

Q

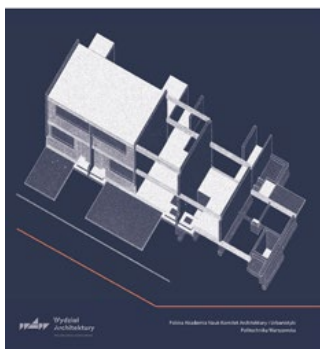
Architecture
and town planning
Quarterly

Kwartalnik architektury
i urbanistyki

Q

Architecture
and town planning
Quarterly
Kwartalnik architektury
i urbanistyki

3/2021
ISSN 1644-2042
ISSN online 2543-9874



Karolina Tulkowska-Słyk, *Współczesna kamienica i jej rola w strukturze miasta*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, 2021, z. 3, s. 26-36

Karolina Tulkowska-Słyk, *The contemporary tenement house and its role in the structure of the city*, “Architecture and Town Planning Quarterly”, 2021, no. 3, pp. 26-43 [English version pp. 37-43]

DOI: 10.17388/WUT.2025.0014.ARCH

Współczesna kamienica i jej rola w strukturze miasta

Karolina Tulkowska-Słyk,
dr hab. inż. arch., prof. PW
Wydział Architektury
Politechnika Warszawska

Karolina Tulkowska-Słyk,
DSc. Arch., Prof. of WUT
Faculty of Architecture
Warsaw University of Technology

Streszczenie

Kamienica mieszkalna jest samodzielnym obiektem w strukturze miasta i jednocześnie podstawową substancją tworzącą przestrzeń publiczną. Zamyka w swoim wnętrzu prywatność i współtworzy przestrzeń wspólną. Nowoczesne miasto reaguje na zmiany społeczne i środowiskowe, eksperymentując z nowymi typologiami. W budynkach mieszkalnych z kolei manifestują się wszystkie istotne cechy architektury. Na styku miasta i kamienicy będziemy poszukiwać rozwiązań przestrzennych i architektonicznych dobrze ilustrujących rozwój wzorców zamieszkiwania. W artykule omówimy, jak nowe modele społeczne, takie jak cohousing, mogą wpłynąć na współczesne i przyszłe budownictwo mieszkaniowe. Na tle historycznych typologii przeprowadzimy studia przypadków współczesnych kamienic z uwzględnieniem ich interakcji z miastem w ujęciu przestrzennym, funkcjonalnym i społecznym.

Słowa kluczowe

mieszkanie | zabudowa mieszkaniowa | co-living | cohousing | społeczność

Wprowadzenie

W powszechnym rozumieniu termin *mieszkanie* opisuje nie tylko rzeczy, ale także czynności. Rozumiemy go zarówno jako zbiór pomieszczeń, jak i zachodzące w nich codzienne działania. Mieszkanie to coś więcej niż budynek lub jego część – istnieje w relacji do warunków życia, oczekiwań i sytuacji finansowej użytkowników¹. Wymagania dotyczące mieszkań zmieniały się wraz ze strukturą społeczną, możliwościami ekonomicznymi, dostępnością rozwiązań funkcjonalnych, oczekiwaniami estetycznymi oraz rozwojem technologii.

Wzorce rozumowania charakteryzujące społeczeństwo mają wpływ na tworzone modele rozwiązań mieszkaniowych. Deterministyczna metodologia epoki industrialnej opierała się na potrzebie precyzyjnego opisu warunków, co było punktem wyjścia do poszukiwania odpowiedniego rozwiązania. Modele tworzone dziś są inne, ponieważ każdy członek ery informacyjnej aspiruje do ról eksperckich². Społeczeństwo kontroli³ jest świadome dynamiki procesów obserwowanych

¹ Ch. Norberg-Schulz, *Existence, Space & Architecture*, New York 1971, s. 30.

² W. Gasparski, *Społeczeństwo projektujące. Szansa czy utopia*, „Prakseologia”, 1984, nr 2(80), s. 137.

³ Koncepcja społeczeństwa kontroli została zaczerpnięta z teorii Gilles Deleuze'a: G. Deleuze, *Postscript on the Societies of Control*, w: *Cultural Theory: An Anthology*, red. I. Szeman, T. Kaposy, Chichester 2011.

w środowisku życia. Komfort nie oznacza już optymalnego stanu docelowego, ale umiejętność reagowania na zmiany i ciągłego monitorowania parametrów środowiskowych⁴. Na tym tle rozpatrujemy definicję nowoczesnej kamienicy, która wywodzi się z archetypu kamienicy mieszczańskiej. Naszym celem jest opisanie stanu i perspektyw rozwoju nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego osadzonego w kontekście miasta. By go osiągnąć odwołujemy się do istotnych cech tradycyjnej kamienicy oraz sposobu jej przekształcenia lub zanegowania.

Materiały i metody

Analizy obejmują studia przypadków trzech budynków mieszkalnych zlokalizowanych w śródmieściu dużych miast: Berlina i Zurychu. Wybrano trzy obiekty *cohousingowe* ukończone po 2010 roku. Analizy dotyczą wielkości działek i powierzchni, sytuacji przestrzennej, liczby lokali oraz struktury funkcjonalnej. Na podstawie danych literaturowych, obserwacji i pomiarów *in situ* oraz ogólnodostępnych informacji jesteśmy w stanie porównać cechy obiektów i wyróżnić elementy istotne dla przedmiotu badań. Studia przypadków poprzedzone są wprowadzeniem do historii i podstawowych cech tradycyjnej kamienicy.

Kamienica kiedyś

Na początku XIX wieku, zwłaszcza w większych ośrodkach, pojawiło się i gwałtownie wzrastało zapotrzebowanie na mieszkania. Należy pamiętać, że do końca XVIII wieku w strukturze urbanistycznej dominowały wielopiętrowe, zwarte domy jednorodzinne⁵. Robotnicy osiedlający się w miastach byli skazani na szukanie mieszkania w wieloizbowych budynkach mieszkalnych na wynajem. Tak narodziła się nowoczesna kamienica.

Definicja kamienicy tylko pozornie jest jednoznaczna. Według Słownika Języka Polskiego jest to „dom wielopiętrowy z wieloma mieszkaniami na wynajem”. Z kolei – zgodnie ze współczesną terminologią wywodzącą się z prawa budowlanego – każdy budynek mieszkalny wielorodzinny niski lub średniowysoki w zabudowie zwartej można uznać za kamienicę. Jednak definicje te nie odzwierciedlają pełnego znaczenia, bowiem ze słowem „kamienica” wiąże się również określona grupa mieszkańców. Aspekt społeczny jest o tyle istotny, że tradycyjnie lokatorzy stanowili wspólnotę złożoną z ludzi o różnym statusie ekonomicznym, pochodzeniu i aspiracjach⁶. O lokalnej specyfice kamienicy świadczyły różne określenia odnoszące się do skali, jakości wykończenia, a nawet sposobu rozwiązania obiegu wewnętrznego czy instalacji w budynku. Tak powstały niemieckie nazwy: *Mietskaserne* (baraki na wynajem)⁷, *Bassenahaus* (od nazwy powszechnie używanej umywalki zlokalizowanej

⁴ Komfort zamieszkiwania jest tu rozumiany jako stan zaspokojenia potrzeb fizycznych i psychicznych wynikający z warunków zapewniających wygodę i spokój.

