



Anna Ostańska*

Wieloaspektowe badania osiedli mieszkaniowych pod kątem wytycznych rewitalizacyjnych – studium przypadku

Multicriteria assessment of housing estates to provide urban renewal guidelines: a case study

Wprowadzenie

Rewitalizacja [1] jest to kompleksowe działanie podejmowane na obszarach zurbanizowanych (dzielnica, spółdzielnia, osiedle, kwartał, budynek wraz z otoczeniem), wiążące modernizację, renowację, rewaloryzację, rehabilitację i humanizację z działaniami zmierzającymi do ożywienia społecznego i gospodarczego kraju, powstrzymującymi procesy degradacji i pustoszenia zasobów osiedli mieszkaniowych [2]. Polskie osiedla z okresu wielkich programów mieszkaniowych z lat 1960–1980, gdy w budownictwie wielorodzinnym dominowała prefabrykacja, rzadko bywają przedmiotem działań rewitalizacyjnych – od strony technicznej są zwykle w zadowalającym stanie, lecz w wielu z nich dają się zauważyć niepokojące procesy społeczne, braki w wyposażeniu budynków oraz skutki zaniedbań w utrzymaniu.

Potrzebę podejmowania działań zapobiegających procesowi degradacji i pustoszenia zabudowy wielorodzinnej – śląskich „familoków” – potwierdził na podstawie swoich badań zespół E. Niezabitowskiej w 2014 r. Wyniki te przedstawiono w dyskusji na konferencji Badania Interdyscyplinarne w Architekturze (BIWA), organizowanej przez Politechnikę Śląską w 2015 r. Choć „familoki” nie są budynkami prefabrykowanymi, to zespoły tej zabudowy od strony funkcjonalnej i układu urbanistycznego wykazują

Introduction

Revitalisation [1] is a comprehensive activity undertaken in urban areas (a district, a cooperative, a housing estate, a quarter, and a building along with the surrounding area) which combines modernisation, renovation, revaluation, rehabilitation and humanisation with actions aimed at the social and economic revival of the country and at stopping the processes of degradation and devastation of housing estate resources [2]. The Polish housing estates from the period of large-scale housing programs that were implemented in the years 1960–1980, when prefabrication predominated in the multi-family housing, are rarely the subject of revitalisation actions – they are generally in satisfactory technical condition although in many of them some alarming social processes can be noticed, along with equipment shortages in buildings and effects of maintenance neglect.

The need to take actions which would prevent the process of degradation and devastation of multi-family housing estates – Silesian “familoki” – was confirmed by Elżbieta Niezabitowska’s team on the basis of their own research in 2014. These results were presented during the discussion at the Interdisciplinary Studies in Architecture (BIWA) conference which was organised by the Silesian University of Technology in 2015. Although “familoki” are not prefabricated buildings, complexes of this development in terms of functionality and the urban layout show considerable similarities to “large-panel building” areas. During the presentation at the BIWA conference, E. Niezabitowska’s team pointed out characteristic social

* Wydział Budownictwa i Architektury Politechniki Lubelskiej/
Faculty of Civil Engineering and Architecture, Lublin University of
Technology.

spore podobieństwa do obszarów „wielkiej płyty”. Podczas wystąpienia na konferencji BIWA zespół E. Niezabitowskiej wskazał charakterystyczne problemy społeczne oraz potrzebę ożywienia więzi międzyludzkich wśród mieszkańców. To potwierdza potrzebę działania również w kierunku rewitalizacji osiedli mieszkaniowych, ponieważ podobne problemy dają się zaobserwować w zespołach prefabrykowanych budynków mieszkalnych¹.

Jednak wyniki analiz zespołu E. Niezabitowskiej są niepokojące, ponieważ wskazują na brak zainteresowania mieszkańców poprawą stanu ich domów i otoczenia. Możliwe, że jest to związane z atrakcyjnością emigracji zarobkowej na tereny Niemiec i zmniejszeniem identyfikacji z miejscem zamieszkania. Obserwacje te nie dają się uogólnić na wszelkie osiedla z zabudową wielorodzinną. Autorka niniejszego artykułu zauważyła w swoich badaniach, prowadzonych w wywiadzie bezpośrednim od 2004 r. na terenie województw: lubelskiego, lubuskiego i śląskiego, istotnie odmienne nastawienie mieszkańców [3]–[5]. Użytkownicy badanych „blokowisk” nie są obojętni na propozycje zmian na lepsze: chętnie podejmują rozmowę o tym, co od strony technicznej można byłoby ulepszyć i jaki to miałyby wpływ na koszty i standard życia. Sporadycznie zaobserwowała również tendencje znane z „familoków”, szczególnie w województwie lubuskim.

Dostrzegając niepokojące sygnały w zmianach stanu tych stosunkowo nowoczesnych osiedli, autorka stawia sobie za cel analizę struktur przestrzenno-funkcjonalnych obszaru osiedli mieszkaniowych oczami bezpośredniego użytkownika – za pomocą badania opinii użytkowników. Aby rewitalizacja była pełna, należy rozpoznać stan techniczny i energetyczny budynków oraz potrzeby mieszkańców. Do rozpoznania potrzeb tych ostatnich posłużyły oryginalne Interdyscyplinarne Badania Ankiety (dalej zwane IBA), którym towarzyszyła analiza technicznego stanu zasobów.

Artykuł prezentuje wyniki badań przeprowadzonych w jednym z miast. Obszar badań stanowiły dwa odrębne administracyjnie osiedla znajdujące się na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie. Podstawą analizy była wstępna inwentaryzacja terenowa, wykonana w okresie: październik–listopad 2010 r., której efektem było sporządzenie bazy danych obiektów. Przeprowadzono kwerendę dokumentów planistycznych stworzonych przez lokalne władze samorządowe i zarządcę (Spółdzielnię Mieszkaniową w Lubartowie) oraz dokumentacji eksploatacyjnej obiektów. Po zapoznaniu się z zasobami osiedla przeprowadzono wywiad bezpośredni z mieszkańcami. Wyniki IBA stanowią podstawę do opracowania planu rewitalizacji badanych osiedli.

Celem pracy jest przedstawienie i podkreślenie roli badań opinii mieszkańców w procesie rewitalizacji. Inter-

problems and the need to revive interpersonal relations among the inhabitants. This also confirms the need for action aimed at revitalising housing estates since similar problems can be observed in complexes of prefabricated residential buildings¹.

However, the results of the analyses obtained by E. Niezabitowska's team are worrisome because they show that residents are not interested in improving the state of their houses and surroundings. That may be connected with the attractiveness of emigration to Germany to earn more money and declining identification with the place of residence. These observations cannot be generalised in terms of all the multi-family housing estates. The author of this article noticed a significantly different attitude of the inhabitants in her own research which was conducted in the form of a direct interview on the territory of Lublin Province, Lubuskie Province and Silesian Voivodship [3]–[5]. The subjects – users of “block housing estates” are not indifferent to suggestions as regards improvement, i.e. they are willing to talk to the researcher about technical aspects that could be improved and how they would affect the costs and the standard of living. However, the tendencies known from “familoki” were sporadically observed, especially in Lubuskie Province.

Recognising disturbing signals in condition changes of these relatively modern housing estates, the author aims to analyse spatial and functional structures of the housing estate area through the eyes of a direct user – by means of a user feedback survey. For the revitalisation to be complete, it is necessary to recognise the technical and energetic condition of buildings and the needs of inhabitants. In order to identify the inhabitants' needs the original Interdisciplinary Research Survey (hereinafter referred to as IRS) was used, and it was accompanied by an analysis of the technical condition of resources.

This article presents the results of the research conducted in one of the cities. The research area encompassed two administratively separate housing estates which were situated in the territory of the Housing Cooperative in Lubartów. The basis of the analysis was a preliminary field inventory of the area, which was conducted in October and November 2010, and resulted in the preparation of the database of objects. We carried out a query of the planning documents prepared by the local authorities and the administrator (the Housing Cooperative in Lubartów) and the operational documentation of the objects was checked. On recognizing the resources of the estate a direct interview with the residents was made. The IRS results constitute the basis for the development of a revitalization plan for the housing estates in question.

The purpose of the study is to present and emphasize the role of analysing the residents' opinions in the revi-

¹ Wzrost średniej wieku mieszkańców osiedli jest niepokojący (zmiana potrzeb, mniejsza samodzielność wśród ograniczeń technicznych osiedli projektowanych lata temu z myślą o młodych), a pozostawienie budynków i osiedli bez kompleksowych działań naprawczych może w dłuższej perspektywie skutkować zarówno funkcjonalną, jak i techniczną degradacją.

¹ The increase in the average age of inhabitants is disturbing (changing needs, lower self-reliance with regard to technical constraints of the housing estates which were designed for young people many years ago), and the fact that the buildings and housing estates are left without comprehensive repair actions may in the long run result in both functional and technical degradation.

discyplinarne Badania Ankiety umożliwiają, po pierwsze, zrozumienie, jakie materialne zmiany w środowisku zamieszkania są istotne dla użytkowników, po drugie – zachęcenie mieszkańców do zainteresowania się tym, co można zrobić, by jakość środowiska zamieszkania uległa poprawie, po trzecie – uświadomienie zarządcom osiedli, że takie badanie jako forma komunikacji z użytkownikiem jest możliwe i może dostarczyć wielu cennych informacji użytecznych w planowaniu i ocenie efektu działań modernizacyjnych.

