

## ROZPRAWA DOKTORSKA

**Rewaloryzacja wielorodzinnej czynszowej zabudowy mieszkaniowej z drugiej połowy XIX-wieku (w oparciu o wybrane przykłady).**

**Autor:** mgr inż. arch. Krzysztof Bizio.  
**Promotor:** dr hab. inż. arch. prof. PS Zbigniew Paszkowski.

**SZCZECIN 2000-2002**



## SPIS TREŚCI.

### **Rozdział 1. Wstęp.**

- 1.1. Omówienie tematu pracy.....3.  
Kamienica czynszowa na tle historycznym (3). Potrzeba podjęcia prac rewaloryzacyjnych w Polsce(4).  
Nowy kontekst gospodarczo-społeczny (5).
- 1.2. Cel i teza pracy.....5.  
Cel pracy (5). Teza pracy (7).
- 1.3. Metoda opracowania tematu.....9.  
Zakres opracowania (9). Źródła i materiały (10). Stan badań (10). Metoda opracowania (12).

### **Rozdział 2. Zasady kształtowania. XIX-wiecznej zabudowy mieszkaniowej.**

- 2.1. Rozplanowanie urbanistyczne.....14.  
XIX wieczna przestrzeń urbanistyczno-architektoniczna jako wyraz ducha epoki (14). XIX -wieczna koncepcja miasta otwartego na tle rozwoju form historycznych (15). Struktura funkcjonalna miast drugiej połowy XIX – tego wieku (17). Specyfika układów urbanistycznych XIX-wiecznej czynszowej zabudowy mieszkaniowej (18). Przykłady XIX-wiecznych przekształceń wybranych miast w Europie i na ziemiach polskich (23). Wnioski (36).
- 2.2. Kamienica czynszowa.....39.  
Historyzm, jako postawa twórcza w architekturze XIX wieku (39) . Kamienica czynszowa jako odpowiedź na potrzeby epoki (41). Ideowy układ funkcjonalny (43). Typizacja rozwiązań technicznych (53). Komercyjny charakter kamienicy czynszowej (55). Zmiana kontekstu przestrzennego i społecznego kamienicy czynszowej (57). Wnioski (58).

### **Rozdział 3. Społeczno-ekonomiczne aspekty rewaloryzacji XIX-wiecznych kamienic mieszczańskich.**

- 3.1. Podstawy prawne procesu rewaloryzacji.....59.  
Prawo budowlane, jako element kształtujący powstanie kamienic czynszowych (59). Przykłady ustaw budowlanych w miastach polskich (61). Wybrane akty prawne decydujące współcześnie o procesach rewaloryzacyjnych w Polsce (65). Wnioski (67).
- 3.2. Podstawy ekonomiczne procesu rewaloryzacji.....69.  
Znaczenie podstaw ekonomicznych procesu rewaloryzacji w gospodarce wolnorynkowej (69). Czynniki decydujące o finansowym powodzeniu procesu (70). Rodzaje środków finansowych w procesie rewaloryzacji (71). Cele finansowych strategii renowacji i prywatyzacja (73). Wnioski (75).
- 3.3. Socjologiczne znaczenie rewaloryzacji.....76.  
Rewaloryzacja, jako proces zachowania tożsamości (76). Lobby społeczne popierające proces rewaloryzacji (76). Pierwszy okres działania strategii, przekwaterowania i negocjacje z mieszkańcami (78). Wnioski (79).
- 3.4. Miejsce XIX-wiecznej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zrównoważonym modelu rozwoju współczesnego miasta.....80.  
Idea zrównoważonego rozwoju miast (80). Miasto zwarte i dzielnice historyczne (81). Odnawialny-potencjał XIX- wiecznej zabudowy czynszowej (83). Wnioski (85).

### **Rozdział 4. Techniczne aspekty rewaloryzacji XIX-wiecznych kamienic mieszczańskich.**

- 4.1. Adaptacje.....86.  
Rozwój procesów transformacji zabudowy we współczesnym świecie (86). Specyfika prac adaptacyjnych w XIX-wiecznej zabudowie czynszowej (87). Wnioski (87).
- 4.1.1. Adaptacje części parterowej i piwnic.....89.  
Parter- uprzywilejowana przestrzeń handlowa (89). Kompozycja elewacji (92). Układy funkcjonalne (94). Aspekty techniczne (97). Aspekty prawne (98). Przykłady realizacji (100). Wnioski (106).
- 4.1.2. Przekształcenia mieszkań.....107.  
Możliwości przekształceń kamienic czynszowych (107). Układy przestrzenne i konstrukcyjne kamienic czynszowych i ich przydatność do procesów adaptacyjnych (107). Transformacja XIX- wiecznych kamienic czynszowych do potrzeb współczesnego mieszkalnictwa (112). Nowe funkcje kamienic czynszowych (114). Przykłady realizacji przekształceń kamienic czynszowych (115). Wnioski (120).
- 4.1.3. Adaptacje poddaszy.....121.  
Poddasze, jako element struktury funkcjonalnej i kompozycji kamienicy czynszowej (121). Problemy adaptacji dachów do nowej funkcji ((rekompozycja elewacji, funkcja, aspekty techniczne)) (121). Nadbudowy i dachy zielone (125). Aspekty prawne (128). Przykłady realizacji adaptacji poddaszy. (128). Wnioski (133).



4.2. Zagadnienia konserwatorskie wybranych elementów substancji zabytkowej.....	134.
Postulat autentyczności substancji zabytkowej (134). Elementy autentycznej substancji zabytkowej determinujące XIX-to wieczną kamienicę czynszową (135).	
4.2.1. Fundamenty i ściany.....	136.
Materiałowe i techniczne sposoby rozwiązania ścian i fundamentów w kamienicach czynszowych (136). Fundamenty: sposoby wzmocnień, pogłębienia i osuszania (136). Sposoby wzmocnień ścian i słupów (140). Wnioski (145).	
4.2.2. Stropy.....	146.
Podstawowe rodzaje stropów występujących w kamienicach czynszowych (146). Stropy drewniane (148). Stropy odcinkowe (152). Wnioski (154).	
4.2.3. Klatki schodowe.....	155.
Podstawowe rodzaje konstrukcji schodów kamienic czynszowych (155). Sposoby konserwacji i modernizacji schodów (155). Problemy funkcjonalno- przestrzenne (160) . Wnioski (161).	
4.2.4. Stolarka okienna i drzwiowa.....	162.
Forma stolarki drzwiowej i okiennej kamienic czynszowych, jako kontynuacja form dekoracji (162). Stolarka okienna (164). Stolarka drzwiowa (167). Balkony (167). Wnioski (170).	
4.2.5. Detale elewacyjne i tynki.....	171.
Sztukaterie elewacyjne (171). Tynki (175). Farby (178) . Termorenowacja ścian zewnętrznych (179). Wnioski (181).	
4.2.6. Instalacje techniczne.....	182.
XIX-wieczna infrastruktura ulic (182). Współczesne znaczenie zewnętrznej infrastruktury technicznej (184). Prowadzenie prac instalacyjnych we wnętrzach budynków (187). Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna (187). Ogrzewanie (188). Instalacja gazowa (189). Instalacja elektryczna (190). Wnioski (190).	
<b>Rozdział 5. Transformacja urbanistyczna XIX-wiecznej zabudowy czynszowej.</b>	
5.1. Przestrzenie publiczne.....	191.
Złożoność XIX-wiecznych przestrzeni publicznych miejskich (191). Przestrzenie publiczne XIX-wiecznych dzielnic mieszkaniowych (194). Obecna forma XIX-wiecznych przestrzeni publicznych (195). Modelowe sposoby przekształceń przestrzeni publicznych (201). Wnioski (208).	
5.2. Przestrzenie wewnątrz kwartałów.....	209.
Charakter przestrzeni wewnątrz kwartałów (209). Podstawowe tendencje przekształceń wewnątrz kwartałów (209). Wybrane elementy i przykłady przekształceń przestrzeni wewnątrz kwartałowej (212). Wnioski (222).	
<b>Rozdział 6. Nowa zabudowa w istniejącym kontekście.</b>	
6.1. Kontynuacja.....	223.
Zabudowa czynszowa jako tło dla nowej twórczości architektonicznej (223). Kontynuacja i innowacja jako postawa ideowa (223). Kontynuacja (224). Imitacje i inspiracje (228). Przykłady realizacji (228). Wnioski (234)	
6.2. Nowe formy.....	235.
Estetyka realizacji budynków w środowisku historycznym, jako przejaw ducha czasów (235). Główne współczesne tendencje architektoniczne (245). Neomodernizm (247). Architektura ewoluowanego modernizmu high- tech i dekonstruktywizm (247). Postmodernizm (250). Przykład indywidualnej kreacji twórczej (252). Budynki wysokie (254). Wnioski (256).	
<b>Rozdział 7. Zakończenie.</b>	
7.1. Podsumowanie i wnioski.....	258.
Wnioski (258). Podsumowanie (259). Zakończenie (260).	
Spis ilustracji .....	262.
Bibliografia .....	268.

