

Anna OSTAŃSKA¹

BADANIA SPOŁECZNE JAKO PRZYCZYNEK DO POPRAWY ŚRODOWISKA ZBUDOWANEGO

1. Problemy polskich osiedli mieszkaniowych

„Charakterystyczną cechą polskich miast są potężne zasoby zabudowy blokowej o niskim standardzie estetycznym, ale zadowalającym stanie technicznym; wątlej ofercie usług i przestrzeni publicznej, ale niezłym wyposażeniu w usługi socjalne i zieleni.” [1]

W ostatnim czasie w środowiskach naukowych pojawiła się dyskusja na temat zagrożenia procesami depopulacji i dekapitalizacji osiedli mieszkaniowych z budynkami prefabrykowanymi. W Polsce procesy te są jeszcze mało nasilone, choć zauważyć można, że w ostatnim czasie zwiększyło się zjawisko depopulacji ze względu na wzrost emigracji ludzi młodych. W osiedlach takich nie nasila się zjawisko dekapitalizacji, bo nadal jest to budownictwo najtańsze w utrzymaniu, a mimo to budynki te są w cenie.

Już w latach 80-tych XX wieku, prowadzono szereg procesów modernizacyjnych, które poprawiały wartości użytkowe wielorodzinnych budynków prefabrykowanych. Najczęstszymi działaniami były: poprawa lub uzupełnienie infrastruktury technologicznej i zmniejszającej zapotrzebowanie na energię (docieplenia, dobudowa wiatrołapów), co wiąże się wprost ze zmniejszeniem kosztów utrzymania tych zasobów.

Pomimo przeprowadzenia szeregu procesów modernizacyjnych osiedla te nadal borykają się z wieloma problemami, w tym: technicznymi, energetycznymi i społecznymi, które w skali ostatnich 10-ciu lat znacznie się nasiliły [2].

Brak szczegółowych danych statystycznych i analiz jakościowych uniemożliwia przeciwdziałanie niekorzystnym zjawiskom i procesom społecznym oraz właściwe rozpoznawanie aktualnych potrzeb mieszkańców, co utrudnia skuteczne

¹ Politechnika Lubelska, Wydział Budownictwa i Architektury, ul. Nadbystrzycka 40, e-mail: a.ostanska@pollub.pl

ukierunkowanie interwencji [3]. Planowanie działań naprawczych w środowisku zbudowanym wymaga diagnozy przeprowadzonej przynajmniej w skali osiedli mieszkaniowych. Niezbędne jest zbadanie ich struktury opartej na rzetelnych danych, np. uzyskanych z dokumentacji eksploatacyjnej, potwierdzonej badaniami „in situ” i społecznymi przeprowadzonymi w wywiadzie bezpośrednim. Przy tej okazji można też przeprowadzić badania ukierunkowane na zastosowanie odnawialnych źródeł energii (kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne). „W Małopolsce brakuje przykładów wykorzystania odnawialnych źródeł energii w budownictwie wielorodzinnym.” [4] Na Lubelszczyźnie zastosowano kolektory słoneczne tylko w Zamościu, korzystając z dwóch źródeł finansowania.

Szerokie potraktowanie skali rozważań, a nie ograniczenie się tylko do kryterium urbanistycznego i psychologii środowiskowej (Built Environment), są punktem wyjścia niniejszej pracy, której celem jest doprecyzowanie kryteriów oceny społeczno-kulturowej środowiska zbudowanego i obranie kierunku pogłębionej argumentacji zarówno za degradacyjnymi jak i za prospektywnymi kryteriami ewaluacji osiedli wielkopłytowych i wielkoskalowych.

Rozwiązania pokazano na przykładzie wybranych fragmentów osiedli Lublina, które oparto na badaniach opinii społecznej, pod kątem aktualnych potrzeb użytkowników i wskazania priorytetów działań naprawczych.

Celem badań było również pobudzenie postaw obywatelskich mieszkańców możliwościami wpływu na decyzje dotyczące pilnych działań naprawczych, wzrostu efektywności energetycznej i poprawy jakości środowiska zamieszkania.

