

PIOTR SETKOWICZ*

MIESZKAĆ NAD MIASTEM

TO LIVE ABOVE THE CITY

Streszczenie

Przejawem nowego światowego trendu są coraz liczniej wznoszone apartamentowce, oferujące ucieczkę „w górę” przed hałasem i zanieczyszczeniami jako alternatywę dla opuszczania *City*. *Villa suburbana* odzyskuje konkurenta w postaci luksusowego i prestiżowego *penthouse’u*. Również w miastach polskich, pomimo traumy WTC i wciąż żywego urazu substandardowego blokowiska, powstają coraz wyższe obiekty mieszkaniowe. Ich przypadkowa lokalizacja rodzi zagrożenia dla zastanej wartości i tożsamości miejsc. Potrzebą chwili jest podjęcie wyzbytych uprzedzeń prób konstruktywnego włączenia wysokiej zabudowy mieszkaniowej w złożony i długotrwały proces, którym jest miasto historyczne. Tylko holistyczna wizja, łącząca aktywną ochronę dziedzictwa przeszłości z nowymi inwestycjami, realizowanymi w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego, może przybliżyć realizację idei zrównoważonego rozwoju.

Słowa kluczowe: miasto, architektura

Abstract

A symptom of the new world trend are the more and more numerous apartment buildings which offer their users an escape into heights from the noise and pollution, as an alternative to leaving the City. *Villa suburbana* has regained a competitor in the shape of a luxurious and prestigious penthouse. Despite the WTC trauma and the continuing aversion to the substandard block of flats, also in Polish cities there arise higher and higher tenement buildings. Their often quite accidental localization poses a threat to the existing values and identity of the places where the new high-rise buildings are erected. An urgent need of the moment is therefore to engage in an unbiased attempt to include the high-rise housing into the complex and long-lasting process which is called a historical city. It is only through a holistic vision which combines active protection of the past heritage with new investments realized within the concept of public-private partnership, that one may realize the idea of a balanced development.

Keywords: city, architecture

* Dr inż. arch. Piotr Setkowicz, Samodzielny Zakład Rysunku, Malarstwa i Rzeźby, Wydział Architektury, Politechnika Krakowska.

1. Wstęp

11 września 2006 roku odsłonięto 6-metrowej wysokości spiżowy monument, przedstawiający dwa upadające wieżowce albo „zranioną” liczbę 11. Komemoratywna budowla autorstwa Adama Myjaka stała na terenie Kielc.

Choć w Nowym Jorku wciąż brak kompromisu w sprawie zagospodarowania terenu dawnego World Trade Center, co gorzko komentuje zwycięzca konkursu Daniel Libeskind, cały świat, nie wyłączając Polski, kontynuuje przygodę z wysokością¹.

2. Dlaczego chcemy mieszkać w mieście?

Civitas, jak przed wiekami, pozostaje kwintesencją świata, przytłacza nadmiarem i kusi różnorodnością oferty. Nawet gdy jej część jest tylko mirażem, magnesem pozostaje nadzieja niesprecyzowanych spełnień.

Rem Koolhaas, definiując sytuację przeżywających boom chińskich miast, użył określenia *PhotoShop urbanism* dla opisanie niekontrolowanej transformacji substancji urbanistycznej, w duchu beztrockiego collage'u i pogardy dla przeszłości. Podobne zjawisko możemy zaobserwować w Europie, gdzie *prywatyzacja przestrzeni naruszyła tradycyjną równowagę w użytkowaniu struktur urbanistycznych i spowodowała kryzys w dziedzinie definiowania publicznych przestrzeni*².

3. Jak chcemy mieszkać w mieście?

Odpowiedź jest tyleż prosta, ileż wewnętrznie sprzeczna. Pragniemy zamieszkiwać jednorodzinny, wolno stojący dom otoczony ogrodem i usytuowany w samym sercu metropolii, korzystając z oferowanych możliwości, a zarazem izolując się od uciążliwości i zagrożeń. Lawinowy, urągający zasadom zrównoważonego rozwoju rozrost suburbiów, to rezultat wcielania w życie nieiszczalnego marzenia.