## ROZDZIAŁ 1

### WSTĘP

---

*Ponieważ Europa poniosła olbrzymie straty  
w czasie drugiej wojny,  
pokoleniu powojennemu otwarły się oczy  
na wartości i wielkiej i małej architektury 19 wieku.  
Co więcej, odczuwa się jej brak,  
który rośnie w miarę oddalania się czasu.*

Karol Estreicher.<sup>1</sup>

#### 1.1. Omówienie tematu pracy.

(Kamienica czynszowa na tle historycznym. Potrzeba podjęcia prac rewaloryzacyjnych w Polsce.  
Nowy kontekst gospodarczo-społeczny.)

*Kamienica czynszowa na tle historycznym.*

Początków gwałtownego rozwoju cywilizacyjnego, związanego z rozwojem możliwości wymiany informacji, masowej komunikacji, przyrostem demograficznym i rozwojem techniki, należy szukać w połowie XIX wieku, kiedy to miasta europejskie rozpoczęły nowy okres swego rozwoju.<sup>2</sup>

Zakończony został etap ograniczenia możliwości rozwoju terytorialnego miast przez fortyfikacje militarne, które ulegały systematycznemu demontażowi. Na ich miejsce pojawiły nowe dzielnice miast, a społeczeństwa krajów europejskich przeżywały okres bujnego rozwoju gospodarczego i społecznego.<sup>3</sup>

Jednym z pierwszych materialnych przejawów nowego sposobu myślenia o mieście stało się powstanie i rozwój idei kamienicy czynszowej. W większości miast Europy powstawały budynki oparte o podobne założenia ideowe, ekonomiczne i przestrzenne. Niezależnie od przebiegu granic państwowych i kulturowych pojawiały się kamienice czynszowe, które powstawały z myślą o przyniesieniu zysków z wynajmu mieszkań.

Okres ten, ewoluując w zakresie rozwiązań przestrzennych, trwał jeszcze w pierwszym dziesięcioleciu XX- tego wieku.

Po zakończeniu pierwszej wojny światowej rozpoczął się powolny odwrót od zasad kwartałowej urbanistyki, którą zastępowano nową doktryną urbanistyczną i architektoniczną. Kwartały zwartej zabudowy zastąpiono luźnymi osiedlami robotniczym, a w miejsce kamienic czynszowych pojawiły się bloki spółdzielcze.

Przez dużą część XX-go wieku kamienice czynszowe nie cieszyły się należyty

---

<sup>1</sup> Karol Estreicher –*Historia sztuki w zarysie*-. PWN Warszawa 1979 Kraków.

<sup>2</sup> Na temat narodzin nowych form XIX-wiecznych miast i ich znaczenia dla dalszego rozwoju form urbanistycznych pisał między innymi: Krzysztof Kazimierz Pawłowski –*Narodziny miasta nowoczesnego*- i Józef Lepiarczyk –*Z problematyki kompozycji urbanistycznej 2 poł. XIX wieku (Paryż i Wiedeń)*-, zawarte w -*Sztuka 2 połowy XIX wieku*-. PWN Warszawa 1973.

<sup>3</sup> Swoistym –znakiem czasów- może być ponowne redefiniowanie znaczenie granic miasta dla jego przestrzennego rozwoju. W wieku XIX-tym dokonał się przełom polegający na zniesieniu granic miasta, którego konsekwencją stały się procesy rozwoju miast do niespotykanych rozmiarów, w konsekwencji do deglomracji. Koniec wieku XX i początki XXI wieku wykazują się odmiennymi tendencjami. Deglomracja miast zaczęła zagrażać w sposób gwałtowny środowisku naturalnemu. Spowodowało to poszukiwanie rozwiązań zapobiegającym nieograniczonemu rozwojowi miast i rozrastaniu się przedmieść. Ważną stała się obecnie koncepcja -miasta zwartej- w ramach idei miasta w zrównoważonym rozwoju. W ramach tej idei postuluje się powrót do zamkniętej formuły przestrzeni miasta i pełne wykorzystanie potencjału zabudowy znajdującej się w istniejących granicach miasta.



szacunkiem. Uważano je za relikty czasów –drapieżnego kapitalizmu-, nie dopasowane do wymogów współczesności. Jeśli do braku należytego zrozumienia założeń ideowych dodamy zniszczenia II wojny światowej, oraz brak należytej opieki po jej zakończeniu, otrzymujemy pesymistyczny obraz stanu tej zabudowy.

Narastająca powtarzalność i coraz większa ilość spauperizowanych rozwiązań przemysłowych w skali urbanistycznej i architektonicznej spowodowała ponowne zainteresowanie architekturą historyczną. W klimacie kulturowym końca XX-go wieku nastąpiło powtórne zainteresowanie zespołami XIX-wiecznych kamienic czynszowych. Po raz kolejny odkryto ich piękno, indywidualny wyraz, eklektyczne detale i fasady. Równocześnie w obecnej sytuacji przestrzennej miast europejskich, w której pożądanym stało się ograniczanie niekontrolowanego rozwoju przestrzennego i pełniejsze wykorzystanie zasobów istniejących, naturalną stała się potrzeba podjęcia intensywnych prac rewitalizacyjnych nad zabudową czynszową.



Ryc. nr. 1.1.

1.1. Pasaż pieszy –Ks. Bogusława X w Szczecinie- (1999 r).. Projekt pasażu pieszego: URBICON sp. z o.o.

1.2. Detale szczecińskich kamienic czynszowych.

XIX-wieczne kwartały zabudowy czynszowej tworzą w wielu miastach charakterystyczne (1.1.) przestrzenie publiczne, ciągi uliczne i place, a poszczególne budynki posiadają bogate (1.2.) detale architektoniczne.

Autor zdjęć: Sławomir Borek.

Ryc. nr. 1.2.

### *Potrzeba podjęcia prac rewitalizacyjnych w Polsce.*

W obecnych granicach Polski znajdują się obszary, które w końcu XIX i na początku XX wieku zajmowane były przez trzy mocarstwa: Rosję, Austro-Węgry, oraz Niemcy.

