

# Tereny z przeszłości – osiedlami przyszłości

## Areas from the past as a housing estate of tomorrow

### Streszczenie

Obecnie projektowane osiedla najczęściej zajmują zewnętrzne strefy miejskie. Tereny takie są słabiej zagospodarowane, a pozwolenie na budowę na nich nie wiąże się ze zmianami planu miejscowego, czyli procedury często trwającej kilka lat. Te i inne zalety obszarów położonych przy granicach miast powodują, że narasta proces suburbanizacji – tereny centralne pulsują życiem w godzinach pracy, a wyludniają się w godzinach wieczornych. Przedsiębiorcy nie są na tyle odważni, by inwestować w obszary kryzysowe śródmieść, jednak w wielu miastach i aglomeracjach europejskich, samorządy zachęcają do odnowy terenów położonych centralnie i same angażują się w proces tworzenia masterplanu lub mikroplanów dla nich. Przeprowadza się proces rewitalizacji, czyli remonty, modernizacje i rewaloryzacje istniejących obiektów połączone z działaniami, prowadzącymi do ożywienia społeczno-ekonomicznego, z uwzględnieniem poprawy życia ludności lokalnej. Takie działania prowadzą do powstania zjawiska „recyklingu przestrzeni”, nadając obszarom zdegradowanym: poprzemysłowym, poportowym, powojskowym, pokolejowym i innym nowe funkcje. Ten „recykling przestrzeni” wiąże się z wprowadzeniem nowych użytkowników, dlatego często przekształca niedziałające już hale, magazyny, hangary, zakłady produkcyjne w budynki mieszkalne oraz uzupełnia puste miejsca w rewitalizowanej przestrzeni nowymi obiektami. Mieszkania w takich obiektach to tzw. lofy, których układy funkcjonalne zdecydowanie różnią się od tradycyjnych lokali, ponieważ są skierowane do konkretnego odbiorcy, który ma możliwość ukształtowania loftu zgodnie ze swoimi potrzebami oraz nowoczesnymi trendami. Dla osób młodych, często prowadzących konsumpcyjny tryb życia, niewierzących w tradycyjny model rodziny, dla tzw. Young Urban Professionals – skrót: Yuppies oraz Double Income – No Kids – skrót: Dinks to właśnie tereny odzyskane stanowią osiedla jutra.

### Abstract

Housing estates designer nowadays are usually located on the outside of urban areas. The designed at the present time are mostly situated outside the urban area. Such areas are poorly developed and the permission to build on them, which is a procedure that can be ongoing for several years, is not associated with changes in the local plan. These and other advantages of land located at the boundaries of the cities are the reason for the increase of suburbanization process; central areas are bustling with life during working hours and become deserted in the evening. Entrepreneurs are too cautious to invest in the conflict areas. Nonetheless, governments in many European cities and agglomerations are encouraging the renewal of centrally located areas and become engaged in the creation of master – plans and micro – plans. The process of revitalization is carried out, which includes repairs, upgrades and re-evaluation of existing facilities and it is connected with activities leading to social and economic recovery, including improvement of life for new users. The result of such actions is the phenomena of area recycling, which introduces new function to degraded post – industrial, post-port, post-military, post – railway buildings. Since this area recycling is associated with the introduction of new users, the already dead halls, warehouses, hangars, factories are transformed into residential buildings and the empty space in the revitalized areas is supplemented with new structures. Apartments in such buildings are called Lofts; their functional systems are radically different from traditional apartments, mainly because they are targeted to specific type of users, who have a possibility to shape the loft according to their needs and recent trends. It is the recovered areas that are the housing estates of tomorrow, especially for so-called Yuppies (Young Urban Professionals) and Dinks (Double Income – No Kids), who most often lead a consumer lifestyle and do not believe in traditional family.