W Polsce również postępuje proces suburbanizacji. Co ważne, *exodus* na przedmieścia wiąże się nie tyle ze wzrostem uciążliwości życia w centrum, ile z migracją z wielkich osiedli mieszkaniowych. Postindustrialne i globalizacyjne przemiany dotyczą bowiem tworzą już nękanego patologiami – miasta postsocjalistycznego.

Koncepcje urbanistyczne uwikłane ideologicznie oraz determinizm architektoniczny, czyli próby określenia wzorców życia społecznego przez architekturę, wciąż wpływają na sytuację w ośrodkach miejskich. Idea tchnięcia w wieżowce ducha egalitaryzmu przyczyniła się do ukształtowania ideału miejsca zamieszkania.

Na początku lat 90. XX wieku poprawa sytuacji materialnej automatycznie wiązała się z wyborem domu na przedmieściu, kojarzonego (fałszywie) z ekologią, prestiżem i maksymalną swobodą działań inwestycyjnych. Przykrym zaskoczeniem okazał się bezlik nowych obowiązków, wzrost kosztów utrzymania i dojazdów oraz strach o bezpieczeństwo.

U progu XXI wieku upowszechniły się alternatywne koncepcje bytowe. Nową miarą prestiżu stała się przynależność do *społeczności za bramą* – jednego z zamkniętych i strzeżonych zespołów mieszkaniowych³. Mieszkańcy takich enklaw gotowi są poświęcić część prywatności. Indywidualne quasi-anarchistyczne bytowanie pozostaje jednak nadal powszechnym marzeniem. Specjaliści od marketingu dopuszczają się celowych semantycznych nadużyć, nadając miana willi i rezydencji domom bliźniaczym, segmentom zabudowy szeregowej, a nawet grupom apartamentowców. Równoległe postępy renowacji i reprivatyzacji historycznej tkanki miast oraz jej uzupełnienia zabudową plombową skutkują ponownym odkryciem uroków życia w kamienicy czynszowej. Ale liczba prestiżowych lokalizacji błyskawicznie ma-

leje, zapełniana zabudową o relatywnie niskiej intensywności. Powoduje to naturalne „ciśnienie” skłaniające do kreowania zabudowy wysokiej.

4. Gdzie chcemy mieszkać w mieście?

Na to pytanie udzielono już odpowiedzi, lecz jak pogodzić pożądane z niemożliwym? Przeczuwane zjawisko odrodzenia budynków wysokich i wiążanego z nimi prestiżu staje się faktem.

Symbolem nowego trendu może być projekt odpornej na terrorystyczne zamachy willi-wieży, autorstwa grupy SITE, przewidziany do realizacji w Bombaju. Koncepcja zespołu platform-ogrodów, osadzonych na trzonie o wysokości 110 m, opiera się hinduistycznej filozofii, wiążąc się z miejscem i osobą inwestora. Rezydencja oferuje panoramiczne widoki i możliwość zajrzenia do serca metropolii⁴.

Na całym świecie nowe apartamentowce oferują ucieczkę w górę przed zgiełkiem i zanieczyszczeniami jako alternatywę dla opuszczania *City*. *Villa suburbana*, po raz kolejny w historii, zyskuje konkurenta w postaci luksusowego *penthouse'u*. A ten wznosi się coraz wyżej, by wspomnieć tylko australijski Q1 autorstwa Atelier SDG o 80 piętrach (322,5 m), Fordham Spire Santiago Calatravy w Chicago o wysokości 115 pięter (610 m) czy Burdż Tower wznoszona w Dubaju o 160 piętrach i 800 m wysokości.