Dla każdego z tych państw okres powstawania kamienic czynszowych związany był z latami koniunktury gospodarczej. Sprzyjało to powstawaniu na ich terytoriach dużej ilości zabudowy czynszowej, która po odzyskaniu niepodległości przez Polskę w 1918 roku znalazła się w naszych granicach.

Sytuacja uległa częściowej zmianie po zakończeniu drugiej wojny światowej i zmianie granic. Utracono na rzecz Związku Radzieckiego część terytoriów wschodnich, ale poszerzono



polski stan władania o Ziemię Odzyskaną. Znalazło się w niej wiele miast, w których XIX-wieczna zabudowa stanowi ważny element struktury przestrzennej.

Spowodowało to, że zabudowa z końca XIX-go i początku XX-go zajmuje w wielu polskich miastach miejsce szczególne i współdecyduje o charakterze przestrzennym tych miast. Niestety niezależnie od znaczenia tej zabudowy dla polskich miast, należy odnotować szereg negatywnych zjawisk. Nawet pobieżny ogląd XIX-wiecznej zabudowy czynszowej, wskazuje na jej katastrofalny stan techniczny.

Czytelnicy gazet i telewidzowie stacji telewizyjnych systematycznie alarmowani są przez media o przypadkach zawaleń kamienic, lub o ewakuacji mieszkańców w obawie przed postępującą degradacją budynków. W wielu miastach z przyczyn historycznych dzielnice kamienic czynszowych mają charakter kryminogenny i opresyjny dla ogółu mieszkańców.<sup>4</sup> W wielu budynkach do dnia dzisiejszego brak jest elementarnych warunków sanitarnych (np. wspólne toalety), a pojedyncze mieszkania zajęte bywają przez kilka rodzin.

Problem rewaloryzacji zabudowy czynszowej z końca XIX-tego i początku XX-tego wieku wpisuje się w szerszy kontekst gospodarczy i przestrzenny. Należy podkreślić, że gospodarka polska stanie niebawem przed ogromnym wyzwaniem, jakim będzie przeprowadzenie prac modernizacyjnych dotyczących większości wielorodzinnego środowiska mieszkaniowego, wzniesionego w końcu XIX-wieku, początków XX-tego wieku, okresie międzywojennym, oraz latach powojennych (50-tych, 60-tych i 70-tych XX wieku). Stan techniczny dużej części tej zabudowy ulega systematycznemu pogorszeniu i nie podjęcie tych działań równoznaczne jest ze skazaniem tej zabudowy na śmierć techniczną, co miałoby daleko idące konsekwencje społeczne i gospodarcze.

#### *Nowy kontekst gospodarczo-społeczny.*

Po 1989 roku zmiany gospodarcze w Polsce spowodowały pojawienie się nowego kontekstu gospodarczo-społecznego rewitalizacji.

Polska konsekwentnie staje się elementem gospodarki globalnej, przyjmując zasady funkcjonowania wolnego rynku kapitałowego, które odnoszą się także do ochrony zabudowy historycznej. Wymaga to nowego, twórczego spojrzenia na problemy ratowania spuścizny kulturowej Polski, oraz osiągnięć kultur innych narodów, których materialne dokonania znajdują się obecnie w naszych granicach. Posiadanie wizji kompleksowej ochrony tej spuścizny jest szczególnym obowiązkiem polskich elit intelektualnych.

Polskie uczestnictwo w strukturach Unii Europejskiej wymaga także dostosowania standardów budowlanych, oraz rewitalizacji zasobów zabudowy czynszowej, której obecność charakterystyczna jest dla wizerunku wielu miast europejskich.

Bez wątpienia w procesie ich przekształceń konieczne jest wykorzystanie doświadczeń zachodnioeuropejskich, oraz doświadczeń zdobytych przez niektóre ośrodki w Polsce. Nowy kontekst globalnej gospodarki światowej niesie za sobą zagrożenia polegające na marginalizacji wielu tradycji lokalnych, oraz unifikacji przestrzeni architektonicznej.

Z drugiej jednak strony daje możliwości pozyskiwania kapitału i technologii wcześniej niedostępnych.

W tym kontekście konieczne jest poszukiwanie skutecznych metod rewitalizacji, uwzględniających nową sytuację gospodarczo-społeczną. Właściwą miarą sukcesu społeczności lokalnych będzie umiejętność ochrony i promocji własnych, lokalnych wartości przestrzennych, co przekładać się będzie bezpośrednio na podwyższenie statusu miast i ich tożsamości w dobie globalizacji.

<sup>4</sup> Przykładem takiej dzielnic o ogólnopolskiej sławie może być warszawska Praga, której kryminogenny wizerunek kojarzony jest bezpośrednio z XIX-wiecznym charakterem jej zabudowy.



## **1.2. Cel i teza pracy.**

(Cel pracy. Teza pracy.)

### *Cel pracy.*

Podjęcie działań związanych z ochroną dziedzictwa materialnego miast wymaga interdyscyplinarnego ujęcia całości problematyki. Przy wykonywaniu tych zadań połączeniu ulegają elementy historii architektury i urbanistyki, prawa, socjologii, ekonomii, techniki, z bogatą gamą współczesnych rozwiązań projektowych.

Analiza sposobów rewitalizacji zespołów zabudowy powstałych w różnych okresach historycznych pokazuje na istnienie różnic w teoretycznym i praktycznym podejściu do metodologii prac projektowych i wykonawczych. Każdy z określonych zespołów charakteryzuje się pewną specyfiką, niejako genetycznie wpisaną w jego historyczne pochodzenie.

W tym kontekście kamienice czynszowe powstałe w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku wyróżniają się wyrazistymi cechami decydującymi o ich powstaniu, oraz określającymi ich miejsce we współczesnym mieście:

- Kamienice czynszowe wytworzyły nowy typ zabudowy miejskiej, który wypracował własny układ przestrzenny w skali urbanistycznej i architektonicznej, detal architektoniczny, oraz operował określoną gamą materiałów i technologii budowlanych. Powstanie kamienic czynszowych związane było z ówczesną strukturą społeczną, prawem budowlanym, warunkami ekonomicznymi i miało konsekwencje społeczne.
- Do dnia dzisiejszego zachowała się stosunkowo duża liczba zespołów zabudowy czynszowej w miastach. Zespoły te współdecydują o charakterze dzielnic centralnych wielu miast, tworząc oryginalne układy przestrzenne.



Ryc. 1.3.

Rysunek z epoki przedstawiający projektowaną kamienicę czynszową przy HERZOG WILHELMSTRASSE w Monachium autorstwa arch. E. Drollinger'a.

Źródło: Czasopismo: -*ARCHITEKTONISCHE RUNDSCHAU*- (1896).

Klimat kulturowy panujący u progu XXI wieku sprzyja zabiegom dążącym dla zachowania materialnego i duchowego dziedzictwa przeszłości.<sup>1</sup> Szczególną rolę w tym procesie

<sup>1</sup> Należy zauważyć, że mimo wielu głosów krytyki, realnie wzrasta społeczny stopień zainteresowania ochroną dziedzictwa naturalnego i kulturowego. Ochroną obejmowane są coraz większe obszary środowiska naturalnego i coraz szersze gama budynków i układów urbanistycznych.

Ilustracją wzrostu świadomości ochrony dziedzictwa naturalnego i kulturowego społeczeństw może być



odgrywa idea zrównoważonego rozwoju miast. Zgodnie z jej duchem ważnym elementem służącym zachowaniu możliwości rozwojowych miasta jest opieka nad zabudową historyczną i włączanie jej do współczesnej struktury miasta. Nakazuje to podjęcie działań swoiście rozumianego: -recyklingu urbanistycznego-, polegającego na rewaloryzacji starej zabudowy.<sup>2</sup> Warunkiem koniecznym do świadomego prowadzenia prac rewaloryzacyjnych w dniu dzisiejszym jest gromadzenie i wymiana doświadczeń z różnych dziedzin współtworzących rewuloryzację.

