

Katarzyna Zawada*

PRZESTRZENIE BIUROWE – WYZNACZNIKIEM MIEJSCA

OFFICE SPACES – INDICATOR OF THE PLACE

W ślad za rozwojem pracy biurowej podąża rozwój nowoczesnej formy obiektów. Reprezentacyjny i prestiżowy charakter budowli odzwierciedla się w atrakcyjnej formie i skali. Powoduje to, że funkcja biurowa staje się znacząca – poprzez wygląd budowli podkreśla rangę miejsca.

Słowa kluczowe: przestrzeń biurowa, element tożsamości, dominananta kompozycyjna

A development of the modern shape of the building is following the development of the office work. Representative and prestigious character of the building is reflected in the attractive shape and the scale. This causes, that the office function is becoming significant, through the appearance of the building emphasize rank of the place.

Key words: office space, an element of the identity, a composition predominant feature

Obiekty biurowe w znaczny sposób zmieniły wygląd współczesnego miasta. Znaczenie tego zjawiska można było zaobserwować już na przestrzeni ubiegłego wieku zarówno w dużych miastach Ameryki, Europy jak i Azji.

W miarę rozwoju cywilizacyjnego funkcja biurowa zaczęła towarzyszyć wszystkim dziedzinom życia. Obsługa dynamicznie rozwijającej się wytwórczości, rozrost handlu, transportu, usług prasowych, reklamowych, bankowo-ubezpieczeniowych wpłynął na wyodrębnienie się funkcji biurowej. W początkowym okresie rozwoju funkcji biurowych firmy zajmowały pojedyncze budynki przy głównych ulicach lub w narożnikach ulic. Kubaturą i skalą dostosowane do otaczającej je tkanki, swą architekturą akcentowały miejsce. Możliwości konstrukcyjne i materiałowe,

a także ograniczenia ekonomiczne (wysokie ceny gruntów) wpłynęły na zupełną zmianę w stylu budowania obiektów mieszczących funkcje biurowe. Biurowce stając się najwyższymi budynkami użytkowymi, wielokrotnie przewyższyły skalą i kubaturą otaczającą tkankę, dominując w strukturze przestrzennej miasta. Najbardziej charakterystycznym przykładem tego zjawiska są miasta amerykańskie z powstającymi od II połowy XIX wieku „drapaczami chmur”.

W wielu miastach Europy Zachodniej systematyczny rozrost funkcji biurowych wpłynął na coraz większe nasycenie obszarów śródmiejskich wypierając funkcję mieszkaniową i adaptując kamienice na biura. Negatywne skutki – wyludnianie śródmieść, przebudowa oryginalnej tkanki, chaos przestrzenny

* Zawada Katarzyna, mgr inż. arch., Politechnika Krakowska, Instytut Projektowania Architektonicznego.

i funkcjonalny wpłynął na podjęcie decyzji o ograniczeniu tych działań. Zdecydowano o deglomeracji biur poza śródmieście. W założeniach przyjęto, że w centrach miast lokalizowane będą jednostki biurowe, agendy władz o charakterze prestiżowym, reklamowym, usługowym i informacyjnym. Pozostałe oddziały, biura produkcyjne itd. będą lokalizowane w nowych centrach biurowych lub przenoszone w zewnętrzne obszary miasta do tzw. parków biurowych. Jednakże budowane na zewnątrz zespoły biurowe zostały ocenione przez pracowników i interesantów jako negatywne ze względu na swój monofunkcyjny charakter. W tej sytuacji zmieniono podejście w sposobie projektowania zespołów biurowych wprowadzając funkcje handlowo-usługowe, obiekty związane z kulturą i rozrywką oraz mieszkalnictwo z zielenią. Równocześnie zaczęto przebudowywać zdegradowane tereny, zaniedbane kwartały na wielofunkcyjne zespoły z przewagą funkcji biurowej, gdzie obiekty biurowe poprzez swą architekturę stały się wyróżnikiem miejsca, inicjując w przestrzeni miasta nowe znaczenie.

