowadzenie szerszej akcji reklamowej. Przygotowano wówczas plan z wyznaczonymi ulicami, m.in. Aleja Schneiderów (dziś ul. Powstańców Śląskich), Kościelną, Parkową, Poniatowskiego (dziś ul. Sternicza), Żeromskiego (dziś ul. Człuchowska), który zaczęto promować w całej Warszawie. Głównymi nabywcami działek zostali ludzie skromni: kolejarzy, gazownicy, czy pracownicy elektrowni. Do dzisiaj przetrwały fragmenty założenia miasta ogrodu w rejonie ul. Sternicznej oraz Powstańców Śląskich i pl. Kasztelańskiego. Zaś w planie geodezyjnym widoczna jest struktura parcelacyjna dawnego założenia urbanistycznego.



Osiedle „Przyjaźń”, jeden z baraków dla robotników

Górcze

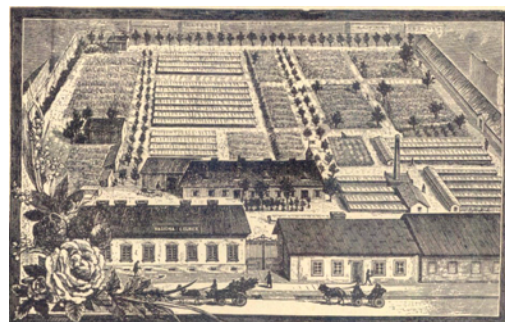
Dzisiejsze Górcze to jedno z osiedli na terenie dzielnicy Bemowo. W przeszłości, wieś Górcze należała rodziny Pielgrzymów. Tu na początku XIX w. sprowadziła się rodzina warszawskich ogrodników - Ulrichów. Za ich przykładem w okolicy powstało więcej ogrodów i okolica uzyskała charakter sadowniczo-warzywniczy. Po przyłączeniu do Warszawy w roku 1951 Górcze jeszcze przez trzy dekady pozostawały rolniczą enklawą miasta. Pierwsze bloki osiedla Górcze powstały na początku lat 80. XX w. i zostały zbudowane przez Spółdzielnię Mieszkaniową WOLA. Obecnie obszar Górc (Stare Górcze) jest terenem ekspansji nowych, zamkniętych osiedli mieszkaniowych powoli wypierających starą zabudowę. Do 2004 roku na osiedlu znajdował się jeden z nielicznych drewnianych kościołów w Warszawie. Należał on do parafii pw. św. Łukasza Ewangelisty. Niestety, obiekt ten, wzniesiony w 1991 roku spłonął już trzynaście lat później. Siedzibą kościoła i parafii stały się nowo budowane budynki. Na północ od osiedla przebiega trasa drogi ekspresowej S8.

Osiedle „Przyjaźń“

Na terenie Bemowa znajduje się osiedle „Przyjaźń” - zespół częściowo drewnianych domków jednorodzinnych, tzw. „baraków”. Jego wzniesienie w 1952 roku było symbolem przyjaźni Polsko – Radzieckiej. Kompleks został wybudowany dla radzieckich robotników budujących Pałac Kultury i



Osiedle „Przyjaźń” domy dla kadry inżynierskiej



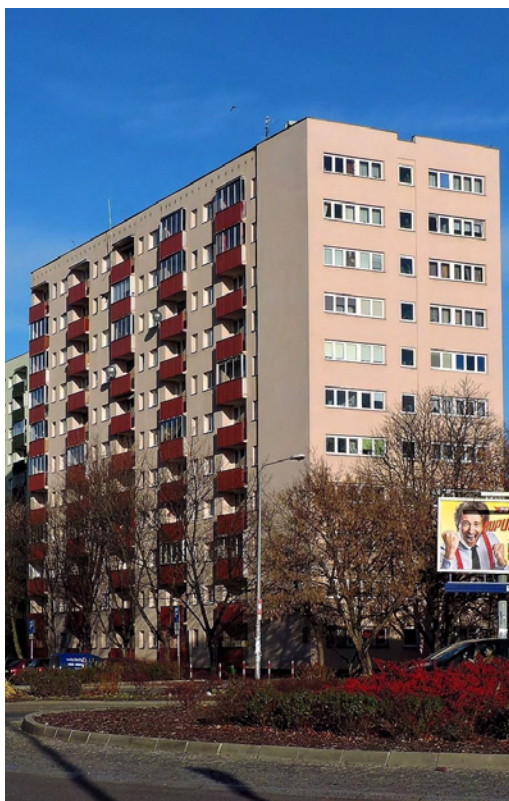
Widok ogrodów Ulricha od strony ul. Górczewskiej