2. Metodologia badań

2.1. Opracowanie ankiety

Badania oparto na wzorcach ankiet socjologicznych [5], wzbogaconych o metody i techniki wynikające z doświadczeń społecznych omówionych przez Sztumskiego [6] oraz dziesięcioletnie doświadczenie autorki w cyklicznych badaniach społecznych przeprowadzanych w latach 2004-2014 [7]. Pytania dotyczyły: opinii o problemach osiedla i oczekiwaniach mieszkańców, struktury społecznej osiedla i ewentualnej partycypacji mieszkańców w rewitalizacji, która może służyć polepszeniu jakości życia mieszkańców tych obszarów oraz uzupełnieniu informacji o pracach wykonanych w mieszkaniach. Ze względu na skomplikowany i wielodyscyplinarny

zakres działań naprawczych w ankiecie zastosowano trzy rodzaje pytań socjologicznych, były to pytania:

- zamknięte logicznie i technicznie - to wybór jednej z kilku odpowiedzi, dotyczyły: płci, wieku, wykształcenia, migracji czy partycypacji w kosztach podejmowanych działań oszczędzających energię;
- półotwarte (tj. zamknięte technicznie, otwarte logicznie) – to wybór, spośród wielu wariantów logicznie zamkniętych rozwiązań technicznych, odpowiedzi logicznie otwartych (każdą lub żadnej), zawierały możliwe do realizacji działania naprawcze, w tym oszczędzające energię i aktualizację stopnia wykorzystania zasobów osiedla;
- otwarte zarówno logicznie jak i technicznie – to postawienie jednego zapytania, na które mieszkańcy udzielają swobodnej odpowiedzi, dotyczyły: samodzielnie zrealizowanych prac w mieszkaniu i ich oczekiwań w przypadku partycypacji.

Opracowany formularz zawierał 29 pytań, w tym: 10 pytań zamkniętych logicznie i technicznie, 17 pytań półotwartych i 2 pytania otwarte.

2.2. Zasady doboru próby

Jako reprezentatywne wybrano eksploatowane budynki systemu prefabrykowanego, zrealizowane w latach 1978-1986, w trzech dzielnicach Lublina: Czechów Północny, Czechów Południowy i Czuby Południowe. Do badań wytypowano mieszkańców osiedli w wieku od 18 do 80 lat. Wyselekcjonowano spośród nich cztery grupy wiekowe: 18–25 lat, 26–45 lat, 46–65 lat i powyżej 65 lat. W badaniach wzięli udział (poza 18-25 lat grupą męską) wszyscy w wymienionych grupach wiekowych, których zastano w mieszkaniu i którzy chcieli dobrowolnie się im poddać. Z każdego mieszkania badaniu poddano jedną osobę. W analizowanych budynkach było 229 mieszkań, z których ankietę przeprowadzono w 42 mieszkaniach. Zachowano wszystkie reguły doboru losowego, chęć czy niechęć mieszkańców nie wpływały na dobór próby. Liczba ankiet jest dosyć duża i stanowi reprezentatywną próbę (ponad 18% mieszkań). Pytania pozwoliły na uzyskanie informacji odnoszących się do:

- wykorzystania w budynkach pomieszczeń gospodarczych i urządzeń technicznych,
- braków w wyposażeniu osiedla,
- deklarowanej przez mieszkańców chęci partycypacji w pracach społecznych i kosztach podejmowanych działań, czyli pobudzeniu postawy społecznej.