Analiza literatury przedmiotu

Potrzeby działań rewitalizacyjnych na obszarach z budynkami z wielkiej płyty

Na świecie jest coraz więcej przykładów działań dla osiedli mieszkaniowych z zabudową zrealizowaną w systemach prefabrykowanych, dlatego ważne jest odpowiednie rozpoznanie potrzeb. Problem tego typu budownictwa w Europie dotyczy głównie krajów byłego bloku wschodniego, gdyż mają one ograniczone środki finansowe i bez pomocy zewnętrznej (Unii Europejskiej – UE) w zasadzie nie są w stanie poprawić sytuacji masowego budownictwa z czasów komunizmu. W krajach tych większa część ludności mieszka w lokalach zrealizowanych w zabudowie wielorodzinnej, na terenach dużych osiedli mieszkaniowych. I tak (2015) na Łotwie jest to 65,1% mieszkań, w Estonii 63,8%, na Litwie 58,4%, w Czechach 52,8%, a na Słowacji 50,3% [6], [7], są to dane obejmujące również nowe mieszkania, zrealizowane w ostatnich latach. W samej Europie jest zatem dużo eksploatowanych budynków z wielkiej płyty, które wymagają interwencji wraz z terenami do nich przyległymi. W ostatnim czasie jedynym przykładem rewitalizacji nie jest już tylko niemiecka rozbiorówka czy kompleksowa modernizacja budynków omówiona przez autorkę w [8]. Przykładów takich działań jest wiele i to nie tylko w Niemczech, ale również we Francji, co podano jako wzór [9] do naśladowania w Polsce, Czechach [10], Słowacji [7]. Koszt zastąpienia „panelaków”² inną zabudową, w krótkim okresie, jest tak ogromny, że w zasadzie realizacja takiego zamierzenia jest poza zasięgiem w Czechach i na Słowacji czy w jakimkolwiek innym kraju byłego bloku wschodniego. Niemniej jednak zużycie pojedynczych elementów (balконы) lub brak odpowiedniej wentylacji w wielu panelákach pozostaje poważnym problemem wymagającym uwagi władz w każdym kraju Europy Wschodniej [11]. W krajach Europy Północnej, np. Szwecji, realizowano *Miljonprogrammet*. Był to rządowy program budowy około miliona mieszkań (przede wszystkim w blokach i szeregowcach), realizowany w latach 1965–1975. Ukierunkowano go na powojenne obszary modernistyczne [12]. Działania polegały na przeprojektowywaniu mieszkań i organizacji targów mieszkaniowych. Kontynuatorem takiego nurtu był E. Stenberg, który od 1999 r. zaangażowany był w działania skoncentrowane na praktycznym

talisation process. The Interdisciplinary Research Survey enables, firstly, an understanding of which material changes in the residential environment are significant for the users, secondly, it makes it possible to encourage the residents to become interested in improving their residential environment, and thirdly, it makes it clear to the administrators that such a study as a form of communication with the user is possible and it can provide valuable information which is useful in planning and assessing the effects of modernisation actions.

Analysis of source literature

Needs for revitalization actions in the large-panel building areas

There are more and more examples worldwide of actions carried out for housing estates consisting of prefabricated buildings, therefore it is extremely important to identify the needs correctly. In Europe the problem of this type of development refers mainly to the countries of the former Eastern bloc as their financial means are limited and without an external help (from the European Union) they are basically unable to improve the mass building situation from the Communist times. The majority of the population in these countries live in multi-family developments in the areas of large housing estates. And so (2015) in Latvia the number is 65.1%, in Estonia 63.8%, in Lithuania 58.4%, and in Bohemia 52.8%, while in Slovakia 50.3% [6], [7]; these numbers also comprise new flats constructed in the recent years. Hence in Europe itself there are numerous large panel buildings in use which require intervention as well their surroundings. In recent years the only examples of revitalization are not limited to the case of German demolition or a comprehensive modernization of buildings discussed by the author in [8]. There are many examples of such actions in Europe, not only in Germany but also in France which was shown as an example of activities [9] to follow in Poland, Bohemia [10], and Slovakia [7]. The cost of replacing “paneláks”² with another development is basically out of reach in Bohemia or Slovakia or in any other country of the former Eastern bloc. Nevertheless, the degree of wear of individual elements (balconies) or lack of adequate ventilation in many paneláks remains a serious problem that requires the authorities’ attention in every country of Eastern Europe [11]. In northern Europe countries, e.g. in Sweden *Miljonprogrammet* program was implemented. It was a governmental program aimed at constructing circa million flats (mainly in blocks of flats or terraced houses) that was carried out in years 1965–1975. It was focused on post-war modernist areas [12]. The actions consisted in re-designing flats and organizing residential fairs. This trend was continued by E. Stenberg who since 1999 has been involved in actions concentrated upon the practical application of research towards the large scale restructuring policy. For many years Stenberg has been a practitioner

² „Panelák” – czeska nazwa budynków z wielkiej płyty [10].

² “Panelák” – this is a Czech name for large-panel buildings [10].

zastosowaniu badań służących polityce restrukturyzacji na dużą skalę. Stenberg od lat jest praktykiem skupionym na zadaniach realizowanych – w procesie rewitalizacji – za pomocą „drobnych kroków”, polegających na uzupełnieniach brakującej infrastruktury i wyposażenia lub remontach [13]. Autorka niniejszego artykułu zauważyła, że często środek ciężkości europejskich rewitalizacji nadal zajmują stare centra miast, o czym pisała w różnych artykułach od 2004 r., a nie tereny wielorodzinnej zabudowy, np. wykonanej z elementów prefabrykowanych [8]. To było przyczynkiem do podjęcia próby ponownego zdefiniowania potrzeb programu rewitalizacji, który oparła na analizie przytoczonych doświadczeń europejskich [1] oraz na wieloletnich badaniach i analizach własnych.

Przykłady projektów badawczych ukierunkowanych na rewitalizację

Niezmiernie ważne w planowaniu procesu rewitalizacji jest obranie właściwego kierunku działań, co wymaga odpowiedniego zestawu badań obszarów z eksploatowaną zabudową mieszkalną i rozpoznania potrzeb użytkowników, przy jednoczesnej ocenie stanu budynków. W Polsce dwa tego typu projekty przeprowadzono już w latach 2010–2011 na zlecenie Narodowego Centrum Badań i Rozwoju. Realizował je zespół z Uniwersytetu Zielonogórskiego pod kierownictwem J. Kopietz-Unger³, z którą współpracowała odpowiedzialna za zespół z Lublina autorka niniejszego artykułu. W ramach realizacji projektów przygotowano i wdrożono działania służące poprawie jakości energetycznej budynków, co rozszerzono na całe obszary miejskie. W ramach projektu A. Ostańska z zespołem lubelskim (K. Bąbol, K. Taracha, wielu mieszkańców, zarządców i spółdzielni mieszkaniowych oraz innych decydentów) opracowała procedurę Energetycznego Audytu Miejskiego dla Lublina (EAM), co zaprezentowała szerzej w literaturze [9], [14], [15]. Procedurę EAM wdrożono po raz pierwszy w 2010 r. do projektu rewitalizacji w czterech osiedlach w Lubartowie, dzięki czemu uzyskano do zaplanowanych działań dofinansowanie z UE. Realizacja projektu trwała tylko rok, co bez wspomnianych środków zewnętrznych byłoby niemożliwe [16]. Z wyliczeń autorki wynika, że taka realizacja bez środków zewnętrznych zajęłaby nieco ponad 13 lat, oczywiście przy założeniu, że przez ten czas środki własne nie będą zużyte na inne remonty czy awarie. Kolejnym wdrożeniem EAM dla Lublina było w roku 2012 uwzględnienie zaleceń w wytycznych do strategii studium planu miejscowego. Analizę metod i technik badawczych w architekturze prowadziła w Polsce E. Niezabitowska [17], równoległe badania dla osiedli mieszkaniowych na Śląsku – B. Komar [18]. Różnorakie metody badań i przykłady działań były omawiane na międzynarodowej konferencji

focused on the tasks conducted – during a revitalization process – by means of “small steps” consisting in supplementing the lacking infrastructure and equipment or in making repairs [13]. The author of this article noticed that revitalizations in Europe are often mainly centred upon the old downtowns, which fact she has mentioned in various articles since 2004, and not on the areas of multi-family housing, e.g. made from prefabricated components [8]. This was a contribution to an attempt to redefine the needs of the revitalization program, which she based on an analysis of the cited European experiences [1] as well as on her long-term research and analyses.

Examples of research projects focused on revitalisation

While designing the process of revitalisation it is extremely important to select an appropriate direction of activities, which requires a proper set of research into areas of operated residential development and identification of the users' needs, at the same time assessing the current condition of buildings. In Poland two projects of this type were implemented in the years 2010–2011, commissioned by the National Centre for Research and Development. They were conducted by a team from the University of Zielona Góra that was supervised by J. Kopietz-Unger³, who was assisted by the author of this article responsible for the Lublin team. Within the framework of these projects, actions aimed at improving the energy quality of the buildings were prepared and implemented and they were extended for the whole urban areas. As part of the project A. Ostańska along with the Lublin team (K. Bąbol, K. Taracha, many residents, administrators and housing cooperatives as well as other decision-makers) developed a procedure for the Energy City Audit for Lublin (EAM) which was widely presented in the literature [9], [14], [15]. The EAM procedure was first implemented in 2010 for the revitalization project in four housing estates in Lubartów and thanks to this funding from the EU was obtained for the planned actions. The project implementation took only one year, which without the aforementioned external funds would be impossible [16]. According to the author's calculations, without the external funds this type of implementation would last more than 13 years, of course with the assumption that throughout that time our own funds are not used for other purposes such as making current repairs. Another success of the EAM for Lublin in 2012 was the fact of including the guidelines of the local zoning plan strategy. In Poland, the analysis of research methods and techniques in architecture was conducted by E. Niezabitowska [17] while at the same time the research for housing estates in Silesia was carried out by B. Komar [18]. Diverse research methods

³ „Energetyczny Audyt Miejski dla Lublina. Metoda analizy zużycia energii w mieście na podstawie danych budynków reprezentatywnych”. Konferencja kończąca dwa projekty strategiczno-badawcze, realizowane w latach 2010–2011 na zlecenie Narodowego Centrum Badań i Rozwoju Nr SP/B/1/91454/10 i Nr SP/B/8/91015/10, Warszawa, 7 stycznia 2013 r.

³ “Energy City Audit for Lublin. Method of analysing the energy consumption in the city on the basis of given representative buildings”. The conference which summarized two strategic research projects that were implemented in the years 2010–2011, commissioned by the National Centre for Research and Development, Nr SP/B/1/91454/10 and Nr SP/B/8/91015/10, Warszawa, 7 January 2013.

w Szwecji [19]. Szczególne miejsce zajmowały polskie badania stanu technicznego wielorodzinnych budynków w Warszawie prowadzone przez P. Knyziaka [20]. Polegały one głównie na ocenie stanu technicznego i propozycjach możliwych rozwiązań technicznych modernizacji budynków wielorodzinnych. Nie uwzględniały jednak czynnika społecznego, który jest niezbędny do planowania, projektowania czy realizacji procesu rewitalizacji. Proces ten nie polega bowiem tylko na działaniach technicznych: jego celem jest sprawienie, by żyjący w nim ludzie chcieli i byli w stanie, również w aspekcie ekonomicznym, korzystać z niego i go rozwijać.

