

PIOTR FIUK*

MIESZKAĆ W CENTRUM ŚRÓDMIEŚCIA**IDEA UKSZTAŁTOWANIA ZESPOŁU APARTAMENTÓW
WEWNĄTRZ KWARTAŁU CZYNSZOWEJ ZABUDOWY
W SZCZECINIE****LIVING IN THE CITY****IDEA OF DEVELOPMENT OF THE APARTMENT COMPLEX
WITHIN TENEMENT HOUSING QUARTER IN SZCZECIN****Streszczenie****Mieszkać w mieście?**

Tempo życia współczesnego miasta każe jego mieszkańcom szukać schronienia i odpoczynku z dala od ruchliwego centrum. Przy tendencji do rozrastania się obszarów metropolitalnych odrębnym wyzwaniem stał się problem komunikacji. Absorbujący, „współczesny” system pracy, tworzący mechanizm uzależnienia od niej wielu osób, będący rozwiązaniem własnych problemów, może mieć wpływ na powstawanie w pobliżu miejsca zatrudnienia odizolowanych enklaw mieszkaniowych. Nowe zespoły apartamentów o wysokim standardzie, położone w centrach miasta, jednocześnie zabezpieczone od jego zgiełku, otoczone zielenią, intymne, z loggiami, tarasami na dachach, dogodnie zlokalizowane pod względem komunikacji, jednocześnie korzystające z atrakcji przynależnych statusowi centrum, stają się poszukiwanym modelem zamieszkania. Taki kształt osiedla odpowiadać może dobrze sytuowanym, pracującym w mieście młodym osobom, studentom, bezdzietnym małżeństwom, osobom samotnym, artystom szukającym odizolowania i jednocześnie „wtopienia w codzienność” życia społecznego.

Słowa kluczowe: śródmieście, kwartał, architektura

Abstract**Living in a town?**

Living pace of a contemporary city forces its inhabitants to seek shelter and rest far away from a busy centre. With a tendency for expansion of metropolitan areas a transport problem has become a separate challenge. Absorbing "modern" working system, which creates the work addiction mechanism in many people, may find remedy for at least one part of the problems, caused by themselves, in development of isolated housing enclaves situated close to their working places. The new apartment complexes of a high standard, located in the city centres, protected against hubbub, surrounded by greenery; intimate, with loggia, roof terraces, communicated conveniently, which – at the same time – make use of the attractions belonging to the city, become a sought after model of living. Such shape of a housing estate may suit well the young people, students, childless couples, single persons, artists trying to find isolation and at the same time an opportunity to "blend in every-day life" of social life.

Keywords: city core, city block, architecture

* Dr inż. arch. Piotr Fiuk, Politechnika Szczecińska.

Centralne części aglomeracji i dużych miast, pomimo gęstej zabudowy i intensywnego zagospodarowania posiadają olbrzymi, często ukryty, potencjał inwestycyjny. Największe zapotrzebowanie zazwyczaj utożsamione jest z zabudową mieszkaniową. Wykorzystanie ukrytych możliwości zależy w dużej mierze od skonstruowania spójnej koncepcji – odpowiedniej metody planistycznej. Potencjał inwestycyjny dużych miast z każdym rokiem jest coraz skromniejszy. Współcześnie urbanista dąży do zachowania idei, wskazań, elementów funkcjonalnych i strukturalnych odnoszących się do zasad projektowania zrównoważonego. Jego wytyczne i kanony pozwalają na stworzenie formy spójnego miasta. Wysokim stopniem „wtajemniczenia” i „sukcesu” architekta–urbanisty jest jednocześnie i skuteczne połączenie sprzecznych lub wykluczających się czynników, takich jak: celowość funkcjonalna, opłacalność i dochodowość, racjonalność i oszczędność, wpisanie w istniejącą strukturę, ukształtowanie harmonijnej kompozycji, uzyskanie walorów piękna.

