

Queensbridge Houses New York, NY (US)

W.F.R. Ballard, Henry S. Churchill, Frederick G. Frost & Burnett Turner

Queensbridge Houses:
Vernon Boulevard, 10th Street,
12th Street, 21st Street, 40th Avenue,
41st Avenue, New York, NY,
Verenigde Staten/United States
Ontwerp/Design: William F.R.
Ballard, Henry S. Churchill,
Frederick G. Frost & Burnett Turner

Opdrachtgever/Client: USHA
(United States Housing Authority)
Eigenaar/Owner: NYCHA (New York
City Housing Authority)
**Ontwerp-oplevering/Design-
completion:** 1938-1940
**Aantal woningen/Number of
dwellings:** 3.149/3.149 (in 1947)

**Aantal bewoners/Number of
inhabitants:** 10.325/10.325
(in 1947)
Plangebied/Area: 20 ha
Woningdichtheid/Dwelling density:
157/ha
Voorzieningen/Amenities: buurthuis
en auditorium, winkels, kleuter-
school/community centre and
auditorium, shops, nursery school

Bronnen/Sources:
"Queensbridge, New York, N.Y.",
Architectural Forum (1940), 13-15
George Herbert Gray, *Housing and
Citizenship; A Study of Low-cost
Housing* (New York: Reinhold
Publishing Corporation, 1946)

Queensbridge Houses noord
Queensbridge Houses North



Wie vanuit het zuidelijkste puntje van Central Park, New York, in oostelijke richting rijdt, komt na pakweg 2,5 km bij de Queensboro Bridge terecht, de brug die Manhattan verbindt met het stadsdeel Queens. Daar, onder aan de brug, ligt het grootste sociale woningbouwproject van New York City, Queensbridge Houses, gebouwd in 1939 en nog steeds in gebruik.

De Y-vormige plattegrond van de woontorens en de positionering in een parkachtige omgeving laten zien hoezeer de huisvesting van arme stadsbewoners in de loop van anderhalve eeuw is verbeterd. New York was lange tijd, net als andere grote steden, het toneel van de meest vreselijke huisvestingsmisstanden. Hoewel al in 1800 de eerste *slum clearance*-wetgeving werd aangenomen – die de stad het recht verleende gebouwen die hun volledige kavel besloegen (dus geen tuin of binnenplaats hadden) op te kopen en af te breken, – bleek de aarzelende regelgeving niet opgewassen tegen de combinatie van explosieve bevolkingsgroei, onbetaalbare huurprijzen en opportunistische speculatiebouw. Tussen 1800 en 1850 woonden in grote delen van de stad tientallen gezinnen opeengepakt in gebouwen op een kavel van 8 x 32 m, met vier appartementen per verdieping, geen stromend water of wc's, en met slaapkamers zonder enige vorm van ventilatie of lichttoetreding, de zogenaamde *railroad tenements* (vanwege de gelijkenis met de indeling van een treinwagon).

De tweede helft van de negentiende eeuw laat met de introductie van de 'halterplattegrond' (*dumbbell plan*) lichte verbeteringen zien, maar de behuizing van de stedelijke onderklasse blijft penibel: de geïntroduceerde lichtschachten zijn nog geen 1,5 m breed en het sanitair is rudimentair. Pas wanneer nieuwe wetgeving rond 1900 het gebruik van bredere kavels in de hand werkt, komt er letterlijk meer lucht en licht in de volkswoningbouw, een ontwikkeling die met de introductie van de beroemde *zoning law* in 1916 wordt doorgezet. Na de Eerste Wereldoorlog tekent zich een trend af van grootschaliger projecten, vaak verder van het dure stadscentrum af gelegen, met een lage bebouwingsdichtheid, veel aandacht voor buitenruimte en lichtinval, en met additionele functies zoals kinderspeelplaatsen. Randbebouwing maakt plaats voor over het hele terrein verspreide gebouwen.

