

ARCHITEKTURA

CZASOPISMO TECHNICZNE
TECHNICAL TRANSACTIONS

WYDAWNICTWO
POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

ARCHITECTURE

2-A/2010

ZESZYT 5

ROK 107

ISSUE 5

YEAR 107

JACEK GYURKOVICH*

W POSZUKIWANIU MIEJSKOŚCI – PRZESTRZEŃ PRZYJAZNA

IN SEARCH OF URBAN FEATURES – A FRIENDLY SPACE

Streszczenie

Nieustanny proces transformacji miast stwarza szansę na poprawę jakości miejskiego środowiska życia. Rewitalizacja zdegradowanych terenów w Wiedniu, dawnych zakładów przemysłowych Kabelwerk oraz przeciętych przez arterię szybkiego ruchu obszarów w rejonie dzisiejszego zespołu Monte Laa, stały się okazją do stworzenia nowych zespołów urbanistycznych o dominującej funkcji mieszkaniowej. Oferują one swoim mieszkańcom przyjazną przestrzeń publiczną o atrakcyjnym programie i uformowaniu, miejskim charakterze, uwolnioną od uciążliwości komunikacji kołowej.

Słowa kluczowe: miasto, zamieszkiwanie, przestrzeń publiczna

Abstract

The continuous process of transforming cities gives a chance for improving the quality of an urban living environment. The revitalization of some degraded grounds in Vienna – the former industrial plant Kabelwerk and areas in the vicinity of today's Monte Laa complex, cut across by a fast traffic artery – became an occasion to create new urban complexes with a dominating residential function. Their residents received a friendly public space with an attractive programme and formation, urban character, free from the nuisances of vehicular transport.

Keywords: city, residence, public space

* Dr hab. inż. arch. Jacek Gyurkovich, prof. PK, Instytut Projektowania Urbanistycznego, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

1. Kabelwerk w Wiedniu¹

Rewitalizacja przemysłowych terenów dzielnicy jest przykładem poszukiwania miejskich cech przestrzennych we współczesnym środowisku zamieszkania o dużej intensywności zabudowy. Czytelne w układzie przestrzennym intencje to uwolnienie całego obszaru od ruchu pojazdów i oddanie pieszym publicznych placów, uliczek i skwerów, których forma zdefiniowana została poprzez architekturę. Idea urbanistyczna zmierza do stworzenia planu dzielnicy na zasadach Małego Miasta – Miasta w Mieście. Teren dzielnicy o powierzchni ośmiu hektarów ograniczony jest od północy i wschodu linią kolejową, od zachodu miejską aleją Oswaldgasse z zieleńcem i szpalerem drzew i od południa ulicami Hoffingergasse i Thorvaldsengasse.

W zróżnicowanych typologicznie formach zabudowy mieszkaniowej, w budynkach wysokich, tarasowych, loftach w adaptowanych pofabrycznych obiektach i budynkach szeregowych zaprojektowano 964 mieszkania różnorodnej wielkości dla 3000 mieszkańców. Transport publiczny zapewniają dwa przystanki metra zlokalizowane w pobliżu dzielnicy Kabelwerk.

Zgodnie z przyjętą wiodącą ideą *car free parkingi* zlokalizowane na obrzeżach zespołu pod budynkami i powierzchnią terenu od strony zachodniej i południowej oraz garaż wielopoziomowy po stronie północnej, dostępne z zewnętrznych ulic miejskich, zatrzymują ruch kołowy. Liczne piesze uliczki i place pozwalają na szybkie dojście do najdalej położonych obiektów usytuowanych w odległości 150–200 metrów, a więc w izochronie dojścia nieprzekraczającej 2–5 minut. Sieć ciągów pieszych pozwala na przejście po przekątnych przez cały teren i równocześnie przez główne place – Otto Bondy-Platz i Getrude-Wondrack-Platz, przy których w parterach zabudowy usytuowane zostały usługi – sklepy, kawiarnie, restauracje, filie banków, a także niewielkie przedszkola itp. Ten program funkcjonalny sprawia, że publiczna przestrzeń placów i pieszych uliczek jest atrakcyjna, przyciąga użytkowników. Jest to równocześnie przestrzeń przyjazna – na placach i placykach o zmiennej wielkości i kształcie, przy uliczkach i licznych skwerach przewidziano siedziska o różnorodnych formach architektonicznych. Drzewa posadzone przy uliczkach i placach w przyszłości ożywią i zhumanizują jeszcze bardziej tę przestrzeń. Od strony wschodniej domy mieszkalne oddzielone zostały od linii kolejowej pasem zieleni ogrodów i parku o szerokości ponad stu metrów. W tej strefie oprócz ławek do wypoczynku – siedzenia lub leżenia – służą liczne kwadratowe drewniane pomosty. Nachylenie terenu w kierunku południowym daje korzystne nasłonecznienie budynkom i przestrzeniom otwartym. Zabudowa mieszkaniowa osiedla ma zróżnicowaną, zmienną wysokość: od trzech–czterech kondygnacji od strony południowej, poprzez cztery–sześć kondygnacji przy ul. Oswaldgasse, do ośmiu–dziewięciu kondygnacji w części północnej. Z wyżej położonych mieszkań otwierają się atrakcyjne widoki na Dolinę Wiedeńską. Pochylenie terenu umożliwiło zaprojektowanie atrakcyjnego styku budynków z terenem – schodkowe zielone tarasy przy budynkach lub wysokie cokoły oddzielają publiczne ciągi piesze od mieszkań czy tarasów rekreacyjnych. Wysokie dwu- i trzykondygnacyjne prześwity pod budynkami przy centralnym placu z wbudowanymi w części usługami otwierają atrakcyjne widoki, tworzą bramy dla pieszych uliczek, dodają lekkości architekturze. Pozorny chaos planu urbanistycznego pozwala na kształtowanie różnorodnych form placów i skwerów o nieortogonalnym układzie. Od strony alei Oswaldgasse zachowano i adaptowano do nowych funkcji XIX-wiecznej fragmenty pofabrycznej zabudowy, które stały się świadkami tożsamości miejsca.

