

MIES VAN DER ROHE IN NJEGOV VPLIV NA

VEČSTANOVANJSKO ARHITEKTURO V CHICAGU

MIES VAN DER ROHE'S INFLUENCE ON MULTI-DWELLING ARCHITECTURE IN CHICAGO

izvleček

Chicago je z vidika stanovanjske arhitekture izredno zanimivo mesto. Natrpan New York ima majhna stanovanja, razpršeno poseljen Dallas skorajda ne pozna večstanovanjske gradnje, Chicago kot mesto pa je ravno neke vmes, ima izjemno razvito stanovanjsko arhitekturo, tako enostanovanjsko kot večstanovanjsko.

Skozi zgodovinski pregled stanovanjske arhitekture je moč ugotoviti v kakšnih pogojih in na kakšen način se je razvijala stanovanjska arhitektura v Chicagu ter Mies van der Rohe-ov (v nadaljevanju Mies) vpliv na njen razvoj. Mies je prav v Chicagu zgradil največ stanovanjskih objektov, vendar njegov pomen in vpliv na razvoj stanovanjske arhitekture, je skorajda neraziskan. Z že samim hitrim ogledom mesta je možno na hitro ugotoviti, da so mnogi chicagški arhitekti povzemali idejo fasade ali zgolj vizualni videz objekta po vzoru Miesove arhitekture. Nekateri so celo po Miesu posnemali celotno zasnovo stanovanjskega objekta.

ključne besede

stanovanjska arhitektura, tloris stanovanja, stanovanjske stolpnice, Mies van der Rohe, Chicago

abstract

From the viewpoint of residential architecture Chicago is an exceptionally interesting city. Crowded New York has small flats; in sparsely populated Dallas, multi-dwelling construction is almost unknown; and Chicago is somewhere in between. It has an extremely evolved residential architecture both single- and multi-unit. A historical review of housing architecture allows us to discover under what circumstances and in what manner residential architecture in Chicago has evolved, and the influence of Mies van der Rohe on its development. Most residential structures in Chicago were built by Mies, but his significance and influence on the development of residential architecture has been virtually unexplored. A quick sight-seeing tour of the city quickly reveals that many Chicago architects adopted the concept of the façade, or merely the visual appearance of a structure, following the model of Mies's architecture. Some even emulated the whole design of Mies's residential structure.

key words

Residential architecture, flat layout, residential high-rises, Mies van der Rohe, Chicago

V arhitekturni stroki se arhitektura Miesa van der Roheja (v nadaljevanju Mies) opisuje kot minimalistična s premišljeno zasnovo, obliko in detajli. Pogosto se poudarja njegova arhitektura nasploh, njegov vpliv na razvoj stanovanjske arhitekture pa je skorajda neopažen, čeprav je izreden. Prisotne so tudi mnoge kritike, da so Miesova stanovanja neracionalna [Kristl, 1991: 24]. Do sedaj ni bilo narejenih raziskav zasnove Miesovih stanovanjskih objektov s poudarkom na zasnovi stanovanj in njihovi uporabnosti. Posledično tudi ni znano v kakšni meri je imel Mies vpliv na arhitekto, ki so sočasno gradili svoje stanovanjske objekte v Chicagu.

Začetek 20. stoletja se je pojavila v Chicagu nova stanovanjska tipologija. To so bili večstanovanjski objekti, ki so bili namenjeni predvsem bogatim, zato je bila površina posameznega stanovanja velika. Poleg velikih stanovanj so bili v stanovanjski objekt vključeni, prostori udobja, kot so servisni vhod, servisno dvigalo, prostor za pomočnice, vratar, varovanje ipd, ki so bili nov pojav v stanovanjski ponudbi. Prostori udobja so v angleščini "amenities", izraz, ki predstavlja vse skupne prostore namenjene stanovalcem. V zasnovi in funkciji so bila stanovanja bolj podobna meščanskim hišam iz 19. stoletja kot pa stanovanjem, kakršna so nam danes poznana. Najbolj znani objekti iz tega časa se nahajajo v ulici E Lake Shore Drive, kateri so vse do danes obdržali prvotno namembnost in funkcijo.

Med letoma 1930 in 1946 je v Chicagu na področju stanovanjske arhitekture prisotna stagnacija v razvoju le-te v Chicagu ni razvijala, ker je bila Amerika v finančni krizi in 2. svetovni vojni. Po koncu 2. svetovne vojne je imela celotna Amerika velik primanjkljaj v stanovanjski gradnji. Ta problem je reševala z intenzivno gradnjo modularnih stanovanjskih hiš v predmestjih. S tem je propagirala nove vrednote, vzpodbujala razvoj novih tehnologij, mobilnost ipd. vse Vse to so atributi, ki predstavljajo,

kot se rado reče tipično ameriško predmestje. Tipična ameriška predmestja so se razvila skorajda v vsakem ameriškem mestu. Kot posledica širitve mest navzven s skoraj celotno oskrbo stanovanjskih naselij so mestna jedra izgubila stanovanjske enote, ker se je večina meščanov selila na mestno obrobje. Le v peščici mest je bila izražena potreba po stanovanjski gradnji v že formirani urbani aglomeraciji. To so bila Boston, Chicago, New York in San Francisco z razvitim mestnim jedrom s stanovanjsko arhitekturo. Zaradi tega in mnogih drugih dejavnikov je v omenjenih mestih raslo povpraševanje po večstanovanjskih objektih, kljub intenzivni gradnji na periferiji. Ta posebnost je Chicagu omogočala nadaljnji razvoj stanovanjske gradnje v centru mesta po 2. svetovni vojni.

