



## Beata Komar

Politechnika Śląska  
Wydział Architektury Politechniki Śląskiej  
Katedra Sztuk Pięknych i Użytkowych  
beata.komar@polsl.pl

# WYBRANE OSIEDLA KATOWIC W PERSPEKTYWIE EFEKTU DEPOPULACJI

**Streszczenie:** Pod koniec lat 80. XX w. socjologowie H. Häußermann i W. Siebel po raz pierwszy sformułowali przypuszczenie, według którego miasta dotknięte kryzysem demograficznym mogą stanowić nowy model rozwoju. Został on przez nich nazwany kurczącym się miastem.

Aktualnie w Katowicach mieszka 308 tys. mieszkańców (dane GUS), lecz za dwie dekady liczba ta spadnie do 229 tys. osób. W latach powojennych do miasta napłynęło 50 417 repatriantów i oni to w głównej mierze zasiedlili powstające osiedla mieszkaniowe.

Artykuł skupia się na trzech katowickich osiedlach mieszkaniowych: im. Tysiąclecia, im. I.J. Paderewskiego oraz im. A. Zgrzebnioka, i pokazuje ich stan aktualny, zarówno urbanistyczny, jak i zasobowy, który został przebadany w ramach polsko-niemieckiego projektu badawczego, dotyczącego wielkich osiedli mieszkaniowych. Niezmiernie ważnym dla tych analiz był wybór osiedla komparatywnego, którym zostało lipskie osiedle Grünau, gdzie efekt depopulacji i starzenia się społeczeństwa jest już od lat widoczny. Głównym celem artykułu jest więc nie tylko pokazanie różnic, jakie występują na osiedlach polskich i osiedlu niemieckim, lecz przede wszystkim wskazanie perspektywy rozwoju, która pozwoliłaby z jednej strony na zastosowanie pozytywnych wzorców, z drugiej dałaby szansę uniknięcia błędów, jakie popełniono na osiedlu Grünau, podejmując drastyczne kroki w obliczu depopulacji.

**Słowa kluczowe:** osiedla mieszkaniowe, depopulacja.

## Wprowadzenie

Katowice, miasto rozwijające się prężnie od XIX w., przechodziło różnego typu przemiany związane z rozwojem przemysłu, budową linii kolejowej Berlin–Mysłowice, zmianami powojennymi dotyczącymi napływu repatriantów i powstania wielu osiedli mieszkaniowych budowanych głównie przez Katowicką Spółdzielnię Mieszkaniową.

Obecny postępujący spadek populacji jest związany z zamknięciem zakładów przemysłowych, otwarciem zachodnich rynków pracy, wraz ze wstąpieniem Polski do UE, oraz obniżeniem przyrostu naturalnego<sup>1</sup> i wzrostem zgonów. Ruchy demograficzne przybierają różne natężenie w poszczególnych częściach miasta. Wywiad fokusowy w katowickim Urzędzie Miejskim<sup>2</sup> wskazał na wydłużanie się kamienic centrum, stabilną sytuację wielkopłytowych osiedli mieszkaniowych położonych w dzielnicach śródmiejskich oraz tendencję depopulacyjną w osiedlach mieszkaniowych wybudowanych dla zakładów pracy lub położonych w dzielnicach peryferyjnych.

Biorąc pod uwagę te fakty, Wydział Architektury Politechniki Śląskiej podjął w 2011 r. wspólny projekt badawczy z Centrum Helmholtza w Lipsku pt.: *Wczoraj, dziś i jutro polskich i niemieckich wielkich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju urbanistycznego i ich akceptacji na przykładzie Katowic i Lipska* (współfinansowany przez Polsko-Niemiecką Fundację na Rzecz Nauki), mający na celu zbadanie aktualnej sytuacji urbanistyczno-architektonicznej wybranych do badań trzech spółdzielczych osiedli katowickich (Tysiąclecia, Paderewskiego, Zgrzebnioka), w tym przystosowanie dla potrzeb ludzi starszych, poznanie stopnia akceptacji osiedli przez mieszkańców oraz przeanalizowanie perspektyw ich rozwoju.

Jako osiedle komparatywne wybrano lipskie osiedle Grünau, które aktualnie jest w o wiele gorszej sytuacji demograficznej niż osiedla polskie.