Przykłady działań: rewitalizacja jest dla ludzi

W Europie Wschodniej wszelkie programy skupiają się najczęściej na działaniach technicznych w budynkach, niekiedy również uzupełnieniu infrastruktury [7]. Jeszcze niedawno zamieszkanie w budynku z wielkiej płyty było tu awansem społecznym. Dzisiaj blisko 100 milionów ludzi mieszka w budynkach prefabrykowanych, z tego w Polsce około 13 mln. Dlatego niezbędna jest pilnie modernizacja takich budynków, która pomoże: obniżyć zużycie energii, podnieść standard zamieszkania, uwolnić osoby niepełnosprawne i starsze z mieszkań oraz utworzyć nowe miejsca pracy. Warto zauważyć, że w polskich „blokowskich” z lat 1970–1985 zaplecze socjalno-usługowe było z założenia zapewnione w każdym osiedlu wielorodzinnym, czego nie obserwowano w Niemczech. Sposób i zakres ich wykorzystania ulegał wielokrotnym zmianom. Dlatego dziś wymagają one kolejnej modyfikacji, w której uwzględnione zostaną aktualne potrzeby użytkowników i możliwości techniczne. Wymaga to dogłębnej analizy stanu techniczno-energetycznego zasobów eksploatowanych, rozpoznania zakresu niezbędnych działań – nie tylko ze względu na przepisy budowlane, ale również proponowanych i akceptowanych przez mieszkańców.

W Europie od 2006 do 2017 r. podjęto wiele inicjatyw w celu realizacji projektów rewitalizacji. Do największych należą działania wyspecjalizowanych grup STERN, które łączą metody „ostrożnej przebudowy miast” i badań społecznych z rewitalizacją urbanistyczną i architektoniczną [21], czyli podobnie jak E. Stenberg i autorka. Ciekawym, aktywującym młodych ludzi do poprawy życia za pomocą edukacji był projekt Hellersdorf Das Hellersdorfer BIWAQ projektu JEWEL [21]. Równie interesującym projektem, łączącym działania kościoła i władz zachodnich landów, był projekt „Rainbow Kita Märkischen ViertelIm märkisches Viertel”. W jego wyniku powstała świetlica środowiskowa (wiosna 2017) [21]. Godnym uwagi działaniem w budynku wysokim była modernizacja wieżowca Tossehof w Gelsenkirchen [21]. A najważniejszym, bo kompleksowym, działaniem rewitalizacyjnym była przebudowa centrów dzielnic na wielofunkcyjne miejsca spotkań. Rewitalizowane obszary osiedli mieszkaniowych uzupełniono o brakujące funkcje (sklep spożywczy, kawiarnię i małe centrum opieki dziennej) [21]. Wiele korzyści ożywienia społecznego przyniósł projekt, w którym zakończono badania przygotowawcze w Kiel-Holtenu. Trwa proces planowania pięcioletniego

and examples of actions were discussed at an international conference in Sweden [19]. P. Knyziak’s research on technical condition of multi-family buildings in Warsaw was of particular importance [20]. The research mainly consisted in the technical condition assessment and proposals for possible technical solutions for modernisation of multi-family buildings. However, it did not take into account the social factor which is essential in planning, designing, or implementing the revitalisation process. This process does not only involve technical works; its purpose is to encourage the people living in an estate to be willing and to be able, also in the economic aspect, to use and develop it.

Examples of actions: revitalisation is for people

In Eastern Europe, all programs most often focus on technical works in buildings, sometimes also on supplementing infrastructure [7]. Not a long time ago, living in a large-panel block of flats was a social promotion there. Today, nearly 100 million people live in prefabricated buildings, including around 13 million in Poland. Therefore, such buildings need to be modernised urgently, which will help to reduce energy consumption, raise the standard of living, enable the disabled to be able to leave their apartments, and create new jobs. It is worth noticing that in Polish “block housing estates” in the years 1970–1985, social and service facilities were provided in every housing estate, which fact was not observed in Germany. The way and scope of their use underwent numerous changes. This is the reason why today they require another modification which will take into account the current users’ needs and technical capabilities. It requires an in-depth analysis of technical and energetic condition of the resources exploited, recognition of the scope of necessary actions – not only due to building regulations but also with regard to the actions proposed and accepted by inhabitants.

In Europe, from 2006 to 2017, many initiatives were launched to implement revitalisation projects. Works of the specialised STERN groups, which combine methods of “careful urban reconstruction” and social research with urban and architectural revitalisation [21], similarly to E. Stenberg and the author, represent some of the greatest projects. The project by Hellersdorf Das Hellersdorfer BIWAQ of JEWEL design was interesting and motivated young people to improve their quality of life by means of education [21]. “Rainbow Kita Märkischen ViertelIm märkisches Viertel” project was also interesting and combined actions of the church and authorities of western lands. As a result, a community day room was established (spring 2017) [21]. Modernisation of Tossehof skyscraper in Gelsenkirchen is an example of noteworthy work [21]. The most important and comprehensive revitalisation action was redevelopment and conversion of district centres to multifunctional places of meetings. The revitalised areas of housing estates were supplemented with missing functions (grocery store, coffee shop, and a small day care centre) [21]. Many benefits from social reintegration were achieved due to the project in which the preparatory studies in Kiel-Holtenu were completed. The planning process of the five-year Stadt Land Fluss Group is underway.

grupy Stadt Land Fluss, w którym zakończono studia przygotowawcze dla obszaru naval Air Wing in Kiel-Holtenau [21]. Nie można też pominąć „zintegrowanej koncepcji rozwoju miast, powiat Ohligs” w Niemczech. W ramach rewitalizacji zaplanowano realizację kilku placów zabaw dla dzieci z różnych grup wiekowych (poniżej 14 lat). Najszerszym zakresem rewitalizacji, jak dotąd, otoczenia budynków może się poszczycić polska realizacja w Lubartowie (2014–2015). Oprócz placów zabaw dla dzieci, jak w Ohligs, wykonano boisko dla młodzieży (powyżej 10 lat), siłownię napowietrzną dla dorosłych oraz miejsca wypoczynku dla osób starszych. Wyjątkowe w warunkach polskich były działania rewitalizacyjne, w których zwrócono uwagę na nowe przepisy ruchu drogowego i projektowe wymagania taboru służb ratowniczych. Działania rewitalizacyjne skupiają się również na budowaniu kapitału z różnych grup społecznych. W ramach procesu rewitalizacji mieszczą się też oczekiwania i warunki uczestników energetycznego planu restrukturyzacji. Działania takie przeprowadzono w ramach projektu „Energetycznej koncepcji sąsiedztwa Habinghorst”. Ich beneficjentami były osoby zainteresowane oszczędzaniem energii, decydenci miasta Castrop-Rauxel i lokalne podmioty zainteresowane partnerstwem publiczno-prywatnym [22].

Ciekawymi projektami, poprzedzonymi rozpoznaniem opinii mieszkańców, były konsultacje w Wolfsburgu, w dzielnicy rzemieślniczej, gdzie informowano użytkowników o planowanych działaniach naprawczych, przez co włączano ich do procesu decyzyjnego [21]. Inne ważne konsultacje społeczne w Niemczech dotyczyły potrzeb rewitalizacji obszarów z zabudową wielorodzinną [23]. W Niemczech rozpoczęto studium przygotowawcze w Kiel-Friedrichsort, gdzie badano zagrożenie procesem gentryfikacji [1], [22]⁴ ze względu na presję migracji. W studium bierze udział interdyscyplinarny zespół fachowców, m.in.: urbaniści, architekci, inżynierowie, prawnicy, ekonomiści, socjologowie i specjaliści administracyjni.

Na świecie priorytetem jest poprawa środowiska zamieszkania. Przykładowo w Kanadzie, dla Toronto Community Housing Corporation (TCHC), priorytetem jest zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych o 30%. Według Międzynarodowej Agencji Energii (2016) każdy 1 dolar zainwestowany w termomodernizację winien generować 3 dolary zysku dla planowanej poprawy energetycznej budynków i jakości środowiska zamieszkania⁵. Celem kanadyjskich działań była poprawa jakości powietrza, temperatury i komfortu cieplnego w budynkach mieszkalnych (luty 2017). W Kendleton Avenue trwa faza projek-

The preparatory studies for the area of naval Air Wing in Kiel-Holtenau was completed in the framework of this plan [21]. We cannot fail to mention the “integrated urban development concept, Ohligs district” in Germany. As part of the revitalisation, the construction of several playgrounds for children of different age groups was planned (under 14). So far, the Polish realisation in Lubartów can be proud to have the widest scope of building surroundings revitalisation (2014–2015). Apart from playgrounds for children, as in Ohligs, a field for young people (over 10), outdoor fitness club for adults, and relaxation places for older people were built. Revitalisation actions in which attention was drawn to new traffic regulations and design requirements of emergency services were exceptional in Polish conditions. Revitalisation activities also focus on building the capital from different social groups. The revitalisation process also includes expectations and conditions of the energy restructuring plan participants. Such works were carried out in the framework of “Habinghorst Neighbourhood Energy Concept” project. Their beneficiaries were people interested in energy saving, the City of Castrop-Rauxel decision-makers, and local entities keen on public and private partnerships [22].

Another interesting project involved consultations in Wolfsburg, in a craft district, where the users were informed about intended repair works, which made them take part in the decision-making process [21]. Another case of important social consultations in Germany referred to the needs for revitalisation of multi-family residential developments [23]. In Germany, a preparatory study started in Kiel-Friedrichsort, where threats of the gentrification process were investigated [1], [22]⁴ due to the pressure of migration. An interdisciplinary team of professionals, including urban planners, architects, engineers, lawyers, economists, sociologists, and administrative specialists are involved in the study.

Achieving an improvement in the living environment is a priority in the world. For example, in Canada, for Toronto Community Housing Corporation (TCHC), the priority is to reduce greenhouse gas emissions by 30%. According to the International Energy Agency (2016), every dollar invested in thermo-modernisation should generate a three-dollar profit for the intended energy improvement of buildings and the quality of the living environment⁵. The goal of the Canadian actions was to improve air quality, temperature, and thermal comfort in residential buildings (February 2017). Kendleton Avenue is in the midst of a design phase (2016) with an attempt to

⁴ Gentryfikacja – rynkowe przejmowanie przez klasę średnią i wyższą budynków opuszczonych lub zamieszkałych przez klasę robotniczą, w celu stopniowej rehabilitacji i konsekwentnego przeobrażenia fragmentów obszarów śródmiejskich w tereny zamieszkałe przez klasę średnią i wyższą, które nie wykazują symptomów degradacji [22]. Pozytywnym skutkiem gentryfikacji jest znaczna poprawa jakości przestrzeni miejskiej na tych obszarach, negatywnym natomiast – dramatyczna niekiedy zmiana struktury ludności wywołana wyrugowaniem z zajmowanych terenów gospodarstw domowych o niższych dochodach [1].