W Europie także rozwija się wysokościowy trend w budownictwie mieszkaniowym, nie omijając nawet krajów słynących z dbałości o ekologię i estetykę środowiska zamieszkania. Turning Torso – apartamentowiec Calatravy stał się nową ikoną szwedzkiego Malmö. Niebanalne rozwiązania wysokościowców promuje przyznawana od 2004 roku właśnie w Europie nagroda The International Highrise Award. O to trofeum będzie mógł się ubiegać 192-metrowy apartamentowiec Złota 44, zaprojektowany przez Daniela Libeskinda w sąsiedztwie warszawskiego Pałacu Kultury. Choć Polska zalicza się do krajów, w których oprócz traumy World Trade Center występuje silny uraz blokowiska, apartamentowce konsekwentnie odzyskują popularność i pozytywny wizerunek emocjonalny. Ucieczka w górę znowu zaspokaja chęć wybicia się ponad przeciętność i zaznaczenia miejsca w społecznej hierarchii. Takie mają być Morskie Wieże, sięgające 138 m wysokości (36 pięter), wznoszone w Gdyni. Inwestor kusi nabywców mieszkań niepowtarzalnymi widokami Trójmiasta i Helu.

Fala wysokościowej mody nie mogła ominąć również Krakowa. Przypomniano sobie o niedokończonym gmachu Naczelnej Organizacji Technicznej (obecna nazwa TreiMorfa), który stał się własnością GD&K Group. Zaletą fatalnie ingerującego w sylwetkę miasta „Szkieletora” okazała się właśnie jego wysokość (24 piętra). Nowy właściciel planuje przekształcenie obiektu w apartamentowiec, z mieszkaniami pozwalającymi podziwiać stary Kraków, a przy sprzyjającej pogodzie również Tatry.

Budynki mieszkalne osiągające wysokość 20 kondygnacji pojawiają się w Krakowie coraz częściej, jak np. gmach realizowany przez firmę Leopard SA u zbiegu ulic Kazimierza Wielkiego i Kijowskiej, w sąsiedztwie pierwszego budynku wysokiego zrealizowanego w mieście – biurowca BIPROSTAL SA z 1964 roku. Natomiast obiekt Spółki Mieszkaniowej Salwator szczyci się w materiałach promocyjnych swą wysokością i przyznaną nieco na wyrost nazwą – Salwator Tower.

5. Czy mieszkać w mieście to mieszkać „razem” czy „osobno”, czy też „razem, ale osobno”?

Owo „bycie razem”, będące z pozoru immanentną cechą miejskiego życia, coraz wyraźniej przestaje być relacją zwrotną. Nie chcemy współtworzyć miasta, biorąc za nie część odpowiedzialności. Taką postawę uznać wypada za emblematyczną dla poczynań większości deweloperów, chętnie zawłaszczających jego przestrzeń fizyczną, ze szkodą dla jej wymiaru semantycznego i społecznego. Kontakty mieszkańców izolowanych zespołów i obiektów z miastem pozostają jednostronne, ograniczając się do kon-

sumpcji zastanych wartości. Nowe luksusowe budynki wysokie oferują pożądany rodzaj bytowania „razem, ale osobno”, bez imperatywu osobistych relacji.

Introdukcja zabudowy wysokiej w obręb ośrodków miejskich, ukształtowanych w procesie historycznym, musi wzbudzać uzasadniony opór⁵. Wymowa faktów pozostaje jednak bezlitosna – skuteczna eliminacja tego zjawiska nie wydaje się możliwa. Potrzebą chwili jest podjęcie wyzbytych uprzedzeń prób konstruktywnego włączenia wysokiej zabudowy mieszkaniowej w złożony i długotrwały proces, którym jest miasto⁶.

Niestety podczas zorganizowanego na Uniwersytecie Jagiellońskim panelu dyskusyjnego nt. *Historia – balast czy możliwość dla Krakowa?* (11.10.2006), osią dyskusji stało się pytanie: *czy istnieje pomysł na Kraków niehistoryczny?*, które z powodzeniem może być odniesione do większości polskich miast. Takiej wizji często brak.