Zgodnie z zamierzeniami autora celem niniejszej pracy jest:

- zebranie i analiza materiałów historycznych dotyczących: (1) urbanistycznych i architektonicznych sposobów formowania zabudowy czynszowej z drugiej połowy XIX i początków XX wieku; (2) XIX-wiecznej sztuki budowlanej (w zakresie odnoszącym się do realizacji zabudowy czynszowej); (3) przykładów współczesnych modernizacji zabudowy czynszowej, (4) realizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie zabudowy czynszowej, (5) a także poznanie szeroko rozumianego kontekstu prawnego, ekonomicznego i socjologicznego, towarzyszącego prowadzeniu prac rewuloryzacyjnych;
- oraz sformułowaniu wniosków dotyczących zebranego materiału, które służyć powinny bardziej efektywnym sposobom prowadzenia prac rewuloryzacyjnych.

Zakres badawczy podjęty w pracy dotyczy wielu różnorodnych dyscyplin naukowych. Jednak właśnie ta interdyscyplinarność stanowi istotę procesów rewuloryzacyjnych i wymaga uwzględnienia w modelach teoretycznych i działaniach praktycznych.

Spowodowało to, że w pracy jako metodę przyjęto opracowanie wybranych, reprezentatywnych przykładów z różnych dyscyplin odnoszących się do rewuloryzacji zabudowy czynszowej z drugiej połowy XIX i początku XX wieku; które posłużą do analizy założonej tezy.

#### *Teza pracy.*

Znaczenie układów zabudowy czynszowej powstałej w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku należy rozpatrywać w wymiarze materialnym i emocjonalnym.

W wymiarze emocjonalnym wielu miast, dzielnice te decydują o charakterze -genius loci- przestrzeni miasta.<sup>3</sup> W takich przypadkach ochrona tych dzielnic ma szczególny charakter, ponieważ związana jest z ochroną wizerunku miasta, oraz jego -materialną pamięcią historyczną-. W innych miastach, w którym obecność zabudowy historycznej jest bogatsza, zabudowa czynszowa stanowi istotne uzupełnienie przestrzeni miejskich.

W wymiarze materialnym zabudowa czynszowa posiada znaczącą wartość na lokalnych rynkach nieruchomości. W większości wypadków znajduje się ona w atrakcyjnych lokalizacjach i posiada możliwy do wykorzystania potencjał komercyjny.

Połączenie wartości emocjonalnych i materialnych nadaje sens podejmowaniu prac rewuloryzacyjnych, mające na celu konserwację oryginalnych elementów zabudowy czynszowej, oraz dostosowanie tej zabudowy do potrzeb współczesności.

Konieczność ochrony zabudowy czynszowej jest dzisiaj dość powszechnie akceptowana.

Pomimo tych deklaracji dokonuje się wciąż wielu przekształceń, które bezpowrotnie niszczą wartości materialne, estetyczne, emocjonalne, generowane przez tą zabudowę.

---

zmniejszony stopień zanieczyszczeń w powietrzu większości miast europejskich w porównaniu z zanieczyszczeniami z lat 70-tych i 80-tych XX wieku.

<sup>2</sup> Rozwój pojęcia -recyklingu urbanistycznego- związany jest dwoma elementami:

- wzrostem świadomości społecznej,
- oraz rozwojem rozwiązań technologicznych, służących do prac konserwacyjnych.

W myśl tej koncepcji budynki powinny stanowić wartość odnawialną, przetwarzaną w czasie.

<sup>3</sup> Ze względów emocjonalnych znaczenie tych dzielnic najwyraźniej widać w miastach, które okres kształtowania swego przestrzennego oblicza przeszły w XIX wieku. Przykładem takiego miasta może być Łódź, której charakterystyczna przestrzeń architektoniczna uformowała się w XIX wieku. Z drugiej strony istnieją miasta, których przykładem może być Szczecin, gdzie XIX-wieczna zabudowa stanowi jeden z niewielu relikwów zabudowy historycznej, ocalałych po zniszczeniach II wojny światowej.



Tezą pracy jest twierdzenia, że:

właściwie przeprowadzony proces renowacji i rewitalizacji zabudowy czynszowej z przełomu XIX i XX wieku, może zapewnić dostosowanie jej do współczesnych wymagań użytkowych i technicznych, przy zachowaniu właściwych tej zabudowie walorów architektonicznych i kompozycyjnych, oraz zachowaniu autentycznej substancji budynku.

W myśl przyjętej tezy za błędne należy uznać daleko idące przekształcenia zabudowy czynszowej, które:

- bezpowrotnie niszczą elementy krystalizujące charakterystyczne układy przestrzenne, do których można zaliczyć: kwartał- jako podstawowy moduł urbanistyczny, a także pierzeje uliczne, wysokości zabudowy itp.;
- jak i substancji budowlanej, której nieograniczona wymiana oznacza w praktyce unicestwienie tej zabudowy.

Wydaje się, że na obecnym etapie rozwoju świadomości architektonicznej społeczeństw europejskich zabudowa czynszowa powinna być uznana za istotne osiągnięcie myśli architektonicznej, która z jednej strony powinna podlegać modernizacji do wymagań współczesności, z drugiej jednak konieczne jest jej przekazanie w przyszłości, jako spuścizny materialnej i duchowej społeczeństwa drugiej połowy XIX-tego wieku.

Proces ten odbywać się musi na wielu płaszczyznach, a jego dostosowanie do sytuacji rynkowej ma w obecnej chwili znaczenie szczególne. Tylko poszukiwanie realnych rozwiązań logistycznych, technologicznych i projektowych może pozwolić na zachowanie i wykorzystanie tej zabudowy w dynamicznie rozwijającym się globalnym świecie.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Wydaje się, że wątek globalizacji kapitałowej stanie się coraz bardziej istotnym w procesach rewitalizacyjnych w Polsce. Należy się spodziewać, że udział kapitału zagranicznego w polskich inwestycjach będzie ulegał stałemu zwiększeniu, a wahania na międzynarodowych rynkach kapitałowych będą znajdowały swe bezpośrednie odbicie w polskich miastach. Już dziś o podjęciu procesów rewitalizacji decydować może kurs złotego, czy też stopień oprocentowania kredytów inwestycyjnych na rynkach międzynarodowych.

### 1.3. Metoda opracowania tematu.

(Zakres opracowania. Źródła i materiały. Stan badań. Metoda opracowania.)

#### Zakres opracowania.

Nawet dość pobieżne zapoznanie się z problematyką kompleksowo pojętej rewaloryzacji zespołów XIX-wiecznej zabudowy czynszowej, pokazuje na wielość wątków, które należy przeanalizować przy prowadzeniu tych zadań. O powodzeniu inwestycji decyduje połączenie działań kilku dziedzin nauki, oraz umiejętność ich praktycznego zastosowania.

Świadomość ta ma szczególny wymiar w warunkach polskich, gdzie wraz ze zmianą ustroju politycznego w 1989 roku zmianie uległo m.in.: prawo budowlane, prawa lokalowe, warunki finansowania, organizacja samorządów, rozpoczął się proces prywatyzacji, oraz nastąpił gwałtowny import materiałów i technologii budowlanych z krajów Europy Zachodniej.

Przemianie uległ cały system opieki nad zespołami zabytkowymi w Polsce.