W centrach miast ogniskują się nurty i tendencje wpływające na rozwój naszej cywilizacji. W ich obrębie tradycyjnie zlokalizowana jest większość obiektów i instytucji, powiązanych z wieloma aspektami sztuki i aktywności twórczej. Walory i „atmosfera” centrowi miast wpływa na powstawanie nowych tendencji w kulturze. Symbolami aglomeracji, należącymi do głównych czynników przyciągających do miast, są jego atrakcyjne budowle publiczne i ogólnodostępne przestrzenie. Przyciąga ich bogactwo, różnorodność, niepowtarzalna atmosfera. Magnetyzujące znaczenie posiadają również nowoczesne zespoły urbanistyczne, których efektowne realizacje są odzwierciedleniem wielkich możliwości współczesnej techniki i rozmachu inwestycyjnego rozwiniętych aglomeracji.

Podstawowymi elementami, tworzącymi strukturę i charakter miasta są zespoły mieszkaniowe. Układ i dyspozycje przestrzenne osiedli i zespołów mieszkaniowych mają znaczny wpływ na kształtowanie się poczucia wspólnoty. W ich obrębie następuje integracja społeczności miejskiej, tworzą się zasady współżycia różnych grup, zróżnicowanych pod względem statusu majątkowego, tradycji kulturalnych, odmienności etnicznych.

Funkcja mieszkaniowa łączy niepowiązane strukturalnie, odległe od siebie położone fragmenty miasta w jeden organizm. Idea wspólnego zamieszkania jest głównym elementem, jaki tworzy środowisko miejskie, określa jego charakter i tożsamość. Największe zagęszczenie zabudowy występuje w historycznym „sercu” miasta. Niezwykłą intensywnością charakteryzują się zespoły ukształtowane według planów urbanistycznych z XIX w.¹ Pomimo intensywnej zabudowy, posiadają znacznie większe możliwości inwestycyjne niż jego dawne centrum.

Śródmieście Szczecina, koncepcja zabudowy wnętrza kwartału 21

W Szczecinie (w porównaniu z innymi aglomeracjami) dzielnica śródmiejska posiada stosunkowo dobre warunki komunikacyjne, zapewnia „względnie” dogodne warunki do życia w środowisku mieszkaniowym. Zespół zabytkowej zabudowy z przełomu XIX i XX wieku, w miejscach zniszczonych wojennymi bombardowaniami, uzupełniony jest zespołami osiedli mieszkaniowych z lat 50., 60. i 70. Analiza możliwości inwestycyjnych w ich obrębie wskazuje perspektywy inwestycyjne, odpowiednie do rangi miejsca.

Dzielnica śródmiejska zachowała potencjał inwestycyjny między innymi wewnątrz obszernych bloków kamienicowej zabudowy z XIX/XX w. Zespoły kwartałów czynszowej zabudowy objęte zostały programem rewitalizacji. Obejmuje on frontowe kamienice czynszowe, zdekapitalizowaną zabudowę wewnątrz kwartałów², wyburzenia tymczasowych obiektów, a także zmianę przeznaczenia placów i ciągów ulicznych (zamienianych we fragmentach na pasaże).

Równoległe z prowadzoną renowacją kamienic powstała idea ukształtowania we wnętrzu centralnie położonego kwartału zespołu mieszkaniowej zabudowy, wyróżniającej się wysokim standardem.

Jego realizacja miała być elementem, zaplanowanego na szeroką skalę, programu rewitalizacji dużego bloku zabudowy, kwartału 21³. Opracowana została koncepcja urbanistyczna zabudowy i zagospo-