**Słowa kluczowe:** rewitalizacja, modernizacja, adaptacja, osiedla jutra, tereny zdegradowane, obiekty rewitalizowane, loft, recykling przestrzeni, obszary poportowe w Rotterdamie, spichlerz w Gliwicach, Bolko Loft mh1

**Keywords:** revitalization, modernization, adaptation, a housing estates of tomorrow, degraded areas, loft, recycling of central areas, the former storehouse in Gliwice, Bolko Loft mh1

### Wstęp

Budynki mieszkalne zmieniały się razem z postępem cywilizacyjnym. Zaczynając od jaskiń i szałasów, ewoluowały w domy drewniane, wille, pałace, kamienice. Z czasem przyjęły formę budynków wielorodzinnych i zaczęły tworzyć osiedla. Obecnie projektowane zespoły mieszkaniowe najczęściej zajmują zewnętrzne strefy miejskie. Tereny takie są słabiej zagospodarowane, a pozwolenie na budowę na nich nie wiąże się ze zmianami pla-

### Introduction

Residential buildings have been changing along with the progress of civilization. Starting from caves and huts they evolved into wooden houses, villas, palaces and tenements, with time, they took a form of multi-family buildings and began to form housing estates. The residential complexes designed at the present time are mostly situated outside the urban area. Such areas are poorly

\* Dr hab. inż. arch. Aleksandra Prokopska, prof. Politechniki Rzeszowskiej; \*\* mgr inż. arch. Monika Szopińska, Zakład Projektowania Architektonicznego i Grafiki Inżynierskiej, Wydział Budownictwa i Inżynierii Środowiska, Politechnika Rzeszowska im. Ignacego Łukasiewicza w Rzeszowie / Aleksandra Prokopska, Assoc. Prof. D.Sc. Ph.D. Arch., Monika Szopińska, M.Sc. Arch., Division of Architectural Design and Engineering Graphics, Faculty of Construction and Environmental Engineering, Ignacy Łukasiewicz Rzeszów University of Technology

nu miejscowego, czyli procedury często trwającej kilka lat. Niewątpliwie dla inwestorów zachęcająca jest cena gruntów, dużo niższa niż tych położonych w śródmieściu. Coraz większa liczba użytkowników decyduje się na kupno mieszkania na peryferiach miasta, ze względu na bliskość natury, mniejszy hałas, niższy poziom zanieczyszczenia powietrza oraz niższe ceny. Te zalety terenów położonych przy granicach miast powodują, że narasta proces suburbanizacji. Obszary centralne pulsują życiem w godzinach pracy, a wyludniają się wieczorem. Przedsiębiorcy nie są na tyle odważni, by inwestować w obszary kryzysowe. Jednak w wielu miastach i aglomeracjach europejskich, samorządy zachęcają do odnowy terenów śródmiejskich i angażują się w tworzenie masterplanu lub mikroplanów. Przeprowadza się proces rewitalizacji, czyli remonty, modernizacje i rewaloryzacje istniejących obiektów połączone z działaniami, prowadzącymi do ożywienia społeczno-ekonomicznego, z uwzględnieniem poprawy życia ludności lokalnej. Dzięki takim akcjom nadaje się obszarom zdegradowanym nową funkcję oraz wprowadza się nowych użytkowników. Niedziałające już hale, magazyny, hangary, zakłady produkcyjne przekształca się między innymi w budynki mieszkalne.

#### **Rewitalizacja jako recykling przestrzeni śródmiejskiej**

Rewitalizację terenów zdegradowanych można porównać z recyklingiem, przez który „rozumie się taki odzysk, który polega na powtórny przetwarzaniu substancji lub materiałów zawartych w odpadach w procesie produkcyjnym w celu uzyskania substancji lub materiału o przeznaczeniu pierwotnym lub o innym przeznaczeniu, w tym też recykling organiczny, z wyjątkiem odzysku energii” (Według ustawy o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 roku Dz.U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628). Proces rewitalizacji prowadzi najczęściej do powstania terenów o „innym przeznaczeniu”, które ze względu na duże zainteresowanie użytkowników, a co za tym idzie inwestorów, często oznaczają przeznaczenie mieszkaniowe. Funkcja ta, zgodnie z teorią właściwie prowadzonego procesu rewitalizacji, połączona jest z pobudzaniem procesów gospodarczych i społecznych, dlatego zawsze wzbogacana jest obiektami usługowymi, kulturowymi, edukacyjnymi. W wyniku tego powstają tereny wielofunkcyjne, zaspokajające potrzeby mieszkańca. W masterplanach, tworzonych dla obszarów zdegradowanych, uwzględnia się wszystkie, określone na podstawie analiz, potrzeby przyszłych użytkowników. W tkance obszaru zdegradowanego projektuje się przychodnie medyczne, teatry, przedszkola, szkoły, centra handlowe. Taki obszar niewątpliwie staje się bardziej atrakcyjny dla nowoczesnych mieszkańców, niż istniejące od lat dzielnice czy nowe osiedla oddalone od śródmieścia.