Mies van der Rohe: stanovanjski objekti**Promontory Apartments**

Prvi večstanovanjski nebotičnik v Chicagu je Promontory Apartments, ki ga je zgradil Mies van der Rohe med letoma 1947 in 1949 na obali jezera Michigan, južno od centra Chicaga. Naročnik Herbert Greenwald je sprva najel lokalnega arhitekta, vendar se je kasneje odločil poiskati svetovno znanega arhitekta. Po neuspešnih razgovorih s Frank L. Wrightom, Le Corbusierjem in Walterjem Gropiusom se je odločil za Miesa kot "design" arhitekta za omenjeni objekt. Za Miesa je bil to prvi stanovanjski nebotičnik. Stanovanjski objekt Promontory Apartments je bil zasnovan skorajda identično kot predhodno zgrajen stanovanjski objekt Weissenhof Siedlung v Nemčiji, katerega avtor je bil prav Mies van der Rohe, vendar z bistveno večjimi stanovanji kot je narekovalo ameriško tržišče. [The Promontory..., 2011] Stanovanja so bila od evropskih v Weissenhof Siedlung večja približno za 25 %, z dvema spalnicama in kopalnicama, kar je nanoslo skupaj približno 100 m².



Slika 1: Mies van der Rohe: Promontory Apartments, 1949.
[Vir: <http://archiveofaffinities.tumblr.com/post/5972225050/mies-van-der-rohe-commonwealth-promenade>].

Slika 1: Mies van der Rohe: Promontory Apartments, 1949.



Slika 2: Promontory Apartments, tloris tipične etaže.
Figure 2: Promontory Apartments, typical floor layout.



Slika 3: Mies van der Rohe: 860/880 Lake Shore Drive, 1951.

Slika 3: Mies van der Rohe: 860/880 Lake Shore Drive, 1951.

Večstanovanjski objekt Promontory Apartments je bil deležen izredno veliko pohval, tako s strani stanovalcev kot arhitekturnih kritikov. Mies je v večstanovanjski objekt vnesel občutek odprtosti, svetlosti in sodobnosti, kolikor je bilo to možno doseči v povojnem času. To je bil objekt, ki je Miesu ponudil možnost gradnje še drugih večstanovanjskih objektov.

860/880 Lake Shore Drive

Stanovanjski kompleks 860/880 v ulici Lake Shore Drive je najbolj znan Miesov stanovanjski objekt. V zgodovini arhitekture sta stolpnici poznani po čisti, jasni tlorisni zasnovi, skrbno proporcioniranih stanovanjskih tlorisih in veliki prilagodljivosti stanovanja. Malo je znano, da obstajata dve tlorisni varianti omenjenega objekta [Blaser, 1992: 154]. Prva varianta, ki jo je Mies prvotno zasnoval, ima odprto tlorisno zasnovo (Slika 4), izdelano po načelih, ki jih je zagovarjal Mies. Druga varianta stanovanjskih tlorisov (Slika 5) je kompromis med Miesovimi načeli in investitorjevimi zahtevami. Slednji je imel zadržke do odprte tlorisne zasnove. Razlika med obema variantama tlorisov je očitna. V prvi varianti je zasnova tlorisa čista, jasna z izraženim odnosom do konstrukcijskega modula. Rezultat

takšne usklajenosti je jasen koncept. Tloris stanovanja, ki je bil izveden, bistveno ne odstopa od prvotne Miesove zamisli, vendar tloris vogalnih stanovanj je neroden. Kuhinja z jedilnico s svojo nespretno umestitvijo ne izkorišča potenciala vogalnega stanovanja. S primerjavo teh dveh variant tlorisov je jasno zakaj se v večini literature prikazuje zgolj prva varianta, katera niti ni bila zadnja in nikoli izvedena.

V Miesovih stanovanjih v stanovanjski stolpnici 860/880 danes, po 60-ih letih, sta prepoznana zgolj dva načina rabe. Stanovanja, ki so bila zgrajena konec 50-ih let, se uporabljajo še danes na isti način kot jih je Mies zasnoval, če se izvzame običajne spremembe, kot je prenova kopalnic, kuhinj in menjava zaključnih materialov. V teh stanovanjih ni zaznati večjih funkcionalnih sprememb. Vsi prostori so obdržali svojo funkcijo, obliko in način postavitve pohištva kot je bilo načrtovano. Druga značilnost rabe Miesovih stanovanj v omenjeni stolpnici je združevanje več stanovanj v eno. Stanovanja so bila prvotno nadstandardno zasnovana, vendar ne luksuzno, in temu je primerna tudi velikost stanovanj. S časom se je pri posameznikih pojavila potreba po večjem stanovanju, zato so se nekateri odločili za nakup sosednjega, katera so združili v eno. Takšen poseg, ki ni bil del koncepta zasnove objekta, ni vplival na zmanjšano kakovost stanovanj, saj so združena stanovanja enako kakovostna.



Slika 4: 860/880 Lake Shore Drive, prvotna zasnova dveh dvosobnih stanovanj.
 Figure 4: 860/880 Lake Shore Drive, original design of two two-room flats.



Slika 5: 860/880 Lake Shore Drive, izvedena zasnova dveh dvosobnih stanovanj.
 Figure 5: 860/880 Lake Shore Drive, realised design of two-room flats.

Commonwealth Promenade Condominiums

Pet let kasneje po izgradnji stanovanjske stolpnice 880/860 je bila leta 1956 zgrajena že prva faza drugega stanovanjskega kompleksa Commonwealth Promenade Condominiums, ki je bila nadaljevanje Miesovih načel, katera je vključeval v že v predhodno zgrajene objekte. V zgodovini arhitekture stanovanjski kompleks Commonwealth Promenade Condominiums nima posebne vloge, kljub temu, da predstavlja pomemben začetek trenda formacije značilne stanovanjske stolpnice v Chicagu.



Slika 6: Mies van der Rohe: Commonwealth Promenade Condominiums, 1956.
 Slika 6: Mies van der Rohe: Commonwealth Promenade Condominiums, 1956.

Stanovanjska stolpnica 860/880 v ulici Lake Shore Drive poleg stanovanj nudi stanovalcem podzemno garažo in varnostnika pri vhodu. Ponudba Commonwealth Promenade Condominiums je manj skromna, poleg stanovanj vključuje skupne prostore z bazenom, telovadnico, teraso ipd. Vhod v sam objekt je poudarjen, deluje zelo teatralno.