darowania jego wnętrza⁴. Główną ideą było ukształtowanie w centrum aglomeracji zespołu apartamentów, przeznaczonych dla dobrze sytuowanych osób, dla których najwyższym walorem przestrzeni mieszkaniowej nie jest dom za miastem, lecz bliskość miejsca pracy, handlu, usług, gastronomii, kontakt z tętniącą atmosferą życia miejskiego, bezpośrednie sąsiedztwo z atrakcjami kulturalno-rozrywkowymi, jakie oferuje centrum dużego zbiorowiska miejskiego. Oferta miała być skierowana do aktywnych młodych osób, studentów, bezdzietnych małżeństw, osób samotnych, artystów. Z myślą o uniwersalności założenia starano się zapewnić wszystkie niezbędne elementy programu funkcjonalnego zespołu mieszkaniowego. Jego atrakcją miał być wysoki standard funkcjonalno-użytkowy i techniczny. Dla osób pracujących „w mieście” lokalizacja była dogodna pod względem komunikacyjnym. Mieszkańcom zapewniono bliskość urządzeń rekreacyjnych i sportowych (zielony dziedziniec, boisko, basen i kort tenisowy)⁵. Koncepcja miała ambicje stworzenia, atrakcyjnie ukształtowanej, indywidualnej przestrzeni nowoczesnego zespołu urbanistycznego, wpisanego harmonijnie w pierścien czynszowej zabudowy.

Uwzględniając profil społeczny i status majątkowy przyszłych mieszkańców osiedla, zaproponowano zróżnicowaną pod względem wielkości ofertę lokali – od małych apartamentów do dwupoziomowych mieszkań z pracowniami i tarasami na dachu. Ze względu na uprzywilejowaną lokalizację zespołu w ścisłym centrum miasta⁶, założono „względnie” intensywne wykorzystanie możliwego do zabudowania terenu. Dla projektowanego zespołu apartamentów obrzeżna zabudowa kamienic czynszowych miała stanowić swoisty „parawan”, oddzielający nowe budynki od zgiełku ulicznego. Jednocześnie zespół – przy akustycznym i wizualnym odizolowaniu – miał posiadać szczególny przywilej bezpośredniego sąsiedztwa z promenadami i atrakcjami centrum aglomeracji⁷.

Przypisy

- ¹ Zagęszczane działaniami spekulacyjnymi i tendencją do zabudowy kwartałów oficynami; pierwotnie wnętrza planowano urządzić jako otwarte tereny rekreacyjne z zielenią.
- ² Między innymi wybrane fragmenty zabudowy oficynowej („podwórzy–studni”) – nie realizując zasady likwidowania wszystkich oficyn. Planowane jest częściowe obniżenie ich wysokości, która jest głównym powodem złego nasłonecznienia podwórzy. Przy planowanej modernizacji, koniecznej dla poprawienia warunków mieszkaniowych, przewidziano możliwość rozbudowy kamienic o oranżerie, loggie, balkony, dźwigi osobowe, nowe schody.
- ³ Po przeanalizowaniu możliwości odstąpiono od realizacji zabudowy wewnątrz kwartału. Podjęto decyzję o budowie dużego parkingu podziemnego z nowym zagospodarowaniem wnętrza (projekt realizacyjny autora z 2006 r.). Stanowi to pierwszy element programu inwestycyjnego zapewnienia miejsc parkingowych w śródmieściu Szczecina. O wyborze lokalizacji zdecydowała odpowiednia wielkość kwartału. Na płycie parkingu powstanie ogólnodostępna przestrzeń – rodzaj forum – dla mieszkańców i użytkowników kwartału, z boiskiem i urządzeniami sportowymi.
- ⁴ „Koncepcja urbanistyczna zagospodarowania kwartału 21 w śródmieściu Szczecina”, projekt wykonany został w 2005 r. na zamówienie Urzędu Miejskiego w Szczecinie; autorzy: Piotr Fiuk, Tomasz Sachanowicz; konsultacja ze strony UM: Zbigniew Paszkowski i Grzegorz Zimnicki. Koncepcja studialna powstała w koordynacji ze Szczecińskim Centrum Renowacyjnym, prowadzącym renowację kwartału, projekt przedstawiony jest na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Szczecinie – <http://bip.um.szczecin.pl>.
- ⁵ Po wyburzeniu niewielkiej sali, należącej do szkoły podstawowej, zaproponowano budowę nowoczesnej sali gimnastycznej z basenem pływackim w podziemiu, z kortem tenisowym na dachu.
- ⁶ Kwartał położony jest w centrum 400-tysięcznego miasta, w rejonie planowanej (częściowo zrealizowanej) strefy pieszej i istniejących ciągów spacerowych.
- ⁷ Szerzej o koncepcji zagospodarowania kwartału 21 pisał autor w artykule: *Szczecińskie kwartały – nowa forma wnętrza w strukturze urbanistycznej miasta z XIX wieku*, [w:] *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, Białystok 2006, s. 245-250.