⁵ Ówczesna rodzina miała oczywiście zupełnie inną organizację niż dziś: była wielopokoleniowa i patriarcalna.

⁶ A. Łupienko, *Mikroświat kamienicy czynszowej doby zaborów. Funkcjonowanie i życie w warszawskich kamienicach w źródłach z lat 1864–1914*, „Journal of Urban Ethnology”, T. 11/2013, s. 117–134.

⁷ B. Ladd, *The Ghosts of Berlin: Confronting German History in the Urban Landscape*, Chicago 2008, s. 100.

we wspólnych korytarzach – die Bassena)⁸. W USA używano dwóch terminów: *tenement house* i *apartment house*, oznaczających obiekty o nieco innym profilu (*tenement* kojarzony był z niższym standardem)⁹.

W XIX wieku w miastach powszechnie stosowano *mos civili*, czyli parcelację wymuszającą duże zagęszczenie, w której budynki przylegały do siebie ścianami bocznymi, tworząc zwarte pierzeje ulic¹⁰. Powszechnie stosowano schemat konstrukcji obwodowej, w którym ściany sąsiednich budynków były wspólne. W Łodzi, która była jednym z najszybciej rozwijających się miast Polski przełomu XIX i XX wieku¹¹, po procesie zakładania nowych osad fabrycznych w latach 20. XX wieku większość działek miała szerokość od 20 do 43 metrów. Typowy kwartał zabudowy mierzył 170×215 m (3,6 ha) i obejmował 24 działki czynszowe (średnio 1500 m²/parcelę). Na Kreuzbergu w Berlinie wielkość typowego kwartału wahała się od 0,7 do 1,5 ha, a w centrum Zurychu – 0,3 do 1 ha. Charakterystyczne elementy układu kamienicy obejmowały część frontową z przejazdem bramnym i najlepszymi mieszkaniami, oficyny boczne i – niekiedy – tylną. Wewnątrz znajdowały się nieoświetlone korytarze i klatki schodowe dla służby obsługującej każde mieszkanie. Typowy dla budynków śródmiejskich zminimalizowany, ciasny dziedziniec nie pozwalał na komfortowe doświetlenie mieszkań. Stąd pojawiały się rozwiązania takie jak tzw. salon berliński z oknem we wklęsłym narożniku budynku. W części frontowej, na kondygnacjach nad parterem, znajdowały się zwykle dwa mieszkania. W budynku, w którym mieszkali ludzie z różnych warstw, występował niewielki poziom integracji społecznej. Jedynie służba domowa (głównie dziewczęta pochodzenia wiejskiego), ubożsi lokatorzy i ich dzieci mieli ze sobą kontakt przy wejściu, na korytarzach i na podwórku. Dziedziniec kamienicy w Warszawie oddzielała od miasta brama, której pilnował stróż, który doglądał podwórka i klatek schodowych oraz kontrolował osoby przechodzące przez bramę: od rana do godziny 23.00¹².

Format kamienicy z czasem stał się niewystarczający dla nowego użytkownika o wymaganiach wykraczających poza podstawowe potrzeby. Szczególnie bogatsi mieszkańcy miast, należący do rodzącej się klasy średniej, szukali bardziej komfortowych i funkcjonalnych rozwiązań. Współczesny budynek wielorodzinny pojawił się jako samodzielny obiekt mieszkalny w drugiej połowie XIX wieku. Za jego prototyp możemy uznać budynek Stuyvesant w Nowym Jorku, wzniesiony w 1869 roku według projektu Richarda Morrisa Hunta¹³, nawiązujący do rozwiązań śródmiejskiej kamienicy francuskiej. Zmodernizowana kamienica została zainspirowana elementami zabudowy hotelowej, szczególnie pod względem dbałości o przestrzenie wspólne. O standardzie budynku świadczyła liczba klatek schodowych. Głównemu

⁸ E. Blau, *The Architecture of Red Vienna, 1919-1934*, Cambridge 1999, s. 213.

⁹ „New York Supplement”, Tom 15, St. Paul 1891, s. 721.

¹⁰ M. Domińczak, *Mos civili – prawne granice miasta*, „Między miastem a nie-miastem. Odnowa krajobrazu miejskiego” Materiały Międzynarodowej konferencji Naukowej Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej, Gliwice 2010.

¹¹ W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej: zarys historii*, Łódź 1987, s. 111.

¹² I. Baliński, *Wspomnienia o Warszawie*, Warszawa 1987, s. 52.

¹³ G. Wright, *Building the Dream: A Social History of Housing in America*, Cambridge 1983, s. 136.

(reprezentacyjnemu) holowi często towarzyszyło atrium/światlik wprowadzający naturalne światło do głębokiego traktu. W zakresie wyrazu zewnętrznego Stuyvesant Building zachował tradycyjny charakter typowy dla XIX-wiecznej zabudowy pierzejowej. Symetryczny, hierarchiczny układ elewacji nie wskazywał na wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań przestrzennych wewnątrz.

Kamienica dziś

Współczesny budynek mieszkalny nie jest tak jednoznacznie zdefiniowany, jak tradycyjna kamienica. Różni się w zależności od profilu i potrzeb użytkownika, który dziś ma znacznie bardziej zróżnicowane oczekiwania. Modyfikacje standardów mieszkaniowych wprowadzone w okresie modernizmu i ich rozwój w dobie osiedli z wielkiej płyty wpłynęły na przeformatowanie i otwarcie modelu zamieszkiwania na ciągle zmiany.

Współczesny budynek mieszkalny zlokalizowany w mieście odpowiada na potrzeby zmieniających się warunków przestrzennych, funkcjonalnych i społecznych. Jego forma i struktura często opierają się na analizie sytuacji lokalnej i potrzeb przyszłych mieszkańców. Zmieniający się format społeczeństwa przyczynił się do powstania nowych modeli rodziny, takich jak rodzina nuklearna, rodzina rozszerzona. Budownictwo mieszkaniowe otworzyło się także na użytkowników tworzących mniej lub bardziej formalne grupy. Pojawiły się nowe formy wspólnot mieszkaniowych, takie jak *cohousing* i *co-living*¹⁴. W tych modelach możemy wyraźnie zidentyfikować najważniejsze właściwości współczesnej kamienicy. Na potrzeby tego artykułu wyróżnimy charakterystyczne cechy takich budynków jako najbardziej reprezentatywne dla nowoczesnego budownictwa mieszkaniowego. Zbadamy trzy obiekty o różnej wielkości i cechach użytkowych, zlokalizowane w Berlinie i Zurychu, ukończone po 2010 roku.