2.3. Procedura badań

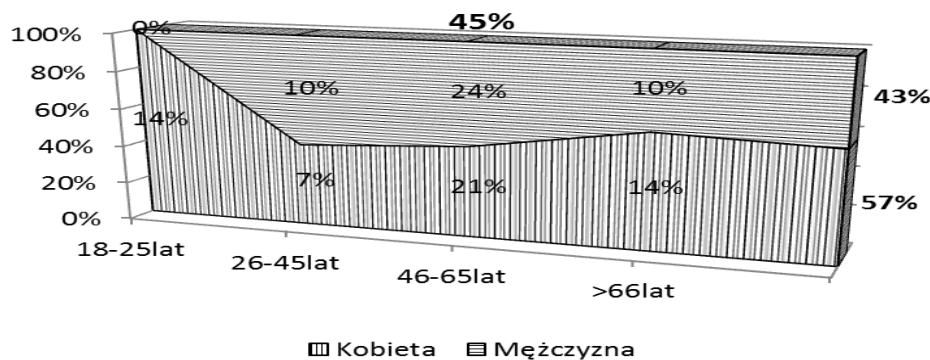
Badania zostały zrealizowane w dniach 27 - 28 stycznia 2011 r. w godzinach 9–14 i 16–19. Miejscem zbierania danych były wybrane do próby lokale mieszkalne w wielorodzinnych budynkach prefabrykowanych znajdujące się na terenie Miasta Lublina, a respondentów dobierano spośród mieszkańców. Specjalnie przeszkoleni ankieterzy selekcjonowali respondentów ze względu na dwa kryteria: miejsce zamieszkania i wiek kierując się wcześniej opracowanymi wytycznymi dotyczącymi zasad doboru próby. Przed przystąpieniem do badań każdy z respondentów został poinformowany o ich celu oraz poproszony o wyrażenie zgody na udział w badaniu. Ze względu na złożoność problemów, poruszonych w opracowanym szablonie, większość respondentów potrzebowała pomocy ankietera do wypełniania kwestionariusza ankiety, jednak niektórzy robili to samodzielnie przy ankieterze, co umożliwiło wyjaśnienie niezrozumiałych dla mieszkańców zagadnień i natychmiastowe uzyskanie odpowiedzi. Zebrane dane zostały zakodowane, zweryfikowane, a następnie poddane analizie statystycznej, której wyniki zostały zaprezentowane w niniejszym artykule.

3. Analiza wyników badań ankietowych

3.1. Struktura społeczna mieszkańców badanych osiedli

Przeprowadzona analiza oparta została na kryterium wieku mieszkańców, co dało wiedzę, z jaką grupą osób mamy do czynienia w przypadku podejmowania rozmów w sprawie polepszenia jakości życia na badanym obszarze.

Z analizy statystycznej wynika, że największą grupę stanowili mieszkańcy w wieku 46÷65 lat i to zarówno kobiety, jak i mężczyźni (ponad 20%, rys.1), co daje w sumie ponad 45% badanej społeczności.

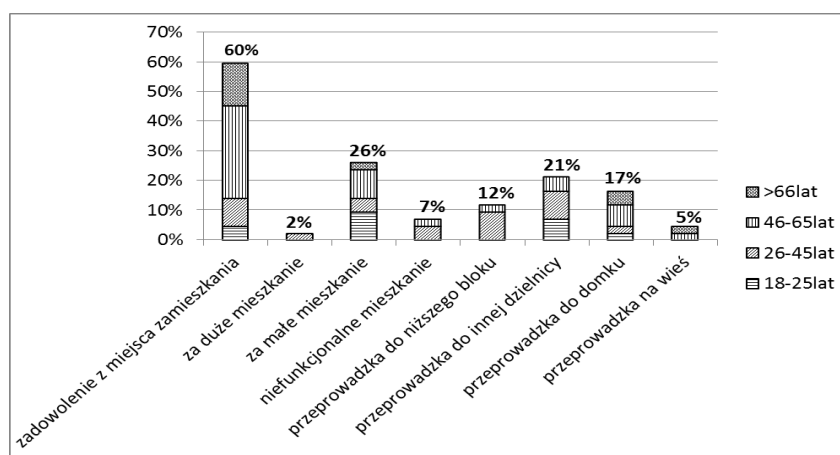


Rys. 1. Płeć i wiek poddanych badaniom mieszkańców Lublina, styczeń 2011

Fig. 1. Distribution of respondents according to their age and gender, Lublin, January 2011

3.2. Analiza potrzeb mieszkańców w skali budynków mieszkalnych

Stwierdzono (rys.2), że ogólnie mieszkańcy są zadowoleni z funkcjonalności swojego mieszkania (60%). A przyczyn migracji, deklarowanej przez mieszkańców, należy dopatrywać się przede wszystkim w zbyt małej powierzchni mieszkań (26%). Mieszkańcy najchętniej, jeśli mieliby taki wybór i byłoby ich na to stać, migrowaliby z bloku do innej dzielnicy (21%) lub własnego domu i to najlepiej w mieście (17%). Natomiast osoby w wieku powyżej 66 lat nie są zainteresowane mieszkaniem w innej dzielnicy, ani zamianą budynku na niższy. Mieszkaniem w niższym bloku nie są też zainteresowane osoby w wieku 18-25 lat.