Central parts of agglomerations and big cities, despite high density housing and intensive development, have a huge, often hidden investment potential. The highest demand is usually identified with housing buildings. Making use of the hidden opportunities depends largely on development of a consistent concept – on a correct planning method. Investment potential of the big cities becomes more and more modest every year. Contemporary, an urban planner is striving after observance of the ideas, guidelines, functional and structural elements related to the balanced designing principles. The guidelines and principles of balanced designing allow creation of a consistent city. High degree of and architect–urban planner’s expertise and success is proved by simultaneous and efficient combination of contrary or excluding each other elements such as: functionality, cost-effectiveness, rationality and economy, blending in existing structure, development of a harmonious composition and achievement of beauty values.

In the city centres the currents and trends are concentrated, which have influence on development of our civilisation. Majority of objects and institutions related to many aspects of the arts and creative activities are traditionally located within their limits. The values and "atmosphere" of city centres influence origination of the new trends in culture. Symbols of agglomeration, which are among the main attracting factors of the city, are its attractive public buildings and public spaces. Great number, rich diversity of them and unique atmosphere are drawing people. Magnetic powers are held also by the modern urban complexes, which in their spectacular implementation are reflecting the great potential of contemporary technology and investment scale of developed agglomerations.

The principal elements, which create a city structure and character, are the housing complexes. Layout and spatial dispositions of the housing estates and complexes have a considerable effect on development of a sense of community. Within their limits integration of urban society takes place, the rules of co-existence are developed of various groups, differing in respect of material status, culture traditions, or ethnic differences.

Housing function is combining the city fragments, which are not joined together by their structure and situated far away from each other, into one organism. The idea of living together is the principal element creating the urban environment and determining its character and identity. The highest housing density is found in a historic "heart" of the city. The complexes developed according to the urban plans of 19th century are distinguished by an unusual intensity¹. Despite the intense housing, it has much higher investment potential than its former centre.

Szczecin city centre, development concept of interior of quarter 21

In Szczecin, a city centre district has relatively good transport conditions; it provides fairly comfortable living standard. Complex of the period housing dating back at turn of 19th and 20th centuries, in places damaged by the war bombs, is supplemented by the housing estates of 1950s, 1960s and 1970s.

The city centre district has maintained its investment potential among other things inside of spacious blocks of tenement housing of turn of 19th and 20th centuries. Complexes of the quarters of tenement housing are covered by the revitalisation programme. It is including the front tenement houses, depreciated housing within the quarter limits², demolition of temporary objects, and also changing purpose of the squares, street routes (which partially are transformed into arcades).

Parallel to carried out renovation of tenement houses an idea has emerged of development a complex of housing buildings distinguished by its high standard to be located inside of the centrally situated quarter. The implementation of it was intended to be an element of revitalization programme for a big block of housing – quarter 21, planned on a large scale³. There was prepared an urban concept of housing building and of its interior development⁴. The main idea was to develop in agglomeration centre a complex of apartments designed for the people, who are well off, and for whom the highest quality of housing space is not a house in the countryside but proximity of work place, trade, services, restaurants, contact with atmosphere vibrant with city life, immediate vicinity of cultural events and entertainment offered by

a centre of a big urban community. The offer was intended for the active young people, students, childless couples, single persons and artists. Thinking about versatility of layout, an attempt was made to provide all the necessary elements of the functional programme of a housing complex. High functional, practical and technical standard was to be its attraction. For the people working "in the city" the location was convenient in respect of transport. The inhabitants were provided vicinity of recreation and sports facilities (a green courtyard, sports field, swimming pool and tennis court)⁵. Ambition of the concept was to create an attractively shaped, individual space of a modern urban complex, blended harmoniously in a ring of tenement housing.