Postawę pasywną czas zastąpić aktywną ochroną miasta historycznego. Nieskuteczne zakazy i hegemonia inwestorów muszą ustąpić konstruktywnemu planowaniu i partnerstwu publiczno-prywatnemu. Tylko holistyczne ujęcie problemów może zapewnić zbliżenie się do ideału zrównoważonego rozwoju⁷.

Przypisy

- ¹ D. Libeskind, S. Crichton, *Breaking Ground. Adventures in Life and Architecture*, Londyn 2004.
- ² J. Starzak, *Chiny dziś – w poszukiwaniu tradycji*, Architektura – Murator nr 10/2006.
- ³ B. Jałowicki, M.S. Szczepański, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wyd. Nauk. Scholar, Warszawa 2002.
- ⁴ P. Jodidio, *Architecture Now!*, Vol. 4, Taschen, Kolonia 2006.
- ⁵ P. Setkowicz, *Budynki wysokie i ich zespoły – handel przestrzenią czy planowanie, przestrzenne?*, [w:] A. Drapella-Hermansdorfer, K. Cebrat (red.), *Oblicza równowagi*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 2005.
- ⁶ P. Setkowicz, *Budynki wysokie – próba identyfikacji rzeczywistych zagrożeń i powszechnych uprzedzeń*, [w:] A. Wyżykowski, S. Wehle-Strzelecka (red.), *Przestrzeń bezpieczna*, Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków 2005.
- ⁷ P. Setkowicz, *Budynki wysokie – ikona globalizacji potencjalnym elementem tożsamości, miejsca*, [w:] Materiały Międzynarodowej Konferencji Naukowej ULAR2: *Odnowa krajobrazu miejskiego. Tożsamość miejsca w dobie globalizacji*, Wyd. Politechniki Śląskiej, Gliwice 2006.

1. Introduction

On the 11th September, 2006, a 6 m tall bronze monument representing two falling skyscrapers, or else an "injured" number 11 was unveiled. The commemorative structure, designed and executed by Adam Myjak was erected in the city of Kielce.

Although in New York itself, no compromise concerning the land development plan of the belt surrounding the former WTC has yet been reached, to the great disappointment of Daniel Liebeskind, the winner of the competition for the revitalization of the area, the whole world, including Poland continues its adventure with height¹.

2. Why does one want to live in a city?

Like centuries ago, *Civitas* still remains the quintessence of the world; it overwhelms one with its immensity and tempts one with the varied character of its offer. Even though part of this offer is only a mirage, the hope of some unspecified fulfillment still constitutes a strong magnet.

When defining the situation of Chinese cities, which seem to experience a period of considerable boom in recent days, Rem Koolhaas used the expression *PhotoShop Urbanism* to refer to the uncontrolled transformation of the urban substance in the spirit of carefree collage and contempt for the past. A similar phenomenon can be observed in Europe, where *privatization of space has upset the traditional equilibrium in the use of urban structures and has led to a crisis in the sphere of defining public space*².

3. How does one want to live in a city?

The answer to the above query is as simple as it is internally contradictory. One wants to live in a one-family, detached house with a garden which is situated in the very heart of the metropolis; on the other hand, one wants to take advantage of all the urban possibilities and at the same time, isolate oneself from all the troublesome aspects and dangers of city life. The rapid and uncontrolled development of suburban areas which contradicts the very principle of balanced growth, is the result of man's attempt to realize the impossible dream.

The process of suburbanization is also advancing in Poland. What is characteristic is that the exodus to the suburbs is associated here not so much with the increase of the tiresome aspects of life in the city center but with the migration of inhabitants from huge housing estates. For the post-industrial and global transformations are affecting here the form which is already burdened with the pathologies of a post-communist city.