W dzielnicy Kabelwerk zadbano o zachowanie zróżnicowanej struktury społecznej mieszkańców. Znajdują się tu różnej wielkości apartamenty i mieszkania własnościowe, mieszkania socjalne i mieszkania do wynajęcia, w tym znacznych rozmiarów dom dla studentów i ludzi samotnych – singli z różnorodnymi usługami i basenem na dachu (*Pool-Haus*). W południowej części dzielnicy, przy miejskim placu, znajduje się hotel, bank i supermarket, przy Oswaldgasse – dom kultury, teatr i po północnej stronie duży biurowiec.

Zróżnicowanie funkcjonalne zabudowy sprzyja wytworzeniu miejskiego klimatu przestrzeni dzielnicy. Atrakcyjna publiczna przestrzeń pomiędzy budynkami – z siedziskami, parasolami kawiarni, witrynami sklepów, ekspozycją współczesnych rzeźb i zielenią drzew daje rzeczywiste odczucie mieszkania w mieście. To przyjazna przestrzeń, w której można się zatrzymać, wypocząć, umówić się na spotkanie.

2. Monte Laa w Wiedniu²

Rehabilitacja zdegradowanych obszarów w południowo-wschodniej części Wiednia, rozciętych autostradą A23, pomiędzy ulicami Absberggasse, Laaer Berg Str, Urselbrunneeggasse i willową zabudową po północno-wschodniej stronie terenu zakładała połączenie rozdzielonych obszarów. Stało się to możliwe po decyzji przekrycia autostrady tunelem. Dzielnica mieszkaniowa powstała w ramach koncepcji nowej formy życia – mieszkania, pracy i spędzania wolnego czasu w jednym miejscu. Realizacji tej idei sprzyjało usytuowanie w południowo-zachodniej części terenu dużego kompleksu obiektów biurowych, stanowiących potencjalne miejsce pracy dla mieszkańców dzielnicy, dostępne w zasięgu kilku minut ruchu pieszego, bez konieczności korzystania z indywidualnych i publicznych środków transportu.

Główną ideą układu przestrzenno-funkcjonalnego planu dzielnicy stała się przestrzeń publiczna przyjazna dla dzieci i rodzin – Central Park Monte Laa będący główną osią kompozycji urbanistycznej. Central Park to wielofunkcyjna strefa publiczna o szerokości od 25 do 40 m i długości niemal 0,5 km, łącząca wszystkie elementy programu kubaturowego dzielnicy wzdłuż osi wschód–zachód, pozwalająca na bezkolizyjne przejście nad główną drogą dojazdową. Central Park to złożona struktura kompozycji równoległych pasów nawierzchni o zróżnicowanych fakturach i kolorach, utwardzonych – służących do chodzenia, jeżdżenia na wrotkach, deskorolkach i rowerach, przeplatanych pasami zieleni trawników i żwirowych nawierzchni z ławkami i leżankami do wypoczynku. Towarzyszą im szpalery drzew i prostych, geometrycznych lamp. Wydzielone murkami szerokie pasma trawników, przeznaczone do spacerów i zabaw dzieci, za pomocą ramp i mostków pokonują różnice wysokości i poprzecznie przebiegające ciągi komunikacyjne. W sześciu miejscach podłużne pasma Central Parku połączone są poprzecznie usytuowanymi placami o zróżnicowanych funkcjach i uformowaniach. Sztuczne wzniesienia tworzą zjeżdżalnie dla dzieci przy piaskownicach otoczonych ławkami lub stopnie widowni przy boiskach usytuowanych w centralnej części parku obok centrum edukacyjnego Campus Monte Laa. Sieć utwardzonych, kolorowych nawierzchni ciągów pieszych i małych placów pomiędzy zabudową osiedla, przeplatana zadrzewionymi skwerami pozwala wszystkim mieszkańcom na bezpieczne dojście do Central Parku.

Garáže zlokalizowane są pod powierzchnią terenu i pod budynkami z dojazdem z zewnętrznych ulic miejskich. Wjazd na teren dzielnicy jest możliwy od zachodu z ulicy Absberggasse i od północy. Droga ta jest przeprowadzona bezkolizyjnie w stosunku do publicznej strefy pieszej Central Parku i umożliwia dojazd do centrum edukacyjnego. Partery obiektów mieszkalnych i centrum edukacyjnego stykające się z przestrzenią Central Parku tworzą podcienia umożliwiające niezależne od centralnej osi podłużne przejścia. Część budynków odsunięta jest o kilka metrów od przestrzeni publicznej i oddzielona obniżeniem terenu. Z pieszą nawierzchnią Central Parku łączą je poprzeczne mostki.

Architektura domów mieszkalnych – wielobarwna, o zróżnicowanych kształtach, z zawieszonymi na gładkich ścianach szklanymi zimowymi ogrodami, kolorowymi loggiami i balkonami lub silnie wystającymi prostopadłościennymi wspornikami ostatnich kondygnacji punktowych budynków, odzwierciedla złożoną strukturę mieszkań i zamiar tworzenia atrakcyjnego, współczesnego klimatu przestrzennego, cechującego się zaskakującymi rozwiązaniami i bogactwem form. Uwolnienie wnętrza pomiędzy budynkami od komunikacji kotłowej sprzyja zamieszkiwaniu – zwiększa poczucie bezpieczeństwa, umożliwia dzieciom swobodne poruszanie się po terenie dzielnicy, a także bezkolizyjne dojście do Central Parku, szkoły czy przedszkola.

Przyjazna przestrzeń publiczna Central Parku przyciąga użytkowników, dając równocześnie najkrótsze połączenie z wszystkimi elementami programu funkcjonalnego dzielnicy. Bawią się tu dzieci, grają w piłkę na boiskach, jeżdżą na deskorolkach. Po trawiastych pasach spacerują matki z dziećmi. Zieleń trawników i drzew oraz kolorowe nawierzchnie tworzą atmosferę radości.

3. Uwagi o zamieszkiwaniu

Jedyną cechą wspólną ludzi jest to, że są różni³

Na całym świecie, zarówno w krajach rozwijających się, jak i zamożnych, miliony ludzi mieszkają w warunkach substandardowych, spowodowanych sytuacją materialną jednostek, rodzin i społeczeństw, wynikającą z braku skutecznych mechanizmów zapewnienia godziwych warunków życia członkom cywilizacji XXI w. Miasta oferują szeroką gamę warunków zamieszkiwania – tak pod względem usytuowania i standardu mieszkania jak i jakości środowiska życia. Możliwość wyboru odpowiadającego indywidualnym potrzebom środowiska zamieszkania uzależniona jest niemal wyłącznie od statusu ekonomicznego mieszkańców. Jest to odrębny problem związany ze sferą polityki społeczno-gospodarczej państwa i lokalnych samorządów, systemów kredytowania i subwencjonowania mieszkań.