⁵ Taka sama zasada była przyjęta w Polsce do opracowania przez autorkę w latach 2010–2011 EAM dla Lublina, tj. zasada wygenerowania 3 zł oszczędności z 1 zł zainwestowanego kapitału.

⁴ Gentrification – a process of the market takeover of buildings abandoned or occupied by the working class and which do not show any signs of degradation by the middle and upper class with the aim of gradually rehabilitating and consistently converting parts of the downtown areas into areas which are inhabited by the middle and upper class [22]. The positive effect of gentrification is a significant improvement in the quality of the urban space in these areas, however, the negative – sometimes a dramatic change of the population structure caused by ousting lower income households from the occupied areas [1].

⁵ The same principle was adopted by the author in Poland when preparing the EAM for Lublin in the years 2010–2011, i.e. the principle of generating 3 PLN savings from 1 PLN of the invested capital.

towa (2016) z próbą określenia sposobu finansowania zawartego w umowie na Wydajność Oszczędzania Energii (TAF). Założono, że inwestor otrzyma tym większe dofinansowanie z TAF, im większą oszczędność uzyska. Projekt TCHC prowadzono we współpracy z University of Toronto. Zespół inżynierów i naukowców Toronto Atmospheric Fund (TAF) wraz z mieszkańcami monitorowali efekt działań przed modernizacją i po niej [24].

Badania własne

Investowanie w rewitalizację obszarów zamieszkałych i przestrzeni publicznej [25] wymaga zbadania wielu aspektów. Zdaniem autorki, niezbędne jest potraktowanie mieszkańców jak podmiot planowanych działań, a nie ich przedmiot. Zmiany stylu życia przejawiające się w rosnących oczekiwaniach poprawy jakości środowiska zamieszkania są coraz bardziej wyraźne. W latach 70. XX w. mieszkańcy byli szczęśliwi, że mieli własne „M” i wszystkie media. Obecnie, po czterdziestu latach te potrzeby się zmieniły. Mieszkańcy chcieliby mieć dobrze ocieplone budynki, tanie w utrzymaniu, większą przestrzeń użytkową i dostępność do windy czy swobodnego wyjścia z własnego „M” w starszym wieku. Autorka pisze o tym od 2004 r. [8]. Na podstawie analizy wieloletnich badań, w różnych miejscach kraju stwierdziła, że mieszkańcy oczekują konkretnych realizacji wybranych przez siebie postulatów działań, w pewnej perspektywie czasu, co szczegółowo opisała w [5] i [26].

Metodyka

Plan rewitalizacji

Planowanie działań rewitalizacyjnych w osiedlach mieszkaniowych jest procesem bardzo skomplikowanym i złożonym, dlatego wymaga wieloaspektowej, dogłębnej diagnozy przedprojektowej badanego obszaru [3]. Do sprawdzonych zaliczyć można autorskie wytyczne zawarte w siedmiu krokach, których zastosowanie pokazano na konkretnym przykładzie wdrożenia działań rewitalizacyjnych na terenie dwóch osiedli Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie, co szczegółowo przedstawiono w tabeli 1.

Spośród siedmiu kroków w dalszej części artykułu szczegółowo omówiono krok pierwszy i drugi, przyjmując, że wystarczają one do właściwego rozpoznania stanu i problemów rewitalizacji (krok pierwszy), opracowania szablonu i przeprowadzenia IBA w celu rozpoznania opinii mieszkańców na terenie wytypowanym do rewitalizacji (krok drugi).

Projekt rewitalizacji

- Rozpoznanie stanu obszaru rewitalizacji: potrzeby i możliwości – kroki: 1, 2

Lubartów to miasto o populacji 22 tys. mieszkańców, zlokalizowane w południowo-wschodniej Polsce. Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubartowie ma w swoich zasobach typowe bloki prefabrykowane realizowane w latach 1960–1990. Walory urbanistyczne osiedli dostrzeżono – dzięki wy-

determine the method of financing included in the Energy Saving Efficiency Agreement (TAF). It was assumed that the investor will receive higher co-financing if he achieves greater savings. TCHC project was conducted in collaboration with the University of Toronto. Toronto Atmospheric Fund (TAF) team of engineers and researchers along with inhabitants monitored the effect of pre- and post-modernisation works.

Our research

Investing in revitalisation of inhabited areas and a public space [25] requires many aspects to be researched. According to the author, it is necessary to treat residents as the subject of the planned activities, not their object. Lifestyle changes that appear in growing expectations of the living environment quality improvement are becoming increasingly apparent. In the 1970s inhabitants were happy to have their own “M” (a Polish abbreviation for a flat) and all the media. Now, after forty years, these needs have changed. Residents would like to have well-insulated buildings, low costs of maintenance, larger utility space, and access to an elevator or an easy way out of their own “M” in an old age. The author has been writing about it since 2004 [8]. On the basis of the long-term research analysis in different parts of the country, it was found that inhabitants expected specific actions to be taken in a certain timeframe, which was described in detail in [5] and [26].

Methodology

Revitalisation plan

Planning revitalisation works in housing estates is a very complex and comprehensive process, therefore it requires a multi-aspect, in-depth, pre-project diagnosis of the area researched [3]. The authors’ proven guidelines are included in the following seven steps, the application of which was presented on a specific example of the revitalisation works implementation in the territory of two housing estates of Lubartów Housing Cooperative, which is shown in detail in Table 1.

Step one and step two out of the seven were described in detail later in this article, assuming that they were sufficient to properly identify condition and problems of revitalisation (step one), develop a template and carry out the IRS to identify residents’ opinions in the area selected for revitalisation (step two).

Revitalisation project

- Identification of the revitalisation area condition: needs and possibilities – steps 1 and 2

Lubartów is a city with a population of 22 thousand inhabitants and it is located in the south-east of Poland. The Housing Cooperative in Lubartów has typical prefabricated blocks of flats in its resources, which were constructed in the years 1960–1990. Urban values of the housing estates were noticed – due to a direct interview with the administrator, user surveys, and self assessment – in

Tabela 1. Wytyczne do planu rewitalizacji podane w siedmiu krokach działań – studium przypadku dla Spółdzielni Mieszkaniowej Lubartów (oprac. A. Ostańska, 2017)

Table 1. Guidelines for the revitalisation plan presented in seven steps – case study for Lubartów Housing Cooperative (by A. Ostańska, 2017)

Krok Step	Cel działania Purpose of action	Opis zakresu działania Description of the scope of action
1	Rozpoznanie stanu i problemów obszaru rewitalizacji <i>Identifying condition and problems of the revitalisation area</i>	Kwerenda danych + ankieta przeprowadzona wśród zarządców dotycząca zapotrzebowania na ciepło, energię elektryczną i paliwa dla budynków wielorodzinnych (na potrzeby „Planu gospodarki niskoemisyjnej dla Miasta Lubartów”) <i>Data query + survey for administrators on heat, electric energy, and fuel consumption for multi-family buildings (for the needs of “Low Emission Economy Plan” for the city of Lubartów)</i>
2	Rozpoznanie opinii mieszkańców na obszarze wytypowanym do rewitalizacji <i>Identifying inhabitants' opinions in the area selected for the revitalisation</i>	Wykorzystanie technik badań społecznych – interdyscyplinarne badania ankietowe (IBA – przeprowadzone w wywiadzie bezpośrednim ankiety wśród mieszkańców) <i>Employment of social research techniques – interdisciplinary research survey (IRS – conducted in the direct survey interview among residents)</i>
3	Wyszukanie odpowiedniego projektu działań w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego <i>Finding a suitable action project in the framework of the Regional Operational Program</i>	Znaleziono RPO Województwa Lubelskiego na lata 2007–2013 (obecnie RPO WL na lata 2014–2020) <i>Regional Operational Program for Lubelskie Voivodeship for the years 2007–2013 was found (at present, ROP LV for the years 2014–2020)</i>
4	Decydencka precyzja oczekiwań i praca przy planie rewitalizacji od samego początku <i>Decisive precision of expectations and work on the revitalisation plan from the very beginning</i>	Ustalenie „wiem, czego chcę” – oparto na konsultacjach społecznych, kwerendzie danych oraz problemach wynikających ze stanu technicznego zabudowy i związanego z nim obszaru wytypowanego do rewitalizacji <i>Deciding on “I know what I want” – based on public consultations, data queries, and problems resulting from technical condition of the development and the surrounding area selected for revitalisation</i>
5	Powołanie interdyscyplinarnego zespołu projektowego ds. rewitalizacji i konsultacji społecznych <i>Establishing the interdisciplinary design team for revitalisation and public consultations</i>	Ustalenie osób odpowiedzialnych za opracowanie projektu wraz z niezbędnymi analizami – pełne rozpoznanie problemów i ich rozwiązanie w dokumentacji technicznej, ścisłe stosowanie się do rozpoznanej opinii mieszkańców (IBA), wyników analizy SWOT, opracowanie Studium Wykonalności i wytycznych określonych przez Urząd Marszałkowski <i>Appointing people responsible for the project along with necessary analyses – full identification of problems and solutions to them in the technical documentation, strict adherence to recognised residents' opinions (IRS), analysis results of SWOT, development of Feasibility Study and guidelines specified by the Marshal's Office</i>
6	Powołanie interdyscyplinarnego zespołu realizacyjnego ds. rewitalizacji <i>Establishing the interdisciplinary implementation team for monitoring revitalisation effects</i>	Ustalenie osób odpowiedzialnych za realizację, tj. nadzór działań, ich jakość i rozliczenie inwestycji <i>Appointing people responsible for implementation, i.e. supervision of works, their quality, and settlement of the investment</i>
7	Powołanie interdyscyplinarnego zespołu ds. monitorowania efektów rewitalizacji <i>Establishing the interdisciplinary team for monitoring revitalisation effects</i>	Monitorowanie efektów (społecznych, technicznych, ekologicznych i ekonomicznych) na obszarze zrewitalizowanym, np. za pomocą: – cyklicznych interdyscyplinarnych badań ankietowych – CIBA (wywiad bezpośredni wśród użytkowników nt. zadowolenia z przeprowadzonych działań i kierunku dalszych potrzeb oraz partycypacji finansowej) w trakcie realizacji, – kontroli zachowania użytkowników i statystyk przestępczości <i>Monitoring effects (social, technical, ecological, and economic) in the revitalised area, e.g. by means of the following: – cyclical interdisciplinary research surveys – CIRS (direct interview among users on satisfaction of works done and direction of further needs, and financial participation) during the realisation – control of users' behaviour and crime statistics</i>

wiadowi bezpośrednio z zarządcą, ankietom użytkowników i ocenie własnej – w nieregularnej zabudowie z dużymi przestrzeniami otwartymi, z nieograniczonym dostępem do zużytych, ale wciąż wykorzystywanych urządzeń rekreacyjnych dla dzieci i młodzieży. Autorka na podstawie badań in situ i kwerendy dokumentacji w analizowanych osiedlach stwierdziła liczne braki ze względu na zużycie materialne i niematerialne wyposażenia obiektów mieszkalnych, co dostrzegła również w ich otoczeniu i wyposażeniu w infrastrukturę techniczną. Zauważono też problemy społeczne, podobne do