Prav ta čas se je v Franciji gradil Unité d'Habitation Marseille arhitekta Le Corbusierja, ki tako kot Commonwealth Promenade Condominiums, vključuje v objektu poleg stanovanj tudi prostore skupne rabe, ki so v objektu kot del vizije arhitekta, ne pa kot potreba tržišča. Prostori, ki jih vpeljuje Mies v svojo stanovanjsko stolpnico, so odraz zahtev tržišča. Prav v tem času se v velikem zamahu razvijajo predmestja enodružinskih hiš, kjer so poleg vseh oskrbnih storitev na voljo tudi rekreacijske in zabavišne površine, kot so bazeni, telovadnice, savne ipd. Ta dodatni program omogoča hiter razvoj gospodarstva na ameriškem trgu in hkraten dvig standarda. Višji standard omogoča rekreacijske in zabavišne površine v vsaki družinski hiši. Podoben način bivanja, ki ga omogoča predmestje zasledujejo tudi v centru mesta z gradnjo stanovanjskih stolpnice, zato vpeljujejo dodaten program z namenom lažje prodaje stanovanj.

S svojo tlorisno zasnovo so stolpnice posebne, kajti Mies nekoliko spreminja načela odprtega tlorisa, katera je zasnoval v prvi varianti za stolpnico 860/880 Lake Shore Drive. Zasnovo tlorisov stanovanj nadgrajuje, rahlo spreminja, z večjim poslušom za povpraševanja na trgu. Če so bili tlorisi stanovanj v že zgrajenem objektu 860/880 Lake Shore Drive nekoliko nedodelani, so v stanovanjskem kompleksu Commonwealth Promenade Condominiums zelo čisti, jasni s poudarjeno komponento uporabnosti (Slika 7).

Z izgradnjo kompleksa Commonwealth Promenade Condominiums se je Miesov razvoj na področju koncipiranja stanovanjskih tlorisov zaključil. V okviru projekta Commonwealth Promenade Condominiums ni bilo potrebe izdelave več variant tlorisov, ker je v celoti prisluhnil potrebam trga. To so Miesovi najbolj dovršeni tlorisi stanovanj, katerih v svojem nadaljnjem delu ni več bistveno spreminjal. Stanovanjski kompleks Commonwealth Promenade Condominiums predstavlja tipična Miesova stanovanja. Stanovanja so karakteristična s svojo premišljenostjo, odprtostjo, funkcionalnostjo in preprostostjo. Še najbolje jih opiše beseda skladnost, ker je težko ločiti kaj je čemu podrejeno, konstrukcija

redu, red funkciji ali funkcija konstrukciji. Ker so vsi sestavni elementi usklajeni tako da celota deluje, sploh ni mogoče govoriti o podrejenosti. Konstrukcija objekta je v popolnosti usklajena z zasnovo stanovanj, stanovanja so zasnovana funkcionalno in so zaradi svoje tlorisne jasnosti izredno elegantna.



Slika 7: Commonwealth Promenade Condominiums, vogalno stanovanje.
Figure 7: Commonwealth Promenade Condominiums, corner flat.

Večstanovanjski objekti kasnejšega nastanka različnih arhitektov

Marina City

Leta 1964 je bil zgrajen večstanovanjski objekt Marina City, arhitekta Bertranda Goldberga. Marina City je kmalu po izgradnji postala arhitekturna ikona mesta. Kljub odlični lokaciji in programski pestrosti, je imel in ima velike težave. Prva pomanjkljivost objekta, ki vpliva na njegovo trenutno stanje, so najemniška stanovanja in njihov način rabe prostorov. Odnos do lastništva v takšnih primerih je drugačen oziroma ga skorajda ni. Najemniki nimajo interesa za vzdrževanje objekta za čas svojega bivanja tamkaj. Napako, ki je bila storjena v 70-ih letih z že samim konceptom lastništva objekta, so poskušali kasneje odpraviti s privolitvijo k odkupu stanovanj. Kljub temu je objekt obdržal velik odstotek najemniških stanovanj. Druga pomanjkljivost objekta je tlorisna zasnova stanovanj. Zaradi konične oblike tlorisa stanovanja so kuhinje in kopalnice izredno majhne ter precej nerodne oblike. Takšna oblika prostorov je problematična za opremljanje [Knežević, Kordiš, 1987: 97]., pri prenovi pa je težko spreminjati velikost, lego ali obliko posameznih prostorov (Slika 9). Tretja pomanjkljivost objekta je vzdrževanje in varovanje. Veliko vhodov in dostopov v notranjost objekta zahteva dobro varovanje, katero se v okviru objekta sploh ni izvajalo, kar je povzročalo številne vlome v objekt oziroma stanovanja.



Slika 9: Marina City, trisobno stanovanje.
Figure 9: Marina City, a three-room flat.



Slika 8: Bertrand Goldberg: Marina City, 1964.
Slika 8: Bertrand Goldberg: Marina City, 1964.

Nekatere od naštetih pomanjkljivosti pa tudi mnoge druge so vzrok, da je objekt naseljen s stanovalci srednjega nižjega družbenega sloja, kar povzroča nevdrževanost objekta, neprimerno varovanje, številne vlome in pogoste pojave požarov [Chicago carless..., 2011].

Kompleks Marina City je razkril veliko pomanjkljivosti v slabo premišljenem konceptu lastništva in zasnovi objekta. Miesov komentar na objekt Marina City je bil, da je to tipično delo mladega arhitekta, kar zadosti pove o bistvu problema objekta [Abalos, Herreros, 2003: 236]. Slabo upravljanje z objektom je le prispevalo k dodatnim težavam, kar izredno slabo vpliva na sloves objekta. Te napake v kasnejših stanovanjskih gradnjah niso bile ponovljene.

Lake Point Tower

Večstanovanjski objekt Lake Point Tower je projekt arhitekturnega biroja Schipporeit & Heinrich. Zgrajen je bil leta 1986 in je danes vzorčen primer kakovostnega načrtovanja stanovanjskega objekta.