Przykładem są tereny portowe, położone w centralnej części Rotterdamu, czyli tzw. Stadshavens, w skład których wchodzi między innymi Kop Van Zuid. Port w Rotterdamie, przeszedł przemiany strukturalne, które wynikały z modernizacji infrastruktury. Nowoczesne porty sprawiające, że Rotterdam zachował ważną pozycję wśród portów europejskich, zostały przeniesione na obrzeża miasta. Planiści stanęli przed wyzwaniem rewitalizacyjnym, którym był duży obszar, słabo powiązany z centrum miasta, niejednorodny pod względem funkcji i zabudowy, z dużą ilością pozostałych struktur, w tym obiektów technicznych i ma-

developed and the permission to build on them, which is a procedure that can be ongoing for several years, is not associated with changes in the local plan. There is no doubt that the price of the land, which is much lower than the price of land located in the city center, is encouraging for the investors. An increasing number of people decide to buy an apartment on the outskirts of the city due to its proximity to nature, less noise, less pollution and lower prices. These advantages of land located at the boundaries of the cities are the reason for the increase of suburbanization process. Hence, central areas are bustling with life during working hours and become deserted in the evening. The entrepreneurs are too cautious to invest in the conflict areas. Nonetheless, governments in many European cities and agglomerations are encouraging the renewal of centrally located areas and become engaged in the creation of master – plans and micro – plans. The process of revitalization is carried out, which includes repairs, upgrades and re-evaluation of existing facilities and it is connected with activities leading to social and economic recovery, including improvement of life for new users. Due to such actions, degraded areas are given a new function and new users are introduced. Already dead halls, warehouses, hangars and factories are converted into residential buildings.

#### **Revitalization as a recycling of central areas**

The revitalization of degraded areas can be compared to recycling, which according to the 2001 Act on Waste “means the kind of recovery, which comprises recycling of the substances or waste materials incorporated in waste material from the production process in order to obtain a substance or material of the original or different purposes, including organic recycling, except for the energy recovery” (Ustawa o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001 roku Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628). The process of revitalization usually leads to the formation of „other purposes” areas, which due to the high interest of its user, followed by the interest of investors, are often given a housing appointment. According to the theory of properly conducted process of revitalization, this function is combined with stimulating economic and social processes, therefore it is always enriched with service, cultural and educational facilities; as the result, the multi-purpose areas that meet the needs of the inhabitants are created. The masterplans created for degraded areas take into account all the needs of future users, such as medical clinics, theaters, cinemas, kindergartens, schools, shopping centers, which are identified on the basis of the analysis. Hence, this type of area, compared with already existing districts, or housing estates located further from the city center become undoubtedly more attractive for modern people. An example of such areas are the post-port areas located in the central part of Rotterdam, called Stadshavens, which include Kop Van Zuid. The port in Rotterdam (Fot. 1) underwent structural changes, which resulted from the modernization of infrastructure. Modern ports have been relocated to the outskirts of the city, which allowed Rotterdam to retain an important position among European ports.

gazynów. Celem nadrzędnym planu rewitalizacji stało się nadanie funkcji mieszkaniowej terenom poportowym oraz powiązanie urbanistyczne i infrastrukturalne Kop van Zuid ze starym centrum Rotterdamu (il. 1).

W roku 1987 powstał masterplan, autorstwa Teun Koolhaas Associate. Obejmował budowę obiektów o różnych funkcjach w tym: ok. 5000 mieszkań, 380 000 m<sup>2</sup> powierzchni biurowych, 3500 m<sup>2</sup> powierzchni handlowych oraz 50 000 m<sup>2</sup> powierzchni rekreacyjnych i kulturowych. Rewitalizacja rozpoczęła się w 1990 r. Polegała na podzieleniu całego obszaru na dzielnice, wprowadzeniu kolejno do każdej z nich funkcji mieszkaniowej w istniejące struktury bądź budowie nowych obiektów mieszkalnych. Kluczowym obiektem stał się most Erasmus, który połączył komunikacyjnie nowy teren inwestowania ze starą częścią miasta. Most został zaprojektowany przez firmę Van Berkel & Boss, zrealizowany w latach 1990–1996.