Urban BIGyard, Zanderroth Architekten

Berlin, Niemcy, 2010

wielkość działki: około 0,32 ha

program: mieszkania, miejsca do pracy, przestrzenie wspólne

liczba jednostek mieszkalnych: 45

powierzchnia użytkowa: 9 100 m²

intensywność zabudowy: 2,8

typ zabudowy: uzupełniająca

typologia: mieszana

¹⁴ Obie koncepcje wiążą się z potrzebą życia we wspólnocie, korzystania z przestrzeni współdzielonych dających poczucie bezpieczeństwa, przynależności i przywiązania do miejsca. Co-livingiem nazywamy najczęściej typ zabudowy związany w oferowaniu mieszkania jako usługi, gdzie użytkownicy zwykle wynajmują umeblowane mikro mieszkanie lub pokój z dostępem do części wspólnych. Społeczności cohousingowe są tworzone oraz zarządzane przez mieszkańców. Inicjatorem powstania i budowy domu lub osiedla jest wspólnota lokatorska, a budynki zawierają pełnowartościowe, niezależne mieszkania uzupełnione o przestrzenie wspólne (np. ogrody lub pomieszczenia współdzielone).

1. Urban BIGyard, Berlin, proj. Zanderroth Architekten, 2010. Widok od ulicy, zdjęcie Autorki, 2018

1. Urban BIGyard, Berlin, design by Zanderroth Architects, 2010. View from Street, Photo by the Author, 2018



W zrealizowanym w 2010 roku projekcie Zanderroth Architekten o nazwie Urban BIGyard¹⁵ (il. 1), zlokalizowanym w zwartej pierzei, manifestuje się poszukiwanie nowych rozwiązań dla zabudowy śródmiejskiej. W jednorodnej bryle zestawiono 23 segmenty jednorodzinne, 12 penthousów i 10 domków w głębi działki. Wewnątrz kwartału zaprojektowano wspólny dziedziniec nad garażem podziemnym. Budynek wpisuje się w tradycyjną strukturę kwartału wypełnionego kamienicami, zajmując 4 działki pierwotnej dziewiętnastowiecznej parcelacji. Zwartą pierzeję tworzą rytmiczne podziały odpowiadające czterokondygnacyjnym lokalom mieszkalno-usługowym dostępnym bezpośrednio z ulicy. Na parterze wychodzącym na chodnik znajdują się niewielkie pomieszczenia usługowe, rzemieślnicze, warsztatowe lub strefy wejściowe do mieszkań. Górna część zespołu, pozostająca w skali otaczającej zabudowy, została wycofana w głąb kwartału. Pomiędzy budynkami znajduje się zielony dziedziniec, który zapewnia przestrzeń dla wspólnoty, obejmującą również taras na dachu, letnią kuchnię, saunę i cztery apartamenty dla gości. Odejście od standardowego układu klatkowego, z oficynami i dziedzińcem, zrealizowane poprzez zestawienie różnych typów budynków, pozwala na elastyczne kształtowanie układu przestrzennego i wprowadzanie różnych funkcji. Komplex składa się z trzech podstawowych elementów. Pierzeję ulicy tworzą tzw. kamieniczki – czterokondygnacyjne jednostki z wejściem z zewnątrz i tarasem od strony zielonego dziedzińca. Na tyłach usytuowano dwupiętrowe segmenty w zabudowie szeregowej z wyjściem na ogród oraz penthousy. Wszystkie mają wydzielone lub powiązane

¹⁵ M. Arefi, C. Kickert, *The Palgrave Handbook of Bottom-Up Urbanism*, Cham 2018, s. 141.

strefy pracy i życia rodzinnego. Dzięki różnym wysokościami obiektów podwórko i mieszkania są dobrze doświetlone naturalnym światłem. Taka konfiguracja pozwala także na dalekie spojrzenie na okoliczne budynki, a nawet odległe dachy miasta.

R50, Architects: Beckerath/Fezer/Heide/Heinemann/Heiss/Schmidt

Berlin, Niemcy, 2013

wielkość działki: około 0,2 ha

program: mieszkania, przestrzenie wspólne

liczba jednostek mieszkalnych: 20 (19 mieszkań + studio)

powierzchnia użytkowa: 2 050 m²

intensywność zabudowy: 1,0

typ zabudowy: wolnostojąca

typologia: budynek klatkowy z galerią

W 2010 roku władze Berlina zezwoliły wspólnotom mieszkaniowym na preferencyjne kupowanie nieruchomości w centrum. Zwycięski projekt cohousingowy R50 w Kreuzbergu (il. 2), zaprojektowany w 2013 roku przez Verenę von Beckerath, Jesko Fezera, Tima Heide'a, Christophą Heinemann, Susanne Heiss i Christophą Schmidta,



2.

2. R50, Berlin, proj. Beckerath/Fezer/Heide/Heinemann/Heiss/Schmidt, 2013. Widok od ulicy, zdjęcie Autorki, 2018

2. R50, Berlin, design BY Beckerath/Fezer/Heide/Heinemann/Heiss/Schmidt, 2013. View from Street, Photo by the Author, 2018

mieści mieszkania i przestrzenie dla wspólnoty, zlokalizowane wewnątrz i na zewnątrz budynku. Ze względu na konieczność optymalizacji kosztów, umożliwiającą zainteresowanym udział w inwestycji, projekt zakładał prostą konstrukcję, ujednolicone standardy oraz rezygnację z czasochłonnych i kosztownych spersonalizowanych projektów mieszkań¹⁶. Wolnostojący, sześciokondygnacyjny podpiwniczony budynek, z ogrodem na dachu, znajduje się na terenie o zróżnicowanym zagospodarowaniu, w pobliżu wieżowców mieszkalnych i szkoły. Składa się z 19 mieszkań, dostępnych po dwa lub trzy z jednego poziomu klatki schodowej. Obiekt został wykonany w technologii żelbetowej z modułowymi wypełnieniami drewnianymi. Cechą charakterystyczną jest otwarta stalowa galeria biegnąca wokół kondygnacji mieszkalnych, tworząca dodatkową strefę łączącą komunikację poziomą i ciągłe balkony, w których toczy się życie indywidualne i wspólnotowe. Galeria łączy w sobie funkcje balkonu, dziedzińca i wewnętrznej alejki, otwierając się na ulicę i przestrzeń wewnątrz kwartału. Powiększa przestrzeń mieszkalną od wewnątrz dzięki dużym oknom i ogólnie otwartemu charakterowi układu wewnętrznego. W piwnicy/obniżonym parterze znajduje się świetlica dla mieszkańców o powierzchni ok. 130 m² oraz pralnia i warsztat. Do dyspozycji wszystkich mieszkańców pozostaje duży ogród na dachu z letnią kuchnią. W budynku zaprojektowano różne mieszkania o średniej powierzchni ok. 109 m². Centralnie położona, doświetlona od góry klatka schodowa łączy poszczególne kondygnacje i stanowi dodatkową przestrzeń wspólną.

Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten

Zurich, Switzerland, 2012–2014

wielkość działki: około 0,65 ha

program: mieszkania, usługi, kultura, pomieszczenia wspólne, hostel

liczba jednostek mieszkalnych: 97 (88 + 9 tzw. Jokerzimmer¹⁷)

powierzchnia użytkowa: 22 710 m²

intensywność zabudowy: 3,5

typ zabudowy: kwartał miejski

typologia: mieszana

W wielorodzinnym budynku społecznym u zbiegu Kalkbreitestrasse i Badenerstrasse (il. 3) zrealizowano koncepcję przekształcenia niewykorzystanej przestrzeni nad zajezdnią tramwajową w nową, wielofunkcyjną, tętniącą życiem strukturę o zróżnicowanym programie usługowym i społecznym¹⁸. W 1970 roku, w związku z rosnącym deficytem mieszkań w Zurychu, powstała oddolna inicjatywa przejęcia terenu Kalkbreite, gdzie znajdowała się zajezdnia tramwajowa, pod wspólny projekt mieszkaniowy. Po latach negocjacji i uzgodnień związanych ze złożonymi uwarunkowaniami przestrzennymi, funkcjonalnymi i konstrukcyjnymi, w 2006 r. zorganizowano interdyscyplinarne warsztaty na temat nowych wizji rozwoju terenu. W 2007 r.

¹⁶ S. Wolfrum, *Porous City: From Metaphor to Urban Agenda*, Basel 2018, s. 66.

¹⁷ Pojedyncze pokoje, dostępne ze wspólnych ciągów komunikacyjnych, które mogą funkcjonować jako niezależne jednostki, np. na wynajem, lub, dołączone do innych mieszkań, powiększać ich powierzchnię o dodatkowe pomieszczenie.

¹⁸ S. Schmid, *A History of Collective Living: Models of Shared Living*, Basel 2019, s. 256.



3. Kalkbreite, Zurich, proj. Müller Sigrist Architekten, 2012–2014. Widok od ulicy, zdjęcie Autorki, 2018

3. Kalkbreite, Zurich, design Müller Sigrist Architekten, 2012–2014. View from Street, Photo by the Author, 2018

powołano spółdzielnię Kalkbreite, która uzyskała prawa do działki i rozpoczęła realizację nowego, wielofunkcyjnego zespołu zabudowy. Nad zajezdnią i wokół niej zaprojektowano zabudowę tarasową na planie wieloboku¹⁹. Program obejmował 88 mieszkań o powierzchni od 1 do 9,5 pokoi i 9 pokoi do wynajęcia (Jokerzimmer). Różnorodne przestrzenie publiczne przeznaczone na kulturę, gastronomię, usługi i handel dla 256 mieszkańców, generują około 200 nowych miejsc pracy. Charakterystycznym elementem łączącym wiele funkcji i pomieszczeń o różnym przeznaczeniu jest sekwencja przestrzeni wspólnych zwana *rue interieure*. Struktura lokali jest niejednorodna: obejmuje 8 głównych typów mieszkań (od 1- do 9,5-pokojowych), klastry ze wspólnymi kuchniami i jadalniami²⁰, miejsca do wynajęcia / tymczasowego użytkownika

¹⁹ Nowatorstwo koncepcji polegało na zagospodarowaniu nieużytkowanej przestrzeni nad zajezdnią na cele mieszkalne (co wymagało zastosowania oryginalnych i zaawansowanych rozwiązań technicznych), ale także na stworzeniu szczególnego rodzaju wspólnoty, stanowiącej nowy, dynamiczny organizm w strukturze miasta.

²⁰ Pojęcie klastra jako jednostki sąsiedztwa, niezależnej formy wspólnotowej stworzyli Alison i Peter Smithson (por. Colomina B., *Alison and Peter Smithson: From the House of the Future to a House of Today*, London 2004, s. 50). Tu w znaczeniu jednostki mieszkalnej przeznaczonej dla rodziny lub grupy użytkowników, składającej się z kilku pokoi i/lub małych mieszkań wyposażonych w przestrzenie do wspólnego użytkownika, (np. sąsiedzkie salony, jadalnie, kuchnie).

(m.in. powierzchnie biurowe, warsztatowe, magazynowe). Średnia powierzchnia lokali mieszkalnych wynosi około 77 m². Zagospodarowanie przestrzeni wewnątrz mieszkania nie jest niezmiennie, otwarta koncepcja układu pozwala na zróżnicowaną aranżację, np. zmianę lokalizacji pomieszczeń, dodawanie lub usuwanie ścianek działowych. Dzięki częściowo wolnemu planowi mieszkania są bardzo elastyczne w użytkowaniu, z możliwością modyfikacji funkcji pomieszczeń oraz wykorzystaniu Jokerzimmer jako dodatkowego elementu uelastyczniającego najem (traktowanego jako część mieszkania lub niezależny element do wynajęcia). Nad usługami, od strony dziedzińca, zaprojektowano szeregowe segmenty jednorodzinne dostępne bezpośrednio z podwórka. Niekorzystne położenie domu, nad zajezdnią tramwajową, między torami kolejowymi i ruchliwą ulicą, stało się punktem wyjścia dla nowoczesnego i komfortowego projektu mieszkaniowego. Wysoko położony, kameralny dziedziniec jest otwarty dla wszystkich i poszerza przestrzeń miejską, pełniąc funkcję enklawy w śródmiejskim zgiełku. Przestrzeń wspólna o różnym charakterze znajdują się wewnątrz budynku i na zewnątrz. Mogą być używane jako miejsca spotkań lub pomieszczenia do składowania. Szerokie przejście z dziedzińca na ulicę pełni nie tylko funkcję komunikacyjną, ale stanowi przestrzeń pośrednią między miastem a domem.

Podsumowanie

Krótki przegląd budynków cohousingowych daje podstawę do wyodrębnienia głównych cech charakterystycznych dla współczesnej kamienicy i jej roli w strukturze miasta. Rozpatrujemy własności w trzech głównych kategoriach: przestrzennej, funkcjonalnej i społecznej. W każdej z nich formułujemy słowa kluczowe odnoszące się do najważniejszych elementów:

Układ przestrzenny: typologia, ulica, dziedziniec.

Program funkcjonalny: mieszkanie, praca, rekreacja.

Kontekst społeczny: otwartość, interakcja, oddziaływanie.