Stanovanjski objekt leži vzhodno od ceste Lake Shore Drive na manjšem polotoku jezera Michigan. Lokacija objekta je posebna in izjemna, še posebej z vidika, da je ob jezeru v centru Chicaga. Izjemnost lokacije je maksimalno izkoriščena na način, da se na jedro objekta navezujejo trije stanovanjski kraki, tako da ima vsako stanovanje pogled na jezero. Objekt je postavljen na podium, visok dve etaži, v katerem so skupni prostori in

garaža. Streha podiuma je korišćena kot parkovna površina, ki je namenjena stanovalcem [Schneider, 2004: 184].

Zunanji videz objekta in zasnova spominjata na nekatere Miesove objekte, ki so produkt logičnega in racionalnega razmišljanja. Objekt s približno 700 stanovanji ima mnogo skupnih prostorov. Njihov obseg in število je presenetljivo, kar v veliki meri odstopa tudi od današnjih standardov. Zunanji bazen, otroško igrišče, terasa za piknik, notranji bazen, telovadnica, igrišče za squash, prostori za druženje, pralnica, so le nekateri prostori za raznolike dejavnosti med mnogimi. Poleg so prisotni tudi poslovni prostori in prostori komercialnega značaja, kot so trgovina, zdravniška in zobozdravniška ordinacija, fizioterapevt ipd.

Florisna zasnova stanovanj je čista in funkcionalna. Vsi prostori so skrbno zasnovani in proporcionirani po vzoru Miesovih stanovanj v Commonwealth Promenade Condominiums. Fasadni plašč je zaobljen in v notranjosti v celoti pravilno izkoriščen, kar daje stanovanjem dodatno vrednost. Izredno kakovostno je rešen odnos geometrije fasade in geometrije stanovanj (Slika 11). Geometrija zaobljene fasade se ne nadaljuje v zasnovi prostorov v stanovanju. S takšno rešitvijo so se izognili težavam, ki so se zgodile v objektu Marina City.



Slika 10: Schipporeit & Heinrich: Lake Point Tower, 1968.
Figure 10: Schipporeit & Heinrich: Lake Point Tower, 1968.

Upoštevana visoka bivalna kakovost že v fazi projektiranja stanovanj še danes ne zahteva večjih posegov ali sprememb v stanovanjih v času prenove. Skeletna konstrukcija objekta omogoča združevanje več stanovanj, kar je tudi danes, glede na nekoliko višje bivalne standarde, pogost pojav. Kar pomeni, da ima objekt danes nekoliko nižje število posameznih stanovanjskih enot.



Slika 11: Lake Point Tower, trisobno stanovanje.
Figure 11: Lake Point Tower, a three-room flat.

John Hancock Center

Objekta Marina City in Lake Point Tower sta prva, ki sta predstavila nov koncept vertikalnega mesta, "vertical city", mesto v stolpnici. Najbolj celovito je koncept vertikalnega mesta zajet prav v objektu John Hancock Center, 344 m visokem monolitu v centru mesta. Objekt je bil zgrajen leta 1970 kot odraz ekonomske in tehnološke moči Chicaga ter Amerike nasploh.

Zasnova objekta je presenetljivo preprosta. Objekt je deljen po vertikali na poslovni in stanovanjski del. Vhodi v poslovni in stanovanjski del objekta so ločeni. Del pritličja in celotno prvo nadstropje sta namenjena trgovski dejavnosti. Od drugega do dvanajstega nadstropja je garaža, od trinajstega do enainštiridesetega so pisarne. Na štiriinštiridesetem nadstropju je vhodna avla stanovanjskega dela objekta, večnamenski prostori, bazen, rekreacijski prostori, kemična čistilnica, prostor za dostavo in trgovina z živili. Od petinštiridesetega do dvaindevetdesetega nadstropja je približno 700 stanovanj različne velikosti, od garsonjer do petsobnih stanovanj. Od dvaindevetdesetega do stotega nadstropja so prostori instalacij, razgledna ploščad, restavracija in tehnični prostori. [Adams 2007: 222]

Tako izjemna zasnova je rezultat načel ekonomičnosti in praktičnosti. Pritličje je naravni podaljšek ulice, zato so pritlični prostori objekta namenjeni trgovinam. Del objekta, od drugega do dvanajstega nadstropja je najslabši del objekta, zato je namenjen garaži. Stanovanjski del se začne na štiriinštirideseti etaži, kjer se objekt dvigne nad večino okoliških objektov, tako so stanovanja svetla, stanovalcem pa zagotovljen neomejen pogled in občutek prostornosti.

Podobno kot v stanovanjski stolpnici Lake Point Tower je tudi v objektu John Hancock Center povzet isti princip zasnov stanovanj, ki jih je konceptiral že Mies van der Rohe. Na sliki 13 je prikazano štirisobno vogalno stanovanje, ki je zanimivo po tem, da dnevni prostori niso postavljeni v vogalni del stanovanja. S tako premišljeno rešitvijo so dosegli večjo in smiselno funkcionalnost stanovanja. Vendar stanovanja niso tako premišljeno usklajena s konstrukcijo objekta, kot je to zaslediti v stanovanjskem kompleksu Commonwealth Promenade Condominiums. Tega pa tudi ni možno pričakovati pri tako visokem objektu s takšno obliko in konstrukcijsko zasnovo.



Slika 12: John Hancock Center arhitekturnega biroja Skidmore Owings & Merrill LLP, in Water Tower Place biroja Loeb, Schlossman & Hackl. [Vir: <http://www.flickr.com/photos/brostad/4750924251/sizes/o/in/photostream/>].

Figure 12: John Hancock Center arhitekturnega biroja Skidmore Owings & Merrill LLP, in Water Tower Place biroja Loeb, Schlossman & Hackl.



Slika 13: John Hancock Center, vogalno štirisobno stanovanje. Figure 13: John Hancock Center, a four-room flat.