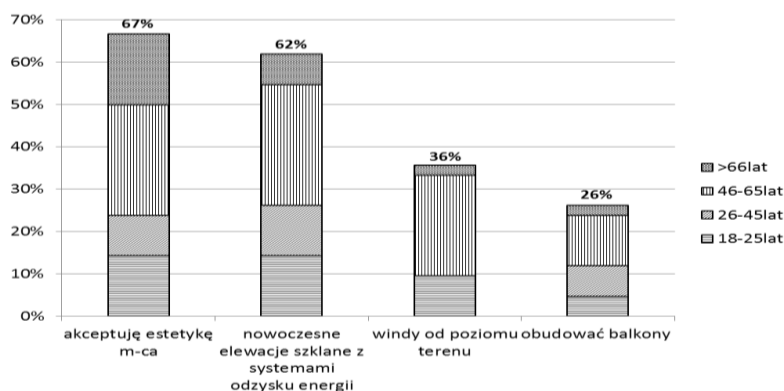
Rys. 2. Opinia mieszkańców na temat przyczyn migracji z budynków prefabrykowanych, Lublin styczeń 2011

Fig. 2. The resident's opinion on reasons for migrations from prefab housing estates, Lublin, January 2011

Wyniki te uprawniają do wyciągnięcia wniosku, że osiedla z prefabrykowaną zabudową w Polsce nie są jeszcze zagrożone problemami depopulacji, choć w ciągu

najbliższych 10 lat może to ulec zmianie, ze względu na zwiększającą się grupą osób w wieku powyżej 65 lat [8].

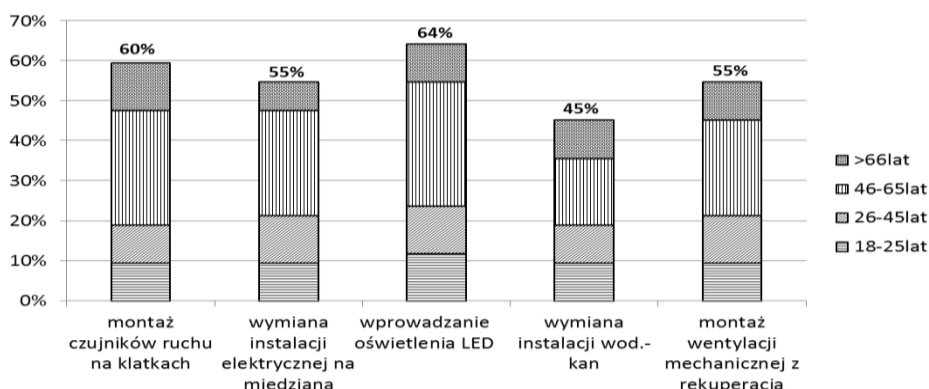
Zbadano (rys.3), że mieszkańcy są zadowoleni z estetyki miejsca zamieszkania (67%). Poprawę jej widzą w zastosowaniu nowoczesnych elewacji szklanych z systemami odzysku energii (62%). Chętnie widzieliby uzupełnienie wyposażenia swojego budynku w windy od poziomu terenu (36%) i obudowę balkonów (26%).



Rys. 3. Opinia mieszkańców na temat poprawy estetyki i funkcjonalności budynków prefabrykowanych, Lublin styczeń 2011

Fig. 3. The resident's opinion on ways of improving the buildings' aesthetics and functionality, Lublin, January 2011

Poprawę wyposażenia mieszkań lokatorzy upatrują (rys.4) w wymianie oświetlenia na energooszczędne (64%), dodaniu czujników ruchu na klatkach schodowych (60%), wymianie instalacji elektrycznej w mieszkaniach i wentylacji na wymuszoną z rekuperacją (po 55%).