Układ przestrzenny

W nowoczesnym domu mieszkalnym wprowadzane są różnorodne typy zabudowy, łącząc tradycyjny układ klatkowy czy galeriowy z innymi rodzajami budynków m.in. dwu- lub kilkukondygnacyjnymi segmentami w układzie szeregowym. Pozwala to na zastosowanie heterogenicznych kombinacji w obrębie kwartału oraz efektywne wykorzystanie nieregularnych działek. W relacji do ulicy powstają nowe połączenia, w pierzei podział nie ogranicza się do części mieszkalnej i usługowej, bowiem stosowane są układy mieszane o różnym natężeniu powiązań. Dodatkowo ulica jest wspólnym wątkiem w układzie wewnętrznym budynku jako ciąg wspólnych przestrzeni lub rodzaj galerii wzbogacającej relacje społeczne. Dziedziniec (bardziej niż podwórko) funkcjonuje jako wewnętrzna strefa spotkań, ale często także jako element łączący aktywność miejską z programem mieszkaniowym i usługowym, a także rekreacją.

Program funkcjonalny

Nowoczesny dom miejski charakteryzuje się różnorodnością funkcji. Oprócz mieszkań i usług (które znajdują się nie tylko na parterze) projektowane

są miejsca do pracy i wszelkich innych czynności związanych z życiem codziennym. Współczesna kamienica jest więc często obiektem hybrydowym, łączącym wiele funkcji i otwartym na modyfikacje w zależności od zmieniających się potrzeb. W dzisiejszych uwarunkowaniach sztywna struktura lokali mieszkalnych zanika, zacierają się granice między mieszkaniem, korytarzem i przestrzenią wspólną. Powstają klastry mieszkalne, mini-jednostki i pomieszczenia przeznaczone do wspólnego użytkowania przypisane do kilku mieszkań. Zastosowanie pojedynczych pokoi/mini-mieszkań (Jokerzimmer) dodatkowo uelastycznia układ.

Kontekst społeczny

W warstwie społecznej najważniejsza wydaje się otwartość na relacje z innymi mieszkańcami i miastem realizowana na różne sposoby i na różnych poziomach. Konstrukcja budynku sprzyja tworzeniu nowych połączeń i interakcji oraz wpływa na charakter okolicy. Cohousingowe społeczności tworzą samowystarczalny mikroświat, jednak odrzucają koncepcję anonimowego sąsiedztwa. Kapitał społeczny jest budowany poprzez tworzenie wspierających, zarówno formalnych, jak i nieformalnych relacji w ramach społeczności. Współmieszkańcy integrują się z szerszym otoczeniem, rozwijając powiązania przestrzenne, udostępniając przestrzenie sąsiedzkie na zewnątrz i kreując nowe relacje funkcjonalne.

Wielofunkcyjny budynek mieszkalny staje się częścią miasta, uzupełniając program publiczny o aktywność lokalnej społeczności. Dotyczy to zarówno najbliższej okolicy, jak i całej dzielnicy, a nawet miasta. Przyjęliśmy założenie, że nowoczesną, progresywną formą kamienicy mieszkalnej jest współczesny budynek cohousingowy. Jego konotacje z mieszczańskim domem czynszowym są oczywiste. Położenie w tradycyjnej tkance miejskiej, podstawowa relacja do ulicy, skala zabudowy i główne funkcje pozostają niezmiennie. Elementy innowacyjne dotyczą rozwiązań przestrzennych i programowych oraz aspektu społecznego.

Współczesna kamienica przełamuje konwencje wprowadzając nowe elementy do koncepcji mieszkania. Nośnikiem związku z tradycją jest tu wykorzystanie schematu zabudowy kwartałowej, z usługowym parterem i wewnętrznym podwórkiem. Ta forma zamieszkania uwzględnia daleko idące współtworzenie i współdzielenie przestrzeni służących różnym aktywnościom, także tym które dotychczas były całkowicie prywatne, lub przeciwnie – realizowane poza zabudową mieszkaniową. Elastyczna struktura budowlana stanowi ramy umożliwiające spełnienie różnych potrzeb funkcjonalnych i przestrzennych. W zakresie programu, budynki cohousingowe są często konglomeratem obiektów o odmiennym przeznaczeniu i skrajnie różnych wymaganiach. Efektywność wykorzystania przestrzeni i realizowanie nowych zasad wspólnego życia wyznacza współczesne standardy zabudowy mieszkaniowej.

Bibliografia

- Arefi M., Kickert C., *The Palgrave Handbook of Bottom-Up Urbanism*, Cham 2018
- Baliński I., *Wspomnienia o Warszawie*, Warszawa 1987
- Blau E., *The Architecture of Red Vienna 1919-1934*, Cambridge 1999
- Colomina B., *Alison and Peter Smithson: From the House of the Future to a House of Today*, London 2004
- Deleuze G., *Postscript on the Societies of Control*, w: *Cultural Theory: An Anthology*, red. I. Szeman, T. Kaposy, Chichester 2011
- Domińczak M., *Mos civili – prawne granice miasta*, „Między miastem a nie-miastem. Odnowa krajobrazu miejskiego” Materiały Międzynarodowej konferencji Naukowej Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej, Gliwice 2010
- Gasparski W., *Spółczesność projektująca. Szansa czy utopia*, „Prakseologia”, 1984, nr 2(80)
- Ladd B., *The Ghosts of Berlin: Confronting German History in the Urban Landscape*, Chicago 2008
- Łupienko A., *Mikroświat kamienicy czynszowej doby zaborów. Funkcjonowanie i życie w warszawskich kamienicach w źródłach z lat 1864–1914*, „Journal of Urban Ethnology”, T. 11/2013
- „New York Supplement”, Tom 15, St. Paul 1891
- Norberg-Schulz Ch., *Existence, Space & Architecture*, New York 1971
- Puś W., *Dzieje Łodzi przemysłowej: zarys historii*, Łódź 1987
- Schmid S., *A History of Collective Living: Models of Shared Living*, Basel 2019
- Cultural Theory: An Anthology*, red. I. Szeman, T. Kaposy, Chichester 2011
- Wolfrum S., *Porous City: From Metaphor to Urban Agenda*, Basel 2018
- Wright G., *Building the Dream: A Social History of Housing in America*, Cambridge 1983

The contemporary tenement house and its role in the structure of the city

Abstract

A residential building is an independent object within the structure of a city and, at the same time, a basic element that creates public space. It encloses privacy in its interior and co-creates a common space. The modern city responds to social and environmental changes by experimenting with new typologies. In residential buildings, in turn, all the relevant features of architecture are manifested. At the junction of the city and the tenement house, we will look for spatial and architectural solutions that illustrate the development of habitation patterns very well. In the article, we will discuss how new social models, such as cohousing, can affect contemporary and future housing construction. Against the background of historical typologies, we will conduct case studies of contemporary tenement houses, taking into account their interaction with the city in spatial, functional and social terms.

Keywords apartment | residential | co-living | cohousing | community

have changed in line with the social structure, economic opportunities, the availability of functional solutions, aesthetic expectations and the development of technology.