Badania zostały przeprowadzone z następujących perspektyw:

- architektoniczno-urbanistycznej<sup>3</sup> – gdzie wykorzystano następujące metody badawcze: badania literaturowe, wizje lokalne mieszkań i terenów osiedlowych, wywiady;
- socjologicznej – gdzie pomocne okazały się następujące metody badawcze: wywiady z mieszkańcami osiedli polskich i niemieckiego, badanie ankietowe przeprowadzone na osiedlach polskich<sup>4</sup>.

Celem artykułu jest przybliżenie wyników badań uzyskanych w tych kryteriach, które mogą być najbardziej związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz depopulacją. Tytułową perspektywę efektu depopulacji stanowią nie tylko zmiany demograficzne zachodzące w Katowicach, ale także obecna sytuacja osiedla lipskiego.

<sup>1</sup> Polskie dzieci często przychodzą teraz na świat na Zachodzie.

<sup>2</sup> Wywiad przeprowadzony 9.11.2011 w ramach projektu UE7/Rar-3/2011.

<sup>3</sup> Autorka artykułu była w projekcie odpowiedzialna za część urbanistyczną, stąd artykuł skupia się głównie na tym aspekcie.

<sup>4</sup> Do badania zaadaptowano ankietę opracowaną przez zespół niemiecki dla osiedla Grünau, odpowiednio przystosowując ją do warunków polskich, przy zachowaniu jednak komparatywności pytań.

## 1. Wyniki wybranych badań porównawczych przeprowadzonych na osiedlach katowickich i osiedlu lipskim

Aby można przejść do prezentacji szczegółowych wyników badań, należy najpierw przedstawić dane podstawowe osiedli, które prezentują się następująco:

1. Data powstania osiedla / wielkość osiedla
  - im. Tysiąclecia: 1964-1982 i 2005 / 188 ha,
  - im. I.J. Paderewskiego: 1973-1980 i 1999-2001 (Przystań) / 25 ha,
  - im. A. Zgrzebnioka: 1979-2007 / 11,2 ha,
  - Grünau: 1979-1989 / 500 ha.
2. Liczba mieszkańców / struktura wieku
  - im. Tysiąclecia: około 22 tys., spadek liczby ludności o ok. 7 tys. mieszkańców (30 tys. mieszkańców w 1996 r.) / wiek 18-24 lata: 17,4%, 25-59 lat: 41,9%, 60-100 lat: 40,7%,
  - im. I.J. Paderewskiego: około 9 300 / wiek 18-24 lata: 11,8%, 25-59 lat: 49,7%, 60-100 lat: 38,6%,
  - im. A. Zgrzebnioka: około 1 460 osób / wiek 18-24 lata: 8,8%, 25-59 lat: 47,1%, 60-100 lat: 44,1%,
  - Grünau: 45 400 (2009 r.); osiedle wybudowano dla 85 tys. osób (1987 r.) / wiek do 15 lat: 8,4%, 15-25 lata: 11%, 25-45 lat: 20,5%, 45-65 lat: 34%, 60-100 lat: 26,1% [Kabisch, Grossmann, 2009].

Do czynników mających zasadniczy wpływ na rozwój osiedla, wygodę zamieszkania, przystosowanie dla wszystkich użytkowników, w tym osób starszych, a będących zagrożonymi w perspektywie depopulacji, zaliczono następujące: dostępność osiedla, kompozycję urbanistyczną osiedla (zwłaszcza w kontekście jej dezintegracji wywołanej przez wyburzenia), istnienie na osiedlu barier strukturalnych i niestrukturalnych (projektowanie uniwersalne) oraz infrastrukturę<sup>5</sup>.

### Dostępność osiedla

Dostępność osiedla oraz powiązanie z miastem centralnym i aglomeracją to te czynniki, które decydują o stopniu jego peryferyjności, dostępności miejsc pracy, kultury i usług, a także mających często zasadniczy wpływ na wybór osiedla jako miejsca zamieszkania.

---

<sup>5</sup> Autorka opracowała specjalną metodę badawczą, tzw. Audyt Urbanistyczny, który bada te aspekty oraz jeszcze inne czynniki w kontekście rozwoju zrównoważonego. Zob. [Komar, 2014, s. 233].