The ideologically entangled urban conceptions as well as architectural determinism, aimed at defining the patterns of social life through architecture, continue to affect the situation in urban complexes. The deranged idea of instilling the spirit of egalitarianism into the high-rise buildings contributed to the forming of the ideal of a place of habitation.

An improvement in the financial situation of the population at the beginning of the 90s of the 20th century, had automatically led to choosing a house in the suburbs as the ideal solution; the latter was, often quite erroneously being associated with ecology, prestige and maximum freedom of investment operations. A multitude of new obligations, as well as an increase of maintenance and commuting costs coupled with the fear for one's security, proved to be an unpleasant surprise. At the threshold of the 21st century, there appeared new, alternative conceptions of the ideal dwelling.

Belonging to a *community behind the gate* – living on one of the fenced-in and guarded housing complexes, became a new measure of prestige³. The inhabitants of such enclaves are quite prepared to sacrifice a part of their privacy. Yet, the individualistic and quasi-anarchic living continues to remain the universal dream. Marketing specialists commit intentional semantic abuses by referring to semi-detached and terraced houses and even groups of apartment buildings as villas and residences. Side by side with this trend, the advances in renovation and reprivatization of historical city tissue coupled with filling the gaps with new buildings, lead to a rediscovery of the charms of living in tenement houses.

But the number of prestigious localizations is rapidly decreasing, particularly that the latter are often filled with low-density housing. This in turn causes a natural "pressure" which leads to the creation of high-rise architecture.

4. Where do we want to live in a city?

The answer to the above question has already been provided, but how can one reconcile what is desired with what is impossible? The predicted phenomenon of a gradual rebirth of high-rise buildings and the prestige which is associated with them is slowly becoming a fact.

A symbol of the new trend is a design project of a terrorist-proof villa-tower designed by the SITE group which is to be realized in Bombay. The concept of a set of platforms-gardens, placed on a 110 m tall shaft is based on the Hindu philosophy and at the same time, it is closely associated with both place and the person of the investor. The residence offers panoramic views and the possibility of looking right into the heart of the metropolis⁴.

The new tenement buildings the world over, offer an escape into heights from the noise and pollution, as an alternative to leaving the City. Yet again in history, the *Villa suburbana* has acquired a competitor in the form of a luxurious penthouse. Whereas the latter rises higher and higher, as is evidenced by the 80-storey (322,5 m) Australian Q1 designed by the SDG Atelier, the 115-storey (610 m) Fordham Spire Santiago Calatrava in Chicago, or the 160-storey (800 m) Burdj Tower which is being erected in Dubai.

The high-rise trend in tenement housing is also developing in Europe, including those countries which are traditionally known for their emphasis on the ecological issues as well as the attention paid to the aesthetics of the housing environment. Thus for instance, Turning Torso – the Calatrava tenement building has become a new icon of the Swedish Malmö. The International Highrise Award which has been granted in Europe ever since the year 2004, also promotes some remarkable and original solutions. It is precisely this trophy that the 192 m tall apartment building Złota 44, designed by Daniel Libeskind in the vicinity of the Warsaw Palace of Culture will be competing for. Although Poland belongs to those countries in which side by side the trauma of the World Trade Center, one deals with a strong aversion to high rise apartment blocks, the tenement buildings are gradually recovering their popularity and a positive emotional image. The escape into heights once again satisfies the longing after soaring up above the average and reserving a special place for oneself in the social hierarchy. The Sea Towers reaching up to the height of 138 m above the sea level (36 storeys) which are currently being erected in Gdynia, are to fulfill precisely such a function. The investor is tempting the potential purchasers of apartments there with unique views of the Three Cities as well as of the Hell Peninsula.

Eventually, the fashion for high rise buildings could not but find its way to Kraków. The investors "have remembered" the unfinished building belonging to the Supreme Technical Organization (the present name: TreiMorfa) which has now become the property of the GD&K Group. It was precisely the height of the "Skeleton" (as the building was once scornfully referred to) that proved to be the main advantage of the building which used to interfere rather awkwardly in the city's skyline. The new owner is planning to transform the building into an apartment block with apartments allowing their owners to admire the old city and on clear days even the distant Tatras.