Nasze miasta są swoistym mikrokosmosem, o złożonej strukturze i zasadach funkcjonowania uwarunkowanych historycznie, geograficznie i cywilizacyjnie⁴. Jeśli mówimy o miastach współczesnych – mamy przede wszystkim na myśli właśnie te złożone przestrzennie i funkcjonalnie twory – wielkie skupiska, zbiorowiska ludzi, budowli i łączących lub rozdzielających je przestrzeni, sprzecznych interesów i nierozwiązanych problemów. Są nimi rozległe terytorialnie megamiasta czy metropolie, a także miasta duże i średnie, które dawno utraciły swoją pierwotną czytelność przestrzenną. Tu porównania z kosmosem wydają się uprawnione. Często dominuje wrażenie chaosu, szczególnie w obszarach objętych urbanizacją w ostatnim stuleciu – tak w przestrzeni zbudowanej, jak i w codziennym życiu użytkowników miasta społeczności – pomimo, lub może raczej wskutek, działalności jednostek i organizacji uprawiających miejską politykę lub mających na nią wpływ, działalności obciążonej słabościami i ułomnościami ludzkiej psychiki. Jak uczy historia, słabościami ujawniającymi się niestety niezależnie od wyznawanych, a raczej tylko deklarowanych światopoglądów czy funkcjonujących systemów polityczno-gospodarczych.

Kto współcześnie w demokratycznym ustroju politycznym, w warunkach gospodarki rynkowej, decyduje o fizycznej formie miasta i jakości warunków życia jego mieszkańców? Przede wszystkim są to politycy i współpracujący z nimi w tym zakresie eksperci, tworzący prawo definiujące zasady działalności inwestycyjnej – szczególnie w zakresie kształtowania przestrzeni zbudowanej⁵. To także lokalne samorządy ustanawiające prawo miejscowe – lub unikające określenia czytelnych reguł, tzw. gry o miasto – które powinny ustalać zasady budowania miasta w interesie społecznym – dzisiejszych i przyszłych jego użytkowników.

Brak reguł, jak sądzą niektórzy, pozwala na prowadzenie elastyczniejszej polityki miejskiej, zgodnej z prawami wolnego rynku. Z pewnością sprzyja „mocnym graczom”, lecz potencjalnie otwiera bramy chaosu. Oprócz polityków i lokalnych decydentów rozgrywającymi są inwestorzy, zainteresowani przede wszystkim ekonomicznymi aspektami działalności gospodarczej. Czy w tym łańcuchu przyczynowo-skutkowym twórcy fizycznej formy budynków i miasta – architekci – wykorzystują swój talent, wiedzę i szczególną pozycję w procesie inwestycyjnym zawsze zgodnie z etyką zawodu społecznego zaufania i w interesie miasta i lokalnych społeczności?

Praktyka inwestycyjna w zakresie realizacji zabudowy mieszkaniowej w naszym kraju po zmianie systemu polityczno-gospodarczego w 1989 r. prowadzi często do niewłaściwego wykorzystywania nieodnawialnych zasobów, jakim jest przestrzeń miasta. Z pewnością jest to skutek wadliwego prawa – ustaw oraz rozporządzeń i przepisów szczegółowych, związanych ze sferą działalności inwestycyjnej, w tym także braku prawa lokalnego, którym powinien być miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Ze względu na rachunek ekonomiczny i chęć maksymalizacji zysków tereny pozyskane przez inwestorów pod zabudowę mieszkaniową wykorzystywane są często w maksymalnie dopuszczalnym stopniu, bez myślenia o kompozycji, związkach przestrzennych i funkcjonalnych z otoczeniem, o potrzebie zapewnienia dostępności środkami publicznego i indywidualnego transportu czy też tworzenia logicznych sekwencji przestrzeni publicznych. Stłoczenie, zagęszczenie zabudowy, spowodowane nadużywaniem przepisu o dopuszczalnej minimalnej odległości między budynkami, wynoszącej jedną wysokość budynku przesłaniającego, sprawia, że przestrzeń pomiędzy budynkami pozbawiona jest niemal całkowicie słońca, zieleni i miejsca do rekreacji. Nawierzchnie utwardzone – drogi dojazdowe, parkingi i dojścia do budynków zajmują dominującą część powierzchni niezabudowanej. Ten sposób wykorzystywania przestrzeni miasta powoduje nieodwracalne zniszczenia. Odczuwa się brak koordynacji w gospodarowaniu zasobami

mieszkaniowymi oraz terenami przydatnymi dla budownictwa mieszkaniowego. W ramach działalności inwestycyjnej zabudowywane są tereny położone wewnątrz lub najbliżej miasta w sposób przyczyniający się do dalszego powiększania substandardowych zasobów mieszkaniowych. Razem z inwestycjami mieszkaniowymi – to znaczy budynkami mieszkalnymi, często nie jest realizowany program urządzeń towarzyszących zabudowie mieszkaniowej. W większości nowych osiedli brakuje szkół i przedszkoli, terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych. Trudno też mówić o koncepcji terenów zielonych czy kompozycji zieleni wysokiej, a także o wspólnie użytkowanej przestrzeni publicznej oferującej atrakcyjny program funkcjonalny urządzeń terenowych i kubatur.