Ogrody Ulrycha, pozostałości szklarni



Osiedle "Górczewska Park", proj. JEMS Architekci



Nauki. Po ukończeniu budowy PKiN osiedle przekazano pracownikom, inżynierom (południowa część osiedla) i studentom (północna część osiedla) warszawskich uczelni. Domki "inżynierskie" są elementem reparacji wojennych płaconych przez Niemcy na rzecz Związku Radzieckiego. Reszta zabudowy to tzw. baraki. Zostały one zbudowane z materiałów pochodzących z rozbiórki obozu jenieckiego Stalag I B "Hohenstein", znajdującego się koło Olsztyńska. Początkowo kompleks był otoczony drutem kolczastym i nadzorowany przez wartowników. Drewniane domki stanowiły samowystarczalny kompleks mieszkaniowy. W jego skład wchodziły m.in. kino, poczta, biblioteka, stołówka i łaźnia. Obecnie obszar osiedla zajmuje 32 hektary. Znajduje się tam 25 domków studenckich (zamieszkałych przez około 1300 studentów), 35 mieszkalnych, 77 jednorodzinnych, 3 nowe akademiki studenckie, Ratusz Dzielnicy Bemowo oraz obiekty socjalne, kulturalne i administracyjne. Mieszkali tu między innymi: prof. Leszek Balcerowicz – polityk, ekonomista i kawaler Orła Białego, prof. Jerzy Bralczyk – językoznawca, Krzysztof Tyniec – aktor, czy Alpha Oumar Konaré – prezydent Mali i student Wydziału Historycznego Uniwersytetu Warszawskiego, który obronił swój doktorat w Polsce.

Ulrychów

Część Woli, na której znajduje się obszar studialny, Ulrychów, swoją nazwę zyskała, po tym jak w 1876 roku Jan Krystian (Christian) Ulrich - znany ogrodnik, zdecydował się zmienić lokalizację prężnie rozwijającej się firmy założonej przez jego ojca, Jana Bogumiła Traugotta Ulricha. Kupił on wówczas ziemię w podwarszawskiej wsi Górcie (obecnie przy ul. Górczewskiej), umożliwiając dalszy rozwój przedsiębiorstwa - zakładu ogrodniczego, szklarni oraz ogrodu pokazowego. Przed ponad osiemdziesiąt lat firma C. Ulrich pełniła fundamentalną rolę w rozwoju warszawskiego ogrodnictwa i pełniła funkcję miejsca spotkań okolicznych, coraz to bardziej licznych mieszkańców. Gdy w 1958 roku zmarła ostatnia osoba z rodziny Ulrichów - Krystyna Machlejdowa, zakład ten został upaństwowiony i de facto pozbawiony gospodarza. W związku z tym stopniowo był coraz bardziej zdewastowany, a w końcu w 2000 roku zlikwidowany. Dziś na tych terenach znajduje się centrum handlowe Wola Park. O tzw. Ogrodach Ulrichów przypominają obecnie jedynie fragmenty zachowanego pałacu, szklarni (pod ochroną konserwatorską). Ulrychów został całkowicie przyłączony do Warszawy w 1951 roku natomiast zabudowa mieszkalna zaczęła wkraczać na ten teren w latach 70.- 80. XX w., jej rozwój trwa do dnia dzisiejszego. W ostatnich dwóch dekadach przemianom podlega także zachodnia, dotychczas najbardziej zaniedbana część Ulrychowa, w której w przeszłości znajdowały się zakłady przemysłowe. Obejmuje ona też teren, na którym znajduje się obszar projektu.

Osiedle Górczewska Park

W 2009 roku, w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru projektu wybudowano Osiedle Górczewska Park (ulica Górczewska 181) Jego autorem była polska pracownia JEMS Architekci, która realizowała ten projekt na zlecenie spółki JW Construction. Osiedle zajmuje 9,3 ha i mieści się na linearnej

Zabudowa wielorodzinna w rejonie ul. Górczewskiej / Góralskiej

działce położonej wzdłuż linii kolejowej przebiegającej w kierunku północ-południe. Realizacja ta jest w swojej formie minimalistyczna – zrezygnowano tu ze skomplikowanych detali i skupiono się przede wszystkim na stworzeniu przestrzeni wewnętrznej osiedla. Osiedle Górczewska Park to dwanaście osobnych budynków ośmiokondygnacyjnych, położonych w linii prostej, charakteryzujących się dużymi oknami, jasną fasadą i prostymi liniami.

Obecne życie gospodarcze rejonu

W ciągu ostatnich 20 lat na Woli zachodzi ponowne ożywienie gospodarcze, pojawia się coraz więcej nowych inwestycji. Pomiędzy starą, często przedwojenną zabudowę zaczyna wchodzić nowe życie, a porzucone dotychczas tereny pofabryczne przyciągają nowych inwestorów i zostają adaptowane do pełnienia nowych funkcji. Wzdłuż ul. Towarowej, stanowiącej wschodnią rubież dzielnicy wyrasta dzielnica biurowa. Udział w przekształcaniu dzielnicy mają też inwestycje publiczne: w starej Elektrowni Tramwajów Miejskich ulokowano w 2004 roku Muzeum Powstania Warszawskiego. Za rozwojem budownictwa biurowego postępuje zabudowa mieszkaniowa. Na terenach poprzemysłowych Zakładów Maszyn Budowlanych im. Ludwika Waryńskiego, przy ulicy Kolejowej powstała 19 Dzielnic. Kompleks wielorodzinnej zabudowie autorstwa pracowni JEMS Architekti zrealizowany w latach 2008- 2012.