The patterns of reasoning that characterize society have an impact on the models of housing solutions created. The deterministic methodology of the industrial era was based on the need for a precise description of the conditions, which was the starting point for the search for a suitable solution. The models created today are different because every member of the information age aspires to expert roles². A society of control³ is aware of the dynamics of the processes observed in the living environment. Comfort no longer means the optimal target state but the ability to respond to changes and constantly monitor environmental parameters⁴. Against this background, we consider the definition of a modern tenement house, which derives from the archetype of a bourgeois tenement house. Our goal is to describe the state and prospects for the development of modern housing embedded in the context of the city. To achieve it, we refer to the essential features of a traditional tenement house and the way it is transformed or negated.

Introduction

In the common understanding, not only does the term *apartment* describe things but also activities. We understand it both a collection of rooms as well as a group of everyday activities taking place in them. An apartment is more than a building or part of it – it exists in relation to the living conditions, expectations and financial situation of its users¹. The requirements for housing

Materials and methods

The analysis includes case studies of three residential buildings located in the city centres of two major cities: Berlin and Zurich. Three cohous-

¹ Ch. Norberg-Schulz, *Existence, Space & Architecture*, New York 1971, p. 30.

² W. Gasparski, *Spoleczeństwo projektujące. Szansa czy utopia*, „Prakseologia”, 1984, No. 2(80), p. 137.

³ The concept of the control society was taken from the theory of Gilles Deleuze: G. Deleuze, *Postscript on the Societies of Control*, in: *Cultural Theory: An Anthology*, ed. I. Sze-man, T. Kaposy, Chichester 2011.

⁴ The comfort of living is understood here as a state of satisfaction of physical and mental needs resulting from conditions that provide comfort and peace.

ing facilities completed after 2010 were selected. The analyses concern the size of plots and areas, spatial situation, number of premises and functional structure. On the basis of literature data, in situ observations and measurements, as well as publicly available information, we are able to compare the features of objects and distinguish elements relevant to the subject of research. Case studies are preceded by an introduction to the history and basic features of a traditional tenement house.

What tenement houses used to be

At the beginning of the nineteenth century, especially in larger urban centers, the demand for housing appeared and rapidly increased. It should be remembered that, until the end of the eighteenth century, the urban structure was dominated by multi-storey, compact single-family houses⁵. Workers settling in cities were forced to look for housing in multi-room residential buildings for rent. This is how the modern tenement house was born.

The definition of a tenement house is only seemingly unambiguous. According to the Dictionary of the Polish Language, it is „a multi-storey house with many apartments for rent”. On the other hand – according to modern terminology derived from construction law – any low- or medium-high multi-family residential building in compact buildings can be considered a tenement house. However, these definitions do not reflect the full meaning, because the word „tenement house” is also associated with a specific group of residents. The social aspect is important because traditionally tenants were a community composed of people of various economic status, origins and aspirations⁶. The specific local nature of the tene-

ment house was evidenced by various terms referring to the scale, quality of finishing and even the method of solving the internal circulation or installation in the building. This is how the German names *Mietskaserne* (barracks for rent)⁷, *Bassena-haus* (from the name of a commonly used washbasin located in common corridors – die Bassena)⁸ came into being. In the USA, two terms were used: *tenement house* and *apartment house*, denoting objects with a slightly different profile (*tenement* was associated with a lower standard)⁹.

In the nineteenth century, *mos civili* was commonly used in cities, i.e. parcelling forcing high density, in which buildings were adjacent to each other by side walls, creating compact street frontages¹⁰. A perimeter structure scheme was commonly used, in which the walls of neighboring buildings were common. In Łódź, which was one of Poland's fastest growing cities at the turn of the nineteenth and twentieth centuries¹¹, after the process of establishing new factory settlements in the 20s of the twentieth century, most of the plots were 20 to 43 meters wide. A typical building quarter measured 170×215 m (3.6 ha) and included 24 rental plots (on average 1500 m² / plot). Characteristic elements of the tenement house layout included the front part with a gate passage and the best apartments, side outbuildings and – sometimes – the rear one. Inside, there were unlit corridors and staircases for the service serving each apartment. Typical for downtown buildings, the minimized, cramped courtyard did not allow for comfortable lighting of the apartments. Hence,

⁵ Obviously, at that time the family was organized in a completely different way from today's family: it was multi-generational and patriarchal.

⁶ A. Łupienko, *Mikroświat kamienicy czynszowej doby zaborów. Funkcjonowanie i życie w warszawskich kamienicach w źródłach z lat 1864–1914*, „Journal of Urban Ethnology”, Vol. 11/2013, pp. 117–134.

⁷ B. Ladd, *The Ghosts of Berlin: Confronting German History in the Urban Landscape*, Chicago 2008, p. 100.

⁸ E. Blau, *The Architecture of Red Vienna, 1919–1934*, Cambridge 1999, p. 213.

⁹ „New York Supplement”. Vol. 15, St. Paul 1891, p. 721.

¹⁰ M. Domińczak, *Mos civili – prawne granice miasta*, „Między miastem a nie-miastem. Odnowa krajobrazu miejskiego” Materials from the International Scientific Conference of the Faculty of Architecture of the Silesian University of Technology, Gliwice 2010.

¹¹ W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej: zarys historii*, Łódź 1987, p. 111.

solutions such as the so-called Berlin salon with a window in the concave corner of the building appeared. In the front part, on the floors above the ground floor, there were usually two apartments. In the building, where people from different strata lived, there was a small level of social integration. Only domestic servants (mainly girls of rural origin), poorer tenants and their children had contact with each other at the entrance, in the corridors and in the yard. The courtyard of the tenement house in Warsaw was separated from the city by a gate, which was guarded by a watchman who looked after the yard and staircases and controlled people passing through the gate: from morning to 11.00 pm¹².

Over time, the format of the tenement house has become insufficient for a new user with requirements that go beyond basic needs. Especially wealthier urban dwellers, belonging to the nascent middle class, were looking for more comfortable and functional solutions. The modern multi-family building appeared as an independent residential object in the second half of the nineteenth century. Its prototype can be considered the Stuyvesant building in New York, erected in 1869 according to the design of Richard Morris Hunt¹³, referring to the solutions of a downtown French tenement house. The modernized tenement house was inspired by elements of hotel buildings, especially in terms of care for common spaces. The standard of the building was evidenced by the number of staircases. The main (representative) hall was often accompanied by an atrium/sky-light introducing natural light into the deep tract. In terms of external expression, the Stuyvesant Building has retained the traditional character typical of nineteenth-century frontage buildings. The symmetrical, hierarchical layout of the façade did not indicate the introduction of modern spatial solutions inside.

The tenement house of today

A modern residential building is not as clearly defined as a traditional tenement house. It varies depending on the profile and needs of the user, who today has much more diverse expectations. Modifications of housing standards introduced in the period of modernism and their development in the era of housing estates from a large slab influenced the reformatting and opening of the housing model to constant changes.