W wyniku połączenia działań planistów, architektów, socjologów i ekonomistów Kop van Zuid stał się nowoczesnym terenem, wypełnianym się wyrazistymi projektami architektonicznymi, np.: World Port Center (arch. Norman Foster 1995–2000), TELE-COM Office building (arch. Renzo Piano 1997–2000), Luxor Theatre (arch. Bolles + Wilson 1996–2001).

Pierwszym zrealizowanym projektem na terenie Kop van Zuid jest ENTREPOT (Cepezed 1994–1995) (il. 2). Inwestycja polegała na przebudowie obiektu magazynowego z XIX wieku. Obecnie na parterze budynku znajduje się supermarket, nad którym zlokalizowane zostały mieszkania i biura.

Istniejąca zabudowa została uzupełniona nowoczesnymi obiektami, wpisującymi się w charakter miejsca, dzięki prawidłowemu układowi urbanistycznemu oraz zastosowaniu materiałów nawiązujących do tych z przeszłości. Przykładem jest APARTAMENT LANGE TONG (F.J. van Dongen (Architecten Cie) oraz STADSTUINEN (K. Christiaanse). APARTAMENT LANGE TONG realizowany w latach 1994–1996 to największy nowy obiekt mieszkalny na terenie Kop von Zuid (il. 3). Mieści 623 mieszkania, lokale usługowe, garaże podziemne i korty tenisowe. Kompozycję projektu tworzą dwa zamknięte w rzucie obiekty. Dzięki pięciu wyższym częściom tych obiektów, położonych w orientacji wschód–zachód, wewnętrzne kwartały dzielą się na trzy prywatne i jeden otwarty dziedziniec. Trzy z pięciu wyższych części to budynki tarasowe, obniżające się w kierunku zachodnim.

STADSTUINEN (K. Christiaanse) to zamknięty kwartał Kop von Zuid. Składa się z ośmiu zamkniętych bloków obiektów, zgrupowanych przy jednym, rozciągniętym placu. Zewnętrzne ściany kwartału budują 7–9 piętrowe apartamentowce. Charakterystyczne dla tych budynków są szklane wykusze. We wnętrzu kwartału ulokowane zostały niższe obiekty mieszkaniowe z prywatnymi ogrodami przypisanymi mieszkańcom parterów.

Wymienione inwestycje w Rotterdamie stanowią rewitalizację istniejących obszarów, zakładającą całkowitą zmianę sposobu użytkowania. Wprowadzona funkcja mieszkaniowa uzupełniona została ośrodkami usługowymi, handlowymi, medycznymi. Mieszkańcom zapewniono dostęp do kultury przez budowę teatrów, kin i galerii sztuki na terenie objętym inwestycją. Dokładnie rozplanowano instytucje oświaty od przedszkoli, przez szkoły

Such large area, not linked with the city center, heterogeneous in its function and built-in, with lots of remaining structures, including technical facilities and warehouses was a revitalization challenge for the planners. Giving the post port areas a housing function and creating an urban and infrastructural connection of Kop van Zuid with the old center of Rotterdam became the main goal of revitalization. The master plan created by Teun Koolhaas Associate TKA in 1987 consisted of a construction of buildings with different functions, including around 5000 apartments, 3 800 000 square meters of office space, 3 500 square meters of retail space and 50 000 square meters of recreational and cultural areas. The revitalization begun in 1990 and consisted of dividing the whole area into districts, successively introducing a residential function in each existing structure and constructing new residential buildings. The Erasmus Bridge, designed by Van Berkel & Boss company, was realized between 1990–1996 and became the crucial point, which connected the new area of investment with the old part of the city. As the result of a collaboration of planners, architects, sociologists and economists Kop van Zuid became a modern area, filled with expressive architectural projects such as World Port Center (arch. Norman Foster 1995–2000), TELE-COM Office building (arch. Renzo Piano 1997–2000) and Luxor Theatre (arch. Boles + Wilson 1996–2001).

The first completed project in the Kop van Zuid is ENTREPOT (Cepezed 1994–1995) (Fot. 2). Investment was based on rebuilding a nineteenth century warehouse. At present, the ground floor of the building is a supermarket, on which apartments and offices are located. The existing building was supplemented with modern facilities, which due to the proper arrangement of urban planning and the use of materials referring to those from the past, conforms to the character of the place. An example is the LANGE APARTMENT TONG (FJ van Dongen (Architecten Cie) and STADSTUINEN (K. Christiaanse). LANGE APARTMENT TONG (Fot. 3) was carried out in 1994–1996 and it is the largest new estate in the Kop Von Zuid, which holds 623 apartments, commercial premises, underground garages and tennis courts. The composition of the project consists of two closed plan objects. Due to the five upper parts of the buildings, which are located in the east-west direction/orientation, the inner quarters are divided into three private and one open courtyards. Three of the five upper parts of terraced buildings are decreasing towards the west.