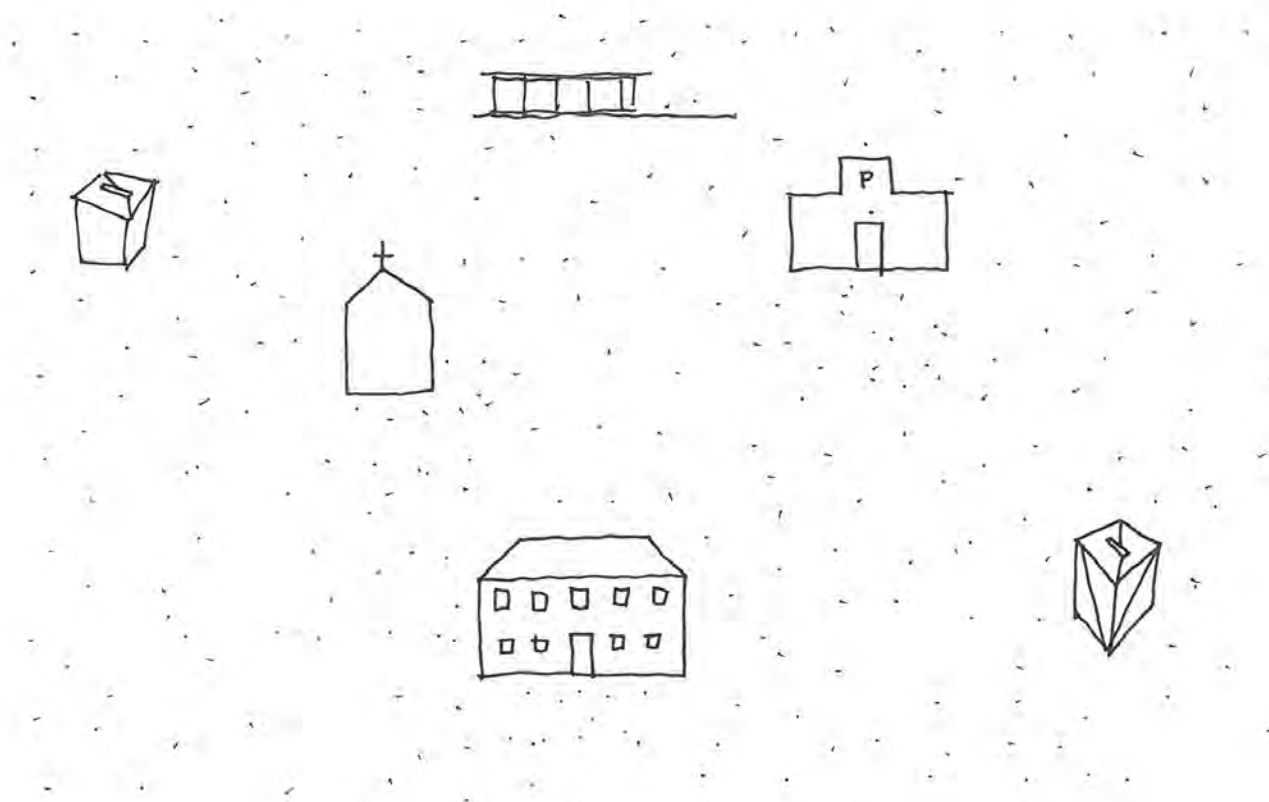
WYTYCZNE DLA OBSZARU PROJEKTU

Obszar konkursowy jest zlokalizowany na terenie d. fabryki domów przy ul. Górczewskiej. Teren należący obecnie do miejskiej spółki MPRI, o powierzchni 17 ha, ma stać się laboratorium w którym opracowywany będzie nowy model miasta. Historia obszaru położonego na styku warszawskiej Woli i Jelonek, jak w soczewce skupia problematykę obecną w tegorocznej edycji konkursu „Productive city” to:

- miasto wydajne – zaprojektowane z myślą o optymalizacji zużycia czasu i energii na transport, wykorzystaniu efektu “kogeneracji” w przypadku rezygnacji z separacji funkcji w strukturze miejskiej,
- miasto “produkujące” oznaczające powrót wytwórczości jako źródła przychodów mieszkańców, w tym kontekście dodatkowo pojawia się pytanie, jakim profilem wytwórczości powinno „productive city” konkurować w zglobalizowanym świecie,
- harmonijny zespół zabudowy zapewniający przestrzeń dla mieszkańców oraz wszystkie niezbędne usługi publiczne,
- możliwość produkcji żywności oraz innych “poza mieszkaniowych” form działalności,
- “and productive again” – określenie możliwych modeli aktywizacji terenów poprzemysłowych, praca nad modelami gospodarczymi i będącymi ich efektem układami przestrzennymi.



