

## NADBUDOWYWANIE BUDYNKÓW MMIESZKALNYCH. SZANSA NA ZRÓWNOWAŻONY ROZWÓJ MIAST CZY UTOPIA?

Zuzanna NAPIERALSKA\*

\* Wydział Architektury, Katedra Projektowania Architektoniczno - Konstrukcyjnego  
Politechnika Wrocławska,  
ul. B. Prusa, 53/55  
50-317 Wrocław

E-mail: [zuzanna.napieralska@pwr.edu.pl](mailto:zuzanna.napieralska@pwr.edu.pl), URL: .....

**Słowa kluczowe:** *nadbudowa, budownictwo modułowe, budownictwo prefabrykowane, zrównoważone budownictwo, budownictwo mieszkaniowe*

### ABSTRAKT

Na przestrzeni ostatnich lat obserwujemy przyspieszający proces rozrastania się miast. Następuje on w sposób gwałtowny i często, niekontrolowany. Rozlewające się, monofunkcyjne suburbia są zjawiskiem obecnym w krajach Europy, generującym ogromne wyzwania infrastrukturalne, ekonomiczne i funkcjonalne dla miejskich planistów i włodarzy. Współczesne trendy urbanistyczne realizują działania mające na celu zrównoważenie ekspansji miast, w tym zjawiska ‚city sprawl’ (pol.: rozlewania się miast), między innymi, poprzez działania mające na celu dogęszczanie tkanki miejskiej.

W wysoko zurbanizowanych miastach europejskich obserwujemy niedobory mieszkaniowe, będące pokłosiem migracji ludzi z obszarów wiejskich, wiejsko - miejskich do dużych miast. Lokale mieszkalne w dobrze skomunikowanych częściach miast, z dostępem do rozmaitych usług są dziś towarem deficytowym. Według danych GUS w Polsce mamy deficyt mieszkaniowy, a ilość mieszkań, przypadająca na 1000 mieszkańców jest dużo niższa od średniej Unii Europejskiej i wynosi 386 mieszkań [1]. Gorszy wynik zanotowano jedynie na Słowacji.

Potrzeba zrównoważonego rozwoju miasta, w tym zapewnienie dodatkowych powierzchni mieszkalnych, determinuje zatem nową logikę planowania urbanistycznego, w której zawiera się zjawisko nadbudowywania budynków (*vertical extension, roof stacking*). Co więcej, nadbudowy budynków wpisują się w trend gospodarki budowlanej o obiegu zamkniętym, która stawia na wykorzystanie

istniejących zasobów budowlanych poprzez ich adaptacje, rozbudowę (w tym nadbudowę), czy modernizację.

W europejskich ośrodkach badawczych prowadzone są badania nad potencjałem nadbudowywania budynków mieszkalnych w celu zwiększenia ilości zasobów mieszkaniowych. Przykładem mogą być zakrojone na szeroką skalę badania prowadzone na Uniwersytecie Technicznym w Darmstadt pt.: *Deutschlandstudie 2019* [2], gdzie naukowcy analizowali potencjał ilościowy, jaki daje nadbudowywanie istniejących budynków. Niedobór tanich zasobów mieszkaniowych jest istotnym problemem społecznym, obserwowanym szczególnie w dużych niemieckich miastach i miasteczkach uniwersyteckich. Celem tego projektu było m.in. stworzenie kryteriów dla wytypowania odpowiednich budynków do nadbudowania. Badania nad potencjałem nadbudowywania istniejących budynków mieszkalnych prowadzono także w Anglii na Uniwersytecie w Sheffield na Wydziale Budownictwa [3]. W 2020 roku brytyjski parlament przyjął Ustawę [4], której zapisy pozwoliły na uproszczenie i usprawnienie realizacji nadbudów. Zapisy ustawy miały także na celu pobudzić sektor budowlany po pandemii, stworzyć nowe miejsca pracy, przekształcić rynek mieszkaniowy w okresie post-covidowym. Oszacowano, że w wyniku nadbudów, oddanych będzie do 8000 nowych lokali mieszkalnych rocznie. Autorzy badania posłużyli się narzuconymi przez Ustawę kryteriami budynków do nadbudowy. Badanie zostało przeprowadzone dla miasta Sheffield, jako studium przypadku. Analizie poddano także jaki wpływ na istniejącą lokalną infrastrukturę (komunikacja, usługi) będą miały nadbudowy. Również w Belgii prowadzono badania nad potencjałem nadbudowywania istniejących budynków w celu pozyskania nowych powierzchni na funkcje mieszkalną. Badania prowadzono na Uniwersytecie w Liege, a obszarem badawczym była metropolia brukselska [5]. Te i inne badania dotyczące nadbudowywania budynków mieszkalnych wykazały realny, ilościowy potencjał pozyskania w ten sposób nowych mieszkań. Co więcej, w badaniach udowodniono, że potencjał ilościowy nadbudów przewyższa faktyczne potrzeby danego obszaru. Pozwala to na wyselekcjonowanie najlepszych, pod względem ekonomicznym, konstrukcyjnym czy społecznym lokalizacji nadbudów. W wyłonionych wnioskach badacze zauważyli, że budynkami, które najlepiej nadają się do nadbudowy są te, wzniesione w latach 70' - 90'. Podyktowane jest to ich dobrą lokalizacją w przestrzeni miasta, stosunkowo prostą, powtarzalną konstrukcją, umożliwiającą stypizowanie nadbudowy.