Stolpnica John Hancock Center združuje poslovni in stanovanjski del znotraj enega objekta, objekt Water Tower Place, arhitekturnega podjetja Loeb, Schlossman & Hackl, pa združuje poleg stanovanj še nakupovalni center in prestižen hotel znotraj enega stavbnega volumna. Zasnova objekta izhaja iz praktičnih zahtev posameznega programa. V štirih podzemnih etažah so garaža in servisni prostori, v prvih petnajstih

nadzemnih pa nakupovalni center. Etaže nakupovalnega centra tvorijo spodnji kubus (podium). Na njegovem jugovzhodnem delu je postavljen stolp, ki sega od petnajste do tridesete etaže. V stolpu se nahaja prestižen hotel Ritz Carlton. Od enaintridesete do štiriinšesdesete etaže so stanovanja. [Blaser, 1992: 154] Stanovanja so različnih velikosti, od trisobnih do šestsobnih in več sobnih duplex stanovanj. Kljub precej veliki tlorisni površini stanovanj je čitljivost organizacije stanovanja izredno jasna in funkcionalna. trisobno stanovanje meri 164 m². V stanovanje je vključeno vse, kar kupec prestižnega stanovanja zahteva in želi, kljub temu je oblikovano na preprost in eleganten način. Inovacija, po kateri je objekt znan, je združitev hotela in stanovanj v eno funkcionalno enoto. Stanovalec so na voljo vse hotelske usluge, kot je "conciierge", center dobrega počutja, restavracija ipd. Usluga "conciierge" skrbi za potrebe stanovalcev kot so rezervacije vstopnic in restoranolov, naročanje taxi prevoza, naročanje varstva otrok...

Na ta način je v okviru vsakega posameznega stanovanja omogočena usluga na nivoju večje graščine z vsem osebjem, vendar brez večjega finančnega bremena. Stroški, ki nastajajo v okviru objekta, se delijo med hotelom in stanovalci, ki koristijo usluge na nivoju hotela.

Water Tower Place

Water Tower Place je bil vse do konca prejšnjega stoletja v Chicagu najbolj prestižen stanovanjski objekt. Svojo prestižnost je dosegal zaradi svoje izredne kakovosti in slabega obdobja 80-ih v razvoju stanovanjske arhitekture ter nasploh. Premajhne investicije v posodabljanje objekta in kasnejša gradnja novih prestižnih objektov, kot je Trump Tower, so vplivale na počasen zaton statusnega položaja objekta, ki ga je imel v času izgradnje.



Slika 14: Water Tower Place, trisobno stanovanje. Figure 14: Water Tower Place, a three-room flat.

Vse do konca 70-ih let je bil trend v razvoju stanovanjske arhitekture izrazit. V 80-ih letih je razvoj na področju stanovanjske arhitekture stagniral, ni bilo jasne smeri razvoja na tržišču stanovanj. Gradili so se objekti, ki niso sledili kontinuiteti razvoja prejšnjega desetletja. Za to obdobje so bile značilne investicije s čim manj finančnega rizika. Zgrajeni objekti v tem obdobju so povzeli nekatere karakteristike, ki so bile že predhodno razvite, kot so rekreacijski center, bazen, velikost stanovanj ipd. To so bili predvsem objekti, ki niso bili povsem konceptualno premišljeni kot sta to bila John Hancock Center ali Water Tower Place.

Novejša večstanovanjska gradnja

V 90-ih letih je stanovanjska gradnja doživljala ponoven vzpon. Ta vzpon je bil najbolj izražen v povečani površini velikosti stanovanj. Konec 90-ih sta se pojavila dva različna trenda v gradnji stanovanjskih objektov. To sta bila gradnja standardnih stanovanj in gradnja prestižnih objektov za družbeno elito.

Prvi trend stanovanjske gradnje je zaznamovala večinoma nepremišljena gradnja. Stanovanjski objekti so se gradili zaradi finančnega profita. Tržili so se kot nadstandardni, v resnici so bili podstandardni zaradi večjih napak v nepremišljeni zasnovi. Vse takšne napake so se poskušale prikriti z vgradnjo kakovostnih zaključnih materialov in opreme v kuhinjah in kopalnicah. Značilen primer takšne prakse je objekt 235 West Van Buren arhitekturnega biroja Perkins+Will.



Sika 15: Perkins+Will, 235 West Van Buren, 2009.
Figure 15: Perkins+Will, 235 West Van Buren, 2009.

235 West Van Buren

Objekt je zasnovan klasično. Pritličje je kombinacija trgovskih prostorov in vhodov za stanovalce. Spodnjih dvanajst etaž je namenjenih parkiranju. Naslednje etaže, od štirinajste do šestinštiridesete je stanovanjski del objekta. Na sedeminštirideseti etaži so skupni prostori za druženje in rekreacijo.

Tlorisna zasnova stanovanj in sama organizacija prostorov znotraj objekta je precej nerodna, kajti stanovanja imajo preveliko globino. Objekt po obliki koristi največji možni volumen, ki ga je bilo dovoljeno postaviti na dotično parcelo, zato je globina objekta pregloboka (oddaljenost od komunikacijskega jedra s hodniki in dvigali do fasade) glede na svojo širino. Posledično so tudi stanovanja pregloboka, tako da dvosobno stanovanje nima naravne svetlobe v spalnici (slika

17). Kljub trudu arhitektov (z natančnejšim pregledom zrisanih tlorisov in izvedbe), da rešijo problem prevelike globine in zagotovijo bodočim stanovalcem kakovostno bivalno okolje, jim to ni najbolje uspelo. Takšne tlorisne dimenzije objekta so zgolj primerne za poslovne prostore, nikakor ne za stanovanja. Rezultat nespametnih odločitev je bila izredno slaba prodaja stanovanj. Kot podkrepitev, da so stanovanja dejansko res slaba, je tudi raziskava, ki jo je izvedlo podjetje Housebrand iz Calgarija v Kanadi. [Slowhomestudio...,2010] V raziskavo so bili zajeti stanovanjski objekti vseh večjih severnoameriških mest. Primer enega najslabših stanovanjskih tlorisov so bila posebej izpostavljena prav dvosobna stanovanja zgrajena v objektu 235 West Van Buren.