Celem konkursu jest wypracowanie optymalnego układu przestrzennego nowej zabudowy umożliwiającego powstanie w pełni funkcjonalnego fragmentu miasta zawierającego zarówno funkcję mieszkalną, wytwórczą jak i społeczną. Zaprojektowana dzielnica powinna produkować, dawać miejsce zamieszkania oraz zapewniać podstawowe usługi społeczne (szkołę, kościół, posterunek policji oraz inne, zgodnie z wykonaną przez uczestników konkursu analizą). Najnowsza historia miejsca, funkcjonująca od lat 1970-tych do 1990-tych fabryka domów może być potraktowana jako źródło inspiracji ideowych. Myśląc o nowym mieście nie sposób pominąć podstawowe tworzywo urbanisty jakim jest zabudowa mieszkaniowa. „Fabryka domów” reprezentuje bardzo ważny rozdział rodzimej, i szerzej – wschodnioeuropejskiej, myśli urbanistycznej, dominujący przez ponad trzy dekady w budownictwie oraz silnie obecny w naszym krajobrazie do dnia dzisiejszego czyli uprzemysłowione budownictwo prefabrykowane. Historia najnowsza obeszła się z ideą prefabrykacji dość brutalnie – wszystkie „Fabryki domów” zaprzestały działalności w latach 1990-tych. Pozostał jednak dorobek projektowy osiedli, optymalizacji budownictwa i racjonalizacji wykonawstwa, który dzisiaj pozostaje zapomniany. Produkcja – to drugi aspekt tworzonej dzielnicy. Uczestnicy powinni wypracować katalog zasad określający jaki rodzaj wytwórczości jest pożądany i uzasadniony ekonomicznie w projektowanym zespole. Różne rodzaje wytwórczości wiążą się z różnymi wymogami przestrzenno – lokalowe jednocześnie w różny sposób pozwalają na budowanie społeczności lokalnej. Czy profil produkcji nowej dzielnicy powinien być uniwersalny, czy też powinna ona posiadać wyraźne sprofilowanie? Decyzja w tym zakresie będzie miała bezpośredni wpływ na przyjęte rozwiązania urbanistyczne.