Najdalej od centrum miasta położone jest osiedle Grünau (6,5 km). Transport zapewnia mu bardzo wygodna komunikacja tramwajowa oraz akces do dróg wylotowych dla komunikacji samochodowej. Ponadto ze względu na swoje rozmiary, osiedle posiada także wewnętrzną linię busową, tzw. Grünolino (linia 66). Aspekt peryferyjności odczuwany jest tylko na tych obszarach osiedla, które bezpośrednio przylegają już do granic miasta.

Osiedla polskie są również bardzo dobrze skomunikowane z miastem centralnym i aglomeracją (70,7% respondentów badania ankietowego wykazało najwyższy stopień zadowolenia z komunikacji miejskiej); przez osiedle im. Tysiąclecia przebiega obwodowa linia komunikacji miejskiej. Osiedla katowickie tworzą zasadniczą tkankę miejską, aspekt peryferyjności nie odgrywa tu więc żadnej roli.

### **Kompozycja osiedla**

Każde z wybranych do badań osiedli posiada inną strukturę urbanistyczną i w inny sposób zorganizowane wnętrza osiedlowe.

- Os. Tysiąclecia: swobodny, parkowy układ nie wytworzył typowych, zwartych wnętrz urbanistycznych; tereny wokół bloków mają charakter publiczny, osiedle podzielone jest na górne i dolne, spięte obwodnicą z rondami komunikacyjnymi; budowa osiedla według planów pierwotnych została zakończona w 2005 r.; aktualnie na osiedlu obserwuje się działania deweloperskie, takich firm jak:
  - Activ Investment, która wybudowała następujące inwestycje: Parkowa Strona Miasta (2 bloki), 1 blok TBS i buduje tzw. 4 Wieże; wywiad przeprowadzony z AI w ramach projektu UE7/Rar-3/2011 wykazał, że inwestor nie prowadzi żadnych badań dotyczących zapotrzebowania na nowe mieszkania;
  - J.W. Construction Holding S.A., która aktualnie buduje tzw. Nowe Tysiąclecie złożone z dwóch nowoczesnych bloków mieszkalnych;
- Os. im. I.J. Paderewskiego: wnętrza mają charakter otwarty, grzebieniowy; w układzie urbanistycznym są poprawnie opracowane, jednak w chwili obecnej chcąc sprostać zapotrzebowaniu osiedla, w większości przechodzące przez nie ciągi piesze przeznaczone są na parkingi, co stwarza obniżenie ich jakości i zatłoczenie samochodami; w latach 1999-2001 zarządzająca osiedlem spółdzielnia mieszkaniowa wybudowała w jego granicach osiedle Przyszań;
- Os. im. A. Zgrzebnioka posiada wnętrza niejednorodne, w części osiedla od ul. Łabędziej bardziej rozległe i półotwarte, w niektórych dopuszcza się parkowanie samochodów, w części od ul. Kolibrów bardziej zwarte bez parkingów; wnętrza posiadają ogólnie przyjemny spacerowo-przechodni charakter;

w 2007 r. KSM wybudowała 3 nowoczesne budynki mieszkalne przy ul. Łąbedziej; KSM posiada w swoich zasobach 17 osiedli mieszkaniowych i jako jedyna spółdzielnia katowicka prowadzi monitoring sytuacji miejskiej i krajowej i od niej uzależnia swoje inwestycje; posiada także długoterminową strategię ekonomiczną, w ramach której przeprowadza termomodernizacje bloków;

- Os. Grünau posiada określone długie, powtarzalne wnętrza meandrowe, gdzie występuje wyraźny podział na zewnętrzne strefy parkowania i wewnętrzne strefy wypoczynkowo-rekreacyjne; niestety aktualnie na osiedlu obserwuje się także rozległe, niewykorzystane sensownie tereny po wyburzonych blokach (około 80 bloków wyburzono po 1990 r.), co sprzyja wrażeńiu dezintegracji i pustki.

Założenia urbanistyczne osiedli polskich ciągle są jeszcze rozbudowywane o nowe inwestycje mieszkaniowe. Na osiedlu Grünau proces ten został zatrzymany w momencie ukończenia jego budowy. Obecnie pojawia się na nim jeden z głównych błędów podjętych strategii, czyli nie do końca przemyślane wyburzanie pojedynczych bloków, opustoszałych w wyniku ruchów demograficznych, czego należy unikać w przyszłości na osiedlach polskich.