STADSTUINEN (K. Christiaanse) is a closed quarter of Kop von Zuid. It consists of eight blocks of closed objects, grouped by one stretched site. Outer walls of the quarter create 7–9 storey apartment buildings. The main feature of these buildings are glass bay windows. Lower residential properties with private gardens assigned to residents of the lower level are located inside the quarter. Listed buildings make up the Rotterdam revitalization of existing Rotterdam area, which assumes a complete change of its use. Introduced housing function was complemented with service, retail and medical centers. Residents are provided with easy access to culture due to the con-





il. 1. Tereny poportowe w Rotterdamie (fot. M. Szopińska) / Post-port areas located in Rotterdam (phot. M. Szopińska)

il. 2. Entrepot w Rotterdamie (fot. M. Szopińska) / Entrepot in Rotterdamie.(phot. M. Szopińska)



podstawowe, licea i uczelnie wyższe. Te i inne funkcje sprawiły, że Kop van Zuid jest dla Rotterdamu osiedlem jutra, miejscem, gdzie użytkownik może mieszkać, pracować, uczyć się, spędzać wolny czas, a także brać udział w inicjatywach sąsiedzkich czy społecznych.

### **Potencjał budynków poindustrialnych**

Obiekty budowlane powstałe w XIX w. mają olbrzymi potencjał architektoniczny. Ciekawa architektura i solidny układ konstrukcyjny pozwalają na kształtowanie bryły – dodawanie elementów niezbędnych do spełnienia współczesnych przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych, jak na przykład klatki schodowe i windy. Otwarte przestrzenie wewnątrz oraz duże okna umożliwiają kształtowanie mieszkań otwartych, bez zbędnych podziałów na małe pomieszczenia. Dlatego mieszkania zaprojektowane w obiektach poindustrialnych charakteryzuje zatarcie się granic pomiędzy strefami funkcjonalnymi, typowymi dla tradycyjnych mieszkań. Lofty można podzielić na hard, raw, soft, moderate i upscale. Ostry „hard” loft to mieszkanie o dużej, wielofunkcyjnej przestrzeni, z której jako oddzielne pomieszczenie wydzielona jest tylko łazienka. Surowy „raw” loft to przestrzeń wykończona w minimalnym stopniu, zachowująca wygląd nawiązujący do pierwotnej funkcji obiektu, często bez wydzielonych pomieszczeń sanitarnych. Delikatny „soft” loft jest najbardziej podobny do tradycyjnych mieszkań, ze ścianami pomieszczeń wybudowanych do pełnej wysokości kondygnacji, często zaprojektowany od podstaw w stylu nawiązującym do obiektów industrialnych. Umiarkowany „moderate” loft dopuszcza wydzielenia kuchni i łazienki, często o wysokości niższej niż kondygnacja. „Upscale” loft to mieszkanie całkowicie wykończone, z wydzielonymi strefami funkcjonalnymi, jednak z zaakcentowanymi elementami konstrukcyjnymi, instalacjami i dużymi przeszkleniami. Wybór typu mieszkania zależy wyłącznie od potrzeb przyszłego użytkownika.

W procesie rewitalizacji, adaptacji i modernizacji ważny jest aspekt ekologii. Projektanci budynków w okresie rozkwitu przemysłu w Polsce nie byli świadomi szkód, jakie mogą wyrządzić środowisku. W większości projektów rewitalizacji obiektów poindustrialnych istnieje możliwość wprowadzenia ekologicznych rozwiązań, jak na przykład poprawa parametrów izolacyjności cieplnej przegród zewnętrznych, odzyskiwanie ciepła z wentylacji i maksymalne wykorzystywanie zysków energii, montaż kolektorów słonecznych.

Na Górnym Śląsku znajduje się wiele obiektów przemysłowych. Niewątpliwie mają duży potencjał architektoniczny i ekologiczny oraz budzą zainteresowanie inwestorów. Powtarzalne układy kondygnacji, konstrukcja zaprojektowana na potrzeby potężnych hal produkcyjnych i duże okna dają możliwość kształtowania architektury zgodnie z potrzebami mieszkańca i wprowadzania dodatkowych rozwiązań, np. przez montaż kolektorów słonecznych.