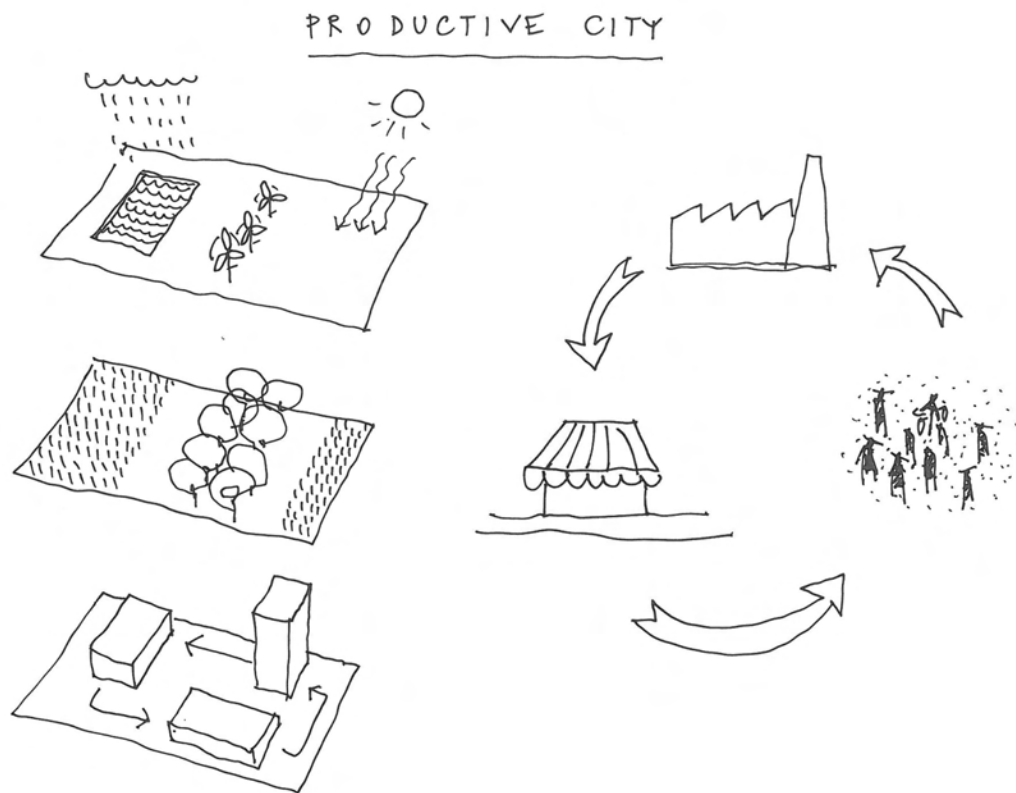


KONTEKSTY IDEOWE

Warszawska Dzielnica Społeczna

Dostępność mieszkań jest jednym z kluczowych wyzwań, przed którymi stoją polskie miasta. Utożsamienie bezpieczeństwa mieszkaniowego z posiadaniem mieszkania własnościowego sprawiło, że zaniedbano rozwijanie rynku najmu. Szeroko rozumiana dostępność mieszkań jest jednym z celów operacyjnych aktualizacji strategii rozwoju Warszawy - Warszawa2030. Celem nowej polityki mieszkaniowej jest doprowadzenie do powstania szerokiej oferty mieszkaniowej odpowiedniej do potrzeb oraz zasobów wszystkich mieszkańców. Będzie ona bazowała na czterech sektorach: A - mieszkania socjalne, B - mieszkania komunalne, C - TBSy (mieszkania budowane przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego), D - komercyjny rynek najmu. Raport REAS z 2014 r. przeanalizował obszary potencjalnego zainwestowania w budownictwo mieszkaniowe. Jedną z sugerowanych lokalizacji do tego celu jest działka w rejonie ulic Górczewskiej i Olbrachta. Projekt Warszawskiej Dzielnicy Społecznej to propozycja innowacyjnej społecznej dzielnicy mieszkaniowej, zlokalizowanej na wymienionej w raporcie działki. St-

worzony został przez multidyscyplinarny zespół profesjonalistów. Stawia sobie za cel wypracowanie konkretnej i realnej odpowiedzi na problem dostępności mieszkań. Założenia projektu dotyczą trzech obszarów: Pierwszym z nich jest stworzenie dzielnicy społecznej. Program Warszawskiej Dzielnicy Społecznej to oferta mieszkaniowa skierowana do wszystkich grup społecznych i wiekowych. Proporcje pomiędzy grupami społecznymi i odpowiednimi dla nich typami budownictwa powinny być przedmiotem dalszych warsztatów, ponieważ obecnie nie ma doświadczeń, które pozwalałyby skorzystać z już wypracowanych rozwiązań. Drugi aspekt to innowacyjność w zakresie nowych form zamieszkiwania. Komercyjny rynek mieszkaniowy jest z założenia konserwatywny i musi dostosowywać się do oczekiwań kupujących. Przejęcie inicjatywy inwestycyjnej przez aktora publicznego daje możliwość eksperymentowania. Warszawska Dzielnica Społeczna już teraz stała się pretekstem do podjęcia dyskusji nad zasadnością istniejących rozwiązań. Kolejne etapy przedsięwzięcia pozwolą zaprojektować bardziej funkcjonalne alternatywy dla urbanistyki osiedli, budynków i układów



samych lokali mieszkalnych. Dzielnica musi być proekologiczna i zaprojektowana zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Warszawska Dzielnica Społeczna ma także wypracować nowe standardy w architekturze, a przede wszystkim w urbanistyce osiedli komunalnych. Projekt ma udowodnić, że tanie w realizacji i utrzymaniu budownictwo może być jakościowe i funkcjonalne, a tworzenie master planów jest opłacalne i niezbędne do tworzenia dobrze działającego, żywego i atrakcyjnego środowiska miejskiego.

POTRZEBA ALTERNATYWY DLA MIESZKAŃ DEWELOPERSKICH. Warszawska Dzielnica Społeczna może być strategicznym projektem dla nowej polityki mieszkaniowej miasta Warszawy.

ZASTOSOWANIE INNOWACYJNYCH ROZWIĄZAŃ I WPROWADZENIE NOWYCH STANDARDÓW DOTYCZĄCYCH BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO I KOMUNALNEGO jest możliwe jedynie poprzez miejski projekt wzorcowej dzielnicy. Rynek komercyjny jest konserwatywny i stosuje jedynie sprawdzone rozwiązania. WDS dałaby szansę udowodnienia, że jakościowe i funkcjonalne budownictwo społeczne i mieszkaniowe jest możliwe. Budynki mogą być

tanie w realizacji i utrzymaniu dzięki innowacyjnym projektom architektonicznym oraz mądrym master planom.

ODPOWIEDNI MIKS SPOŁECZNY I PROGRAMOWY pozwoliłby stworzyć inkluzywną i żywą dzielnicę, w której wspólnie mieszkają warszawia- cy o różnej wysokości dochodów i w różnym wieku.

OBECNIE WARSZAWSKA DZIELNICA SPOŁECZNA WYMAGA ZAPROJEKTOWANIA PROCESU jej tworzenia, a dopiero w dalszej kolejności na poszukiwaniu rozwiązań architektonicznych. Projekt studialny powinien zostać stworzony przez multidyscyplinarny zespół profesjonalistów we współpracy z miastem. Pozwoliłby on na zbadanie możliwości, opracowanie konkretnych wytycznych programowych i wypracowanie ogólnej ramy przestrzennej i założeń urbanistycznych. Dopiero w kolejnych etapach można myśleć o projektowaniu form i rozwiązań przestrzennych.