A contemporary residential building located in the city responds to the needs of changing spatial, functional and social conditions. Its form and structure are often based on the analysis of the local situation and the needs of future residents. The changing format of society has contributed to the emergence of new models of the family, such as the nuclear family, the extended family. Housing construction has also opened up to users forming more or less formal groups. New forms of housing communities have emerged, such as cohousing and co-living¹⁴. In these models, we can clearly identify the most important properties of a modern tenement house. For the purpose of this article, we will distinguish the characteristic features of such buildings as the most representative of modern housing construction. We will examine three facilities of different sizes and functional characteristics, located in Berlin and Zurich and completed after 2010.

Urban BIGyard, Zanderroth Architects

Berlin, Germany, 2010

Plot size: Approx. 0,32 ha

Scheme: Apartments, Places to Work,
Common Areas

¹⁴ Both concepts are related to the need to live in a community, to use shared spaces that give a sense of security, belonging and attachment to the place. Co-living is most often called a type of development related to offering an apartment as a service, where users usually rent a furnished micro apartment or a room with access to common areas. Cohousing communities are created and managed by residents. The initiator of the creation and construction of a house or housing estate is the tenant community, and the buildings contain full-fledged, independent apartments supplemented with common spaces (e.g. gardens or shared rooms).

¹² I. Baliński, *Wspomnienia o Warszawie*, Warszawa 1987, p. 52.

¹³ G. Wright, *Building the Dream: A Social History of Housing in America*, Cambridge 1983, p. 136.

Number of Housing Units: 45
 Area: 9 100 m²
 Building Intensity: 2,8
 Building Type: Complementary
 Typology: Mixed

In the Zanderroth Architekten project implemented in 2010 called Urban BIGyard¹⁵ (fig. 1), located in a compact frontage, the search for new solutions for downtown development is shown. In a homogeneous block, 23 single-family segments, 12 penthouses and 10 houses in the depths of the plot were put together. Inside the quarter, a common courtyard above the underground garage was designed. The building fits into the traditional structure of a quarter filled with tenement houses, occupying four plots of the original nineteenth-century parceling. The compact frontage is formed by rhythmic divisions corresponding to four-storey residential and commercial premises accessible directly from the street. On the ground floor overlooking the pavement, there are small service, craft and workshop rooms or entrance zones to apartments. The upper part of the complex, remaining on the scale of the surrounding buildings, was withdrawn into the quarter. Between the buildings there is a green courtyard that provides space for the community, also including a roof terrace, a summer kitchen, a sauna and four guest apartments. The departure from the standard cage layout, with outbuildings and a courtyard, realized by combining different types of buildings, allows for flexible shaping of the spatial layout and the introduction of various functions. The complex consists of three basic elements. The frontage of the street is formed by the so-called tenement houses – four-storey units with an entrance from the outside and a terrace from the green courtyard. At the back, there are two-storey segments in terraced buildings with access to the garden and penthouses. All of them have separate or joined zones of work

and family life. Thanks to the different heights of the objects, the yard and apartments are well lit by natural light. This configuration also allows you to take a long look at the surrounding buildings and even the distant roofs of the city.

R50, Architects: Beckerath/Fezer/Heide/
 Heinemann/Heiss/Schmidt
 Berlin, Germany, 2013
 Plot size: Approx. 0,2 ha
 Scheme: Apartments, Common Spaces
 Number of Housing Units: 20 (19 Apartments + Studio)
 Area: 2 050 m²
 Building Intensity: 1,0
 Building Type: Stand-alone
 Typology: Foyer Building with Gallery

In 2010, the Berlin authorities allowed housing associations to preferentially buy real estate in the center. The winning cohousing project R50 in Kreuzberg (fig. 2), designed in 2013 by Verena von Beckerath, Jesko Fezer, Tim Heide, Christoph Heinemann, Susanne Heiss and Christoph Schmidt, houses apartments and spaces for the community, located inside and outside the building. Due to the need to optimize costs, enabling interested parties to participate in the investment, the project assumed simple construction, unified standards and resignation from time-consuming and expensive personalized housing projects¹⁶. A free-standing, six-storey basement building, with a garden on the roof, is located on an area of various developments, near residential skyscrapers and a school. It consists of 19 apartments, accessible two or three from one level of the staircase. The object was made in reinforced concrete technology with modular wooden fillings. A characteristic feature is an open steel gallery running around the residential floors, creating an additional zone combining horizontal communication and continuous balconies in

¹⁵ M. Arefi, C. Kickert, *The Palgrave Handbook of Bottom-Up Urbanism*, Cham 2018, p. 141.

¹⁶ S. Wolfrum, *Porous City: From Metaphor to Urban Agenda*, Basel 2018, p. 66.

which individual and community life takes place. The gallery combines the functions of a balcony, courtyard and inner alley, opening up to the street and space inside the quarter. It enlarges the living space from the inside thanks to the large windows and the generally open nature of the internal layout. In the basement/lowered ground floor there is a common room for residents with an area of approx. 130 m² and laundry and workshop. A large roof garden with a summer kitchen remains at the disposal of all residents. Various apartments with an average area of approx. 109 m² have been designed in the building. Centrally located and illuminated from above, the staircase connects individual floors and also serves as an additional common space.

Kalkbreite, Müller Sigrist Architects

Zurich, Switzerland, 2012–2014

Plot size: Approx. 0,65 ha

Scheme: Apartments, Services, Culture, Common Areas, Hostel

Number of Housing Units: 97 (88 + 9 „Jokerzimmer“ (=Joker Rooms¹⁷))

Area: 22 710 m²

Building Intensity: 3,5

Building Type: Urban Quarter

Typology: Mixed

In a multi-family social building at the intersection of Kalkbreitestrasse and Badenerstrasse (Kalkbreite Street and Badener Street) (fig. 3), the concept of transforming the unused space above the tram depot into a new, multifunctional, vibrant structure with a diverse service and social program was implemented.¹⁸ In 1970, due to the growing housing shortage in Zurich, a grassroots initiative was created to take over the Kalkbreite area, where the tram depot was located, for a joint housing

project. After years of negotiations and arrangements related to complex spatial, functional and structural conditions, in 2006 an interdisciplinary workshop on new visions of land development was organized. In 2007, the Kalkbreite cooperative was established, which obtained the rights to the plot and began the implementation of a new, multifunctional development complex. Above and around the depot, terrace buildings were designed on a polygon plan¹⁹. The program included 88 apartments ranging in size from 1 to 9.5 rooms and 9 rooms for rent (Jokerzimmer (=joker rooms)). A variety of public spaces dedicated to culture, gastronomy, services and trade for 256 inhabitants, generating about 200 new jobs. A characteristic element that combines many functions and rooms for different purposes is a sequence of common spaces called the *rue interieure* (=interior street). The structure of the premises is heterogeneous: it includes 8 main types of apartments (from 1- to 9.5-room), clusters with shared kitchens and dining rooms²⁰, places for rent / temporary use (including office, workshop and warehouse space). The average area of residential premises is about 77 m². The development of space inside the apartment is not unchanged, the open concept of the layout allows for a diverse arrangement, e.g. changing the location of rooms and adding or removing partition walls. Thanks to the partially free plan, the apartments are very flexible in use, with the possibility of modifying the function of the rooms and using Jokerzimmer as an additional element to

¹⁷ Individual rooms, accessible from common passageways, which can function as independent units, e.g. for rent, or, attached to other apartments, enlarge their area by an additional room.