Obserwuje się ogólną tendencję wycofywania się państwa z roli głównego opiekuna obiektów zabytkowych i przekazywania zadań dla samorządów lokalnych, instytucji i osób fizycznych. Świadomość konieczności opieki nad najważniejszymi obiektami materialnej kultury polskiej jest wciąż silna, jednakże w odniesieniu do obiektów o krótszym rodowodzie, dochodzi z przyczyn finansowych do rozwiązań kompromisowych.<sup>1</sup>

Tak szeroki kontekst zjawisk wpływających na prowadzenie prac rewaloryzacyjnych znalazł swoje odzwierciedlenie w zakresie opracowania niniejszej pracy. W pracy omówiono najważniejsze zagadnienia odnoszące się do procesów powstania, kontekstu społecznego i zasad rewaloryzacji XIX-wiecznej zabudowy czynszowej:

- problemy rozwoju architektonicznego i urbanistycznego układów zabudowy powstałych w drugiej połowie XIX wieku; (rozdział 2)  
Poznanie zasad tworzenia układów urbanistycznych i architektonicznych omawianej zabudowy wydaje się mieć decydujące znaczenie dla wyboru i dalszego prowadzenia działań rewaloryzacyjnych, które w żadnym wypadku nie powinny przekreślać głównych zasad tworzących tę zabudowę.
- problemy prawne, ekonomiczne, socjologiczne, oraz określenie miejsca tej zabudowy w modelu zrównoważonego rozwoju miasta; (rozdział 3)  
Prawo, ekonomia i socjologia są dziedzinami, które wpływają na osądzenie działań rewaloryzacyjnych w kontekście ekonomiczno-społecznym. Osadzenie tych procesów w ramach idei zrównoważonego rozwoju miasta nadaje mu szerszy wymiar kulturowy i pozwala na właściwe określenie roli tych procesów dla całości przestrzeni miejskich.
- problemy techniczne adaptacji kamienic czynszowych, oraz zagadnienia konserwatorskie wybranych elementów substancji zabytkowej; (rozdział 4)  
Rozwiązywanie konkretnych problemów technicznych jest głównym celem działań konserwatorskich, doprowadzających do ratowania oryginalnej substancji zabytkowej i jej przekształcaniem do potrzeb współczesności.
- transformacja urbanistyczna XIX-wiecznej zabudowy; (rozdział 5)  
Zmiana standardów funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej w centrach miejskich prowadzi do przekształceń kwartałów i całych dzielnic XIX-wiecznej zabudowy w skali urbanistycznej. Pozwala to na dostrzeżenie problemów zabudowy czynszowej w szerszym kontekście, jakim jest struktura całego miasta.
- sposoby wprowadzania nowej zabudowy w istniejącym kontekście XIX-wiecznej zabudowy; (rozdział 6)  
Ze względu na ilość zachowanych zespołów mieszkaniowych z drugiej połowy XIX i początku XX wieku, doszło w ciągu następujących lat do realizacji dużej liczby nowych budynków. W ciągu tych lat ewoluował charakter nowowznoszonej zabudowy, co pozwala na analizę głównych tendencji architektonicznych w tym zakresie.

Powyższy zakres opracowania odnosi się do różnych przykładów z miast europejskich. Szczególne jednak miejsce w niniejszym opracowaniu zajmują przykłady ze Szczecina, które

<sup>1</sup> Przykładem zmiany roli państwa w sposobie opieki nad zabytkami mogą być symptomatyczne projekty zmiany nazwy Ministerstwa Kultury na Ministerstwo Ochrony Dziedzictwa Narodowego. Projekty te pokazują chęć ograniczenia roli państwa w kreowaniu procesów związanych z kulturą i sztuką do ochrony najważniejszych elementów dziedzictwa narodowego.



stanowią najliczniejszą ich grupę.

Akcentowanie przez autora źródeł i materiałów pochodzących ze Szczecina wynika z:

- dostępności materiałów historycznych, oraz współczesnych rozwiązań projektowych; które znajdują się w posiadaniu autora i szczecińskich instytucji<sup>2</sup>;
- szczecińska XIX-wieczna dzielnica mieszkaniowa zachowała się do dnia dzisiejszego w stosunkowo dobrym stanie, a zakres zniszczeń wojennych i późniejszych transformacji nie zmienił jej zasadniczego charakteru urbanistycznego i pozwolił na zachowanie wielu kamienic czynszowych w oryginalnym stanie;
- oraz faktu, że wiele rozwiązań urbanistycznych, architektonicznych i sposobów rewaloryzacji jest w znacznym stopniu reprezentatywne dla innych miast.

Elementy te zdecydowały, że rozwiązania szczecińskie (szczególnie w odniesieniu do rozdziału 4- opisującego sposoby transformacji bloków funkcjonalnych kamienic i poszczególnych elementów XIX-wiecznej sztuki budowlanej) są najczęściej omawiane.

#### *Źródła i materiały.*

Przy omawianiu założonych problemów autor skorzystał z dostępnych sobie źródeł i materiałów:

- materiały archiwalne w postaci XIX i XX wiecznych książek i czasopism<sup>3</sup>;
- współczesne materiały zgromadzone w drukach zwartych (głównie monografie książkowe i podręczniki akademickie);
- współczesne czasopisma z zakresu konserwacji zabytków i projektowania architektonicznego;
- materiały piśmiennicze wydawane przy okazji prowadzonych konferencji naukowych;
- materiały reklamowe (foldery, ulotki) (1) miast prowadzących rewaloryzację, oraz (2) przedsiębiorstw i (3) pracowni projektowych zajmujących się rewaloryzacją zabytków;
- strony internetowe: (1) miast prowadzących rewaloryzację, oraz (2) przedsiębiorstw i (3) pracowni projektowych zajmujących się rewaloryzacją zabytków;
- ustaw obowiązujących w Polsce, mających związek z procesami rewaloryzacyjnymi;
- materiały będące w posiadaniu Zakładu Teorii Historii Architektury i Konserwacji Zabytków Instytutu Architektury i Planowania Przestrzennego Politechniki Szczecińskiej;
- materiały własne zgromadzone w ramach prowadzonych przez autora badań własnych i wyjazdów studialnych.

Ze względu na charakter pracy ważnym elementem, który w istotny sposób wpłynął na kształt pracy, były rozmowy prowadzone przez autora z osobami bezpośrednio, lub pośrednio zajmującymi się problematyką rewaloryzacyjną: historykami sztuki, socjologami, prawnikami, aktywnie działającymi projektantami, wykonawcami prac budowlanych, konserwatorami zabytków, inwestorami, pracownikami administracji samorządowej, koordynatorami prac rewaloryzacyjnych.

Część z przedstawionych rozwiązań (szczególnie w zakresie rozwiązań technicznych) wykonane były przez autora, lub pod jego kierunkiem w ramach prac projektowych wykonanych wraz z arch. Adamem Ligierko w pracowni projektowej: Atelier Bizio + Ligierko.

#### *Stan badań.*

Ze względu na szeroki zakres problemów poruszanych w pracy, należy podkreślić zróżnicowany stopień zaawansowania stanu badań w różnych dziedzinach.

Stosunkowo szeroko prowadzone były w ostatnich latach badania nad historią architektury i

<sup>2</sup> Do najważniejszych instytucji należy zaliczyć dostępność:

- akt niemieckiej policji budowlanej; przechowywanej w Archiwum Miasta Szczecina;
- dostęp do opracowań szczecińskich biur projektowych;
- własne opracowania projektowe autora, które w przeważającej części odnoszą się do obiektów szczecińskich.