## **Projektowanie uniwersalne**

Przystosowanie przestrzeni osiedlowych dla wszystkich uczestników powinno być priorytetem naszych czasów.

W aspekcie istnienia na osiedlach barier strukturalnych (m.in. schody terenowe, nieprawidłowo rozwiązane ciągi piesze i przejścia dla pieszych, w sumie 10 rodzajów barier terenowych) i niestrukturalnych (informacja wizualna, 4 rodzaje barier) można stwierdzić, że osiedle Grünau posiada najlepiej przystosowane tereny wewnątrzosiedlowe dla wszystkich, co może stanowić doskonały przykład dla zarządców osiedli polskich. Gros mieszkańców Grünau to ludzie starsi poruszający się na wózkach, o balkonikach, na fotelach inwalidzkich, a także na rowerach, stąd zadbano tu o niwelację barier osiedlowych. Gorzej sprawa ta wygląda na osiedlach polskich, gdzie podczas przeprowadzonego badania wyróżniono w sumie 124 miejsca ocenione negatywnie.

Osiedla polskie mogą się natomiast poszczycić lepiej zorganizowaną adresową informacją wizualną, która zazwyczaj jest opracowana w jednakowym wzorze dla całego osiedla i wyposażona w logo spółdzielni mieszkaniowej, do której osiedle należy.



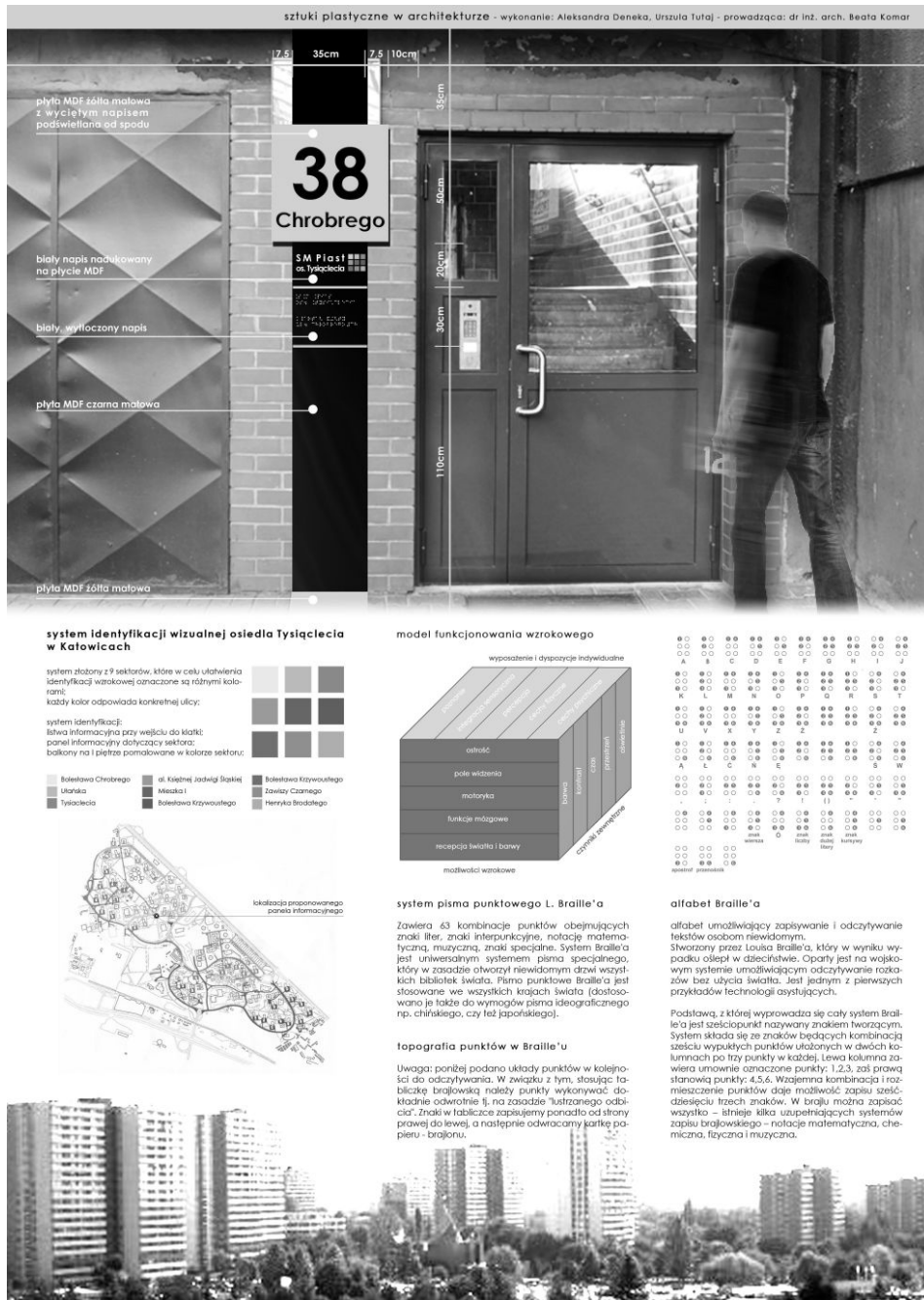
**Fot. 1.** Przykłady miejsc łatwych i trudnych do pokonania na badanych osiedlach