Pod względem funkcjonalnym obiekty biurowe cechuje wysoka efektywność wykorzystania terenu. Możliwości konstrukcyjno-materiałowe pozwalają na budowę obiektów o dużych gabarytach i powierzchni użytkowej na stosunkowo małym obszarze, gdzie może być zlokalizowana duża liczba stanowisk pracy. Budynki biurowe są obiektami nieuciążliwymi dla otoczenia, a ze względu na charakter pracy mogą w dowolny sposób wchodzić w relacje z innego typu funkcjami. Jediną uciążliwością dla otoczenia jest dostępność. Biura gromadzące dużą liczbę pracowników oraz interesantów powodują czasowe nasilenie ruchu pieszo-kołowego oraz wymagają dobrej dostępności w skali miasta.

W ślad za rozwojem pracy biurowej podąża rozwój nowoczesnej formy obiektów. Reprezentacyjny i prestiżowy charakter budowli na skalę możliwości i aspiracji bogatych firm, bycie konkurencyjnym

względem innych odzwierciedla się w atrakcyjnej formie i skali obiektów [1]. Czynnikiem ten powoduje, że funkcja biurowa staje się znacząca w skali miasta, dzielnicy lub bezpośrednim sąsiedztwie. Obiekty biurowe mogą poprzez wygląd budowli podkreślać rangę miejsca, nadać szczególnego wyrazu miejscu, w którym się znajdują, a odpowiednio skomponowane z otaczającą je strukturą stają się wyróżnikiem w mieście wchodząc w dalekie relacje oraz bliskie z bezpośrednim otoczeniem.

Budynki biurowe pomimo wspólnej cechy, jaką jest zarówno praca biurowa, jak i podział na strefy funkcjonalne, pod względem formy charakteryzują się ogromną różnorodnością. Jednym z elementów decydujących o tym jest funkcja obiektów. Wyróżnić tu można: obiekty biurowe międzynarodowych korporacji, filii, agend itd. związanych z zarządzaniem gospodarką i finansami o różnorodnym zasięgu oddziaływania, np. w Barcelonie – Torre Agbar projektu Jeana Nouvela, Sony Center autorstwa Helmuta Jahna w Berlinie, Centrum biurowe Fokus w Warszawie autorstwa Kuryłowicza itd. Inny typ to obiekty biurowo-administracyjne i urzędy związane ze sprawowaniem władzy np. ratusz miejski w Londynie autorstwa sir Normana Fostera, siedziba Bundestagu Paul-Löbe-Haus w Berlinie projektu Stephana Braunfelsa, siedziba urzędu Kanclerza Niemiec w Berlinie projektu Axela Schultesa i wiele innych. Występują także obiekty biurowo-usługowe o zróżnicowanym charakterze (banki, poczty, towarzystwa ubezpieczeniowe itp.) np. budynek ING w Budapeszcie autorstwa Erica van Egeraata, biurowiec Deutsche Bahn w Berlinie itd. Różnorodny charakter pracy ma wpływ na formowanie i komponowanie obiektów oraz ich otoczenia. Nie bez znaczenia dla charakteru budynku jest także organizacja przestrzeni biurowej, gdzie biura tego typu – np. biura korytarzowe, wieloprzestrzenne, grupowe, mieszane czy kombi jednoznacznie wpływają na wygląd obiektu. Jednocze-

1. Centrum La Défence skalą swą nie przytłacza historycznej tkanki. Jednocześnie w relacjach z miastem jest elementem tożsamości i dominantą kompozycyjną (fot. autorka) / Centre La Défence La with scale isn't crushing the historical tissue of city. At the same time in relations with the city he is an element of the identity and a composition predominant feature (phot. Author) 2. Szklane wieżowce widoczne z wielu miejsc w mieście akcentują miejsce historycznego początku drogi z Berlina do Poczdamu. (fot. autorka) / Glasses tower blocks visible from many places in the city are stressing the place of the historical beginning of the road from Berlin to Potsdam (phot. Author)



śnie rozwiązanie przestrzenne uzależnione jest w dużej mierze od lokalizacji i uwarunkowań jakim podlegają budynki w danym miejscu, np. ograniczeniom przestrzennym (wysokość, kubatura), ekonomicznym (wysokiej cenie gruntów).