<sup>3</sup> Szczególnie pomocne okazały się czasopisma –*ARCHITEKTONISCHE RUNDSCHAU*–, wydawane w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku w Niemczech, które zawierają bogaty materiał źródłowy.



urbanistyki drugiej połowy XIX i początku XX wieku.<sup>4</sup> Opisu tych zjawisk podejmowali się historycy sztuki, architekci i urbaniści. Pozwoliło to na powstanie opracowań akcentujących różne wątki kulturowe, co znalazło odbicie w monografiach książkowych, oraz w szeregu wystąpień na konferencjach naukowych.

Szczególną rolę w propagowaniu idei XIX-wiecznej sztuki należy przypisać Piotrowi Krakowskiemu<sup>5</sup>, który w swych opracowaniach zwracał uwagę na zagadnienia historyzmu i eklektyzmu, jako metody twórczej w architekturze XIX-tego wieku; oraz prace Józefa Lepiarczyka<sup>6</sup> i Krzysztofa Kazimierza Pawłowskiego<sup>7</sup>, dotyczące problematyki rozwiązań urbanistycznych w XIX-wiecznym mieście.

Większość z dużych polskich miast doczekała się szczegółowych opracowań i monografii, dotyczących XIX-wiecznego rozdziału swej historii. Do ważniejszych opracowań z tego zakresu, które miały największy wpływ na kształt niniejszej pracy należy zaliczyć: artykuły Jadwigi Rogulskiej odnoszące się do zasad kształtowania zabudowy Warszawy<sup>8</sup>;

-Przemiany architektury krakowskiej w połowie XIX wieku- Zbigniewa Jana Białkiewicza<sup>9</sup>,

-Architektura i budownictwo w Poznaniu w latach 1790-1880- autorstwa Zofii Ostrowskiej-Kęłbowskiej<sup>10</sup>, -Architektura Poznania- autorstwa Jana Skuratowicza, omawiające rozwój architektury i urbanistyki w Poznaniu<sup>11</sup>, oraz rozprawa doktorska Piotra Fiuka –Miejska kamienica czynszowa w XIX/XX wieku na przykładzie Szczecina; charakterystyka form i źródeł inspiracji z analizą możliwości adaptacji-<sup>12</sup>

Monografie takie posiadają także inne miasta europejskie, których przykładem może być wykorzystana w pracy publikacja: -SYSTEM DE L'ARCHITECTURE URBAINE LE QUARTIER DES HALLES A PARIS-<sup>13</sup>, która ukazuje przemiany fragmentu Paryża na przestrzeni ponad dwustu lat; czy XIX-wieczne opracowanie architektury Berlina: -BERLIN UND SEINE BAUTEN-<sup>14</sup>

Istnieją także opracowania monograficzne poświęcone poszczególnym architektom tworzącym w drugiej połowy XIX-wieku<sup>15</sup>, które pozwalają na bliższe poznanie osobowości

<sup>4</sup> Badania te w Polsce na szerszą skalę rozpoczęły się w latach 70-tych XX-tego wieku i są obecnie kontynuowane, a nawet nabierają jeszcze większej dynamiki.

<sup>5</sup> Piotr Krakowski jest między innymi autorem następujących publikacji:

-*Teoretyczne podstawy architektury wieku XIX*- Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego, 1979. (Zesz.15)

-*Fasada dziewiętnastowieczna. Ze studiów nad architekturą wieku XIX*- Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego, 1981. (Zesz.16)

<sup>6</sup> Patrz np.: -*Z problematyki kompozycji urbanistycznej 2 poł. XIX wieku (Paryż i Wiedeń)*- zamieszczony w -*Sztuka 2 połowy XIX wieku*-, PWN Warszawa 1973.

<sup>7</sup> Patrz np.: -*Narodziny miasta nowoczesnego*- Krzysztof Kazimierz Pawłowski - zamieszczony w -*Sztuka 2 połowy XIX wieku*-, PWN Warszawa 1973.

<sup>8</sup> Jadwiga Rogulska jest między innymi autorem następujących opracowań:

-*Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku*-, zamieszczonym w -*Kwartalniku Architektury i Urbanistyki*- (zeszyt 3-4 Warszawa 1980);

-*Warszawskie echa nowych koncepcji w planowaniu zabudowy czynszowej na początku XX wieku*- zamieszczony w -*Architektura dawna a współczesność*- PAN Warszawa 1982.

<sup>9</sup> -*Przemiany architektury krakowskiej XIX wieku*- Zbigniew Jan Białkiewicz, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej 1994 (monografia 176).

<sup>10</sup> -*Architektura i budownictwo w Poznaniu w latach 1790-1880*- Zofia Ostrowska-Kęłbowska, PWM Warszawa- Poznań 1982.

<sup>11</sup> -*Architektura Poznania 1890-1918*- Jan Skuratowicz, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań 1991.

<sup>12</sup> -*Miejska kamienica czynszowa w XIX/XX wieku na przykładzie Szczecina; charakterystyka form i źródeł inspiracji z analizą możliwości adaptacji*- rozprawa doktorska w formie maszynopisu autorstwa Piotra Fiuka, promotor: dr hab. inż. arch. prof. PK Maciej Pawlicki. Politechnika Krakowska 1999/2000 r.

<sup>13</sup> -*SYSTEME DE L'ARCHITECTURE URBAINE LE QUARTIER DES HALLES A PARIS*- F. Boudon, A. Chastel, H. Couzy, F. Hamon.: Wydawnictwo: EDITIONS DU CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE. Paryż 1977.

<sup>14</sup> -*BERLIN UND SEINE BAUTEN*- EIGENTHUM DES VEREINS. Berlin 1877.

<sup>15</sup> Jako przykłady można tu wymienić opracowania monograficzne:



twórczych i ich indywidualnego warsztatu projektowego.

Wciąż jednak w obecnych polskich granicach istnieje szereg miast i zespołów zabudowy z drugiej połowy XIX i początku XX wieku, które czekają na kompleksowe opracowanie. Poglądy dotyczące podstaw prawnych, ekonomicznych i socjologicznych procesów rewitalizacji, ze względu na swój nowatorski w warunkach polskich kontekst, ulegają dynamicznemu rozwojowi. Szczególne miejsce w analizie tych zjawisk zajmują konferencje naukowe, które stanowią najistotniejsze w tej dziedzinie forum wymiany myśli i poglądów. Konferencje te organizowane są przez wyższe uczelnie, samorządy lokalne, organizacje pozarządowe, co pozwala na wielowątkowe ujmowanie zagadnień. W niniejszej pracy większość materiałów poświęconych tym problemom odwołuje się właśnie do materiałów pokonferencyjnych, co w zamierzeniu autora ilustruje zmieniający się zakres stanu badań w tych dziedzinach.

Osobnym zagadnieniem jest omówienie materiałów i technik konserwatorskich, odnoszących się do renowacji XIX-wiecznej zabudowy czynszowej. Dział ten także rozwija się szczególnie dynamicznie, co skutkuje szeregiem wydawnictw specjalistycznych (np. monografie tematyczne wydawnictwa: Arkady), skryptami uczelnianymi, materiałami pokonferencyjnymi, oraz czasopismami branżowymi. Kolejną grupę stanowią broszury reklamowe i instruktażowe firm produkujących poszczególne materiały budowlane.

Końcowym efektem przekształceń są realizacje rewitalizacji poszczególnych fragmentów zabudowy. W prasie fachowej publikowane są omówienia dotyczące poszczególnych projektów i realizacji. Na rynku polskim na podkreślenie zasługuje działalność czasopisma: -Konserwacje-, która prezentuje na swych łamach aktualne rozwiązania techniczne i materiałowe, oraz zrealizowane przykłady rewitalizacji. Także w polskich pismach poświęconych twórczości architektonicznej (-Architektura-, -Architektura i Biznes-, -Architekt-, -Magazyn Budowlany-) publikowane są projekty dotyczące konserwacji zabytków XIX-wiecznej architektury, oraz nowych realizacji w historycznym kontekście.