Nieliczne przykłady pozytywnych rozwiązań w tym zakresie potwierdzają jedynie regułę⁶. Nowym zespołem urbanistycznym o dużych walorach przestrzennych i użytkowych, cechującym się wyjątkową dbałością o zagospodarowanie przestrzeni dla stworzenia przyjaznego środowiska życia jest np. osiedle Marina Mokotów w Warszawie. Wzbudzająca kontrowersje zamknięta struktura tego zespołu urbanistycznego jest skutkiem braku porozumienia pomiędzy deweloperem i miastem oraz nieskutecznej polityki przestrzennej miasta. Jednak te błędy są stosunkowo łatwe do naprawienia. W dużej mierze struktura przestrzeni zamkniętych i chronionych oraz miejsc otwartych i publicznie dostępnych zależy od woli mieszkańców i wspólnot mieszkaniowych. Fizyczny kształt i program użytkowy osiedla, w tym duże walory przestrzeni otwartych wprowadzających zieleni i środowisko przyrodnicze do wnętrza zespołów mieszkaniowych, tworzą wysoką jakość środowiska zamieszkania. Przeciwnością tego sposobu kształtowania zespołów mieszkaniowych są wspomniane wcześniej, stłoczone i pozbawione zielonych przestrzeni rekreacyjnych, osiedla, które choć otwarte i dostępne, nie oferują miastu i jego mieszkańcom pozytywnych wartości. Naprawienie tych błędów w strukturze miasta będzie się wiązało z koniecznością likwidacji – wyburzenia niedawno zrealizowanych budynków. Prawdopodobnie będzie to także niezbędne ze względu na standard oferowanych tam mieszkań.

Polska jest krajem, w którym w ramach masowego budownictwa mieszkaniowego zrealizowano przed przejściem do gospodarki rynkowej ogromną liczbę mieszkań małych, dodatkowo w niezwykle ubogim standardzie mieszkaniowym. Mimo to obecnie nadal podstawową ofertę w realizowanych budynkach mieszkalnych stanowią mieszkania małe, jedno- i dwupokojowe, gdyż te ze względu na niższe ceny, są ponoć bardziej poszukiwane. Nie wynika to z rzeczywistych potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa, lecz z jego kondycji finansowej, prospołecznej i prorodzinnej polityki kredytowej państwa. Często zdarzają się, realizowane przez inwestorów dążących do maksymalizacji zysków, mieszkania o nieprawidłowej strukturze przestrzenno-funkcjonalnej, mieszkania kalekie, niejednokrotnie niezgodne z przepisami prawa i zasadami kształtowania funkcjonalnego tej prywatnej przestrzeni do życia. Problem ten nie wymaga ilustracji. Wystarczy przejrzeć materiały reklamowe zamieszczane na stronach internetowych pośredniczących w handlu nieruchomościami. Ceny mieszkań dyktuje również rynek i to z pewnością jest słuszne. Oznacza to jednak, że lepsze lokalizacje, droższe, w których oferowane mieszkania są również droższe, o lepszym lub o wysokim standardzie nie są powszechnie dostępne. Rozwiązania w pełni komfortowe – a więc te, które oferują normalne warunki życia – oferowane są w zespołach mieszkaniowych lub indywidualnych budynkach za cenę nieosiągalną dla większości członków naszego społeczeństwa. W ostatnim dziesięcioleciu były sferą lokowania kapitału przez inwestorów zagranicznych windujących ceny mieszkań ponad rzeczywistą ich wartość.

Ta sytuacja powoduje powstawanie *gett*, które nie tyle są skutkiem tworzenia zamkniętych i chronionych zespołów urbanistycznych, co zostało omówione wcześniej, wbrew błędnemu informowaniu opinii publicznej, co wynikiem braku polityki państwa i lokalnych samorządów, które powinny poprzez systemy kredytów i dopłat dla niezamożnych rodzin i członków miejskiej społeczności zadbać o zapewnienie zróżnicowanej struktury społecznej mieszkańców w realizowanych na obszarze miasta zespołach mieszkaniowych⁷.

4. Wnioski

Prezentowane przykłady dwóch współczesnych zespołów mieszkaniowych są próbą zwrócenia uwagi na procesy transformacji obszarów zurbanizowanych, rewitalizacji zdegradowanych terenów i budynków w mieście, poprawy jakości środowiska życia, a także intensyfikacji wykorzystania przestrzeni miejskiej. To także przykłady współczesnych koncepcji publicznej przestrzeni w środowisku zamieszkania, przeznaczonej dla pieszych użytkowników, wolnej od uciążliwości komunikacji kołowej. Nie wyczerpują one z pewnością szerokiej gamy poszukiwań nowych form organizacji środowiska zamieszkania – pozwalają jednak na ukazanie pewnych tendencji, związanych z kształtowaniem miejskiego klimatu w zespołach mieszkaniowych i wspólnie użytkowanej publicznej przestrzeni o miejskich cechach, uwolnionej od uciążliwości ruchu kołowego, oddanej w użytkowanie pieszym⁸.

Poruszone problemy są próbą zwrócenia uwagi na istotne i niezmiennie potrzeby w zakresie kształtowania środowiska zamieszkania w miastach. Wiązą się one z właściwie rozumianą ekologią przestrzeni miejskiej, dla której dobre relacje człowiek – środowisko przyrodnicze – przestrzeń zbudowana są podstawą kształtowania pożądanej jakości warunków życia i harmonijnego otoczenia.