Analizując obiekty i zespoły biurowe pod względem lokalizacji można wyodrębnić pewne grupy obiektów. Pierwsza grupa to obiekty powstałe w wyniku skutecznej i konsekwentnej polityki przestrzennej usytuowane w centrach i obszarze śródmiejski respektujące otaczającą tkankę (zwłaszcza historyczną). Jest też grupa budynków, która nie respektuje otoczenia. Biurowce zlokalizowane w sposób chaotyczny dominują nad funkcją mieszkalną i usługową, często zmieniając kompozycję oraz wygląd panoramy miasta. Powstałe w ten sposób obiekty są wynikiem braku kontroli nad rozrostem funkcji biurowych [2]. Równocześnie w wyniku decentralizacji biur inwestorom umożliwiono lokalizowanie budynków biurowych poza śródmieściem. Atrakcyjność obszarów pod względem ekonomicznym, zazwyczaj bardzo dobra dostępność komunikacyjna, walory środowiskowe itd. pozwalają na budowę obiektów wolnostojących o interesującej formie. Jest również tendencja do lokalizowania w strefach podmiejskich parków biurowych lub miasteczek administracyjnych. Obiekty zazwyczaj mają większe działki i są budynkami niezbyt wysokimi i płaskimi.

Szereg nowoczesnych obiektów, pomimo interesującej architektury, wprowadza dysonans w tkance miasta. Przypadkowe zestawienia różnego typu kubatur o różnej kolorystyce i formie często zupełnie niedostosowanych do charakteru miejsca, gdzie brak relacji kompozycyjnych z bliskim jak i dalekim otoczeniem wprowadza chaos przestrzenny i zaburza relacje widokowe. Taką sytuację możemy zauważyć na przykładzie Warszawy. Rozmieszczone w sposób dosyć przypadkowy obiekty biurowe często o wartościowej architekturze nie są związane funkcjonalnie i kompozycyjnie z otoczeniem.

Zupełnie z innym podejściem mamy do czynienia w dużych europejskich miastach. Skomponowany zespół wielu obiektów biurowych z obiektami o funkcjach handlowo-usługowych, obiektami związanymi z kulturą, rozrywką wraz z mieszkalnictwem i zielenią może być początkiem porządkowania przestrzeni. Poprzez swą architekturę staje się wyróżnikiem miejsca oraz wnosi nowe wartości w strukturę miasta. Sytuację taką najlepiej można zilustrować na przykładzie wybranych zespołów biurowych: w Paryżu – La Défence, Londynie – Canary Wharf, Berlinie – Potsdamer Platz.

Nowoczesne centrum La Défence usytuowane poza śródmieściem Paryża oprócz znaczenia funkcjonalnego jako nowe centrum administracyjne, ma szczególne znaczenie kompozycyjne w skali miasta. Zlokalizowane nad Sekwaną jako przedłużenie a zarazem zamknięcie widokowe siedmiokilometrowej osi Pól Elizejskich. Usytuowanie szeregu obiektów biurowo-usługowych zgodnie z zasadami kompozycji, dbałość o jakość obiektów (ranga i prestiż firm) oraz o jakość otoczenia spowodowała, że stało się ośrodkiem centrotwórczym. Nowoczesna architektura w dużej mierze sprowadzająca się do ogromnych geometrycznych budynków (AXA, Gan, Manhattan, Fiat itd.) oraz wiele innych zaprojektowanych przez szereg znanych na skalę światową architektów. Jednocześnie zakomponowana przestrzeń pomiędzy wysokościami, dostosowana do skali użytkownika nadaje kameralny charakter miejscu.