Queensbridge Housing is een voorbeeld van zo'n grootschalige aanpak. Er zijn 3.149 appartementen gerealiseerd op een grondgebied dat even groot is als 12 reguliere stadsblokken. Het programma bestaat naast de woningen uit een gemeenschapshuis, een school en een winkelcentrum, en uit zes hoven die als speelplaatsen dienst doen. Het totale project beslaat een rechthoek van 400 x 500 m (20 ha), die wordt doorsneden door twee noord-zuidstraten waartussen de publieke functies liggen, en één oost-weststraat die naar de parkeerplaats leidt in het hart van de wijk. De straten sluiten aan op het stratenpatroon van de omliggende stad. Op de zes vakken die zo ontstaan, zijn de woontorens gegroepeerd, zodanig dat er in het midden een open ruimte is met een groene, parkachtige kwaliteit.

Bouwstenen van het project zijn twee typen woontorens met een Y-vormige plattegrond. Bij de een zijn per verdieping zes appartementen rond een trappenhuis geplaatst, bij de ander zijn dat er vijf. Deze torens zijn per twee, drie, vier of vijf geclusterd tot meanderende structuren van zes verdiepingen hoog en soms wel 160 m lang. De architecten, W.F.R. Ballard, Henry S. Churchill, Frederick G. Frost en Burnett Turner, zijn erin geslaagd

Driving east from the southernmost tip of Central Park in New York City, you reach the Queensborough Bridge after about 2.5 km: it connects Manhattan and the borough of Queens. At the foot of the bridge lies New York's largest social housing project, Queensbridge Houses, built in 1939 and still in use today.

The Y-shaped floor plan of the residential towers and their location in a park-like setting demonstrate how much the accommodation of poor city dwellers improved over the course of one and a half centuries. For a long time New York, like other big cities, was the scene of the most horrendous housing conditions imaginable. Though slum clearance legislation was adopted as early as 1800 – entitling the city to buy and break down buildings that covered an entire plot (and thus had no garden or courtyard) – the hesitant regulations proved no match for the combination of explosive population growth, prohibitive rents and opportunistic speculative development. Between 1800 and 1850, many parts of the city housed dozens of families crammed into buildings on plots measuring 8 x 32 m, with four housing units per floor, no running water or toilets, and bedrooms without any access to ventilation or light: the so-called 'railroad tenements' (because of the similarity to the floorplan of a railway carriage).

The introduction of the 'dumbbell plan' in the second half of the nineteenth century slightly improved things, but the housing situation of the urban underclass remained awkward: though light shafts were introduced, these were less than 1.5 m wide, and plumbing was rudimentary. Only new legislation introduced around 1900 promoting the use of wider plots literally brought more air and light into public housing, a development that was subsequently furthered in 1916 by the introduction of the famous zoning law.

The end of the First World War marks the beginning of the tendency to build larger-scaled projects, often realized farther away from the expensive city centre, with a lower building density and particular attention to outdoor space, incident light and additional features such as children's playgrounds. Buildings on the edges gave way to buildings that were scattered over the terrain.

Queensbridge Housing is an example of such a large-scale approach. It encompasses 3,149 apartments, realized on a location the size of 12 regular city blocks. The programme consists of houses, a community centre, a school, a shopping mall and six courtyards that serve as playgrounds. The entire project covers a rectangular area of 400 x 500 m (20 ha) intersected by two north-south streets flanked by public amenities and a single east-west street that leads to the parking lot at the heart of the neighbourhood. The streets dovetail with the street grid of the surrounding city. The residential towers arranged in the resulting six sectors circle an open space with a green, park-like quality.