Przypisy

- 1 Kabelwerk – wiedeńska fabryka kabli zbudowana w 1897 r.; w 1997 r., w 100 lecie istnienia fabryki, władze miasta podjęły problem rehabilitacji dzielnicy; „Testprojekte” – 2001; Architekci ARGE Kabelwerk: „Masterplan – Kabelwerk Vienna 2004” – architekci Mascha & Seethauer; projektanci budynków i zespołów mieszkaniowych: „Gartenhof” i „Rundes Eck” – architekci Mascha & Seethauer; „Terassenhaus & Brückenhaus” – architekci Hermann & Valentiny u Partner i Mascha & Seethauer; „Treppenhaus” – architekci Hermann & Valentiny u Partner; „Lux”, „Solitär” oraz „Pool Haus” – Architektur ZT GmbH; „Karree” i „Griessergarten” – arch. DI Martin Wurnig, DI Branimir Kljajic; „Lofts” i „Fabric” – Werkstadt Wienn; „Siedlung am Park” – Schwalm-Theiss & Gressenbauer; realizacja 2004 – 2007.; [w:] www.kabelwerk.at/wohnen.html oraz [w:] www.add-home.eu oraz: O. Elser, *Wiener melange*, [w:] *A10 – New European architecture*, May/Jun 2006., s. 68.
- 2 Monte Laa, Wiedeń, Absberggasse, 2003–2006: Masterplan – architekt: Albert Wimmer; Central Park Monte Laa – Martha Schwartz & 3:0 Landschaftsarchitektur; budynki mieszkalne: architekci – Elsa Prochazka, Adolf Krischanitz; budynki biurowe – architekci: Hans Hollein, Albert Wimmer; centrum edukacyjne Campus Monte Laa – ARGE, NMPB Architekten – Manfred Nehrer, Herbert Pohl, Sasa Bradoc + AN Architects – Albert Wimmer, Nevil Binder; [w:] www.prohazka.at; www.krischanitz.at; www.awimmer.at; J. Krauel, *Urban spaces environments for the future*, LINKS 2009, s. 78–89, oraz: O. Elser, *op. cit.*, s. 68.
- 3 *European Manual for an Accessible Built Environment*, CCTP, Utrecht 1990, s. 18; [za:] E. Kuryłowicz, *Projektowanie uniwersalne. Udobępnianie otoczenia osobom niepełnosprawnym*, Centrum Badawczo-Rozwojowe Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, Warszawa 1996, s. 13.
- 4 J. Gyurkovich, *Dzieło architektury w mieście*, [w:] *Definiowanie Przestrzeni Architektonicznej – Dzieło Architektoniczne w Przestrzeni Współczesnego Miasta – 2008*, Czasopismo Techniczne, z. 6-A/2008, s. 67–73.
- 5 „Ważne są tu zmiany w prawie urbanistycznym – kolejne ustawy są stale bardziej technologiczne, niż socjalne, regulując problemy techniczne nie odnoszą się pozytywnie do potrzeb społecznych” – S. Gzell, *Aktualne poglądy na problem przestrzeni publicznej w miastach*, [w:] K. Gruszecka, S. Gzell, G. Rembarz, *Osiedle: reurbanizacja*, Urbanista, Warszawa 2009, s. 16.
- 6 Osiedle „Marina Mokotów” w Warszawie; realizacja 2003–2006; APA K&A: Stefan Kuryłowicz, Paweł Grodzicki, Maria Saloni-Sadowska, Paweł Gumuła, Anna Iwanow, Tomasz Kopeć, Magdalena Domosławska, Joanna Karkowska-Olczak, Monika Palczewska, Krzysztof Frącz, Małgorzata Romanowska...; zobacz [w:] M. Saloni-Sadowska, *Zespół zabudowy mieszkaniowej Marina Mokotów. Pomiędzy miastem a osiedlem – w poszukiwaniu tożsamości*, [w:] Gyurkovich J. (red.), *Współczesne miejskie środowisko zamieszkania: Architektura budynków mieszkalnych*, Czasopismo Techniczne, z. 2-A/2007, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2007, s. 45–50.
- 7 Dobrym przykładem może być omówione wcześniej osiedle Kabelwerk w Wiedniu.
- 8 Szczególną formą środowiska mieszkaniowego o cechach prospołecznych i proekologicznych zajmuje się od 1985 r. prof. Z. Bać, organizator Warsztatów Architektonicznych i Szkoły Naukowej Habitat we Wrocławiu; zobacz np. Z. Bać (red.), *Habitat trzeciej fali. Habitat 2002*, lub *Habitaty bezpieczne. Habitaty 2006*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław, 2003 i 2007 – „Habitat w systemie organizacji siedisk ludzkich przybiera najczęściej postać pewnej jednostki o określonych rozmiarach i liczności grupy społecznej. Jak wynika z badań socjopsychologicznych wielkość tych jednostek kształtuje się od 3 rodzin (gospodarstw) do 150, zachowując przy tym cechy sąsiedztwa domowego, co charakteryzuje się m.in. tym, że dzieci znają się nawzajem, a dorośli (rodzice) mówią sobie po imieniu”.

1. Kabelwerk in Vienna¹

The revitalization of postindustrial grounds in the capital city is an example of searching for some urban spatial features in a contemporary housing environment with very intensive development. The spatial layout obviously intends to free the entire area from vehicular traffic and give pedestrians public squares and streets whose form was defined by architecture. The urban idea aims at creating a plan of the district on the principles of The Small City – a City within a City. The eight-hectare district is limited by a railway from the north and the east, urban Oswaldgasse Avenue with a lawn and a row of trees from the west, and Hoffingergasse and Thorvaldsengasse from the south.

964 variously sized flats for 3,000 residents were designed in typologically diverse forms of housing, in tall, terraced buildings, lofts in adapted factory objects and row buildings. Public transport is facilitated by two underground stops located near Kabelwerk district.

In accordance with the leading car free idea, car parks located on the outskirts of the complex under the buildings and the ground from the west and the south and a multilevel garage in the north, accessible from the external urban streets, stop vehicular traffic. Numerous pedestrian streets and squares make it possible to reach the farthest objects situated in the distance of 150–200 metres – in an access isochron which does not exceed 2–5 minutes. A network of pedestrian routes facilitates crossing the whole area and its main squares – Otto Bondy-Platz and Gertrude-Wondrack-Platz – whose ground floors have services: shops, cafes, restaurants, bank branches as well as small kindergartens etc. This functional programme makes the public space of the squares and pedestrian streets attractive to the users. It is also a friendly space – seats with various architectural forms were designed for squares of diverse sizes and shapes. In the future, trees planted at the streets and squares will enliven and humanize this space even more. In the east, residential houses are separated from the railway with a green belt of gardens and a park more than 100 metres wide. This zone has benches as well as a lot of square wooden platforms. A southward gradient gives suitable insolation to the buildings and open spaces. The residential buildings in the estate are of various, changing heights: from three-four storeys in the south, four-six storeys in Oswaldgasse St., to eight-nine storeys in the north. The highest flats have attractive views of the Vienna Valley. The gradient made it possible to design an attractive meeting point between the buildings and the land – stepwise green terraces at the buildings or tall pedestals separate public pedestrian routes from flats or recreational terraces. High, two- or three-storey clearances under the buildings at the central square with built-in services open attractive views and form gates for pedestrian streets and add lightness to the architecture. The apparent chaos of the urban plan facilitates shaping diverse forms of squares with a non-orthogonal layout. From Oswaldgasse Avenue, some fragments of 19th century postindustrial buildings, which witnessed the identity of this place, were preserved and adapted to new functions.