Źródło: [Komar, 2014, s. 220].

Wspomnieć tu jednak także należy, że niektóre tablice wymagają odnowy i zastosowania większego kontrastu kolorów, co może się przyczynić do zwiększenia ich czytelności dla osób z tzw. low vision<sup>6</sup>.

Poszukując przyczyn nieprzystosowanej dla wszystkich przestrzeni osiedli polskich, można stwierdzić, że na osiedlach tych brakuje szeroko pojętej świadomości zmieniających się potrzeb mieszkańców. Owszem, zarządcy osiedli – administracje osiedlowe – mają na uwadze dobro swoich mieszkańców w każdym wieku, ale ciągle nie dotyczy ona w pełni osób niepełnosprawnych, a oferta dla ludzi starszych sprowadza się często jedynie do organizacji spotkań seniorów. Tymczasem proces starzenia się społeczeństwa polskiego, a co za tym idzie narastanie różnego typu niepełnosprawności ma charakter postępujący.

<sup>6</sup> W ramach przedmiotu fakultatywnego Sztuki Plastyczne w Architekturze, prowadzonego przez autorkę na Wydziale Architektury Pol. Śl., temat ten został podjęty jako ćwiczenie projektowe w konkretnych sytuacjach osiedlowych (Tysiąclecie, Paderewskiego, Zgrzebniocka). Fot. 2.



Fot. 2. Studencki projekt koncepcyjny informacji adresowej na os. im. Tysiąclecia w Katowicach z uwzględnieniem zagadnienia low vision

Źródło: Archiwum przedmiotu Sztuki Plastyczne w Architekturze.

Kolejną przyczyną takiego stanu rzeczy są uwarunkowania prawne, które do okresu transformacji ustrojowej nie brały pod uwagę przystosowania środowiska zbudowanego dla potrzeb osób niepełnosprawnych, obecnie natomiast tego typu przystosowania dotyczą jedynie nowych realizacji lub modernizacji.

Spółdzielnie odpowiadające za osiedla powstałe w okresie PRL-u są więc w pewnym sensie zwolnione z obowiązku przystosowywania przestrzeni osiedlowych dla wszystkich. Jeśli natomiast już podejmują działania modernizujące przestrzeń osiedlową, to robią przeważnie niezgodnie z przepisami<sup>7</sup>. Kolejną przyczynę tego typu działań można również upatrywać w nienasyceniu rynku mieszkaniowego i konkurencyjności cen mieszkań spółdzielczych do cen mieszkań deweloperskich. W tym kontekście osiedla peerelowskie, z barierami czy nie, ciągle są atrakcyjne.

### **Infrastruktura osiedlowa**

Według przeprowadzonych badań najlepszą infrastrukturę osiedlową wśród osiedli polskich posiada Tysiąclecie, które odpowiada na każdą potrzebę mieszkańców – od zapewnienia im możliwości realizacji codziennych potrzeb, poprzez obiekty służby zdrowia, sportu i rekreacji, edukacji, klub osiedlowy z 30 sekcjami, aż do obiektów kultu religijnego. Wśród osiedli polskich najgorzej wypadło osiedle Zgrzebnioka, gdzie właściwie infrastruktura prawie w ogóle nie istnieje.