The building blocks of the project are two types of residential towers with Y-shaped floor plans. In the first type, six apartments are clustered around a central staircase per floor; in the other, five. The towers are clustered by twos, threes, fours or fives into meandering structures of six storeys high and up to 160 m long. The architects, W.F.R. Ballard, Henry S. Churchill, Frederick G. Frost and Burnett Turner, managed to achieve a very compact chain of dwellings, providing a relatively large number of different dwelling types and sizes. The dwellings range from two- to five-room apartments, either arranged like terraced housing or fitted with diagonally placed windows. Some L-shaped, five-room apartments envelop two-room apartments; elsewhere identical dwellings lie parallel, side by side. The stairwells and light wells are also very compact and hardly take up any façade space.

om een zeer compacte schakeling van woningen te realiseren en in een redelijk groot aanbod van woningtypen en woninggroottes te voorzien. De woningen variëren van twee- tot vijfkamerappartementen, uitgevoerd als doorzontype of met overhoeks geplaatste ramen. Soms vouwt een L-vormige vijfkamerflat zich om een tweekamerwoning; elders liggen gelijke woningen parallel aan elkaar. De trappenhuizen en lichtschachten zijn ook zeer compact en nemen bijna geen ruimte aan de gevel in beslag.

De hoeken in de plattegrond (120 graden) maken dat de woningen wat betreft zonlichttoetreding veel gunstiger zijn dan die met de gebruikelijke kruisvormige plattegrond. Bovendien zorgen ze voor een afwisselend gevelbeeld, waar niet alles orthogonaal is. Hierdoor lijkt de totale compositie iets minder massief dan wanneer in elkaars verlengde geplaatste flats waren toegepast. Al deze architectonische middelen ten spijt, is Queensbridge Housing een probleemwijk van formaat. Drugs en criminaliteit bepalen het imago. Daar staat tegenover dat sloop niet aan de orde is. De ruimtelijke opzet en de bruikbare plattegronden dragen mogelijk daaraan bij. (pvdp)

The angles in the tower floor plans (120 degrees) create dwellings that are much more favourably positioned towards the sunlight than in towers with a usual, cross-shaped floor plan. They also create a varied façade, in which the lines are not all orthogonal. Consequently, the overall composition seems slightly less massive than would be the case if the buildings had been placed in line. All of these architectural resources notwithstanding, Queensbridge Housing is a major problem area, with a reputation tarnished by drugs and crime. On the other hand, there are no plans to tear it down – perhaps because of its good spatial structure and favourable floor plans. (pvdp)

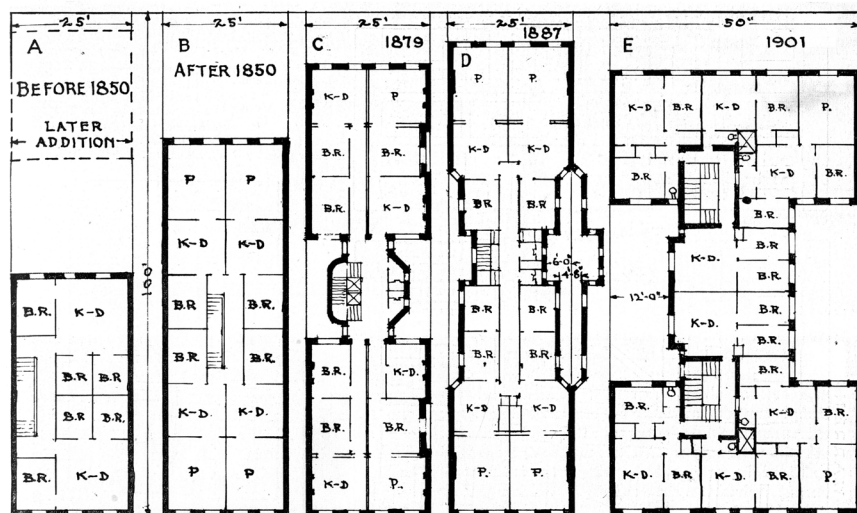
Locatie van Queensbridge
Houses in New York
Location of Queensbridge
Houses in New York



Luchtkoker van een 'dumbbell
tenement' gebouwd na 1887
Airshaft of a dumbbell tenement
built after 1887



EVOLUTION OF NEW YORK TENEMENT PLANS, UP TO 1901



Evolutie (tot 1901) van de plattegrond voor arbeiderswoningen in New York:

- Voor 1850, 4-8 kamers zonder daglicht;
- Na 1850, de 'railroad tenement', 8-12 kamers zonder daglicht;
- Na 1879, de originele 'dumbbell tenement', 4-14 kamers zonder daglicht;
- Na 1887, de verbeterde 'dumbbell tenement', minimaal daglicht in de vertrekken

Evolution of New York tenement plans up to 1901.