Slika 16: Dvo in tri sobno stanovanje 235 West Van Buren.
Figure 16: Two- and three-room flats on 235 West Van Buren.



Slika 17: Skidmore Owings & Merrill LLP: Trump International Hotel & Tower Chicago, 2009.
Figure 17: Skidmore Owings & Merrill LLP: Trump International Hotel & Tower Chicago, 2009.

Trump International Hotel & Tower Chicago

Sam vrh prestižnega stanovanjskega trga ponudbe stanovanj v Chicagu zavzema Donald Trump s svojo investicijsko družbo Trump Organization. Leta 2009 je Trump z izgradnjo objekta Trump Tower obogatil ponudbo prestižnih stanovanj na chicagškem tržišču. Prav v tem obdobju je bila ponudba prestižnih stanovanj v Chicagu najbolj skromna. Nekdaj prestižen Water Tower Place je počasi izgubljal svoj sijaj in svežino, na trgu prestižnih stanovanj je ostala samo še peščica manjših stolpnic z velikimi stanovanji, 200 m² ali več, v katere so poskušali privabiti bogate kupce. Na tržišču je nastala potreba po stanovanjskem objektu s premišljenim konceptom ponudbe, ki bi ponudil stanovanja vseh velikosti.

Trump International Hotel & Tower Chicago je bil zamišljen kot 600 m visoka stolpnica, vendar so njeno višino znižali na 356 m po dogodku 11. septembra 2001 v New Yorku [Time Magazine..., 2004]. Objekt vključuje hotel, stanovanja in enoto "hotel condo". Hotelski del se nahaja na spodnjih osemindvajsetih etažah objekta, od devetintridesete do devetinosemdesete etaže so stanovanja. V enoti "hotel condo" so lastniška stanovanja, ki se oddajajo v okviru hotelske ponudbe.

Hotelsko stanovanjski kompleks je zanimiv koncept, ki pa v celoti še ni zaživel zaradi zakonske nedorečenosti na tem področju. V stanovanjskem delu so stanovanja različnih velikosti od 45 m² velikih garsonjer vse do velikih 1325 m² stanovanj, ki zavzema celotno 89 nadstropje. Vsem stanovalcem v objektu so na voljo hotelske usluge. Trump International Hotel & Tower Chicago nudi podoben sistem uslug kot Water Tower Place. Korporacija Trump veliko pozornost posveča nivoju usluge, ki jo nudi, in jo poskuša obdržati na najvišjem možnem nivoju, kar naj bi objektu omogočalo čim daljši obstanek na vrhu chicagške stanovanjske ponudbe.



Slika 18: Trump Tower Chicago, vogalno trisobno stanovanje.

Figure 18: Trump Tower Chicago, three-room flat.

Čeprav je sistem ponudbe naštudiran, usluge na najvišjem nivoju, pa tlorisi stanovanj ne dosegajo ravni vrhunskosti. Pri večjih stanovanjih, 150 m² ali več, zadrege še niso tako opazne, kot pridejo do izraza pri manjših. Izvor zadreg v tlorisih stanovanj je sama tlorisna zasnova posameznega nadstropja, ki je izredno neurejena in nejasna. Stanovanja so nepravilnih oblik, kar povzroča težave pri razporeditvi in obliki posameznih prostorov znotraj stanovanja. Velik del prostora znotraj stanovanja je neizkoriščen zaradi nerodne geometrije prostora.

Druga težava manjših stanovanj so velike kuhinje in kopalnice. Ta težava je verjetno nastala zaradi prevelikega pritiska investitorja, ki je menil, da sta to prostora največje vrednosti

Slika 19: Santiago Calatrava, Perkins+Will: Chicago Spire, 2007 - The Chicago Spire. [Vir: <http://www.thechicagospire.com> <dostop junij, 2011 >].
Figure 19: Santiago Calatrava, Perkins+Will: Chicago Spire, 2007 - The Chicago Spire.

stanovanja pri prodaji. To sicer drži, kar potrjujejo tudi zahteve ameriških kupcev na trgu stanovanj, vendar vztrajanje investitorja na velikih kuhinjah in kopalnicah v manjših stanovanjih, je posledično imelo velik vpliv na kakovostne zasnove teh stanovanj. Večina stanovanj manjše površine je nekatovostnih s predimenzionirano kuhinjo in kopalnico. Z analizo tlorisne zasnove se je težko izogniti pomisleku, da bi z bolj kakovostno zasnovo stanovanj dosegli opaznejši premik v razvoju stanovanjske arhitekture v Chicagu.

Chicago Spire

Najnovejši projekt za stanovanjsko stolpnico, v soavtorstvu arhitekta Santiaga Calatrave in arhitekturnega biroja Perkins+Will, naj bi bil postavljen na zadnji prosti parceli v centru mesta, ki nudi neomejen pogled na jezero Michigan. Arhitekt Santiago Calatrava si je objekt zamislil v obliki spirale, s čimer na ustrezen način izkoristi imenitnost lokacije. Stanovanjska stolpnica v obliki spirale je tako dominantna da ima potencial nove ikone mesta. Čeprav je krožni tloris objekta, ki izhaja iz zunanje spiralne podobe objekta, najbolj logičen, le-ta prinaša v notranjosti nove težave. S podobno težavo so se ukvarjali že pri objektu Marina City. Arhitekturni biro Perkins+Will je bil zadolžen za ureditev notranjih prostorov v smiselno tlorisno zasnovo, vendar na zastavljen problem niso podali dobrih rešitev. Nesmotne rešitve stanovanjskih tlorisov posledično zmanjšujejo arhitekturno vrednost celotnega objekta.