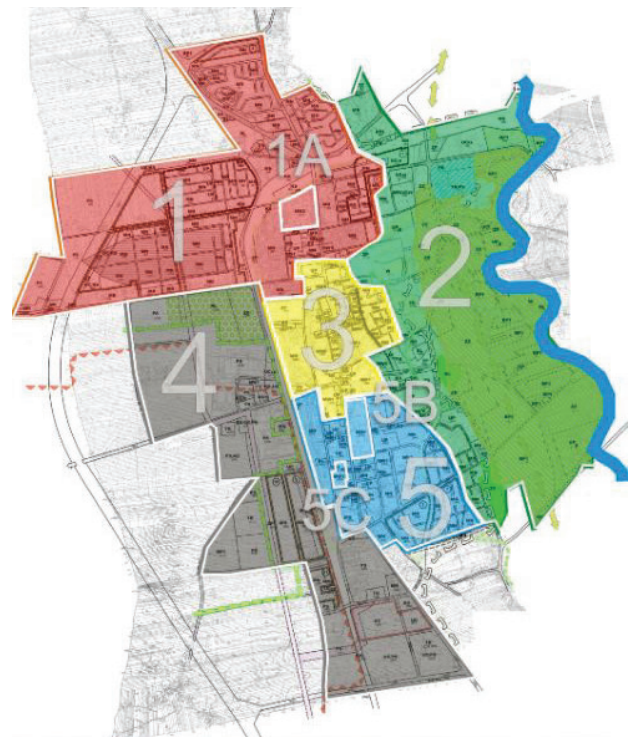
the irregular development with large open spaces with unlimited access to old but still used recreational facilities for children and young people. On the basis of the research in situ and documentation queries, the author found out numerous shortcomings as regards material and non-material consumption of the residential objects equipment, which was also perceived in their surroundings and technical infrastructure equipment. Social problems were also identified, similar to those characteristic of the already mentioned “familoki”, which in this case refer to a small town with declining economy. In the author's opinion, these

problemów charakterystycznych dla wspomnianych już „familoków”, dotyczące w tym przypadku małego miasta o słabnącej gospodarce. W ocenie autorki problemy te wynikają, m.in. z likwidacji znaczących w XX w. zakładów przemysłowych „Kasprzak” czy garbarni. Podczas analizy problemów zauważono, że zarządca analizowanych osiedli, z ramienia Spółdzielni Mieszkaniowej, aktywnie szuka zewnętrznych możliwości finansowania dla planowanych działań rewitalizacji. Skutkowało to pozyskaniem środków UE na dofinansowanie planowanych działań rewitalizacyjnych dla kilku osiedli.

Po wstępnym rozpoznaniu problemów spółdzielni (krok pierwszy) stwierdzono, że obszary poszczególnych osiedli SM w Lubartowie kwalifikują się do uwzględnienia w Regionalnym Programie Operacyjnym Województwa Lubelskiego. Beneficjentami tych środków są m.in.: przedsiębiorstwa i spółdzielnie⁶. Analizowany obszar osiedla Cicha i Orlicz-Dreszera wpisywał się w obszar strefy 3 w Lokalnym Programie Rewitalizacji Miasta Lubartów na lata 2009–2015 [27], [28]. Na tej podstawie Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubartowie mogła włączyć omawiane osiedla z prefabrykowaną zabudową mieszkalną i wraz z historycznym centrum miasta sukcesywnie poddawać je rewitalizacji [28]. Było to możliwe ze względu na położenie w strefie 3, która spełniała odpowiednie parametry demograficzne i stanu tkanki miejskiej.

- Zasada interdyscyplinarnych badań ankietowych dla budynków w fazie użytkowej

Przeprowadzona analiza wyników badań ankietowych, w kroku drugim, dotyczyła oceny jakości przestrzeni między budynkami w dwóch lubartowskich osiedlach mieszkaniowych i ustalenia oczekiwań użytkowników wobec kształtowania jej w przyszłości. Przedstawiona analiza jest częścią indywidualnego wieloletniego projektu badawczego autorki poświęconego osiedlom mieszkaniowym z budynkami prefabrykowanymi realizowanego w Politechnice Lubelskiej. Przyjęta metodyka badań została wykorzystana do gromadzenia informacji o stanie wielu osiedli w Polsce. Metodę IBA zastosowano już wcześniej w Projekcie Strategicznym Narodowego Centrum Badań i Rozwoju (2010–2011), wnioski wykorzystano też do projektu studium planu zagospodarowania przestrzennego dla miasta Lublina (2011–2012). Wreszcie wdrożenie działań wynikających z IBA przeprowadziła z powodzeniem Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubartowie, która postawiła sobie pytanie o to, jak ulepszyć obszary między budynkami. Na podstawie analizy wyników badań zauważono, że mieszkańcy Lubartowa chętnie brali udział w ankiecie (2010 i 2014), byli też zainteresowani tym, co dzieje się w osiedlu oraz dobrze orientowali się w planach samorządu i zarządcy osiedla. Realizacja projektu modernizacji zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie odbyła się w ramach programu rewitalizacji i miała miejsce w latach 2014–2015. Bez



- | | |
|----|---------------------------------------------------|
| 1 | Strefa mieszkaniowa/Living area |
| 1A | Podstrefa/Subzone |
| 2 | Strefa terenów zielonych/Green area |
| 3 | Strefa ochrony konserwatorskiej/Conservation area |
| 4 | Strefa przemysłowa/Industrial area |
| 5 | Strefa mieszkaniowa/Living area |
| 5B | Podstrefa/Subzone |
| 5C | Podstrefa/Subzone |

Il. 1. Strefy rewitalizacji dla Lubartowa (na podstawie [28])

Fig. 1. Revitalisation zones for Lubartów (on the basis of [28])

problems result, inter alia, from liquidation of industrial plants “Kasprzak” or tanneries which were of great importance in the 20th century. During the analysis of problems it was noticed that the administrator of the housing estates in question, on behalf of the Housing Cooperative, actively seeks external funding for the planned revitalisation actions. This resulted in obtaining the EU funds to co-finance intended revitalisation actions for several housing estates.

After the initial identification of the Cooperative problems (first step), it was stated that the areas of individual housing estates of the Housing Cooperative in Lubartów are qualified for the Regional Operational Program of Lubelskie Province. Some of the beneficiaries of these funds are enterprises and cooperatives⁶. The analysed area of Cicha and Orlicz-Dreszera housing estates was part of zone 3 of the Local Revitalisation Program of the City of Lubartów for the years 2009–2015 [27], [28]. On this basis, the Housing Cooperative in Lubartów was able to incorporate the discussed housing estates with prefabricated housing development and, along with the historical centre, successively revitalise them [28]. This was possible

⁶ Działania, dla których można szukać dofinansowania, winny wynikać z miejskich (gminnych) planów rewitalizacji lub/i miejskich (gminnych) planów gospodarki niskoemisyjnej.

⁶ Actions, for which funds can be sought, should result from urban (municipal) revitalisation plans and/or urban (municipal) low emission economy plans.

środków zewnętrznych nie byłoby to możliwe w tak krótkim czasie i dużym zakresie.

Na tym polegają i z tej zasady się wywodzą zaproponowane autorskie badania IBA. Jest to narzędzie [11] przydatne w przygotowaniu wytycznych naprawczych, kontroli realizacji oraz monitorowaniu wyników zarówno planowanych, jak i zrealizowanych już działań rewitalizacyjnych. Opracowanie szablonu pytań i badania oparto na wzorcach ankiet socjologicznych [29], wzbogaconych o metody i techniki wynikające z doświadczeń społecznych omówionych przez J. Sztumskiego [30] oraz ponad dziesięcioletnie doświadczenie autorki w cyklicznych badaniach społecznych przeprowadzanych w latach 2004–2015 [11]. Pytania dotyczyły: opinii o problemach osiedla i oczekiwaniach mieszkańców, struktury społecznej osiedla czy deklaracji partycypacji mieszkańców w rewitalizacji, która może służyć polepszeniu jakości życia mieszkańców tych obszarów oraz uzupełnieniu wiedzy na temat aktualnej struktury wieku mieszkańców. Ze względu na skomplikowany i interdyscyplinarny zakres działań naprawczych w ankiecie zastosowano trzy rodzaje pytań socjologicznych, co szczegółowo autorka opisała w [4].

- Studium przypadku – procedura realizacji badań

W analizowanej Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie przeprowadzono procedurę, w której wykonano badania w dniu 27 listopada 2010 r. w godzinach 9–14 i 16–19. Każdy z respondentów został poinformowany o ich celu i poproszony o wyrażenie zgody na udział w badaniu. Ze względu na złożoność problemów poruszonych w opracowanym szablonie, większość respondentów potrzebowała pomocy ankietera do wypełnienia kwestionariusza, jednak niektórzy robili to samodzielnie przy ankieterze, co umożliwiło wyjaśnienie niezrozumiałych zagadnień i natychmiastowe uzyskanie odpowiedzi od mieszkańców. Zebrane dane zostały zakodowane, zweryfikowane, a następnie poddane analizie statystycznej, której wyniki stanowiły podstawę ubiegania się o dotacje zewnętrzne dla planowanych działań.

Opracowany formularz zawierał 27 pytań, w tym: 10 pytań zamkniętych logicznie i technicznie, 15 pytań półotwartych i 2 pytania otwarte. Miejscem zbierania danych były wybrane do próby, na terenie miasta Lubartowa, wielorodzinne budynki prefabrykowane i znajdujące się w nich lokale mieszkalne. Respondentów dobierano spośród mieszkańców. Specjalnie przeszkoleni ankieterzy selekcjonowali respondentów ze względu na trzy kryteria: miejsce zamieszkania i wiek oraz wykształcenie, kierując się wcześniej opracowanymi wytycznymi dotyczącymi zasad doboru próby. Do analizowanych badań przyjęto następujące zasady doboru próby: jako reprezentatywne wybrano eksploatowane budynki systemu prefabrykowanego planowanych do rewitalizacji osiedli Lubartowa; wybrane osiedla zrealizowano w latach 60. i 70. XX w.; do badań wytypowano mieszkańców osiedla Cicha i Orlicz-Dreszera, 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 wszyscy w wymienionych grupach wiekowych, których zastano w mieszkaniu i którzy chcieli

due to the location in zone 3, which met appropriate demographic and urban tissue condition parameters.