Osiedle Grünau jest wyposażone bardzo dobrze w obiekty infrastrukturalne, zastrzeżenia budzi natomiast ich obecne zgrupowanie w centralnej części osiedla (największe centrum handlowe Lipska Allee Center) i zamykanie obiektów mniejszych na jego obrzeżach, wynikające głównie z restrukturyzacji i wyludnia się osiedla. Jest to więc kolejne spostrzeżenie, którego nie należy powielać na osiedlach polskich.

### **Mieszkania**

Aktualnie osiedla posiadają następującą ilość mieszkań:

- os. Tysiąclecia: 8 019,
- os. Paderewskiego: 4 140,
- os. Zgrzebnioka: 615,
- os. Grünau: ok. 30 000.

---

<sup>7</sup> Jako dowód niech posłuży tu fakt, że na wszystkich trzech przebadanych osiedlach polskich na 112 poddanych analizie schodów terenowych z pochylniami tylko 24 było wykonanych zgodnie z przepisami – dotyczy to jednak tylko kąta nachylenia pochylni, gdyż wysokość umieszczenia poręczy była we wszystkich przypadkach niezgodna z przepisami.



Na osiedlu Grünau po 1990 r. wyburzono 14 000 mieszkań, natomiast takiej tendencji nie obserwuje się aktualnie jeszcze na osiedlach polskich, gdzie wprost przeciwnie, po 2000 r., nowe mieszkania zostały dobudowane, a na osiedlu Tysiąclecia, co zostało już wcześniej wspomniane, budowane są także do chwili obecnej.

Osiedle Grünau, jako jedyne z badanych, posiada natomiast mieszkania przystosowane dla potrzeb osób starszych. Spółdzielnia mieszkaniowa Vogetra, która zarządza jedną z części osiedlowych, posiada w swojej ofercie mieszkanie pokazowe, według którego można zamówić modernizację lokalu własnego.

Mieszkanie wyposażone jest m.in. w specjalnie przystosowaną łazienkę dla potrzeb osoby niepełnosprawnej (zarówno toaleta, jak i prysznic), system alarmowy połączony z centrum medycznym, automatycznie regulowane łóżko, uchwyty na ścianie w holu na kule, brak progów, aby można wygodnie poruszać się na wózku inwalidzkim.

Przystosowanie dla osób starszych widoczne jest także w kontekście elewacji blokowych. Bloki niższe (do 5 kondygnacji) zostały wyposażone w zewnętrzne windy, które umożliwiają dostęp do mieszkań wszystkim użytkownikom. Bloki-punktowce wyposażono w nieprzepisowo (z powodu braku miejsca) wykonane pochylnie, które jednak i tak ułatwiają życie mieszkańcom, ponieważ dzięki nim nie muszą korzystać ze schodów. Ponadto obniżono system zewnętrznych skrzynek pocztowych, tak aby mogła z nich korzystać osoba poruszająca się na wózku.

W przypadku osiedli katowickich, tylko bloki osiedla Paderewskiego i bloki-kukurydze na Tysiącleciu umożliwiają użytkownikom bezpośredni dostęp do budynku z poziomu terenu, strefy wejściowe pozostałych budynków wyposażone są w schody zewnętrzne lub wewnętrzne, co więzi mieszkańców niepełnosprawnych w mieszkaniach.

Jako anegdotę można podać tu już fakt, że gdy starsi mieszkańcy osiedla Tysiąclecia zwrócili się do władz miejskich o wybudowanie na osiedlu domu spokojnej starości, władze miasta wybudowały im... cmentarz<sup>8</sup>. Świadomość starzenia się społeczeństwa jest faktem, którego decydenci wydają się ciągle nie zauważać.

Innego rodzaju problem stanowią pustostany. Wywiady i badania przeprowadzone w czasie trwania projektu UE7/Rar-3/2011 wykazały, że spółdzielnie katowickie nie prowadzą rejestru pustostanów w swoich zasobach. Wynika to m.in. z faktu, że mieszkania są w większości własnościowe, a ich właściciele nie mają obowiązku podawania faktu ich zamieszkania lub nie spółdzielni mieszkaniowej. Niestety brak tej informacji może mieć ogromnie negatywny skutek

---

<sup>8</sup> Wywiad fokusowy w SM Piast, kwiecień 2011.

w przyszłości. Ponadto administracje osiedlowe znają tylko przybliżoną liczbę swoich mieszkańców. Dane, które zostały podane na początku artykułu pochodzą z Urzędu Miejskiego w Katowicach.