Przykładem zrealizowanej adaptacji budynku przemysłowego na budynek wielorodzinny jest obiekt byłego spichlerza w Gliwicach (il. 4, 5). Budynek zlokalizowany jest w śródmieściu i otoczony niską i średniowysoką zabudową mieszkaniową. Jest dobrze skomunikowany z miastem i stanowi wyróżniający się element architektoniczny w tkance miejskiej. Remont polegał

na budowie teatrów, kin i galerii sztuki, które są pokryte przez inwestycję. Ponadto, instytucje edukacyjne, takie jak przedszkole, szkoły podstawowe, szkoły średnie i uniwersytety zostały dokładnie zaplanowane. Te i inne funkcje sprawiają, że Kop van Zuid jest osiedlem na jutro, które nie tylko może być miejscem życia, pracy i spędzania czasu wolnego, ale także miejscem, w którym mieszkańcy mogą uczestniczyć w inicjatywach społecznych i społecznych.

### **The potential of post-industrial buildings**

Structures built in the nineteenth century have an enormous architectural potential. Interesting architecture and solid construction system allow to shape the form by adding necessary elements, such as stairwells and elevators, which are necessary in order to meet the modern codes and technical conditions. The open spaces inside the buildings and large windows allows the development of open apartments, without unnecessary division into smaller spaces. Therefore, buildings designed in post-industrial areas have blurred the boundaries between functional zones typical of traditional housing. Lofts can be classified into hard, raw, soft, moderate and upscale. Sharp “hard” loft is an apartment with large, multifunctional space, in which only bathroom is a separate room in contrast to raw loft, which is minimally finished and retains the original function of the space, usually without separate bathroom. Delicate soft loft is most similar to traditional apartments; its walls are built to the full height of the storey and it is usually designed according to the post-industrial style of the building. Moderate loft allows separating the kitchen and the bathroom, which are often lower than the storey. Upscale loft apartment is fully furnished, with separate functional areas, however it is accentuated with structural elements, installations or large glazes. Nonetheless, the choice of a type of an apartment depends entirely on the needs of the future user.

Ecology is an important aspect in the process of revitalization, adaptation and modernization. In the period of industrial heyday in Poland, designers were not aware of the damage they could cause environment. Nonetheless, industrial buildings have a great ecological potential. The majority of designs introduce a number of ecological solutions such as improvement of thermal insulation parameters of the external partitions, heat recovery of ventilation and maximum exploitation of gained energy or installation of solar panels.

There are many post-industrial buildings in Upper Silesia; doubtless, they have a great architectural and ecological potential and raise investors attention. Repeatable floor structure, construction designed to meet the needs of enormous production facilities and large windows give the possibility to form architecture according to the needs of its users and to introduce additional solutions, for instance installation of solar collectors.

The former storehouse in Gliwice is an example of a carried out adaptation of a post-industrial building to a multi-family house (Fot. 4, 5). It is located in the city center and surrounded by a low and medium-high residential development. Also, it is well connected with the city and it



w znacznej części na przywróceniu istniejących elementów budowlanych i konstrukcyjnych do dobrego stanu bez dodawania elementów dekoracyjnych. Parter spichlerza został zaadaptowany na usługi, a kolejne powtarzalne kondygnacje na mieszkania. Zachowano oryginalny układ komunikacji. Dodano klatki schodowe, które są elementami najbardziej nowoczesnymi w projekcie. Aby umożliwić wybór mieszkania, odpowiadający potrzebom użytkownika, zaprojektowano osiem alternatywnych typów loftów.