Kabelwerk district maintains the diverse social structure of its inhabitants. There are variously sized apartments and owner-occupied flats, social flats and those to let, including a large house for students and singles with numerous services and a swimming pool on the roof (“Pool-Haus”). In the southern part of the district, at an urban square, there is a hotel, a bank and a supermarket, a community centre with a theatre in Oswaldgasse and a big office building in the north.

The functional diversity of the buildings is conducive to the formation of the urban climate of the space of this district. The attractive public space between the buildings – with seats, café umbrellas, shop windows, exposed contemporary sculptures and green trees – produces the real sensation of living in the city. It is a friendly space where one can stop, have a rest, meet other people.

2. Monte Laa in Vienna²

The rehabilitation of degraded areas in the southeastern part of Vienna, cut across Motorway A23, between Absberggasse, Laaer Berg and Urselbrunneeggasse Streets and villas in the northeast, was expected to connect the separated areas. It happened after a tunnel was built. The residential district

came into existence as a concept of a new form of life – residence, work and pastime in one place. The realization of this idea was supported by locating a large complex of office objects – making a potential workplace for the locals, accessible within several minutes of pedestrian movement without the necessity of using individual or public means of transport – in the southwestern part.

The main idea of the spatial and functional layout of the district plan is a child- and family-friendly public space – Central Park Monte Laa – the main axis of the urban composition. Central Park is a multipurpose public zone, 25–40 metres wide and nearly 500 metres long, combining all the elements of the cubature district programme along the east-west axis, facilitating safe crossing over the main access road. Central Park is a complex structure of the compositions of parallel belts of pavements with diverse textures and colours, hardened – meant for walking, rollerblading, skateboarding and cycling, intermingled with green belts of lawns and gravel pavements with benches and chairs. Lines of trees and simple, geometrical lamps accompany them. Limited by low walls, broad belts of lawns meant for walking and playing ignore the differences in height and crosswise transport routes by means of ramps and small bridges. In six places, the long belts of Central Park are joined with crosswise squares having diverse functions and forms. Artificial elevations act as slides for children next to sandpits surrounded by benches or seats for the audience next to the pitches situated in the central part of the park near the educational centre Campus Monte Laa. A network of hardened, colourful pavements for pedestrian routes and small squares between the estate's buildings, intermingled with wooded squares, enables all the residents to reach Central Park safely.

Garages are located underground and under the buildings with access from the external urban streets. Access to the district is possible from Absbergasse Street in the west and from the north. This way is safe in relation to the public pedestrian zone of Central Park and facilitates access to the educational centre. The ground floors of the residential objects and the educational centre, adjoining the space of Central Park, form arcades which facilitate longitudinal crossings independent of the central axis. Some buildings stand several metres from the public space, separated by a descent. They are connected to the pedestrian pavement of Central Park by means of crosswise footbridges.

The architecture of the residential houses – full of hues, diverse shapes, glass winter gardens, colourful loggias and balconies hung upon smooth walls or the strongly protruding rectangular cantilevers of the top storeys of point buildings – reflects the complex structure of the flats and an intention to create an attractive, contemporary spatial climate characterized by surprising solutions and rich forms. Freeing the interiors between the buildings from vehicular transport is conducive to residence – it increases the feeling of safety, enables children to move freely around the district and reach Central Park, a school or a kindergarten safely.

The friendly public space of Central Park attracts users and offers the shortest cuts to every element of the functional district programme. Children have fun, play football in the pitches, rollerblade. Mothers walk along the grassy belts with their babies. The greenness of lawns and trees, colourful pavements produce a joyful atmosphere.

3. Remarks on residence

The only common feature of people is the fact that they differ³

All over the world, in both developing and wealthy countries, millions of people live in substandard conditions caused by the material situation of individuals, families and societies, resulting from a lack of effective mechanisms which would guarantee decent living conditions for the members of the 21st century civilization. Cities offer the wide gamut of dwelling conditions – as regards the location and standard of residence as well as the quality of a living environment. The possibility to choose a housing environment satisfying individual needs thoroughly depends on the inhabitants' economic status. It is a separate problem relating to the sphere of the social and economic policy of a state and its local self-governments, systems of crediting and subsidizing flats.

Our cities make a particular microcosm with a complex structure and the principles of functioning conditioned historically, geographically and developmentally⁴. If we talk about contemporary cities, we usually mean these spatially and functionally complex creations – large clusters, gatherings of people, buildings with connecting or separating spaces, conflicting interests and unsolved problems. They can be territorially vast *megacities* or metropolises as well as big and medium-sized cities which lost their original spatial readability long ago. Comparisons to outer space seem justified here. A sensation of chaos often dominates, especially in areas urbanized in the previous century – both in a built space and in the everyday lives of the communities which use a city – in spite of or perhaps as a result of the activities of individuals and organizations going in for urban politics or influencing it, activities burdened with the weaknesses and imperfections of the human psyche. As history teaches, these weaknesses are unfortunately independent of subscribed or just declared outlooks and the functioning political and economic systems.

Who decides about the physical form of a city and the quality of its dwellers' living conditions in a democratic political establishment, in a market economy? First and foremost, politicians and their experts who pass the law defining the principles of investment activities, especially the field of shaping a built space⁵. Also, local self-governments which establish a local law – or avoid defining clear rules for the so-called fight for the city – and should settle the principles of constructing a city in the social interest of its present and future users. A lack of rules, as some think, makes it possible to lead a more flexible urban policy in accordance with the laws of the free market. Undoubtedly, it supports “powerful players” but potentially opens the gates of chaos. Besides politicians and local decision makers, the game involves investors who are profoundly interested in the economic aspects of a business. In this cause-and-effect chain, do the creators of the physical form of buildings and cities – architects – always use their talent, knowledge and special position in the investment process according to the ethic of a social trust profession and in the interest of a city and its local communities?

Investment practice in the field of implementing residential buildings in our country after changing its political and economic system in 1989 often leads to an improper use of nonrenewable resources being the space of a city. It is certainly an effect of the imperfect law – acts, decrees and detailed rules related to the sphere of investment activity as well as the lack of a local plan of spatial development.