- Interdisciplinary research survey principle for buildings in the phase of use

The analysis of the research survey results, in step 2, referred to the assessment of the space quality between buildings in three housing estates in Lubartów and determination of users' expectations connected with its future formation. The analysis presented here is part of the individual research project of the author dedicated to housing estates with prefabricated buildings, which was carried out at the Lublin University of Technology. The research methodology was used to collect information about condition of many housing estates in Poland. The IRS method was already applied in the Strategic Project of the National Centre for Research and Development (2010–2011), and the conclusions were also applied in the project of the landscape planning study for the city of Lublin (2011–2012). Finally, the actions resulting from IRS were successfully implemented by the Housing Cooperative in Lubartów, which tried to improve the areas between buildings. On the basis of the research result analysis it was noticed that residents of Lubartów willingly participated in the survey (2010 and 2014); they were also interested in everything that happened in the housing estate and were aware of the local government and the administrator's plans of the housing estate. The modernisation project of the Housing Cooperative resources in Lubartów was carried out in the framework of the revitalisation program in the years 2014–2015. Without external funds, it would not have been possible in such a short time and to such a large extent.

The author's IRS research proposal relies on and stems from this principle. It is a tool [11] which is useful in preparing repair guidelines, controlling the implementation, and monitoring the results of both planned and already completed revitalisation actions. The questionnaire and research design was based on models of sociological questionnaires [29] and was enriched with methods and techniques resulting from social experiences discussed by J. Sztumski [30] as well as with the author's over ten-year experience in cyclical social research conducted in the years 2004–2015 [11]. The questions concerned the following: opinions on housing estate problems and expectations of inhabitants, the social structure of the housing estate or declarations of inhabitants' participation in revitalisation, which may serve to improve the quality of life of inhabitants in these areas and supplement the knowledge about the current age structure of inhabitants. Due to the complex and interdisciplinary scope of repair actions, three types of sociological questions were applied in the questionnaire, which was described at length by author [4].

- Case study – research procedure

In the Housing Cooperative in Lubartów a procedure was applied according to which the research was carried out on November 27, 2010 between 9am–2pm and 4pm–7pm. Each respondent was informed about the purpose of the research and asked to give his consent to take part in it. Due to the complexity of problems posed in the

dobrowolnie się im poddać; z każdego mieszkania badaniu poddano jedną osobę; w analizowanych budynkach było 208 mieszkań, ankietę przeprowadzono w 35 z nich.

Zachowano wszystkie reguły doboru losowego, chęć czy niechęć mieszkańców nie wpływały na dobór próby. Liczba ankiet jest dosyć duża i stanowi reprezentatywną próbę (ponad 16% mieszkań w wybranych do ankietowania budynkach). Pytania pozwoliły na uzyskanie informacji odnoszących się do: wykorzystania w osiedlu urządzeń technicznych; braków w wyposażeniu infrastruktury osiedla, z uwzględnieniem poprawy bezpieczeństwa; deklarowanej przez mieszkańców osiedla chęci partycypacji w pracach społecznych i kosztach podejmowanych działań, czyli aktywizacji społecznej.

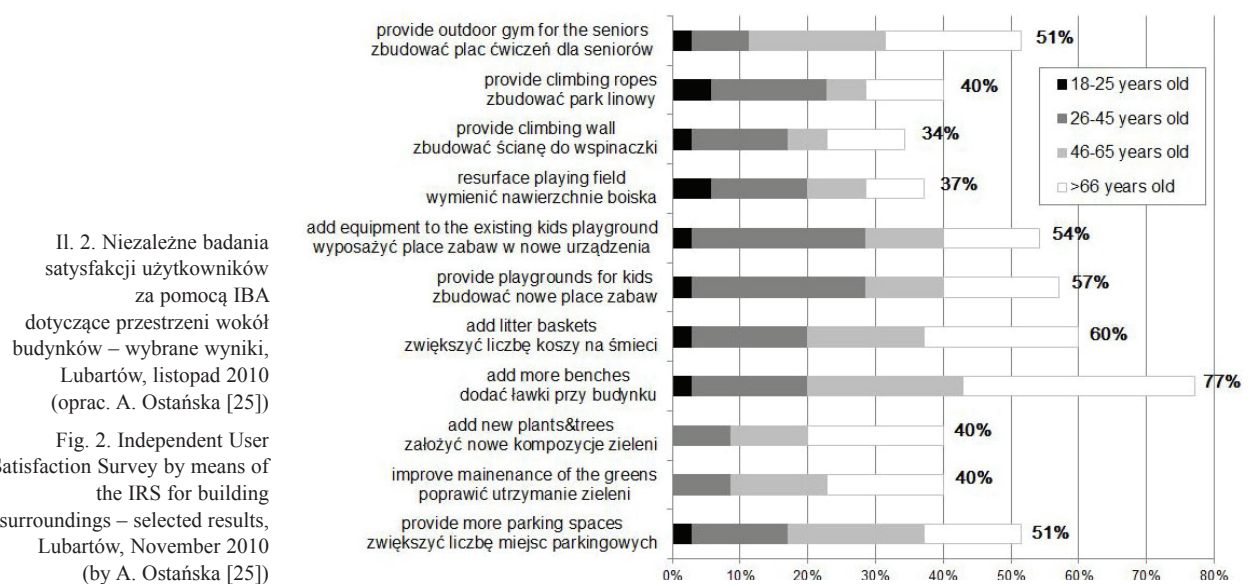
Zadawano pytania, m.in. o to, jak ulepszyć obszary między budynkami. Na tej podstawie stwierdzono (il. 2), że ogólnie mieszkańcy są zadowoleni z funkcjonalności swojego mieszkania (66%). Jednak w skali osiedla brakuje im pewnych drobnych udogodnień – ławek przy budynku (77%), koszy na śmieci przy wejściach do klatek schodowych (60%) i budowy nowych placów zabaw (57%) oraz urządzeń zabawowych (54%). Niewiele mniej osób zgłasza problem z brakiem odpowiedniej liczby miejsc parkingowych (51%). Mieszkańcy zauważają też potrzebę poprawy utrzymania zieleni, nowych kompozycji zieleni i wprowadzenie urządzeń służących rekreacji, dla wszystkich grup wiekowych. Badanie nie ograniczało się do kwestii oczekiwań materialnych. Stwierdzono również, że prawie 1/3 mieszkańców jest zainteresowana ulepszeniami i partycypacją w postaci pracy społecznej.

W trakcie badań IBA zaobserwowano, że w porównaniu z ankietowanymi w innych miastach: Lublinie [2]–[5], [8], [26], Zielonej Górze, Częstochowie czy Zamościu, mieszkańcy Lubartowa [3], [4] są znacznie bardziej zainteresowani tym, co dzieje się w osiedlu i są też dość dobrze zorientowani w planach samorządu i zarządcy. Prawdopodobnie wynika to z istnienia w SM Lubartowie lokalnych mediów (telewizja „kanał S”, prasa, portale internetowe).

template, most of the respondents needed help from the interviewer to complete the questionnaire, however, some of them did it on their own in the presence of the interviewer, which made it possible to clarify incomprehensible issues and get immediate answers from inhabitants. The data collected was coded, verified, and then subjected to the statistical analysis, the results of which were the basis for applying for external grants for the activities planned.

The questionnaire consisted of 27 questions, including 10 logically and technically closed questions, 15 semi-open questions and 2 open questions. The data collection site were multi-family prefabricated buildings that housed flats that were chosen for the sample and situated in the territory of the city of Lubartów. Respondents were selected from the inhabitants. Specially trained interviewers selected respondents due to three criteria, i.e. place of residence, age, and education, and according to previously developed guidelines as regards sample selection rules. The following sample selection rules were adopted for the research: buildings of the prefabrication system in housing estates in Lubartów, which were planned for revitalisation, were selected as representative; selected housing estates were completed in the 1960s and 1970s; residents of Cicha and Orlicz-Dreszera housing estates aged 18–80 were selected for the research; four age groups were selected: 18–25 years old, 26–45, 46–65, and over 65; all residents of the above mentioned age groups who were in their apartments took part in the research voluntarily; one person from each flat was researched; there were 208 apartments in the buildings analysed and the survey was conducted in 35 of them.

All the rules of random selection were adhered to, willingness or reluctance of inhabitants did not influence the selection of the sample. The number of questionnaires is quite large and constitutes a representative sample (over 16% of apartments in buildings which were selected for the research). Thanks to these questions it was possible to obtain information as regards the use of technical equipment in the housing estate; deficiencies in the housing estate infrastructure equipment concerning the



Podsumowanie

Przedmiotem projektu pt. „Rewitalizacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie osiedla Cicha, Orlicz-Dreszera – termomodernizacja, komunikacja, bezpieczne osiedla” była inwestycja, która składała się z kilku etapów. Rewitalizacja analizowanych osiedli była przeprowadzona z powodzeniem, zatem cel projektu osiągnięto. W efekcie podjętych działań zrobiono w kolejnych etapach:

1) modernizację i urządzenie placów zabaw na osiedlach Cicha, Orlicz-Dreszera;

2) termomodernizację budynków oraz zagospodarowanie terenu pozostałej części ww. osiedli;

3) docieplenie ścian zewnętrznych i stropodachu w pięciu budynkach wielorodzinnych oraz remont balkonów w jednym budynku.

Szczegółowe zestawienie rewitalizacji i wynikających z niej produktów przedstawiono w tabeli 2.

Zestawione w tabeli 2 działania kosztowały ogółem 6 650 570,94 zł, wydatki kwalifikowane to 6 650 570,94 zł. Uzyskane przez SM w Lubartowie dofinansowanie wynosiło w sumie 4 652 890,85 zł, co dało udział środków zewnętrznych w projekcie na poziomie ponad 70%.