### **Tereny z przeszłości dla ludzi przyszłości**

Sporą grupę użytkowników terenów poidustrialnych stanowią rodziny bezdzietne, z jednym dzieckiem lub single. W ostatnich latach gwałtownie wzrosła liczba takich odbiorców rynku mieszkaniowego. Wiąże się to z rozpadem wartości rodzinnych i zanikiem rodziny jako formy życia społecznego. Powstają gospodarstwa jedno- lub dwoosobowe, które określane są jako Young Urban Professionals – skrót: Yuppies oraz Double Income – No Kids – skrót: Dinks. Takich użytkowników cechuje wysoki status finansowy, zmniejszone zapotrzebowanie na usługi edukacyjne (przedszkola, szkoły), a zwiększone na dostęp do kultury i usług handlowych. Nie interesują ich małe mieszkania, o dużej liczbie pokoi (przeznaczonych w tradycyjnej rodzinie dla dzieci) i oddzielnej kuchni, lecz duże przestrzenie, często łączące kilka funkcji np. reprezentacyjny salon z kuchnią, pracownią czy ekspozycją dzieł sztuki. Takie rozwiązania są charakterystyczne dla loftów, a także dla budownictwa uzupełniającego tkankę przestrzeni poidustrialnej. Yuppies i Dinks poszukują odważnych obiektów, często kontrowersyjnych dla ludzi preferujących tradycyjny styl życia.

Przykładem takiego rozwiązania jest BolkoLoft mh1 (il. 6), powstały w latach 2002–2003. Autorem projektu jest Przemek Łukasik z pracowni Medusa Group Architects. Budynek mieszkalny jednorodzinny powstał po adaptacji i modernizacji lampiarni dawnych Zakładów Górniczo-Hutniczych „Orzeł Biały” w Bytomiu. Bryła domu wznosi się na ośmiu betonowych słupach i jest dostępna z zewnętrznej klatki schodowej o konstrukcji stalowej. We wnętrzu zachowany został charakter industrialny: podkreślone są zachowane ceglane ściany i konstrukcja stalowa obiektu.

Kolejnym przykładem jest XIII-wieczny kościół we Florencji, który został przekształcony na mieszkanie według projektu Francesco Donnalioia. Budynek o wysokości 9 m został podzielony na trzy kondygnacje, na których pionowymi przegrodami wydzielone zostały tylko łazienki i sypialnia. Poszczególne piętra opierają się na elementach stalowych, w tym kratownicach kontrastujących z pierwotną drewnianą konstrukcją więźby kościoła. O pierwotnej funkcji tego miejsca świadczą XIV-wieczne freski, przedstawiające świętych. Takie elementy sacrum, sąsiadujące z nowoczesną konstrukcją stalową tworzą loft o niepowtarzalnym klimacie.

Innymi przykładami są: wieża ciśnień wzniesiona w 1931 r. w Soest w Holandii, zaadaptowana na mieszkanie przez Zejc Architecten, czy hala do koszykówki w Nowym Jorku, przeprojektowana przez The Apartment Creative Agency na luksusowy loft z zachowaniem oryginalnej podłogi, na której odbywały się mecze koszykówki.

forms a distinctive element within the urban structure. The substantial part of the renewal was the restoration of the existing structural and constructional components without addition of unnecessary decorative elements. The ground floor of the storehouse has been adapted for services and other repetitive structures became apartments. The original communication layout has been preserved. Stairways, which are the most modern part of the project, were added and in order to meet the needs of the users, eight alternative loft types were designed.

### **Areas from the past for people of the future**

Childless or one-child families and single people are a considerable group of residents living in the post-industrial areas and the number of such users have increased rapidly in recent years. This phenomena is a result of the breakdown of family values and disappearance of the family as a form of social life. People are creating single or double households referred to as Yuppies, which means Young Urban Professionals or Dinks, which stands for Double – Income – No – Kids. The distinctiveness of such users are the high financial status, reduced need for educational services and an increased need to access cultural and commercial services. Because of that, they are interested in large spaces that usually connect different functions such as a representative living room with the kitchen, study and a display of art instead of small apartments with a large number of room and separate kitchen, designed for traditional families with children. Mentioned solutions are characteristic of lofts as well as buildings complementing the structure of postindustrial spaces. Yuppies and Dinks are searching for bold buildings, most often controversial for people who prefer traditional lifestyle.

An example of such solution is BolkoLoft MH1 (Fot. 6), designed by Przemek Łukasik from Medusa Group Architects studio and carried out in 2003. That detached house was a result of adaptation and modernization of an old lamp rooms of Zakłady-Górniczo-Hutnicze “Orzeł Biały” in Bytom. The house was built on eight concrete columns and it is accessible from the external staircase made of steel. The interior was designed according to post-industrial style, with brick walls and steel construction of the building.