Considering the economic account and a will to maximize profits, areas for housing gained by investors are often used to the highest acceptable degree, without thinking about composition, spatial and functional relationships with the surroundings, a need to guarantee accessibility through public and individual transport or to create logical sequences of public spaces. The density of development, caused by abusing a regulation on the acceptable minimum distance between buildings (one height of a shutting-out building), almost completely deprives the space between buildings of the sunshine, greenery and recreational places. Hardened pavements – access roads, car parks and access paths – occupy the dominating part of an undeveloped area. This manner of using the space of a city causes irreversible damage.

A lack of coordination in the management of housing reserves and areas useful for housing can be felt. Within investment activities, areas situated inside or next to a city are developed in a manner which contributes to the further enlargement of substandard housing reserves. A programme of facilities accompanying residential buildings is rarely implemented together with housing investments, i.e. residential buildings. Most new estates lack schools and kindergartens, recreational areas and sports facilities. It is also difficult to talk about a concept of green areas, the composition of tall greenery or a shared public space offering an attractive functional programme for terrain and cubature facilities.

Scarce examples of positive solutions in this field only prove the rule⁶. The “Marina Mokotów” estate in Warsaw makes a new urban complex having high spatial and utilitarian values, characterized by unique attention to space development for creating a friendly living environment. To a large extent, the controversial closed structure of this complex results from a misunderstanding between the developer and the city as well as its ineffective spatial policy. However, such mistakes are relatively easy to correct. The structure of closed and protected spaces as well as open-access places depends on the will of the residents and housing communities to a large degree. The physical shape and utilitarian programme of the estate, including the values of open spaces which introduce greenery and the natural environment into the interiors of residential

complexes, produce a high quality dwelling environment. The abovementioned, confined estates, devoid of green recreational spaces, are the opposite of this way of shaping residential complexes. Although open and accessible, they do not offer any positive values to a city with its inhabitants. Correcting these mistakes in the structure of a city will mean a necessity to liquidate – demolish some recently implemented buildings, considering the standard of the flats on offer, too.

Poland is a country where a huge number of small flats were implemented in the unusually poor standard of mass housing before entering the market economy. In spite of this, small, one- or two-room flats still make the basic offer in implemented residential buildings – lower prices make them seemingly attractive. It does not result from the real housing needs of the society but from its financial condition as well as the state's pro-social and pro-family credit policy. Flawed flats with an improper spatial and functional structure, implemented by investors aiming at maximum profits, often spring up. They are frequently incompatible with the regulations of the law and the principles of the functional shaping of this private living space. This problem does not require any illustrations – it is enough to look at advertising materials which concern real property inserted on the Internet. The prices of flats are also dictated by the market which is fair. It means, however, that better, more expensive locations with costlier flats and a higher standard, are not available to everyone. Fully comfortable solutions – those which offer normal living conditions – are offered in residential complexes or individual buildings for a price unreachable to most members of our society. In the last decade, they were the sphere of locating capital by foreign investors who hiked the prices of flats above their real value.

Such a situation gives rise to *ghettos* which – against all appearances – do not result from forming closed and protected urban complexes. It is the result of a lacking policy from the state and its local self-governments which ought to guarantee a diverse social structure of the inhabitants of residential complexes implemented in a city through systems of credits and subsidies for indigent families and members of an urban community⁷.

4. Conclusions

The presented examples of two contemporary residential complexes make an attempt to draw people's attention to the processes of transforming urbanized areas, revitalizing degraded areas and buildings in a city, improving the quality of a living environment as well as intensifying the use of an urban space. They also exemplify contemporary concepts of a public space in a housing environment meant for pedestrian users, free from the nuisances of vehicular traffic. Certainly, they do not exhaust the wide gamut of quests for new forms of organizing a dwelling environment – however, they make it possible to show certain tendencies related to shaping an urban climate in residential complexes and a shared, public space with urban features, free from the nuisances of vehicular traffic, used by pedestrians⁸.

Discussing these problems, we attempted to bring some significant and unchanging needs in the field of shaping a housing environment in cities to people's notice. They relate to the correctly understood ecology of an urban space where good relations between man, the natural environment and a built space make the basis for shaping the desirable quality of living conditions and harmonious surroundings.

Endnotes

¹ Kabelwerk – a cable factory built in Vienna in 1897; 100 years later, the municipal authorities took up the problem of rehabilitating the district: "Testprojekte" – 2001; Architects ARGE Kabelwerk: "Masterplan – Kabelwerk Vienna 2004" – architects Mascha & Seethauer; the designers of residential buildings and complexes: "Gartenhof" and "Rundes Eck" – architects Mascha & Seethauer; "Terrassenhaus & Brückenhaus" – architects Hermann & Valentiny u Partner and Mascha & Seethauer; "Treppenhaus" – architects Hermann & Valentiny u Partner; "Lux", "Solitär" and "Pool Haus" – Architektur ZT GmbH; "Karree" and "Griessergarten" – arch. DI Martin Wurnig, DI Branimir Kljajic; "Lofts" and "Fabric" – Werkstatt Wien;