Nadbudowy budynków, ze względu na specyfikę inwestycji, otwierają szerokie możliwości dla rozwoju sektora budownictwa modułowego oraz

lekkich konstrukcji szkieletowych [6] [il.1]. Do tej pory jednak, ten sposób pozyskania nowych powierzchni mieszkalnych nie był elementem strategii zrównoważonej polityki mieszkaniowej miast europejskich. Nadbudowy realizowane są incydentalnie. Główną barierą jest przede wszystkim niechęć i obawy mieszkańców, a tym samym brak zgody na tego typu inwestycje. Zgodnie z Ustawą o Własności lokali [7], nadbudowa stanowi czynność przekraczającą zakres decyzyjności zarządu spółdzielni mieszkaniowej i wymaga podjęcia uchwały właścicieli tychże lokali. Dopiero taka uchwała daje spółdzielni prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Ze względu na brak kampanii informacyjnej, projektów pilotażowych, które mogłyby posłużyć za wzór tego typu realizacji i tym samym oswoić mieszkańców z tematem nadbudowywania budynków, nie ma w debacie publicznej tematu nadbudowywania zamieszkałych budynków. Dodatkowo dla nadbudów zdiagnozowano bariery natury technicznej: kwestię określenia warunków ppoż. dla obiektu o zwiększonej wysokości, sposób przeprowadzenia ekspertyzy stanu technicznego nadbudowywanego budynku pod kątem wytrzymałości i nośności, kwestię ewentualnego dopuszczenia zewnętrznych dźwigów osobowych, która rodzi problem pozyskania fragmentu działki poza obrysem budynku na potrzeby budowy windy zewnętrznej (różni właściciele), przepisy dla liczby miejsc garażowych/parkingów przewidywanych proporcjonalnie do ilości nowych mieszkań w budynkach mieszkalnych [8].

Warto zaznaczyć, że nadbudowy budynków, oprócz zrównoważonej formy pozyskania nowych powierzchni mieszkalnych, wpływają także na poprawę jakości budynku, poprzez poprawę jego energooszczędności, co przekłada się na zmniejszone koszty eksploatacji budynku. Nadbudowa obliuguje do zapewnienia dźwigu osobowego, co wpływa także na wzrost wartości nieruchomości całego budynku.

## LITERATURA

- [1] Raport o stanie mieszkalnictwa w Polsce (2020), Ministerstwo Rozwoju, marzec 2020, s. 12
- [2] Tichelmann K.U., et al. (2019) Deutschlandstudie 2019 Wohnraumpotenziale in urbanen Lagen Aufstockung und Umnutzung von Nichtwohngebäuden : Technische Universität Darmstadt Fachbereich Architektur, ISP Eduard Pestel Institut für Systemforschung, Access: [https://www.tu-darmstadt.de/media/daa\\_responsive\\_design/01\\_die\\_universitaet\\_medien/aktuelles\\_6/pressemitteilungen/2019\\_3/Tichelmann\\_Deutschlandstudie\\_2019.pdf](https://www.tu-darmstadt.de/media/daa_responsive_design/01_die_universitaet_medien/aktuelles_6/pressemitteilungen/2019_3/Tichelmann_Deutschlandstudie_2019.pdf)
- [3] Gillott C., Davison J.B., Densley Tingley D. (2022) The potential of vertical extension at the city scale, *IOP Conference Series: Earth and Environmental Science*, Volume 1078, Access: DOI [10.1088/1755-1315/1078/1/01207](https://doi.org/10.1088/1755-1315/1078/1/01207)

[4] Regulation Policy Committee (2020), The Town and Country Planning (Permitted Development and Miscellaneous Amendments) (England) (Coronavirus) Regulations 2020, Ministry of Housing, Communities and Local Government. Access: [https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment\\_data/file/896912/2020-06-26-RPC-CLG-4481\\_1\\_Town\\_and\\_Country\\_Planning\\_Regulations\\_2020.pdf](https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/896912/2020-06-26-RPC-CLG-4481_1_Town_and_Country_Planning_Regulations_2020.pdf).

[5] Amer, M., et al. (2017) A methodology to determine the potential of urban densification through roof stacking, *Sustainable Cities and Society* 35 (2017), 677-691, Elsevier 2017, Access: <https://doi.org/10.1016/j.scs.2017.09.021>

[6] Amer M., Attia S.(2017) Roof Stacking: Learned Lessons form Architects, Sustainable Building Design Lab, Liege University, ISBN 978-2-930909-03-5 Access: <https://orbi.uliege.be/handle/2268/210472>.

[7] Ustawa z dn. 24 czerwca 1994 o własności lokali, art. 22, ust. 3, pkt. 5, Dz. U. 1994 Nr 85 poz. 388

[8] Baranowski K., Napieralska Z., Nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych w zrównoważonej polityce mieszkaniowej (eng. Vertical extensions over existing residential buildings in sustainable housing policy), *Izolacje* 5/2023



Il. 1.: Przykład modułowej nadbudowy o trzy kondygnacje na budynku biurowym z lat 80. Nadbudowa ma funkcję mieszkalną, składającą się z 84 modułów z balkonami. Budynek zlokalizowany jest w centrum Kopenhagi, projekt zrealizowała podkrakowska firma DMD Modular [źródło: [dmdmodular.com](http://dmdmodular.com)].