Considering social profile and material status of the future housing estate inhabitants, there was presented an offer of apartments diversified in terms of their size – from the small apartments to the split-level flats with studios and roof terraces. Considering the privileged complex location in the very centre of the city⁶, there was assumed a relatively intense use of the land available for building-up. For the designed apartments complex the existing border tenement housing was supposed to make a specific "screen", which would separate the new building from the hubbub of the street. At the same time, the complex – soundproof and visually isolated – was to have a special privilege of immediate vicinity of promenades and attractions of the agglomeration centre⁷.

Endnotes

- ¹ Congested by speculative actions and a tendency to cover the blocks with annexes; initially, the interiors were planned as open recreational areas with some greenery.
- ² Among other things, some chosen fragments of the annexes ("well yards") – not creating the principle of liquidating all the annexes. Their height – the main cause of the bad sunning of the yards – is planned to be lowered partially. With planned modernization, necessary to improve the housing conditions, there is a possibility of adding some orangeries, loggias, balconies, lifts, new stairs to the tenements.
- ³ After analyzing the possibilities, the implementation of development inside the blocks was abandoned. A decision was taken to build a large underground car park with new development of the interior (the author's implementation design of 2006). It makes the first element of an investment programme which secures some parking spaces in the centre of Szczecin. The choice of location was determined by the appropriate size of the block. The car park will have an open-access space – a forum of some kind – for the residents and users of the block, with a football pitch and sports facilities.
- ⁴ The urban conception of the development of block 21 in the centre of Szczecin, design prepared in 2005, commissioned by the Municipal Office of Szczecin, authors: Piotr Fiuk, Tomasz Sachanowicz, official consultancy: Zbigniew Paszkowski and Grzegorz Zimnicki. The study conception was coordinated by the Szczecin Centre of Renovation. [in:] the design is presented on the website of the Municipal Office of Szczecin – <http://bip.um.szczecin.pl>.
- ⁵ After demolishing a small hall belonging to a primary school, the construction of a modern gym with an underground swimming pool and a tennis court on the roof was suggested.
- ⁶ The block is located in the centre of a city with 400 000 inhabitants, in the area of a planned (partially implemented) pedestrian zone and the existing walking routes.
- ⁷ The author wrote more on the conception of developing block 21 in the article *Szczecińskie kwartały – nowa forma wnętrza w strukturze urbanistycznej miasta z XIX wieku* [in:] *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, Białystok 2006, p. 245–250.

Bibliografia – Bibliography

- [1] *Analiza potrzeb parkowania w Śródmieściu wraz z propozycjami lokalizacji parkingów*, Biuro Inżynierii Transportu, Pracownie Projektowe sp. j. Cejrowski & Krych, Poznań, oprac. Jacek Thiem, 2006, opracowanie wykonane dla Urzędu Miejskiego w Szczecinie, <http://bip.um.szczecin.pl/showpage?chapter=11205>.
- [2] Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta w Szczecinie (<http://bip.um.szczecin.pl>).
- [3] F i u k P., *Szczecińskie kwartały – nowa forma wnętrza w strukturze urbanistycznej miasta z XIX wieku*, [w:] *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, Białystok 2006.
- [4] F i u k P., *Miejska kamienica czynszowa z drugiej połowy XIX i przełomu XIX/XX w. na przykładzie Szczecina; charakterystyka form i źródeł inspiracji z analizą możliwości adaptacyjnych*, 2000, mps dysertacji doktorskiej w Bibliotece Głównej Politechniki Krakowskiej, promotor: B.M. Pawlicki, recenzenci: W. Zin i St. Latour.
- [5] F i u k P., Sachanowicz T., *Koncepcja urbanistyczna zagospodarowania kwartału 21 w śródmieściu Szczecina*, opracowanie studialne wykonane dla Urzędu Miejskiego w Szczecinie, Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej, <http://bip.um.szczecin.pl/showpage?chapter=11421&soid=89C448055E9A477BA3D51347730D52EC>.

II. 1. Wariant rzutu sytuacyjnego, parking podziemny, widoki fragmentów zabudowy

III. 1. Variant of layout plan, underground car park, views of housing fragments