- “Siedlung am Park” – Schwalm-Theiss & Gressenbauer; implementation 2004-2007; see [in:] www.kabelwerk.at/wohnen.html and [in:] www.add-home.eu and: O. Elser, *Wiener melange*, [in:] *A10 – New European Architecture*, May/June 2006, p. 68.
- ² Monte Laa, Wiedeń, Absberggasse, 2003–2006: Masterplan – architekt: Albert Wimmer; Central Park Monte Laa – Martha Schwartz & 3:0 Landschaftsarchitektur; budynki mieszkalne: architekci – Elsa Prochazka, Adolf Krischanitz; budynki biurowe – architekci: Hans Hollein, Albert Wimmer; centrum edukacyjne Campus Monte Laa – ARGE,NMPB Architekten – Manfred Nehrer, Herbert Pohl, Sasa Bradoc + AN Architects – Albert Wimmer, Nevil Binder; [in:] www.prohazka.at; www.krischanitz.at; www.awimmer.at; J. Krauel, *Urban spaces environments for the future*, LINKS 2009., s.78-89. oraz: O. Elser, *op. cit.*, p. 68.
- ³ *European Manual for an Accessible Built Environment*, CCTP, Utrecht 1990, p. 18; according to: E. Kuryłowicz, *Projektowanie uniwersalne. Udostępnianie otoczenia osobom niepełnosprawnym*, Research and Developmental Centre for the Rehabilitation of the Disabled, Warsaw 1996, p. 13.
- ⁴ J. Gyurkovich, *Dzieło architektury w mieście*, [in:] *Definiowanie Przestrzeni Architektonicznej – Dzieło Architektoniczne w Przestrzeni Współczesnego Miasta – 2008*, Czasopismo Techniczne, vol. 6-A/2008, p. 67-73.
- ⁵ “Changes in the urban law are important here – individual acts are still more technological than social; regulating technical problems, they do not refer positively to social needs” – S. Gzell, *Aktualne poglądy na problem przestrzeni publicznej w miastach*, [in:] K. Gruszecka, S. Gzell, G. Rembarz, *Osiedle: reurbanizacja*, Urbanista, Warszawa 2009, p. 16.
- ⁶ “Marina Mokotów” estate in Warsaw; implementation 2003-2006; APA K&A: Stefan Kuryłowicz, Paweł Grodzicki, Maria Saloni-Sadowska, Paweł Gumuła, Anna Iwanow, Tomasz Kopeć, Magdalena Domosławska, Joanna Karkowska-Olczak, Monika Palczewska, Krzysztof Frącz, Małgorzata Romanowska; see [in:] M. Saloni-Sadowska, *The Marina Mokotów Housing Development Complex. Between the City and Housing Estate – Searching the Identity*, [in:] J. Gyurkovich (ed.) *Contemporary Urban Housing Environment: Residential Building Architecture*, Czasopismo Techniczne, vol. 2-A/2007, Cracow University of Technology Press, Kraków 2007, p. 45-50.
- ⁷ The Kabelwerk estate in Vienna makes a good example.
- ⁸ Prof. Zbigniew Bać, the organizer of Architectural Workshop and Research School Habitat in Wrocław, has been dealing with a particular form of a housing environment with pro-social and pro-ecological features since 1985; see e.g. Zbigniew Bać (ed.), *Habitat trzeciej fali. Habitat 2002*. also; *Habitaty bezpieczne. Habitaty 2006.*, Wrocław University of Technology Press, Wrocław 2003 and 2007. – “A habitat in the system of organizing human settlements usually assumes the shape of a certain unit with a defined size and number of its social group. As social psychological research shows, the size of such units varies from 3 to 150 families (households). They preserve the features of a homely neighbourhood which is characterized by the fact that children know each other and adults (parents) are on first name terms”.

Literatura/References

- [1] Elser O., *Wiener melange*, [w:] *A10 – New European architecture*, May/June 2006.
- [2] Krauel J., *Urban spaces environments for the future*, LINKS 2009.
- [3] Kuryłowicz E., *Projektowanie uniwersalne. Udostępnianie otoczenia osobom niepełnosprawnym*, Centrum Badawczo-Rozwojowe Rehabilitacji Osób Niepełnosprawnych, Warszawa 1996.
- [4] Gyurkovich J., *Dzieło architektury w mieście*, [w:] *Definiowanie Przestrzeni Architektonicznej – Dzieło Architektoniczne w Przestrzeni Współczesnego Miasta – 2008*, Czasopismo Techniczne, z. 6-A/2008, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2008.
- [5] Gruszecka K., Gzell S., Rembarz G., *Osiedle: reurbanizacja*, Urbanista, Warszawa 2009.
- [6] Mozas J., Per A.F., *Densidad-Density. Nueva Vivienda Colectiva – New Collective Housing*, a+t ediciones, 2006.
- [7] Mozas J., Per A.F., *Vivendas sociales en Alcoi/Social housing in Alcoi*, [w:] *Densidad-Density. Nueva Vivienda Colectiva – New Collective Housing*, a+t ediciones, 2002.
- [8] Saloni-Sadowska M., *Zespół zabudowy mieszkaniowej Marina Mokotów. Pomiędzy miastem a osiedlem – w poszukiwaniu tożsamości/The Marina Mokotów Housing Development Complex. Between the City and Housing Estate – Searching the Identity*, [w:] Gyurkovich J. (red.), *Współczesne miejskie środowisko zamieszkania: Architektura budynków mieszkalnych/Contemporary Urban Housing Environment: Residential Building Architecture*, Czasopismo Techniczne, z. 2-A/2007, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2007.
- [9] Bać Z. (red.), *Habitat trzeciej fali. Habitat 2002*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2003.
- [10] Bać Z. (red.), *Habitaty bezpieczne. Habitaty 2006*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2007.



- II. 1. Wiedeń, Kabelwerk, Otto Bondy-Platz. Plac miejski z usługami w parterach (fot. aut., 2009)
- III. 1. Vienna, Kabelwerk, Otto Bondy-Platz. An urban square with services on the ground floors (photo by author, 2009)
- II. 2. Wiedeń, Kabelwerk – kawiarnia przy pieszej uliczce (fot. aut., 2009)
- III. 2. Vienna, Kabelwerk – a café at a pedestrian street (photo by author, 2009)
- II. 3. Wiedeń, Kabelwerk – miejsca do wypoczynku przy niewielkim placu (fot. aut., 2009)
- III. 3. Vienna, Kabelwerk – recreational places at a small square (photo by author, 2009)
- II. 4. Wiedeń, Kabelwerk – skwer z rzeźbami i miejscami do wypoczynku (fot. aut., 2009)
- III. 4. Vienna, Kabelwerk – a square with sculptures and recreational places (photo by author, 2009)
- II. 5. Wiedeń, osiedle Monte Laa – główna oś kompozycyjna (fot. aut., 2009)
- III. 5. Vienna, Monte Laa estate – the main compositional axis (photo by author, 2009)
- II. 6. Wiedeń, osiedle Monte Laa – Central Park. Budynki mieszkaniowe i boisko w pobliżu centrum edukacyjnego Campus Monte Laa (fot. aut., 2009)
- III. 6. Vienna, Monte Laa estate – Central Park. Residential buildings and a pitch near the educational centre Campus Monte Laa (photo by author, 2009)
- II. 7. Wiedeń, osiedle Monte Laa – miejsca do wypoczynku w Central Parku (fot. aut., 2009)
- III. 7. Vienna, Monte Laa estate – recreational places in Central Park (photo by author, 2009)