Another example is a thirteenth century Church in Florence, which was converted into an apartment by Francesco Donnalioia. The building is nine meters high and it has been divided into three levels, where only bathrooms and bedroom are separated by vertical partitions. Each individual storey is situated on steel elements, including trusses that stay in contrast with the original wooden construction of the church. The fourteenth century frescoes depicting saints indicate the primary function of the building. These sacrum elements adjacent to modern construction create a unique loft.

Additional examples of such designs are the water tower built in 1931 in Soest, Netherlands, converted into apartment by Zejc Architecten, or the basketball hall in New York, which was redesigned by The Apartment Creative Agency to become a luxurious loft with the original basketball field floor.

## Podsumowanie

Kształtując osiedla jutra nie możemy zapomnieć o obiektach z przeszłości. Istnieją one w tkance każdego miasta i czekają na swoją kolej do rewitalizacji. Proces ten – prawidłowo przeprowadzony – może tworzyć osiedle jutra w strefach śródmiejskich, nie oddalając użytkownika od usług zgromadzonych na terenach centralnych. Działanie takie przeciwdziała suburbanizacji. Adaptacje i modernizacje obiektów poprzemysłowych przedłużają im życie, nie pozwalając zapomnieć użytkownikom o historii i tradycji budynku i regionu, w którym mieszkają. Taki dom jutra może być przeznaczony dla coraz liczniejszej grupy przyszłych użytkowników, która nie hołduje tradycyjnym wartościom, potrafi przełamać archetyp „domu” i podporządkować przestrzeń swoim własnym potrzebom.

### BIBLIOGRAFIA:

- [1] Tolle A., *Restrukturyzacja miejskich obszarów nadwodnych. Aspekty urbanistyczne, zarządzające i społeczno-kulturowe*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2010, s. 13–26.
- [2] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J., *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2009.
- [3] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628. Karwińska A., *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, PWN, Warszawa 2008.
- [4] Prokopska A., *Projektowanie architektoniczne. Procesy wstępne*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Rzeszowskiej, Rzeszów 2012.
- [5] Chmielewski J.M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007.
- [6] Polko A., *Finansowanie i realizacja rewitalizacji na terenach poprzemysłowych*, www.wspólnota.org.pl.

## Summary

While shaping the estate of tomorrow, the buildings from the past need to be kept in mind. They exist in every structure of each city and wait in line for its turn to be revitalized. When properly carried-out, the revitalization process can create an estate of tomorrow in the inner-city areas, without taking the services located in the city center away from users. Adaptations and modernizations of post-industrial construction endure their life and let the users remember the history and traditions of the building and region they live in. This type of housing can be intended for a growing number of users, who do not favor the traditional values and are capable of breaking the archetype of “home”: and subordinate the space to their own needs.

### BIBLIOGRAPHY:

- [1] Tolle A., *Restrukturyzacja miejskich obszarów nadwodnych. Aspekty urbanistyczne, zarządzające i społeczno-kulturowe*, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2010, s. 13–26.
- [2] Lorens P., Martyniuk-Pęczek J., *Wybrane zagadnienia rewitalizacji miast*, Wydawnictwo Urbanista, Gdańsk 2009.
- [3] Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 roku o odpadach Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628. Karwińska A., *Gospodarka przestrzenna. Uwarunkowania społeczno-kulturowe*, PWN, Warszawa 2008.
- [4] Prokopska A., *Projektowanie architektoniczne. Procesy wstępne*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Rzeszowskiej, Rzeszów 2012.
- [5] Chmielewski J.M., Mirecka M., *Modernizacja osiedli mieszkaniowych*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2007.
- [6] Polko A., *Finansowanie i realizacja rewitalizacji na terenach poprzemysłowych*, www.wspólnota.org.pl.

il. 3. Apartamenty Lange Tong (fot. M. Szopińska) / Lange Tong apartments In Rotterdam (fot. M. Szopińska)

il. 4. Rewitalizacja spichlerza w Gliwicach na budynek wielorodzinny (fot. M. Szopińska) / Revitalization of former storehouse in Gliwice to a multi-family house (fot. M. Szopińska)

il. 5. Rewitalizacja spichlerza w Gliwicach na budynek wielorodzinny (fot. M. Szopińska) / Revitalization of former storehouse in Gliwice to a multi-family house (fot. M. Szopińska)

il. 6. Bolko loft mh1 w Bytomiu (fot. M. Szopińska) / Bolko loft mh1 in Bytom (fot. M. Szopińska)



il. 3



il. 4



il. 5



il. 6