Podobny zakres publikacji odnosi się do pism architektonicznych innych krajów (np. Review Architectural; L'architecture d'aujourd'hui; Journale Architecture; Baumaister, itp.).

#### *Metoda opracowania.*

Szeroki zakres problematyki podjętej przez pracę nakazywał dokonanie wyboru metody opracowania, która pozwalałaby na selekcję materiału.

Wybrano metodę polegającą na wyborze charakterystycznych przykładów, ilustrujących omawiane zjawiska.

W pracy postawiono szereg ogólnych tez, oraz określono węzłowe problemy, które w poszczególnych rozdziałach zostały szczegółowo omówione. Do problematyki rozdziału dopasowano wybór, oraz sposób omówienia przykładów.

W rozdziale 2, dotyczącym historycznych zasad kształtowania zabudowy kwartałowej, omówiono zasady powstania wybranych XIX-wiecznych dzielnic czynszowych w Europie i w Polsce, oraz zasady powstania poszczególnych kamienic czynszowych. Pozwoliło to na zdefiniowanie ogólnych modeli XIX-wiecznej zabudowy czynszowej, które opisują zasady jej tworzenia w skali urbanistycznej i architektonicznej.

W rozdziale 3 omówione wybrane akty prawne, zasady finansowania rewitalizacji, oraz sposoby socjologicznych interwencji w procesy rewitalizacji. Ponadto omówiono problematykę rewitalizacji w perspektywie koncepcji miasta zwartej i idei zrównoważonego rozwoju, jako współczesnych tendencji definiowania przestrzeni miejskich. W rozdziale 4 omówiono wybrane adaptacje i sposoby dostosowania oryginalnej substancji

-Jan Zawiejski, *architekt przełomu XIX i XX wieku*- Jacek Purchla, PWN Warszawa 1986;

-*Architektura Wrocławia XIX-XX wieku w twórczości Richarda Pluddemanna*- Agnieszka Gryglewska, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej 1999.

-*Hilary Majewski- architekt łódzki*- Irena Popławska, zamieszczony w -*Sztuka 2 połowy XIX wieku*-, PWN Warszawa 1973.

-*Architekt Teodor M. Talowski. Charakterystyka twórczości*- Zbigniew Beiersdorf zamieszczony w -*Sztuka 2 połowy XIX wieku*-, PWN Warszawa 1973.

zabytkowej. W pierwszej części rozdziału omówiono adaptacje poszczególnych bloków funkcjonalnych kamienicy czynszowej (piwnice, partery, piętra powtarzalne i poddasza budynku), a w części drugiej sposoby modernizacji substancji zabytkowej (ściany, stropy, dachy, klatki schodowe, instalacje techniczne i inne).

Rozdział 5 poświęcony jest współczesnym transformacjom zabudowy czynszowej w skali urbanistycznej, ze szczególnym uwzględnieniem wnętrz kwartałowych i przestrzeni publicznych.

Rozdział 6 omawia nowe realizacje architektoniczne w sąsiedztwie XIX-wiecznej zabudowy czynszowej, ukazując główne tendencje w tym zakresie na przestrzeni ostatnich stu lat i współczesne rozwiązania.

Końcowa część opracowania (rozdział 7) zawiera podsumowanie, próbę wysnucia wniosków dotyczących przyszłości procesów rewlozacyjnych, oraz odpowiedzi na tezy postawione na początku pracy.

Źródła cytatów i ilustracji zawarte w pracy zostały każdorazowo opisane.

Na końcu pracy zawarto bibliografię zbieżną z główną tematyką pracy, oraz dokonano spisu ilustracji.



---

## ROZDZIAŁ 2

---

### 2.1. Rozplanowanie urbanistyczne.

(XIX wieczna przestrzeń urbanistyczno-architektoniczna jako wyraz ducha epoki. XIX -wieczna koncepcja miasta otwartego na tle rozwoju form historycznych. Struktura funkcjonalna miast drugiej połowy XIX-tego wieku. Specyfika układów urbanistycznych XIX-wiecznej czynszowej zabudowy mieszkaniowej. Przykłady XIX-wiecznych przekształceń wybranych miast w Europie i na ziemiach polskich. Wnioski).

*XIX wieczna przestrzeń urbanistyczno-architektoniczna jako wyraz ducha epoki.*

Okres drugiej połowy wieku XIX-tego i pierwszego dziesięciolecia wieku XX-tego wyróżnił się w historii Europy znacznym rozwojem przemysłu i zmianami społecznymi, co znalazło odbicie w rozwoju miast na niespotykaną wcześniej skalę.

Kongres Wiedeński (1815 r.) ustalił w Europie ramy państwowe, które mimo wstrząsów Wiosny Ludów (1846 r.) i wojny francusko- pruskiej (1871 r), przetrwały w stosunkowo niezminionej formie do wybuchu pierwszej wojny światowej (1914 r.).

Przez ponad sto lat (1815r. – 1914r. ) dokonały się także w Europie przekształcenia miast, których apogeum przypadło na ostatnie lata XIX i początek XX wieku. Na rozwój ten złożyło się kilka czynników, z których najważniejsze to: (1) rozwój gospodarczy, (2) stabilizacja władzy politycznej, (3) wzrost znaczenia nowej klasy społecznej- burżuazji, (4) migracja ludności do miast , oraz (5) zmiany technik wojennych, dopuszczające demontaż fortyfikacji.

(1) Motorem rozwoju społeczeństw XIX wieku stało się powstanie i rozwój nowych gałęzi przemysłu. Wynalazki techniczne końca XVIII i XIX wieku doprowadziły do gwałtownego rozwoju przemysłowego w miastach, w których powstawać zaczęły zakłady przemysłowe, wraz z infrastrukturą, generując dalsze możliwości rozwojowe.

(2) Ówczesna Europa podzielona była pomiędzy kilka mocarstw, które nadawały ton polityce całego świata. Sprzyjało to stabilizacji politycznej (w XIX- wiecznej Europie prowadzono stosunkowo niewiele wojen), co sprzyjało inwestycjom budowlanym.

(3) W wieku XIX pojawiła się nowa klasa społeczna – burżuazja. Aktywność nowych fabrykantów i handlowców przyczyniła się do powstawania w miastach obiektów nakierowanych na pozyskanie zysków ( fabryki, składy, magazyny, ale także kamienice czynszowe), oraz do budowy siedzib prywatnych. Inwestycje prywatne burżuazji, stały się obok inwestycji państwowych i miejskich motorem rozwoju ówczesnych miast.

(4) Rozwój miast powiązany był z procesem migracji ludności wiejskiej do miast, oraz ze znacznym wzrostem liczby mieszkańców miast. Taki wzrost liczby ludności musiał być równoważony przez przyrost miejsc pracy i mieszkań.

(5) Zmiana ówczesnych doktryn militarnych zakładała powolne odchodzenie od miast twierdz, posiadających okalające je fortyfikacje militarne. Spowodowało to możliwość demontażu fortyfikacji i umożliwiło rozwój terytorialny miast. Ze względów przestrzennych warunek ten miał charakter fundamentalny, ponieważ zapewniał nowe grunty budowlane dla rozwoju miejskiego.