¹⁸ S. Schmid, *A History of Collective Living: Models of Shared Living*, Basel 2019, p. 256.

¹⁹ The novelty of the concept consisted in the development of unused space above the depot for residential purposes (which required the use of original and advanced technical solutions), but also in the creation of a special type of community, constituting a new, dynamic organism in the structure of the city.

²⁰ The concept of a cluster as a unit of neighbourhood, an independent community form, was created by Alison and Peter Smithson (cf. B. Colomina, *Alison and Peter Smithson: From the House of the Future to a House of Today*, London 2004, p. 50). Here in the sense of a residential unit intended for a family or group of users, consisting of several rooms and/or small apartments equipped with spaces for shared use, (e.g. neighbourhood living rooms, dining rooms, kitchens).

make the lease more flexible (treated as part of the apartment or an independent element for rent). Above the services, from the courtyard side, serial single-family segments were designed, accessible directly from the yard. The unfavorable location of the house, above the tram depot, between the railway tracks and a busy street, became the starting point for a modern and comfortable residential project. The high-lying, intimate courtyard is open to all and expands the urban space, acting as an enclave in the downtown hustle and bustle. Common spaces of different nature are located inside the building and outside. They can be used as meeting places or storage rooms. The wide passage from the courtyard to the street performs not only a communication function, but also constitutes an intermediate space between the city and the house.

Summary

A brief overview of cohousing buildings gives the basis for distinguishing the main features characteristic of a modern tenement house and its role in the city structure. We consider property in three main categories: spatial, functional and social. In each of them, we formulate keywords referring to the most important elements:

Spatial Layout: Typology, Street, Courtyard.

Functional Scheme: Housing, Work, Recreation.

Social Context: Openness, Interaction, Impact.

Spatial Layout

In a modern residential house, various types of buildings are introduced, combining the traditional foyer or gallery layout with other types of buildings such as two- or several-storey segments in a serial arrangement. This allows the use of heterogeneous combinations within the quarter and the effective use of irregular plots. In relation to the street, new connections are created, in the frontage the division is not limited to the residential and service part, because mixed systems with different intensity of connections are used. In addition,

the street is a common thread in the internal layout of the building, as a series of common spaces or a kind of gallery enriching social relations. The courtyard (more than the backyard) functions as an internal meeting zone, but often also as an element combining urban activity with a residential and service scheme as well as recreation.

Functional Scheme

A modern townhouse is characterized by a variety of functions. In addition to apartments and services (which are located not only on the ground floor), places for work and any other activities related to everyday life are designed. A modern tenement house is therefore often a hybrid object, combining many functions and open to modifications depending on changing needs. In today's conditions, the rigid structure of residential premises is disappearing, the boundaries between the apartment, the corridor and the common space are blurring. Residential clusters, mini-units and rooms intended for shared use assigned to several apartments are created. The use of single rooms/mini-apartments (Jokerzimmer) further makes the layout more flexible.

Social Context

In the social aspect the most important thing seems to be openness to relations with other residents and the city; this is achieved in different ways and at different levels. The construction of the building promotes the creation of new connections and interactions and affects the character of the area. Cohousing communities form a self-sufficient microworld but reject the concept of anonymous neighbourhood. Social capital is built by creating supportive relationships within the community, which are both formal and informal. Co-residents integrate with the wider environment, developing spatial connections, making neighbourhood spaces available outside and creating new functional relationships.

The multifunctional residential building becomes part of the city, complementing the pub-

lic scheme with the activity of the local community. This applies both to the immediate area and to the entire district and even the city. We assumed that the modern, progressive form of a residential tenement house is a contemporary cohousing building. Its connotations with the bourgeois rental house are obvious. The location in the traditional urban tissue, the basic relation to the street, the scale of the buildings and the main functions remain unchanged. Innovative elements concern spatial and program solutions as well as the social aspect.

The contemporary tenement house breaks conventions by introducing new elements to the concept of the apartment. The carrier of the connection with tradition is the use of a quar-

terly development scheme, with a service ground floor and an internal yard. This form of residence takes into account the far-reaching co-creation and sharing of spaces serving various activities, including those that have so far been completely private, or on the contrary – carried out outside residential development. A flexible building structure provides a framework to meet different functional and spatial needs. As far as the scheme is concerned, cohousing buildings are often a conglomerate of objects with different purposes and extremely different requirements. The efficiency of space use and the implementation of new rules of common life sets contemporary standards of residential development.

Bibliography

- Arefi M., Kickert C., *The Palgrave Handbook of Bottom-Up Urbanism*, Cham 2018
- Baliński I., *Wspomnienia o Warszawie*, Warszawa 1987
- Blau E., *The Architecture of Red Vienna 1919-1934*, Cambridge 1999
- Colomina B., *Alison and Peter Smithson: From the House of the Future to a House of Today*, London 2004
- Deleuze G., *Postscript on the Societies of Control*, in: *Cultural Theory: An Anthology*, ed. I. Szeman, T. Kaposy, Chichester 2011
- Domińczak M., *Mos civili – prawne granice miasta*, „Między miastem a nie-miastem. Odnowa krajobrazu miejskiego” Materials from the International Scientific Conference of the Faculty of Architecture of the Silesian University of Technology, Gliwice 2010
- Gasparski W., *Społeczeństwo projektujące. Szansa czy utopia*, „Prakseologia”, 1984, No. 2(80)
- Ladd B., *The Ghosts of Berlin: Confronting German History in the Urban Landscape*, Chicago 2008
- Łupienko A., *Mikroświat kamienicy czynszowej doby zaborów. Funkcjonowanie i życie w warszawskich kamienicach w źródłach z lat 1864–1914*, „Journal of Urban Ethnology”, Vol. 11/2013
- „New York Supplement”, Vol 15, St. Paul 1891
- Norberg-Schulz Ch., *Existence, Space & Architecture*, New York 1971
- Puś W., *Dzieje Łodzi przemysłowej: zarys historii*, Łódź 1987
- Schmid S., *A History of Collective Living: Models of Shared Living*, Basel 2019
- Cultural Theory: An Anthology*, ed. I. Szeman, T. Kaposy, Chichester 2011
- Wolfrum S., *Porous City: From Metaphor to Urban Agenda*, Basel 2018
- Wright G., *Building the Dream: A Social History of Housing in America*, Cambridge 1983