20/26



Osiedle "Ustronie" w Radomiu, budowa w technologii wielkopłytywowej w latach 1970-tych

Kontekst historyczny idei osiedla społecznego w Polsce po II wojnie światowej

Jeszcze kilka lat temu w miejscu dawnej fabryki prefabrykatów dostarczającej w czasach swojej świetności hurtowe ilości elementów do budowy Jelonek, Górc i Chrzanowa straszły puste hale i wielkie ramy nieruchomych suwnic. Wokół, wśród bujnych chwastów poskładane w niezgrabne stosy leżały betonowe płyty, z wyciętymi otworami okien i drzwi. Zwietrzały beton odsłaniał zardzewiałe pręty zbrojenia. Od lat nie ma już amatorów nowych mieszkań w domach złożonych z wielkoskalowych klocków. Dziś z dawnego zakładu pozostała jedynie rozsypująca się betoniarnia i sterty gruzu. Ruiny fabryki marzeń stały się wysypiskiem niezrealizowanej utopii.

Konieczność zapewnienia każdej rodzinie oddzielnego mieszkania, a każdej osobie w rodzinie łóżka zmuszają w dzisiejszych warunkach ekonomicznych i przy dzisiejszym stanie techniki do poszukiwania najbardziej oszczędnych rozwiązań — Pisał Teodor Toeplitz w tekście towarzyszącym polskiej edycji wystawy „Mieszkanie najmniejsze”, prezentowanej w Warszawie w 1930 roku. Deficyt mieszkań w miastach międzywojennej Polski był jednak tak ogromny, że nie była w stanie rozwiązać go garstka zapaleńców, związanych z ruchem

reformy mieszkaniowej. Jednak Toeplitz nie mógł przypuszczać, że jego diagnoza będzie tak samo aktualna niemal do końca XX wieku, jeśli nie do dziś.

To czego nie udało się naprawić przed 1939 rokiem, po wojnie okazało się jeszcze większym wyzwaniem. Stan polskiej mieszkaniówki znacznie pogłębiły zniszczenia wojenne, tysiące ludzi migrujących do miast miały mizerne szanse na znalezienie godziwego lokum. Kolejne narzędzia do walki z głodem mieszkaniowym wdrażane po wojnie przez władzę ludową - dla której w teorii dobro klasy pracującej było najwyższym priorytetem — zawodziły. Wielkie, ostentacyjnie monumentalne inwestycje planu sześcioletniego były zbyt kosztowne, by skutecznie mierzyć się z problemem w skali kraju. Biedabudownictwo gomułkowskiej dekady lat 60-tych - choć znacznie tańsze i szybsze w realizacji, dzięki coraz odważniejszemu sięganiu po nowoczesne technologie - także nie było w stanie zaspokoić rosnących potrzeb.

Rozwijana odgórnie spółdzielczość w niczym nie przypominała pierwowzoru spod znaku Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Centralnie sterowana gospodarka mieszkaniowa, a raczej mieszkaniowy przemysł, wobec nieustannego niedoinwestowania, okazywała się kompletnie niewydolna. U progu lat 70-tych, kiedy rodziny zakładały dzieci powojennego wyżu, kolejki po przydziałowe mieszkania były tak długie, że bez stosowania wyszukanych forteli i strategii na własne „cztery kąty” trzeba było czekać kilka, lub nawet kilkanaście lat. Zwykle nawet doczekanie końca kolejki nie przynosiło oczekiwanej satysfakcji. Lokatorzy przeważnie otrzymywali produkt substandardowy - mieszkania kiepsko wykonane, marnie wykończone, pełne niedoróbek i fuszerek.

Oczywiście - zdarzały się wyjątki: powstawały też świetnie zaprojektowane, kameralne osiedla z wygodnymi mieszkaniami, wyposażone w pełen wachlarz społecznej infrastruktury - od przedszkoli i szkół, przez ośrodki zdrowia, po centra handlowo-usługowe. Były to jednak dostępne nielicznym odstępstwa od reguły. Zwykle, podczas realizacji osiedli, które na papierze spełniały wszystkie postulaty nowoczesnego „raju na ziemi”, pieniędzy starczało na jedynie na to co najpotrzebniejsze - budynku mieszkalne. Z całej reszty można było zrezygnować.

Pod koniec lat 60-tych, czerpiąc inspiracje zarówno z rozwiązań zachodnich, jak i tych podpatrzonych w bratnim Związku Radzieckim - postanowiono kompleksowo zmodernizować budownictwo mieszkaniowe. Lekarstwem na ciągły deficyt mieszkań, mającym zapewnić szybki skok ilościowy, miało być jeszcze szybsze uprzemysłowienie budownictwa, doprowadzone do formy skrajnej. Oznaczało to całkowite podporządkowanie wielorodzinnego budownictwa budownictwu jednej technologii — prefabrykacji wielkopłytywowej. Choć eksperymenty z wielką płytą polska mieszkaniówka miała już za sobą - pierwsze wielkopłytwowce polskiej produkcji powstawały już w latach 50-tych, a w kolejnej dekadzie montowano też w wielu polskich miastach budynki importowane w częściach (głównie z ZSRR i NRD), tym razem wdrożenie nowej technologii miało oznaczać zmianę systemową. Odtąd niczym zaklęcia w kontekście nowych domów



"Fabryka domów" zakład prefabrykacji budowlanej "Służewiec" w Warszawie

zaczęły pojawiać się tajemnicze nazwy i skróty: WWP, Winograpy, Rataje, Szczeciński, czy W-70 - nazwy systemów wielkopłytywowej prefabrykacji.