- Before 1850, leaving 4 to 8 rooms dark;
- After 1850, the 'railroad' tenement, 8 to 12 rooms dark;
- After 1879, the original 'dumbbell' tenement, 4 to 14 rooms dark;
- After 1887, the improved 'dumbbell' tenement, all rooms with nominal outside light



Luchtopname in westelijke richting van de Queensbridge Houses tijdens de bouw. Op de achtergrond Manhattan, juli 1939

Aerial view of Queensbridge Houses under construction, looking west with Manhattan in the background, July 1939



Luchtfoto van het Queensbridge project tijdens de bouw, mei 1939
Overhead view of the construction of the Queensbridge project, May 1939

Vernon Boulevard. Exterior of the eerste opgeleverde blokken
Vernon Boulevard. Exterior of the first finished blocks







Speelplaats in het zuidoostelijk
deel van Queensbridge
Playground in the south-east part
of Queensbridge

Luchtopname van het voltooide
project, ca. 1940
Aerial view of the completed
project, c. 1940



Kruispunt 12th Street/41st Avenue,
in noordelijke richting gezien
Crossing 12th Street and 41st
Avenue, looking north

Onder de vier centrale blokken
van 41st Avenue zijn winkels
gevestigd
Shops are located underneath the
four central blocks on 41st Avenue







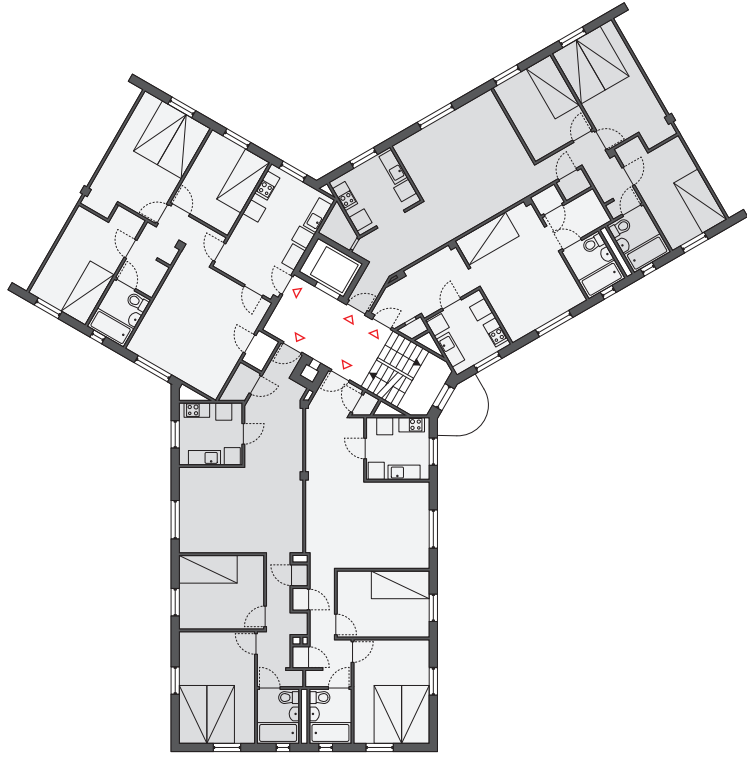
Voetpad vanaf 10th Street richting 41st Avenue, via het noordelijke deel van de Queensbridge Houses
 Walking from 10th Street towards 41st Avenue through the northern area of Queensbridge Houses



Entree van een van de noordelijke blokken
 Entrance of one of the northern blocks

Noordelijk deel van de Queensbridge Houses met op de achtergrond het Community Center
 Northern part of Queensbridge Houses with the Community Center in de background







Modelappartement, badkamer
Model apartment, bathroom



Modelappartement, entreehal
Model apartment, entrance lobby

Modelappartement, keuken
Model apartment, kitchen



Modelappartement, woonkamer
Model apartment, living room