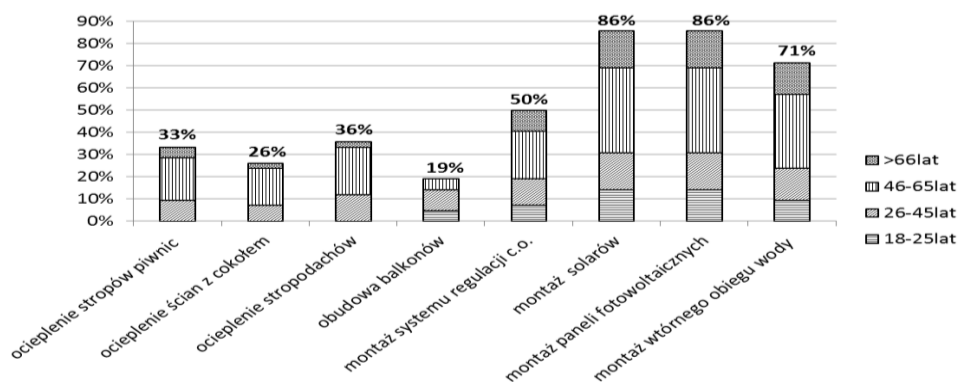


Rys. 4. Opinia mieszkańców na temat potrzeby zmian w instalacjach budynku, Lublin styczeń 2011

Fig. 4. The resident's opinion on the need to modernize the building's systems, Lublin, January 2011

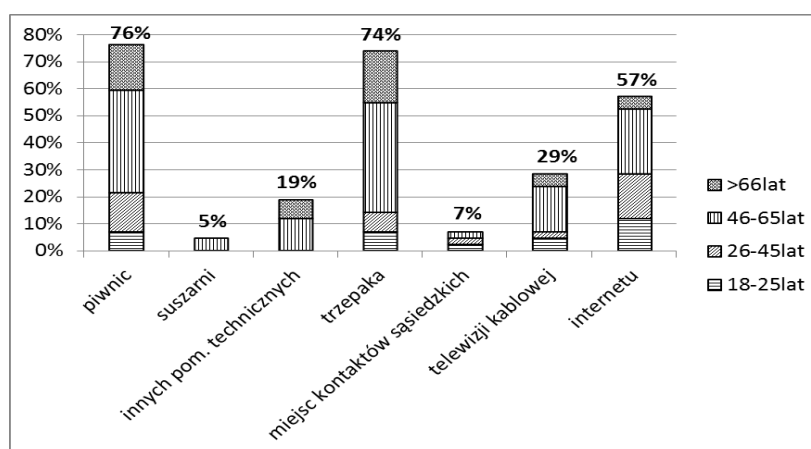
Największe oszczędności energetyczne mieszkańcy zauważają (rys.5) w montażu kolektory słoneczne i paneli fotowoltaicznych (po 86%) oraz wtórnym obiegu wody (71%) i w kompleksowym dociepleniu (ponad 30%). Standardowe działania

energetyczne pozornie cieszą się mniejszym zainteresowaniem, wynika to jednak z zaawansowania tych prac, a zgłaszane działania dotyczą nowych problemów.



Rys. 5. Opinia mieszkańców na temat konieczności przeprowadzenia działań mających na celu zmniejszenie zużycia energii w budynkach prefabrykowanych, Lublin styczeń 2011
Fig. 5. The resident's opinion on the need to reduce energy consumption, Lublin, January 2011

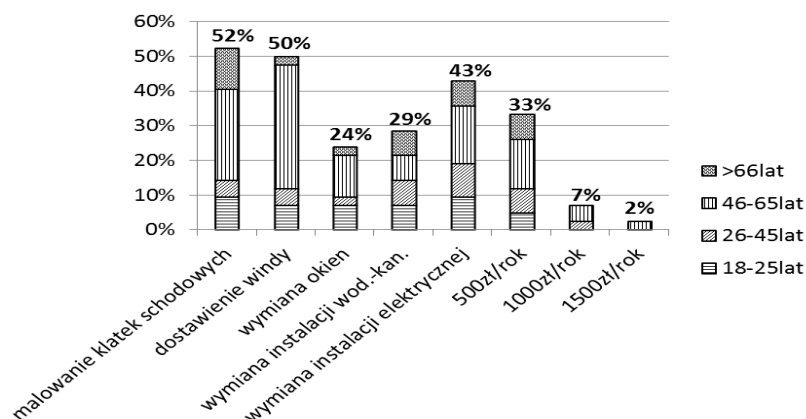
Do najczęściej wykorzystywanych pomieszczeń gospodarczych w budynkach prefabrykowanych, poza mieszkaniami, należą (rys.6) piwnice (76%), a urządzeń - trzepaki (74%). Wiele mieszkańców korzysta też z internetu (57%) i telewizji kablowej (29%).