Przeprowadzony proces rewitalizacji jest wyjątkowy, ponieważ zakres robót, jaki Spółdzielnia Mieszkaniowa w Lubartowie podjęła się zrealizować jednorazowo, w ciągu roku, był bardzo szeroki i skomplikowany. Wymagał bowiem koordynacji wielu interdyscyplinarnych działań wynikających z pierwszych badań IBA (2010, patrz [25]). Te z kolei wpłynęły na ożywione zainteresowanie użytkowników planowanymi do realizacji działaniami naprawczymi, co potwierdzają badania autorki przeprowadzone w Lubartowie po czterech latach (CIBA 2014 – w opracowaniu)⁷. Szybkość realizacji procesu rewitalizacyjnego opartego na IBA i w tak szerokim zakresie jest ewenementem w skali naszego kraju. Punktem wyjścia uzasadnienia wprowadzenia procesu rewitalizacji na osiedlach Cicha i Orlicz-Dreszera było bliskie sąsiedztwo centrum staromiejskiego i zaliczenie obszaru obu analizowanych osiedli do strefy 3 planowanej, w Lokalnym Programie Regionalnym, rewitalizacji miasta Lubartowa. Dzięki temu uzyskano znaczną poprawę środowiska zamieszkania, szczególnie w zakresie otoczenia budynków wielorodzinnych i udostępnienia osobom niepełnosprawnym, choć jedynie do wejścia.

W ramach analizy zrealizowanego projektu rewitalizacji osiedli SM w Lubartowie stwierdzono, że:

a) dotychczasowe działania przystosowania osiedli z wielorodzinną zabudową do aktualnych wymagań użytkowników poprawiły bezpieczeństwo zdrowia i życia, szczególnie w kwestii dojazdów pożarowych i placów manewrowych dla nowego taboru służb ratowniczych;

b) wytyczne do programu rewitalizacji mogą być ustalone na podstawie IBA, opartych na rozpoznaniu opinii społecznej, która może być elementem studium wykonalności projektu rewitalizacji;

improvement of security; willingness declared by the residents of the housing estates to participate in social work and the cost of undertaken actions, i.e. social activation.

The subjects were asked questions about, among other things, possibilities to improve areas between buildings. On this basis, it was ascertained (Fig. 2) that residents were generally satisfied with the functionality of their apartments (66%). However, in the scale of the housing estate they lack some minor conveniences – benches by the building (77%), waste containers at entrances to staircases (60%), and modernisation of playgrounds (57%) as well as new playground equipment (54%). A slightly fewer number of people report a problem connected with the lack of adequate number of parking places (51%). Residents also notice the need to improve the maintenance of green, to arrange new green areas, and to introduce recreation facilities for all age groups. The research was not limited to the question of material expectations. It was also found that nearly one third of the inhabitants are interested in improvements and participation in the form of social work.

During the IRS it was observed that in comparison to the subjects surveyed in other cities, i.e. Lublin [2]–[5], [8], [26], Zielona Góra, Częstochowa or Zamość, the residents of Lubartów [3], [4] are much more interested in what is going on in the housing estate and they also have a good grasp of the local government and administrator’s plans. It probably results from the fact that there are local mass media in Lubartów (TV, “channel S”, newspapers, Internet portals).

Summary

The subject of the project entitled “Revitalisation of housing resources of the Housing Cooperative in Lubartów, housing estates Cicha and Orlicz-Dreszera – thermo-modernisation, communication, safe housing estates” was the investment that consisted of several stages carried out within one project. Revitalisation of the housing estates in question was successful, so the project goal was achieved. As a result of the actions undertaken, the following things were done in subsequent stages:

1) modernisation and arrangement of the playground equipment in Cicha and Orlicz-Dreszera housing estates;

2) thermo-modernisation of buildings and management of the rest of the aforementioned housing estates;

3) insulation of external walls and the ceilings in five multi-family buildings and renovation of balconies in one building.

A detailed overview of revitalisation and the resulting products are presented in Table 2.

The actions presented in Table 2 cost a total of 6 650 570.94 PLN, qualified expenditures 6 650 570.94 PLN. The subsidy which was received by the HC in Lubartów was 4,652,890.85, which contributed to the external resources share of the project at the level of over 70%.

The revitalisation process is unique because the scope of work, which was carried out completely by the Housing Cooperative in Lubartów during one year, was very wide and complicated. It required coordination of many interdisciplinary actions resulting from the first IRS studies (2010, see [25]). These, in turn, influenced the

⁷ Prezentacja wyników odbędzie się na konferencji BIWA 2017, organizowanej na Wydziale Architektury Politechniki Śląskiej.

Tabela 2. Zestawienie zakresu inwestycji i jej produktów dla rewitalizowanego obszaru SM w Lubartowie (oprac. A. Ostańska na podstawie materiałów udostępnionych przez zarządcę [25])
 Table 2. Summary of the scope of the investment and its products for the revitalised area of SM (Housing Cooperative) in Lubartów (by A. Ostańska on the basis of the materials provided by the administrator [25])

Lp. No.	W ramach inwestycji wykonano <i>Actions taken within the framework of the investment</i>	Efekty/produkty projektu dwóch rewitalizowanych obszarów o łącznej powierzchni 4,91 ha <i>Effects/products of the project of two revitalised areas with a total area of 4.91 ha</i>
1	termomodernizację budynków wielorodzinnych <i>thermo-modernisation of multi-family buildings</i>	5 budynków <i>5 buildings</i>
2	malowanie klatek schodowych <i>painting staircases</i>	8 budynków <i>8 buildings</i>
3	remont ciągów pieszo-jezdných <i>remodelling pedestrian walkways and car routes</i>	800 m
4	rozbudowę i modernizację infrastruktury towarzyszącej <i>extension and modernisation of the accompanying infrastructure</i>	parkingów 1600 m ² <i>parking places 1600 m²</i>
5	modernizację/przebudowę infrastruktury publicznej przeznaczonej na cele turystyczne, kulturalne, edukacyjne, społeczne lub gospodarcze <i>modernisation/redevelopment of the public infrastructure for touristic, cultural, educational, social, or economic purposes</i>	0,22 ha = (plac zabaw, siłownia, altana parkowa) <i>(playground, fitness room, gazebo)</i>
6	urządzenie zieleni <i>arrangement of green</i>	2,24 ha + nasadzenia drzew 288 szt.+ krzewów 3752 szt. <i>planting 288 trees + 3752 shrubs</i>
7	budowę ścieżek rowerowych <i>construction of bicycle paths</i>	150 m
8	wyposażenie oraz instalację monitoringu <i>equipment and installation of monitoring</i>	
9	budowę koniecznej do obsługi monitoringu kanalizacji teletechnicznej <i>construction of telecommunication system necessary for operating the monitoring</i>	
10	dostosowanie budynków do potrzeb osób niepełnosprawnych (budowa podjazdów) <i>buildings were adapted to the needs of disabled people (construction of ramps)</i>	wszystkie budynki <i>all buildings</i>
11	instalację kolektorów solarnych-laterni <i>solar collectors-lanterns were installed</i>	w ciągach pieszo-jezdných <i>pedestrian and vehicle routes</i>
12	modernizację i rozbudowę dróg, w oparciu o wymogi dotyczące budowy dróg pożarowych i manewrowych <i>roads were extended and adapted to the requirements for the construction of fire and manoeuvring roads</i>	4163,10 m ²
13	modernizację boiska (stworzono nowoczesne boisko ze sztuczną nawierzchnią) <i>modernisation of the playground (modern field with artificial surface)</i>	boisko wielofunkcyjne 1 szt. <i>one multifunctional field</i>
14	modernizację wejść do budynków wielorodzinnych (budowa wiatrołapów) <i>modernisation of entrances to multi-family buildings (construction of entryways)</i>	we wszystkich budynkach <i>in all buildings</i>

c) realizacja modernizacji/przebudowy w osiedlu mieszkaniowym wynikająca z IBA 2010: dróg dojazdowych, parkingów, miejsc postojowych, placów rekreacyjnych i zieleni oraz poprawa dostępności budynków, zmniejszenia zużycia w nich energii oraz poprawa bezpieczeństwa na osiedlach była możliwa w ramach planowanego procesu rewitalizacji;

d) efektem konsekwentnego i zdeterminowanego działania było dofinansowanie projektu w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Lubelskiego na lata 2007–2013 współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej – Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego Oś Priorytetowa III: „Atrakcyjność obszarów miejskich i tereny inwestycyjne”. Działanie 3.2. Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich. Fundusze Unii Europejskiej są dostępne dla Polski do 2020 r.

Postulaty wynikające z niezależnych badań ankietowych z 2010 są w pełni zgodne z wynikami przedsięwzięcia, można uznać, że głos użytkowników został wysłuchany.

users' growing interest in the implementation of repair actions, which was confirmed by the author's research conducted in Lubartów four years later (CIBA 2014 – in preparation)⁷. The speed of realisation of the revitalisation process based on the IRS and in such a broad scope is a phenomenon on a nationwide scale. The starting point for justifying the introduction of the revitalisation process in Cicha and Orlicz-Dreszera housing estates was a close proximity of the old town centre and the inclusion of the area of both housing estates analysed the article to planned zone 3 in the Local Regional Program in Lubartów. All this resulted in a considerable improvement in the living environment, especially in the scope of the surrounding area of multi-family buildings and enabling access for disabled people, at least to the entrance.

⁷ Presentation of the results will take place at the BIWA 2017 conference organised by the Silesian University of Technology at the Faculty of Architecture.

Nowa infrastruktura jest lubiana i wykorzystywana, co potwierdziły bieżące obserwacje rewitalizowanego obszaru.

Wnioski

Cel pracy osiągnięto za pomocą przedstawienia studium przypadku, konkretnego przykładu działań, w którym wskazano i podkreślono rolę badań opinii mieszkańców w procesie rewitalizacji. Na tej podstawie stwierdzono, że IBA potwierdzają decydom kierunki działań i umożliwiają:

- 1) zrozumienie, jakie materialne zmiany w środowisku zamieszkania są istotne dla użytkowników;
- 2) zachęcenie mieszkańców do zainteresowania się tym, co można zrobić, by jakość środowiska zamieszkania uległa poprawie;
- 3) uświadomienie zarządom osiedli, że takie badanie jako forma komunikacji z użytkownikiem jest możliwe i może dostarczyć wielu cennych informacji użytecznych w planowaniu i ocenie efektu działań modernizacyjnych.

Zaproponowany przykład procedury rewitalizacji osiedli mieszkaniowych na terenie SM w Lubartowie podany w zestawieniu dwóch z siedmiu kroków jest wzorcowy, można go zastosować wszędzie, gdzie planowane są działania naprawcze. Proces ten wymaga jednak dużej determinacji i konsekwentnego działania interdyscyplinarnego zespołu ludzi odpowiedzialnego za poszczególne kroki w planowaniu, projektowaniu, realizacji i monitorowaniu procesu rewitalizacji.