Apartment buildings reaching up to the height of 20-storeys are being erected more and more frequently in Kraków; a good example of this trend is the building which is currently being realized by the firm Leopard SA at the corner of Kazimierza Wielkiego and Kijowska Street, in the vicinity of the very first high-rise building which was erected in the city – namely the BIPROSTAL SA office building of 1964. In turn, in the promotional materials of the Salwator Housing Company, one finds information about a high-rise apartment block which has rather over-ambitiously been dubbed – the Salwator Tower.

5. Does living in a city consist in living "together" or "separately", or else "together but separately"?

This feature of "being together" which has apparently always been an immanent characteristic of urban life, clearly ceases to be a reciprocal relation. We do not want to co-create the city and take part of the responsibility for it on our shoulders. Such an attitude ought to be recognized as emblematic of the majority of developers who are very eager to take possession of the city's physical space, to the detriment

of its semantic and social dimension. The contacts of the inhabitants of isolated housing complexes and apartment buildings with the city remain one-sided; they limit themselves to the consumption of the existing values. The new, luxurious high-rise buildings offer the required type of living conditions "together but separately", and without the imperative of entering into personal relations.

The introduction of high-rise architecture into city complexes which had been shaped in the course of history, must arouse justifiable resistance⁵. Yet the facts are quite ruthless here – they indicate that effective elimination of this phenomenon does not seem to be possible. What is urgently needed at the present moment is for architects to undertake in an objective and unbiased way an attempt to effectively incorporate high-rise housing into the complex and long-lasting process of the city⁶.

Unfortunately, during the discussion panel: *History – Burden or Chance of Development for Kraków?* (11.10.2006), organized at the Jagiellonian University, the main axis of discussion turned out to be the question: *is there a non-historical conception of Kraków?*, which could equally well refer to the majority of Polish cities. In most cases, such a vision is simply missing.

It is high time for architects and city planners to substitute a passive attitude with active protection of a historical city. Ineffective bans and the hegemony of the investors must give way to constructive planning and public-private partnership. For it is only a holistic approach to the problem that may ensure that one attains the ideal of a balanced growth and development⁷.

Endnotes

- ¹ D. Libeskind, S. Crichton, *Breaking Ground. Adventures in Life and Architecture*, London 2004.
- ² J. Starzak, *Chiny dziś – w poszukiwaniu tradycji*, *Architektura – Murator* nr 10/2006.
- ³ B. Jałowiecki, M.S. Szczepański, *Miasto i przestrzeń w perspektywie socjologicznej*, Wyd. Nauk. Scholar, Warszawa 2002.
- ⁴ P. Jodidio, *Architecture Now!*, Vol. 4, Taschen, Cologne 2006.
- ⁵ P. Setkowicz, *Budynki wysokie i ich zespoły – handel przestrzenią czy planowanie, przestrzenne?*, [in:] A. Drapella-Hermansdorfer, K. Cebrat (ed.), *Oblicza równowagi*, Publishing House Wrocław University of Technology, Wrocław 2005.
- ⁶ P. Setkowicz, *Budynki wysokie – próba identyfikacji rzeczywistych zagrożeń i powszechnych uprzedzeń*, [in:] A. Wyżykowski, S. Wehle-Strzelecka (ed.), *Przestrzeń bezpieczna*, Cracow University of Technology, Kraków 2005.
- ⁷ P. Setkowicz, *Budynki wysokie – ikona globalizacji potencjalnym elementem tożsamości, miejsca*, [in:] Materials from an International Academic Conference ULAR2 – *Odnowa krajobrazu miejskiego. Tożsamość miejsca w dobie globalizacji*, Ed. Silesian University of Technology, Gliwice 2006.