Rys.6. Wykorzystanie pomieszczeń gospodarczych i urządzeń w budynku i otoczeniu przez mieszkańców, Lublin styczeń 2011
Fig. 6. Use of common access utility rooms and facilities inside and outside the buildings, Lublin, January 2011

Efektom badań ankietowych prefabrykowanych budynków mieszkalnych było wytypowanie przez mieszkańców pięciu spośród siedemnastu zaproponowanych priorytetów prac modernizacyjnych, w których uwzględniono deklarację chęci partycypacji finansowej (rys. 7). Analiza uzyskanych wyników badań wykazała, że najistotniejsze dla lokatorów jest malowanie klatek schodowych (52%), dostawienie windy zabierającej z poziomu terenu (50%) oraz wymiana instalacji elektrycznej

(43%). Dodatkowo część mieszkańców deklaruje udział w finansowaniu prac konkretnie przez siebie wskazanych (rys.7). Badania potwierdziły pobudzenie aktywności mieszkańców, co oznacza, że poza opłatami czynszu i ustalonego funduszu remontowego lokatorzy analizowanych budynków prefabrykowanych deklarują aż w 33% dopłatę kwoty 500 zł/rok, część (7%) zadeklarowała 1000 zł/rok, a nieliczni (2%) nawet 1500 zł/rok.



Rys.7. Opinia mieszkańców dotycząca priorytetu prac modernizacyjnych i chęć partycypacji w kosztach poprawy budynków prefabrykowanych, Lublin styczeń 2011

Fig.7. The resident's opinion on the modernization priorities and willingness to participate in cost of improvement to the prefab stock, Lublin, January 2011

4. Wnioski

Zakres badań przeprowadzonych w Lublinie, uwzględniając prefabrykowane budynki wielorodzinne z lat 80-tych, uzyskano ogólną wiedzę na temat problemów technicznych i energetycznych, dotychczas nieusuniętych lub powstałych w ostatnim czasie w efekcie prac termomodernizacyjnych. Na tej podstawie stwierdzono, że dotychczasowe działania nie są wystarczające dla przystosowania osiedli z prefabrykowaną zabudową do aktualnych wymagań użytkowników i niezbędne są działania interdyscyplinarne. Szczegółowo przeprowadzona analiza wyników badań potwierdziła zadowolenie z miejsca zamieszkania (60%) mieszkańców osiedli. Tylko nieliczni narzekali na niefunkcjonalność mieszkań (7%). Większość mieszkańców zauważyła potrzebę uzupełnienia wyposażenia budynków i wymiany zużytych instalacji lub jej przebudowy.

Za najbardziej pilne działania, w których mieszkańcy deklarowali coroczną partycypację finansową, uznali poprawę:

- estetyki zamieszkania (malowanie klatek schodowych),
- dostępności budynków dla osób niepełnosprawnych (dostawienie windy od poziomu terenu, szczególnie chcą tego osoby w wieku 46-65 lat),
- bezpieczeństwa budynku (wymiana wentylacji grawitacyjnej na mechaniczną z rekuperacją i instalacji elektrycznej).

Pomimo przeprowadzenia standardowych działań termomodernizacyjnych, wiele osób widzi możliwość dalszych oszczędności energetycznych w odnawialnych źródłach energii (kolektory słoneczne, panele fotowoltaiczne, itp.) i ekologii (woda). Wymaga to jednak wyznaczenia nowego kierunku w projektowaniu działań w obszarach zbudowanych. W Lublinie badani mieszkańcy zadeklarowali chęć partycypacji społecznej w ponad 50% i finansowej na poziomie ponad 40% w kosztach jasno określonych prac. Kwota ta może być uwzględniona w budżecie remontowym osiedla, wymaga to jednak dalszej współpracy i czynnego udziału mieszkańców w wytypowanych przez nich działaniach naprawczych. Stwierdzono, że należy pilnie podejmować współpracę z mieszkańcami, póki nie stracono reszty aktywnych lokatorów w osiedlu. Zaproponowany w pracy sposób podejścia do problemu, z uwzględnieniem badań społecznych, daje pewność obrania dobrego kierunku programu działań naprawczych. Stanowi to przyczynek do skutecznego planowania interwencji naprawczych i poprawy środowiska zbudowanego osiedli mieszkaniowych w całym kraju.