Stanovanja so tlorisno rešena na podoben način kot v objektu Marina City. S konično zasnovo stanovanj je dobljenih mnogo nerodnih kotov, kar pomeni, da prostori niso pravokotni, temveč trapezoidne oblike, ki povzročata težave pri postavitvi standardne opreme. V projektivnem biroju Perkins+Will so se odločili v koničen tloris umestiti prostore čim bolj pravokotne oblike. Kot rezultat nespametnega pristopa reševanja organizacije notranjih prostorov je izredno nerodna geometrija (slika 21). V Marina City, kjer je tlorisno zasnovano načrtoval Bertrand Goldberg, je problem krožnega tlorisa objekta bistveno bolje rešil. Zanimiv je bil komentar ameriškega nepremičninskega vlagatelja A. Alfreda Taubmana [Taubman 2010.], ki pravi, da je strošek gradnje krožnega tlorisa enak kvadratnemu, ki je orisan okoli krožnega. Omenjen komentar jasno kaže na pomanjkljivost krožne tlorisne zasnove, ki zahteva bolj kakovostno zasnovano stanovanj.



Slika 20: Chicago Spire, trisobno stanovanje.
 Figure 20: Chicago Spire, a three-room flat.

Ugotovitev

Chicago je mesto, kateremu je enostavno slediti razvoj stanovanjske arhitekture. Večina objektov, zgrajenih v zadnjih sto letih, je na preprost in jasn način sledilo trendom v stanovanjski gradnji. Chicago je imel prednost v tem, da ima možnost neomejenega prostorskega razvoja, hkrati pa je bila prisotna tudi potreba po bivalnih enotah v samem centru mesta. Takšni pogoji so omogočili gradnjo izjemnih stanovanjskih objektov.

Miesova stanovanjska arhitektura je imenitna zato, ker sproti odgovarja trenutnim zahtevam tržišča na kakovosten in premišljen način. Stanovanja, ki jih je zasnoval Mies, so še danes popularna, imajo v sebi noto sodobnosti, pa čeprav so bila zgrajena pol stoletja nazaj. Večina arhitektov, ki so kasneje gradili stanovanjske objekte, so prevzeli Miesov koncept snovanja stanovanj, ga nekoliko nadgradili, kar kaže na velik vpliv Miesa nasploh na stanovanjsko arhitekturo. Popularnost Miesovih stolpnic danes ni povsem enaka tisti pred štiridesetimi leti, ko so bile zgrajene, kar je razumljivo. Tehnologija se je toliko spremenila, da marsikoga tehnološka nedovršenost ne prepriča več. Miesove stolpnice, John Hancock, Lake Point Tower in drugi objekti imajo stanovanja, ki so tudi danes merilo kakovostne stanovanjske gradnje.

Kakovost stanovanj je odvisna od več kriterijev. Med njimi so najbolj pomembni: tlorisna zasnova, velikost stanovanja, skupni prostori in vzdrževanje objekta.

Tlorisna zasnova

S pregledom chicagških stanovanjskih objektov je možno ugotoviti tri specifične trende v zasnovi stanovanj. To so klasične, Miesove in sodobne zasnove. Mies je s svojo preprosto

in odprto tlorisno zasnovo pustil močan vpliv na zasnovano stanovanj kasnejšega nastanka. Njegova stanovanja so bila v času izgradnje popoln kontrast takratnim klasičnim zasnovam. Izredno kakovostne bivalne pogoje v svojih stanovanjih je dosegel s pomočjo tehnološko dovršene zasnove konstrukcije in fasadnega ovoja. Vsi prostori v stanovanju so bili postavljeni premišljeno in skrbno funkcionalno. Stanovanja so dosegla tako visok standard kakovosti, da so bila standard nadaljnjih dvajset let. V stanovanjskem objektu Commonwealth Promenade Condominiums je bilo razvito tipično Miesovo stanovanje, katere zasnove se je posluževal v vseh nadaljnjih stanovanjskih objektih. Prav tako so tudi drugi arhitekti povzeli in nadgrajevali ta značilen Miesov koncept snovanja stanovanj. Arhitekturna biroja Schipporeit & Heinrich in SOM sta v svojih objektih Lake Point Tower in John Hancock Center dosegla višji nivo zasnove stanovanja, kot ga je kot standard postavil Mies. Večjo pozornost so posvetili funkcionalni praktičnosti in prostorski racionalnosti. Konec 70-ih z nastopom postmodernizma se je koncept snovanja stanovanj, ki ga je zastavil Mies, počasi začel izgubljeni. V tem obdobju je bil večji poudarek na zunanosti objekta in dekoraciji, manj na tlorisni zasnovi. Še danes je težko najti tako skrbno načrtovana stanovanja kot so bila tista zgrajena v 80-ih letih.

Velikost stanovanja

Ni pogoj, da je veliko stanovanje tudi dobro stanovanje. V Chicagu zapisano pravilo skorajda drži, kajti kakovost stanovanja je sorazmerna z velikostjo. Kot prikazuje (diagram 1) je možno ugotoviti, da se z višanjem standarda tudi povečuje površina stanovanja, z nižanjem standarda pa se stanovanje zmanjšuje. Le v zadnjem desetletju je opazno nesorazmerje med kakovostjo in velikostjo. Trenutno se velikost stanovanja bliža standardu 70-ih let. Zanimivo je, da tlorisna kakovost temu ne sledi.

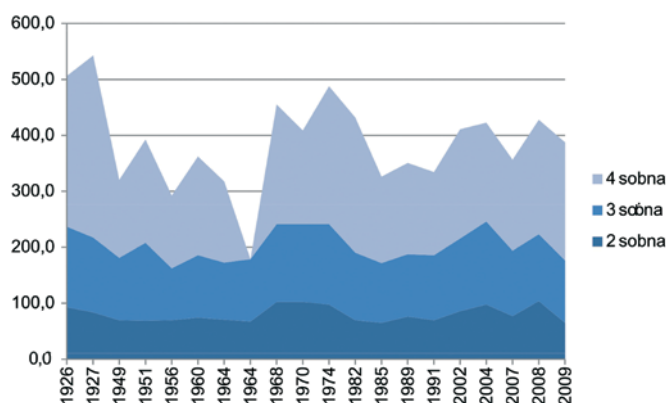


Diagram 1: Velikost stanovanj v Chicagu v obdobju 1926 - 2009.