As part of the analysis of the revitalisation project of the HC housing estates which was carried out in Lubartów, the following conclusions were drawn:

- a) previous actions regarding adaptation of housing estates with multi-family buildings to current utility requirements improved health and life safety, especially in terms of fire brigade access and manoeuvre yards for new rescue services;
- b) guidelines for the revitalisation program can be established on the basis of the IRS based on the identification of the public opinion, which may be part of the study of the revitalization project feasibility;
- c) the implementation of modernisation/redevelopment in the housing estate resulting from the IRS 2010 research, i.e. access roads, parking lots, parking spaces, recreation and green spaces as well as improvement of the accessibility of buildings, reduction of energy consumption and improvement of security in the housing estates were possible within the planned revitalisation process;
- d) the result of the consistent and determined action was co-financing the project within the framework of the Regional Operational Program of Lubelskie Province for the years 2007–2013 which was co-financed by the European Union – European Regional Development Fund Priority Axis III: “Attractiveness of urban areas and investment areas”. Action 3.2. Revitalisation of degraded urban areas. European Union funds are available for Poland until 2020.

The demands resulting from the independent research survey of 2010 are fully in line with the results of the study and it can be considered that the voice of users was taken into account. The new infrastructure is favoured and used, which was confirmed by current observations of the revitalised area.

Conclusions

The goal of the study was achieved by presenting a case study, a concrete example of activities which indicated and emphasised the role of residents’ opinion research in the revitalisation process. On this basis it was concluded that the IRS confirmed directions of action for decision makers and enabled the following:

- 1) to understand which material changes in the living environment are important for users;
- 2) to encourage residents to take interest in what can be done to improve the quality of the living environment;
- 3) to make administrators of housing estates aware that such research as a form of communication with users is possible and that it can provide valuable and useful information in planning and evaluating the effect of modernisation actions.

The proposed example of the revitalisation procedure for housing estates in the area of the HC in Lubartów, in a set of two steps out of seven is standard and it can be applied wherever repair actions are planned. This process, however, requires strong determination and consistent interdisciplinary work of a team of people responsible for the particular steps in planning, designing, implementing, and monitoring the revitalisation process.

Bibliografia/References

- [1] Jadach-Sepiolo A., Zborowski A. (red.), *Demograficzne i społeczne uwarunkowania rewitalizacji miast w Polsce*, IRM, Kraków 2009.
- [2] Ostańska A., *Badania społeczne przyczynkiem do opracowania programu rewitalizacji osiedli z budynkami prefabrykowanymi*, [w:] W. Eckert et al. (red.), *Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych*, Oficyna Wydawnicza UZ, Zielona Góra 2009, 435–446.
- [3] Ostańska A., *Badania społeczne jako przyczynek do poprawy środowiska zbudowanego*, [w:] B. Komar (red.), *Badania interdyscyplinarne w architekturze*, T. 1: *Problemy jakości środowiska w kontekście zrównoważonego rozwoju*, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej, Gliwice 2015, 227–237.
- [4] Ostańska A., *Resident opinion surveys as a contribution to improved housing stock management*, „Architecture Civil Engineering Environment” 2016, Vol. 9, Nr 2, 13–19.
- [5] Ostańska A., *Analiza cyklicznych badań opinii mieszkańców o budynkach prefabrykowanych*, „Przegląd Budowlany” 2015, Nr 2, 42–47.
- [6] http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics [accessed: 21.01.2017].
- [7] <https://en.wikipedia.org/wiki/Panel> [accessed: 21.01.2017].
- [8] Ostańska A., *Podstawy metodologii tworzenia programów rewitalizacji dużych osiedli mieszkaniowych wzniesionych w technologii uprzemysłowionej na przykładzie osiedla im. St. Moniuszki w Lublinie*, Monografie Wydziału Inżynierii Budowlanej i Sanitarnej, Vol. 1, Wydawnictwa Uczelniane, Lublin 2009, 100–114.
- [9] Ostańska A., *Model energetycznego audytu miejskiego jako instrument służący efektywnemu oszczędzaniu energii w mieście*, „Przegląd Budowlany” 2014, Nr 10, 14–19.
- [10] Polsko-czeski słownik online, tłumaczenie panelák. <https://pl.glosbe.com/sk/pl/panel> [accessed: 18.03.2017].
- [11] Ostańska A., *Problemy energooszczędności w obszarach zurbanizowanych na przykładzie Lublina*, „Przegląd Budowlany” 2011, nr 4, 182–185.
- [12] Stenberg E., *Working With the Original Structure: Restructuring Apartments in the Post-War Modernist Suburb of Tensta*, [w:] W. Nägeli, N. Tajeri (ed.), *Small Interventions: New Ways of Living in Post-War Modernism*, Birkhäuser, Basel 2016, 54–61.
- [13] Stenberg E., *Essays: Revisiting Sweden's Million Program Era: Contemporary Design Strategies for Prefabricated Structural Systems*, [w:] W. Nägeli, N. Tajeri (ed.), *Small Interventions: New Ways of Living in Post-War Modernism*, Birkhäuser, Basel 2016, 107–114.
- [14] Ostańska A., Taracha K., *Energetyczny audyt miejski dla Lublina*, „Przegląd Budowlany” 2011, Nr 12, 38–45.
- [15] Ostańska A., Taracha K., *Energetyczny audyt miejski, z wykorzystaniem szablonu MDN/R+E, jako instrument planowania oszczędności energetycznej w mieście*, „Budownictwo i Architektura” 2011, Vol. 9, 141–159.
- [16] Ostańska A., *Możliwości poprawy funkcjonowania budynków wykonanych w technologii prefabrykowanej z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych*, [w:] J. Sobczak-Piąstka (red.), *Budownictwo prefabrykowane w Polsce – stan i perspektywy*, Wydawnictwa Uczelniane Uniwersytetu Technologiczno-Przyrodniczego w Bydgoszczy, Krynica 2016, 249–265.
- [17] Niezabitowska E.D., *Metody i techniki badawcze w architekturze*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.
- [18] Komar B., *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w świetle zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2014.
- [19] Johanson R., *On Case Study Methodology*, Source: Open House International 2007, Vol. 32, Iss. 3, 48–54.
- [20] Knyziak P., *The Quality and Reliability in the Structural Design, Production, Execution and Maintenance of the Precast Residential Buildings in Poland in the Past and Now*, [w:] *Reliability Aspects in the Design and Execution of Concrete Structures*, Key Engineering Materials, Vol. 691, 420–431.
- [21] <http://www.stern-berlin.com/wohnanlagen> [accessed: 22.01.2017].
- [22] Smith N., Williams P., *Alternatives to orthodoxy: invitation to a debate*, [w:] N. Smith, P. Williams (ed.), *Gentrification of the City*, Allen & Unwin, London 1986, 1–10.
- [23] www.berlin.de/tag-der-staedtebauforderung [accessed: 22.01.2017].
- [24] <http://taf.ca/toronto-community-housing-renewal-helps-residents-climate/> [accessed: 21.01.2017].
- [25] Ostańska A., Czarnigowska A., *Rehabilitation of public and semi-public space of housing estates: the case of Lubartow*, [w:] ZEBAU, *Sustainable Built Environment Conference 2016 in Hamburg: Strategies, Stakeholders, Success factors, 7th–11th March 2016; Conference Proceeding*, Karlsruhe Institute of Technology (KIT) ZEBAU – Centre for Energy, Construction, Architecture and the Environment, Hamburg, 2016, 972–981, www.sbe16hamburg.org [accessed: 22.01.2017].
- [26] Ostańska A., *Badania społeczne przyczynkiem do oceny energetycznej budynków wielkopłytowych w osiedlach mieszkaniowych*, „Budownictwo i Architektura” 2014, Vol. 13(3), 317–324.
- [27] Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIX/312/10 Rady Miasta Lubartów z dnia 25 października 2010 r. Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Lubartów na lata 2009–2015 – Aneks.
- [28] Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/226/09 Rady Miasta Lubartów z dnia 16 października 2009 r. Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Lubartów na lata 2009–2015.
- [29] Gruszczyński L.A., *Kwestionariusze w socjologii. Budowa narzędzi do badań surveyowych*, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice 2001, 33–34.
- [30] Sztumski J., *Wstęp do metod i technik badań społecznych*, Śląsk Wydawnictwo Naukowe, Katowice 2005.

Podziękowania

Praca została finansowana przez Ministerstwo Nauki i Szkolnictwa Wyższego w Polsce ze środków statutowych o numerze badawczym S/19/2017.

Streszczenie

Celem pracy jest przedstawienie i podkreślenie roli badań opinii mieszkańców w procesie rewitalizacji. Artykuł prezentuje wyniki badań wykonanych w jednym z miast. Obszar badań stanowiły dwa odrębne administracyjnie osiedla znajdujące się na terenie Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubartowie. Podstawą analizy była wstępna inwentaryzacja terenowa obszaru osiedli (październik–listopad 2010 r.). Przeprowadzono kwerendę dokumentów planistycznych stworzonych przez lokalne władze samorządowe i zarządzające oraz dokumentacji eksploatacyjnej obiektów. Po zapoznaniu się z zasobami osiedla przeprowadzono wywiad bezpośredni z mieszkańcami.

Interdyscyplinarne Badania Ankietowe (IBA) umożliwiają, po pierwsze, zrozumienie, jakie materialne zmiany w środowisku zamieszkania są istotne dla użytkowników, po drugie zachęcenie mieszkańców do zainteresowania się tym, co można zrobić, by jakość środowiska zamieszkania uległa poprawie, po trzecie uświadomienie zarządcom osiedli, że takie badanie jako forma komunikacji z użytkownikiem jest możliwe i może dostarczyć wielu cennych informacji użytecznych w planowaniu i ocenie efektu działań modernizacyjnych.

Słowa kluczowe: rewitalizacja, aktywność społeczna, interdyscyplinarne badania ankietowe

Acknowledgments

This work was financially supported by Ministry of Science and Higher Education in Poland within the statutory research number S/19/2017.

Abstract

The author investigates the role of user opinion surveys in the process of planning revitalization measures for housing estates. The analysis is illustrated by a case study of two housing estates located in Lubartów, south-eastern Poland. The estates are managed by the same housing cooperative. Having assessed the condition of built assets and their changes between October–November of 2010 on the basis of documents in possession of the municipality and the estate manager, as well as direct observation and inspection, the author conducted interviews with the residents. Such interdisciplinary surveys (IS) first enable the planner to understand what kind of material changes to the living environment are considered important by the direct users. Second, they help raise the residents' interest and win their support in the planned rehabilitation. Third, they are to make the estate manager aware that this form of communication with the residents is possible, likely to provide useful guidelines for planning improvement measures and to collect feedback after improvements have been conducted.

Key words: urban renewal, residents activation, interdisciplinary survey