BIBLIOGRAFIA

1. Sepioł J. z zespołem koordynatorów, *Przestrzeń życia Polaków*, Raport opracowany przez zespół niezależnych ekspertów z inicjatywy Prezydenta RP Bronisława Komorowskiego 28.08.2014, str.188.
2. Zaniewska H., Thiel M., „Rewitalizacja Miast Polskich”, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2010.
3. Baranowska A., Frankowski J., Grabkowska M., Sagan I. Miejska obywatelskość; w: *Przestrzeń życia Polaków*, Raport opracowany przez zespół niezależnych ekspertów z inicjatywy Prezydenta RP Bronisława Komorowskiego 28.08.2014, str.125.
4. Skalska-Schneider G., *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe. Społeczne-Oszczędne-Piękne*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012, s.76.

5. Gruszczyński L. A. Kwestionariusze w socjologii. Budowa narzędzi do badań surveyowych. Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice 2001, s. 33-34.
6. Sztumski J. Wstęp do metod i technik badań społecznych. Uniwersytet Śląski Zeszyt 136. Katowice 1976 i późniejsze (do 2001), ss. 38-39 i 98-99.
7. Ostańska A. Problemy energooszczędności w obszarach zurbanizowanych na przykładzie Lublina. Przegląd Budowlany 4/2011, s.182-185.
8. Ostańska A. Badania społeczne przyczynkiem do oceny energetycznej budynków wielkopłytowych w osiedlach mieszkaniowych. Budownictwo i Architektura vol. 13 (3) 2014, s. 317-324.

BADANIA SPOŁECZNE JAKO PRZYCZYNEK DO POPRAWY ŚRODOWISKA ZBUDOWANEGO

Streszczenie

Celem pracy była ocena jakości środowiska zbudowanego (Built Environment) wybranych fragmentów osiedli z zabudową prefabrykowaną, wykonaną w latach 1960-1980, na terenie Lublina, pod kątem aktualnych potrzeb użytkowników i wskazanie priorytetów działań naprawczych badanych obszarów. W tym celu pracowano kwestionariusz badawczy, dobrano próbę, przeprowadzono badania ankietowe w wywiadzie bezpośrednim, zebrano dane oraz wykonano analizę statystyczną zebranego materiału. Badania przeprowadzono wśród mieszkańców reprezentatywnych budynków w trzech osiedlach mieszkaniowych. Wytypowano zakres działań naprawczych akceptowany przez użytkowników. Dodatkowo, mieszkańcy zadeklarowali chęć partycypacji społecznej (praca własna) i finansowej w realizacji planowanych przedsięwzięć. Zaproponowany w pracy sposób podejścia do problemu, z uwzględnieniem bezpośrednich badań społecznych, daje pewność obrania dobrego kierunku dalszych działań naprawczych i uzupełniania potrzeb, a nie zachcianek użytkowników. W efekcie prowadzenie cyklicznych badań społecznych, stanowi przyczynek do poprawy jakości analizowanych osiedli mieszkaniowych. Zastosowanie opracowanej metody oceny środowiska zbudowanego i jej wykorzystanie do planowania procesu naprawczego jest możliwe również dla osiedli w innych regionach Polski.

RESIDENT OPINION SURVEYS AS A CONTRIBUTION TO IMPROVED HOUSING STOCK MANAGEMENT

Summary

The aim of research was evaluation of selected prefab housing estates built in 1960-1980 in Lublin. The focus was on assessing how this built environment corresponded to current needs of the residents, and on setting priorities for rehabilitation measures in those areas. The method of collecting input was an opinion survey based on an original questionnaire, conducted in the form of direct interview. The respondents were inhabitants of three typical buildings located in three housing estates. Statistical analysis of the questionnaires allowed the researcher to define a set of improvement measures accepted by the residents. Interestingly, a considerable number of residents declared to participate in the rehabilitation projects by contributing their labour free of charge or by paying certain sums on top of their usual monthly fees. The proposed way of asking residents on their view on the housing stock deficiencies provides useful input for facility management plans. Surveys conducted periodically, as consecutive maintenance and improvement measures are taken, are argued to provide guidelines for improvement of studied estates. The proposed method of assessing the built environment can be used in planning rehabilitation projects for any type of housing estates in any location.