Aby w całym kraju jak grzyby po deszczu mogły powstawać osiedla podobnych do siebie jak dwie krople wody bloków potrzebna była jedynie odpowiednia infrastruktura technologiczna - linie do produkcji wielkoformatowych prefabrykatów zwane potocznie fabrykami domów. W szczytowym okresie działało ich ponad 150. Pierwsze sprowadzono w całości ze Związku Radzieckiego i NRD, kolejne były produkcji krajowej, choć niemal wszystkie maszyny i urządzenia importowano za dewizy z Zachodu. Jedną z takich fabryk stanęła właśnie przy ul. Górczewskiej na styku Woli i Bemowa.

Dzięki seryjnej produkcji faktycznie udało się przyspieszyć dostarczanie izb mieszkalnych. W ciągu dekady lat siedemdziesiątych oddano do użytku niemal 2,5 miliona mieszkań. Rekord padł w 1978 roku, kiedy to klucze do nowych lokali otrzymało ponad 284 tysiące rodzin. Jednak wielka płyta nie okazała się antidotum na wszelkie bolączki - ilość w dalszym ciągu nie przechodziła w jakość. Wyśrubowane tempo sprawiało, że jakość wnoszonych budynków była jeszcze niższa niż w poprzedniej dekadzie. Ciągłe cięcia kosztów sprawiały, że nowe osiedla zamiast tonąć w zieleni, tonęły w błocie, a pośród wysokich bloków brakowało jakiegokolwiek infrastruktury społecznej i miastotwórczej.

Już na początku dekady panowało przekonanie, że „nowoczesna” technologia (od której w tym samym czasie ochoczo odchodził Zachód) to za mało do wyciągnięcia kraju z mieszkaniowej zapaści. Potrzeba też było mądrej doktryny i rozsądnych wytycznych. Już w październiku 1972 roku Sejm Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej podjął uchwałę anonsującą perspektywiczny program mieszkaniowy. Jej ogólne postanowienia dotyczyły planu na najbliższe dwie dekady, który miał doprowadzić do budowy nawet 7 milionów mieszkań do 1990 roku. Postulowano ponadto poprawę urbanistycznej i architektonicznej jakości „mieszkaniówki”, środkami do realizacji postanowień uchwały miały być zaś nie tylko rozwój nowoczesnego przemysłu mieszkaniowego, ale także stworzenie możliwie szerokiej bazy teoretycznej dla nowego mieszkalnictwa. W ślad za uchwałą sejmową poszły decyzje wykonawcze: uchwałą Rady Ministrów wśród sześciu innych rządowych programów modernizacyjnych w 1974 roku ogłoszono PR-5 – wieloletni program całościowego rozwoju budownictwa mieszkaniowego. Do udziału w pracach badawczych i projektowych zaproszono wiele instytucji projektowych i naukowych. W prace zaangażowano uczelnie, najlepsze biura projektowe, a także centralne instytuty badawcze – łącznie czterdzieści osiem instytucji.

Celem programu była „koncentracja działań placówek naukowych i badawczych na uznanych za najważniejsze problemach gospodarczych i społecznych, jak również dążenie do zapewnienia ścisłego powiązania wyników badań z ich praktycznym wdrożeniem”. Na front walki o lepsze miasta, osiedla i mieszkania rzucono nie tylko inżynierów i architektów, ale także psychologów, socjologów, biologów by w nieodległej przyszłości martwe osiedla-sypialnie zastąpić organizmami znacznie lepiej spełniającymi społeczne i psychologiczne potrzeby mieszkańców. Choć przez pierwsze lata prace setek ekspertów napawały entuzjazmem, to ostatecznie szeroko zakrojony, skrajnie technokratyczny program reformy mieszkalnictwa nie przyniósł zamierzonych rezultatów. Prace spowolnił najpierw pogłębiający się od połowy lat siedemdziesiątych kryzys gospodarczy, później opóźniły go stan wojenny i stagnacja lat osiemdziesiątych XX wieku. Okazało się też, że implementację nowoczesnych wizji przy miły problemy doraźne z samą technologią. Teoretyczna wydajność 150 fabryk pozostawała ciągle poza realnym zasięgiem. Wraz z pogłębiającym się kryzysem topniały środki przeznaczone na rozwój mieszkalnictwa, a bieżące wydatki ciągle okazywały się wyższe niż pierwotnie zakładano. Z powodu marnej jakości produkowanych elementów przekreślono zasadnicze zalety technologii wielkopłytowej, polegające na szybkości realizacji i zmniejszonej pracochłonności na placu budowy. Śmiałe wizje i analizy pozostały wiecznymi „półkownikami”.