**Fot. 3.** Lipsk, Grünau, przystosowanie mieszkania dla potrzeb osoby starszej

Źródło: fot. B. Komar.

## Podsumowanie

Starzenie się społeczeństwa polskiego prognozowane przez ONZ na okres od 2000 r. do 2050 r. (wzrost długości życia z 73,9 lat do poziomu 80,1 lat) oraz depopulację (według scenariusza optymistycznego ONZ, czyli zakładającego wzrost płodności w naszym kraju, liczba ludności spadnie do 36,63 mln, a według wersji pesymistycznej, czyli opowiadającej się za spadkiem płodności, do 29,64 mln) [Ptak-Chmielewska, 2004, s. 9-26], należy uznać za fakt. W tym kontekście zarządcy spółdzielczych, i nie tylko, osiedli mieszkaniowych powinni podjąć kroki, które pozwolą tkankę osiedlową uchronić przed dezintegracją oraz przystosują ją do nowych potrzeb. W tym celu powinni:

- zapewnić mieszkańcom dogodny dostęp do komunikacji miejskiej, jeżeli położenie osiedla tego wymaga,

- przeprowadzić badanie opracowane przez autorkę w zakresie projektowania uniwersalnego, dotyczące istnienia na osiedlu barier strukturalnych i nie-strukturalnych oraz poddać je modernizacji zgodnie z obowiązującym przepisami, tak aby przestrzeń osiedlowa stała się dostępna dla wszystkich użytkowników,
- zapewnić mieszkańcom równomierny dostęp do infrastruktury osiedlowej,
- prowadzić ewidencję pustostanów, co da rzeczywisty obraz stanu zasobowego osiedli,
- jeśli sytuacja będzie tego wymagała, restrukturyzację osiedli przeprowadzić w sposób kompleksowy, a nie wybiórczy, tak aby uzyskać dogodne tereny pod ewentualne potrzebne nowe inwestycje,
- nowe inwestycje mieszkaniowe poprzedzać kontrolą zapotrzebowania społecznego.

Przebadane osiedla katowickie w ogólnym podsumowaniu wypadły w sposób pozytywny. Aktualnie nie rejestruje się na nich powodów do wyburzeń, a wprost przeciwnie niektóre z nich są rozbudowywane. Zarządom osiedli powinna jednak towarzyszyć większa świadomość starzenia się społeczeństwa i jego depopulacji, tak aby ich decyzje mogły rzeczywiście poprawić warunki życia na osiedlach.

## Literatura

- Kabisch S., Grossmann K. (2009), *Grunau 2009. Results of the Longitudinal Social Research on Living Conditions and Futures Changes*, materiał nieopublikowany.
- Komar B. (2014), *Współczesna jakość spółdzielczej przestrzeni osiedlowej w myśl zasad rozwoju zrównoważonego na wybranych przykładach*, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice.
- Ptak-Chmielewska A. (2004), *Stan, struktura i dynamika ludności Polski według prognozy GUS na lata 2003-2030 oraz prognozy ONZ na lata 2000-2050*, Komitet Nauk Demograficznych PAN, Warszawa.

### KATOWICE SELECTED HOUSING ESTATES IN THE EFFECT OF DEPOPULATION

**Summary:** At the end of the 80s of the twentieth century, sociologists H. Häußermann and W. Siebel for the first time formulated a conjecture, according to which the cities affected by the demographic crisis may represent a new model of development. It has been named by them as shrinking city.

Currently lives in Katowice 308 thousand people (Central Statistical Office), but for two decades, this number has dropped to 229 thousand people. In the postwar years the city attracted 50 417 returnees and they largely sat emerging housing estates.

The article focuses on three housing estates in Katowice: Tysiąclecie, I.J. Paderewski and A. Zgrzebnik and shows their current – both urban and resources – state, which has been studied in the context of Polish-German research project for a large housing estates. Extremely important for these analyzes was the choice of comparative estate, which have been Leipzig's Grünau estate, where the effect of depopulation and aging of the population is already apparent for years.

The main objective of this paper is not only to show the differences that occur in Polish and German residential estates, but above all an indication of the prospects of development, which would on the one hand the use of positive role models, on the other hand would give a chance to avoid the mistakes made on the Grünau estate, taking drastic measures in the face of depopulation.

**Keywords:** housing estates, depopulation.