Wśród wielu przykładów obiektów biurowych, które stały się wyznacznikiem miejsca znaczącą rolę odgrywa zespół Potsdamer Platz w Berlinie w rejonie Bramy Brandenburskiej. Przestrzeń biurowo-usługowa powstała po przebudowie zdegradowanych terenów po zburzeniu Muru Berlińskiego. Ma układ zwartego kwartału nowoczesnych budynków. Pod względem urbanistycznym zespół biur i funkcji towarzyszących został wpisany w dawny układ ulic i placu. Jednakże założenie zostało zaprojektowane

tak by obiekty tworzyły różnorodne wnętrza urbanistyczne a bryła niektórych obiektów wyraźnie przewyższała otaczającą tkankę nabierając znaczenia kompozycyjnego w skali miasta i otoczenia. Dotyczy to dwóch wieżowców – sprawiających wrażenie bramy oraz wieżowca Koolhaasa będącym zamknięciem widokowym pobliskich ulic. Dodatkowo na atrakcyjność zespołu wpływa różnorodność funkcji i zabudowy projektów wybitnych architektów: Murphy, Jahn, Isozaki, Kohlbecker, Moneo, Piano, Rogers, itd. utrzymanej według wytycznych określonych w planach regulacyjnych oraz rozwiązanie przestrzeni publicznych wpływa na odbiór jej przez użytkownika.

Podobne zjawisko można zauważyć w rejonie Londyńskich Doków. Rozpoczęta w latach 80. ubiegłego wieku przebudowa obejmuje rehabilitację zabudowy mieszkaniowej oraz wprowadzenie biur, hoteli, centrów konferencyjnych, gastronomii, handlu, sportu i rekreacji. Największą w ramach przebudowy zmianą użytkowania na funkcje biurowe jest realiza-

cja Canary Wharf, gdzie mieści się ponad 21 biurowców, z czego najwyższy 250-metrowy biurowiec Canada Tower projektu Cesara Pelli jednoznacznie wskazuje w skali miasta na usytuowanie tego założenia.

Analizując relacje obiektów biurowych w kontekście przestrzeni miasta konieczne jest spojrzenie na współczesne tendencje lokalizowania obiektów biurowych jako grupy obiektów, które zmieniają zasadniczo wygląd współczesnego miasta. Wydaje się właściwe zwrócić szczególną uwagę na relacje widokowe obiektów biurowych z obszarem śródmiejskim oraz najbliższym otoczeniem. Jest to istotne z tego względu, iż grupa obiektów może wnieść szczególną wartość w przestrzeń miasta ze względu na charakter architektury, przestrzeń publiczną, różnorodność funkcjonalną i kompozycyjną zarówno w relacjach z bliskim jak i dalszym otoczeniem oraz w panoramie miasta widzianej z charakterystycznych punktów widokowych.

PRZYPISY

[1] Sytuacja ta szczególnie jest widoczna w krajach wschodzących Dalekiego Wschodu. Prężnie działające firmy – korporacje dążą do lokalizacji swojej siedziby w obiektach jak najwyższych, jak najbardziej nowoczesnych o oryginalnej architekturze. Uznawane za wizytówkę firmy mówią o jej pozycji.

[2] Najbardziej charakterystycznym przykładem jest jeden z największych ośrodków finansowo-gospodarczych Niemiec – Frankfurt nad Menem. Możliwość utraty inwestorów przyczyniła się prowadzenia przez władze lokalne łagodnej polityki przestrzennej. W konsekwencji takiego działania powstało wiele wieżowców o zróżnicowanej kubaturze.

BIBLIOGRAFIA

D. Leśniak, *Kolejny krok w chmurach*, Architektura & Biznes, 2/2002, s. 40–47.

E. Niezabitowska, *Projektowanie obiektów biurowych*, Część I: *Historia. Rodzaje obiektów biurowych*, wyd. Politechniki Śląskiej, Gliwice 1997.

Studium sylwety i tektoniki elewacji ulicy Marszałkowskiej i Alei Jerozolimskich, Zespół opiniując studium: J. Cybis, R. Girtler, W. Kozak, M. Mikos, Architektura-Murator, 2(37)/2001, s. 67–72.

M. Złowodzki (red.), *Ergonomia pracy biurowej*, Polska Akademia Nauk, Komitet Ergonomii, Kraków 2004.

M. Złowodzki, *O środowisku architektonicznym pracy biurowej*, Monografia 132, wyd. Politechnika Krakowska, Kraków 1992.