W całości udało się zrealizować tylko jedno modelowe osiedle zaprojektowane w ramach programu – Nowe Miasto II w Zamościu autorstwa Bohdana Jezierskiego. Wraz z upadkiem systemu socjalistycznego upadły nie tylko wielkie fabryki prefabrykatów - jak ta, której teren ma dziś stać się areną



"Houseing sanatorium" in Liberec, Czech

nowego architektonicznego eksperymentu. Przepadł też olbrzymi teoretyczny dorobek, który mógł stać się podstawą dla tworzenia polityki społecznej i mieszkaniowej w Polsce. Największy w historii Polski kompleksowy program rozwoju mieszkalnictwa, jako produkt skompromitowanego systemu socjalistycznego, trafił do kosza. Od teraz projektowaniem przyszłości zająć się miał rynek, który nadal - jak w Toeplitz w 1930 roku - skłania się do poszukiwania najbardziej oszczędnych rozwiązań. Inaczej jedynie interpretując oszczędności.

"Sanatorium" w Libercu

Budynek mieszkalny przy ul. Sosnowej w czeskim Libercu został nazwany "mieszkalnym sanatorium" przez dziennikarza lokalnej gazety w roku 1965, trzy lata przed rozpoczęciem budowy i prawie dziesięć lat przed zasiedleniem przez pierwszych mieszkańców. Co sprawiło, że zwyczajny blok mieszkalny uzyskał tak poetycką nazwę? Budynek od samego początku odstawał od Libereckich standardów, położony w historycznej części miasta, oferował warunki mieszkaniowe wzorowane na architekturze skandynawskiej. Pomimo dużej skali budynek jest delikatnie wpisany w otoczenie. Szczególny charakter nadaje mu wygięcie bryły w delikatny łuk, przełamujące monotonię 180 metrowej elewacji i wpisujące obiekt w naturalny kontekst gór Izerskich.

Autorem projektu był Jaromír Vacek (1925), współzałożyciel pochodzący z Liberca pracowni SIAL. W swojej karierze zawodowej zajmował się głównie budownictwem mieszkaniowym. W swoich projektach stosował nowatorskie układy funkcjonalne i konstrukcyjne budynków. Jego celem było tworzenie humanistycznej i zindywidualizowanej architektury przy zachowaniu priorytetu jakim była optymalizacja kwestii kosztowych i wykonawczych.. "Sanatorium" składa się głównie z mieszkań trzypokojowych oraz kawalerek. Na najwyższej kondygnacji zaprojektowano luksusowe czteropokojowe apartamenty wyposażone w kominki i obszerne tarasy. Budynek został bogato wyposażony od strony technicznej: przewidziano garaże, pralnie, przestrzenie wspólne dla mieszkańców. .

Obiekt zrealizowano w popularnej technologii wielkopłytywowej To6B. Realizacja odbiegła od projektu i projektant, wspólnie z konstruktorem Václavem Vodą zastosowali autorskie rozwiązanie prefabrykacji elementów ściennych na placu budowy. Stropy wykonano jako monolityczne. Pozwoliło to na zindywidualizowanie architektury budynku, w porównaniu do typowego budownictwa tamtego okresu. Należy pamiętać, że był to okres początku lat 1960-tych, a więc odwilży politycznej co umożliwiło realizację projektów eksperymentalnych. Po 1968 roku stosowanie podobnych rozwiązań było znacznie trudniejsze.

Źródła:

<http://www.wola.waw.pl/page/1,strona-glowna.html>

<http://www.warsawspire.pl/>

<http://2030.um.warszawa.pl/>

<http://www.bemowo.waw.pl/>

<http://www.warsawtour.pl/o-warszawie.html>

<https://pl.wikipedia.org/wiki/PZL-Wola>

<http://archiwumwoli.waw.pl/>

https://pl.wikipedia.org/wiki/Zak%C5%82ady_ytw%C3%B3rcze_Lamp_Elektrycznych_im._R%C3%B3%C5%BCy_Luksemburg

http://www.przewodnik.wola.waw.pl/data/other/spacerownik_po_woli_-_20_tras_tematyczny.pdf – Spacerownik po Woli.

20 tras tematycznych. Ed. Wola District Office, Capital City Warsaw, Warsaw 2016

<https://pl.wikipedia.org/wiki/G%C3%B3rce>

<https://pl.wikipedia.org/wiki/G%C3%B3rce>

<https://pl.wikipedia.org/wiki/G%C3%B3rce>

<http://www.osiedleprzyjazn.pl/>

<http://jems.pl/projekty/wszystkie-prace/gorzewska.html#12>

https://pl.wikipedia.org/wiki/Elektrownia_Tramwaj%C3%B3w_Miejskich_w_Warszawie

https://pl.wikipedia.org/wiki/Elektrownia_Tramwaj%C3%B3w_Miejskich_w_Warszawie

https://pl.wikipedia.org/wiki/Lilpop,_Rau_i_Loewenstein

<http://mapa.um.warszawa.pl/>

Teksty i opracowanie:

Dominika Misterka

Michał Duda

Vladimir Balda

Kamil Miklaszewski