[vir: MLS: nepremičninski podatki za obdobje maj-junij 2011, www.mls.com].

Graph 1: Size of flats in the period 1926-2009.

Skupni prostori

Tako imenovani prostori udobja oziroma skupni prostor so bili vključeni v stanovanjski objekt šele sredi 50-ih let 20. stoletja, ko so postali standard za vsako stanovanjsko stolpnico. To so prostori za fitnes, sestanke, druženje, varnostnika ipd. Večji stanovanjski objekti vključujejo tudi bazen, savno, trgovine ipd. To so prostori, ki so bili vključeni v sklop objekta na podlagi povpraševanja na trgu nepremičnin. Pa čeprav predstavljajo v investiciji velik strošek, imajo velik prispevek h kakovosti bivanja v stanovanjski stolpnici v Chicagu.

Vzdrževanje objektov

Dobra zasnova objekta in kakovostna izvedba ne garantirata dolgoročne kakovosti objekta še posebej, če se neprimerno vzdržuje. Lake Point Tower in John Hancock Center (diagram 2) sta objekta, ki sta bila zgrajena pred šestdesetimi leti v razmaku dveh let. Imata podobno kakovost tlorisnih zasnov stanovanj in število spremljajočih skupnih prostorov, vendar primerjalno je njuno današnje stanje povsem nasprotno. V John Hancock Center se že nekaj let sistematično vlaga pozornost in sredstva v prenovo objekta. Skupni prostori so vzdrževani oziroma kakovostno prenovljeni. Lake Point Tower je pravo nasprotje. Vložki v obnovo objekta so nesistematični, prostori se obnavljajo brez enotne vizije ipd. Takšna razlika je morda bolj razumljiva v enem od vzrokov, kot je višina mesečnega prispevka za vzdrževanje objekta. V objektu John Hancock Center je višina mesečnega prispevka 5.86€/m², v Lake Point Tower pa zgolj 3.76€/m².

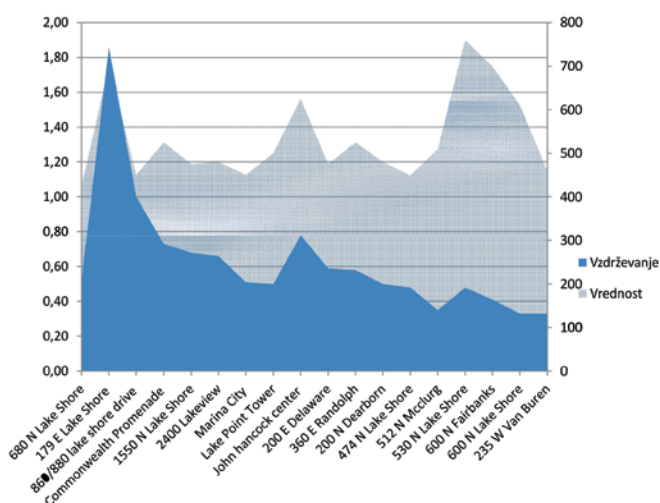


Diagram 2: Razmerje stroška vzdrževanja in vrednosti nepremičnine.

[vir: MLS: nepremičninski podatki za obdobje maj-junij 2011, www.mls.com].

Graph2: Maintenance cost in relation to real estate value.

Sklep

V zgodovini arhitekture ni bilo veliko napisanega o vlogi Miesa v razvoju stanovanjske arhitekture v Chicagu in nasploh. Stolpnici 860/880 N Lake Shore Drive sta izjemen primer stanovanjske arhitekture, ki je zaznamovala nadaljnjih 30 let stanovanjske gradnje v Chicagu. Narejenih je bilo premalo raziskav o Miesu in njegovem vplivu na razvoj stanovanjske arhitekture, da bi bilo možno pravilno opredeliti njegovo vlogo. Mies je bil tisti, ki je z izgradnjo stanovanjskih stolpnic postavil osnovo in standarde v stanovanjski arhitekturi v Chicagu. Miesove koncepte in rešitve na področju stanovanjske gradnje so povzeli mnogi drugi arhitekti v kasnejših stanovanjskih gradnjah. Objekti, ki so bili zgrajeni v 70-letih 20. stoletja, ko je bila stanovanjska gradnja v Chicagu na svojem vrhuncu, so vzoren primer, da je s premišljeno zasnovo objekta, skrbnim načrtovanjem stanovanj in kakovostnim spremljevalnim programom možno graditi objekte, ki so zmožni tudi štirideset let držati enak nivo kakovosti bivanja.

Viri in literatura

- Abalos, I., Herreros, J., (2003): Tower and office : from modernist theory to contemporary practice. Cambridge, Mass.; London: The MIT Press ; Columbia : A Buell Center, Columbia Book of Architecture.
- Adams, N., (2007): Skidmore, Owings & Merrill: SOM since 1936, Electa Architecture, Milan.
- Blaser, W., (1992) Chicago architecture and design. Birkhäuser, Berlin.
- Knežević, G., Kordiš, I., (1987): Stambene i javne zgrade. Tehnička knjiga. Zagreb.
- Kristl, S., (1991): Stanovanjske zgradbe II : skripta v pripravi. Fakulteta za arhitekturo, Ljubljana.
- Schneider, F., (2004): Grundrißatlas : Wohnungsbau = Floor plan manual : housing. Birkhäuser, Berlin.
- The Promontory, <http://miespromontoryapartments.com/history.html> <dostop Junij, 2011 >.
- Chicago Carless, <http://www.chicagocarless.com/2006/08/04/should-i-move-to-marina-city/> <dostop Junij, 2011 >.
- Taubman, A., 2010: Realestate practice, Lawrence tech University (predavanje).
- MLS (Multiple Listings Service): nepremičninski podatki za obdobje maj/junij 2011, www.mls.com
- Slow home studio, <http://slowhomestudio.com/design-minutes/evaluating-aptlofts-in-chicago/> <dostop Junij, 2011 >.
- Time Magazine, <http://www.time.com/time/magazine/article/0,9171,1009906,00.html> <dostop Junij, 2011 >.