Wymienione powyżej czynniki rzutowały na XIX- wieczny rozwój przestrzenny miast w Europie. Impulsy rozwojowe rozchodziły się przede wszystkim od stolic poszczególnych mocarstw, przenosząc się w czasie na mniejsze ośrodki. Jako zapowiedź tych zmian traktować można przebudowę Paryża dokonaną przez prefekta Haussmanna (1852- 1869); która miała naprawić zastaną sytuację przestrzenną tego miasta.

Poza interwencjami w istniejącą strukturę miejską z czasem rozpoczął się także proces wytyczania na niezabudowanym terenie nowych dzielnic. Wiodącą rolę w tym procesie odegrały mieszkaniowe dzielnice czynszowe, które stanowiły jedno z podstawowych tworzyw XIX-wiecznej tkanki urbanistycznej, zapewniając przyrost niezbędnych mieszkań.



Największe apogeum rozwoju dzielnic czynszowych w większości miast europejskich przypadło na trzy ostatnie dziesięciolecia XIX wieku i pierwsze dziesięciolecie XX wieku. Realizowane wówczas nowe dzielnice miejskie charakteryzowały się podobną bazą ideową, warunkującą realizację zbliżonych układów przestrzennych zabudowy czynszowej w całej Europie.<sup>1</sup>

*XIX-wieczna koncepcja miasta otwartego na tle rozwoju form historycznych.*

Początki rozwoju przestrzennego większości współczesnych europejskich ośrodków miejskich zakorzenione są w wielowiekowej tradycji urbanistycznej.

Analiza porównawcza form rozwojowych tych miast ukazuje znaczące podobieństwa w poszczególnych fazach ich rozwoju. Było to wynikiem powstawania i rozwoju kanonów kompozycji urbanistycznej i architektonicznej, których główny rys ideowy był tożsamy dla różnych ośrodków miejskich w Europie.

Z punktu widzenia doświadczeń XIX-wiecznej urbanistyki na podkreślenie zasługuje fakt, że cechą wspólną kompozycji urbanistycznych większości miast starożytnych, średniowiecznych i doby nowożytnej do połowy XIX wieku, była ich zamknięta fortyfikacjami militarnymi forma urbanistyczna (ryc. 5.1.).

Kompozycje miast historycznych zdominowane były przez istnienie fortyfikacji, które wpływały na zasady parcelacji wewnątrz fortyfikacji, oraz ograniczały wielkość miast, liczbę ich mieszkańców i tym samym wyznaczały granice rozwojowe.<sup>2</sup>

Rodzące się w XIX-tym wieku miasto doby przemysłowej nie mogło rozwijać się prawidłowo przy istnieniu tak znaczących ograniczeń przestrzennych. Punktem zwrotnym w historii miast europejskich stało się podejmowane decyzji o demontażu fortyfikacji obronnych, co równoznaczne było z możliwością terytorialnej ekspansji miast.

Zmiana ta spowodowała powstanie nowych zasad planowania urbanistycznego i architektonicznego, oraz istnienie znaczących różnic pomiędzy miastami historycznymi i ich XIX-wiecznymi dzielnicami.

Otwarta formuła przestrzenna miasta, która pozbawiona była obwarowań militarnych, pozwalała na jego rozwój poprzez wielokrotne powiększenie jego powierzchni, liczby mieszkańców, zasobów zabudowy mieszkaniowej, zakładów przemysłowych, itp.

Doprowadza to w konsekwencji do powstania kanonu urbanistycznego, który determinuje XIX-wieczną kompozycję urbanistyczną.

Szczególnej kodyfikacji w tym względzie uległy zasady budowy dzielnic i kwartałów czynszowej, wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

Wymownym przykładem różnic w zasadach kompozycji urbanistycznej może być porównanie historycznej części Barcelony i jej XIX-wiecznej dzielnicy ( ryc. 2.1.).

XIX-wieczne rozplanowanie urbanistyczne Barcelony autorstwa Ildefonsa Cerda wyróżnia się na tym tle (1) parcelacją większych, rygorystycznie tyoczonych kwartałów zabudowy, oraz (2) masowym pojawieniem się kamienic czynszowych, jako nowego, podstawowego rodzaju zabudowy miejskiej. Wykonanie dalszych porównań XIX-wiecznej dzielnicy mieszkaniowej z XX-to wieczną zabudową Barcelony (ryc. 2.2.) ukazuje także wyraźne różnice w rozplanowaniu urbanistycznym. XX-to wieczna Barcelona planowana była z większą swobodą kompozycyjną, oraz odejściem od rygorystycznych zasad kompozycji kwartałowej. Skala i charakter nowych założeń architektonicznych odcina się wręcz od

<sup>1</sup> Lektura większości popularnych encyklopedii architektury ukazuje fakt umniejszania dorobku XIX-wiecznej myśli urbanistycznej i architektonicznej. Autorzy tych opracowań akcentują raczej eklektyczny charakter ówczesnej architektury, nie zawsze omawiając doniosłość przemian przestrzennych, które miały miejsce w XIX-wiecznych miastach.

<sup>2</sup> W wielu miastach istnienie fortyfikacji wstrzymywało możliwości rozwojowe jeszcze na początku XX wieku. Fortyfikacje ograniczały tereny, na których mogły powstawać nowe dzielnice, oraz wpływały na kształt (np.: szerokość ulic, wysokość budynków). Przykładem takich miast mogą być Warszawa i Kraków, w których istnienie fortyfikacji wpływało na prawo budowlane jeszcze w początkach XX wieku.





Ryc.2.1.

Styk miasta średniowiecznego (górna, lewa część zdjęcia) z nowo rozplanowanym XIX- wiecznym miastem w Barcelonie.

Widoczne różnice w kwartałowym rozplanowaniu urbanistycznym okresu średniowieczna (wraz z późniejszymi zmianami) i XIX-tego wieku (projektowanego od podstaw na nowym terenie):(1) wielkość kwartałów, (2) stosunek wielkości przestrzeni publicznych (ulic) do zabudowy kwartału, (3) rygorystyczna, szachownicowa geometria XIX-wiecznego zestawiona ze swobodniejszą geometrią okresów wcześniejszych.

Źródło: -*CERDA CIUDAD Y TERRITORIO. UNA VISION DE FUTURO*-. Wydawnictwo: ELECTA, Barcelona 1994.



Ryc. 2.2.

Zdjęcie lotnicze współczesnej Barcelony.

Układ urbanistyczny Barcelony ilustruje typowy dla wielu miast europejskich ciąg rozwojowy: od miasta historycznego (średniowiecznego), przez XIX-wieczne dzielnice, do kolejnych postaci miasta XX-to wiecznego. W przypadku Barcelony na podkreślenie zasługuje fakt, że oryginalna XIX-wieczna dzielnica zajmuje duży obszar miasta współczesnego i w istotny sposób współdecyduje o jego obliczu.

Źródło: -*CERDA CIUDAD Y TERRITORIO. UNA VISION DE FUTURO*-. Wydawnictwo: ELECTA, Barcelona 1994.



wcześniejszych dokonań. Pozwala to na czytelne wyróżnienie XIX-wiecznej dzielnicy na tle współczesnego układu miejskiego.

Podobna tendencja występuje także ze zróżnicowanym wyrazistością w przypadku wielu innych miast europejskich, co podkreśla istnienie koncepcji XIX-wiecznego miasta, jako spójnej idei urbanistycznej, wyróżniającej się zarówno w odniesieniu do dokonań epok wcześniejszych, jako i dokonań urbanizacji wieku XX-tego.

#### *Struktura funkcjonalna miast drugiej połowy XIX-tego wieku.*

Narastająca potrzeba kreacji nowoczesnego miasta dostosowanego do rozwijającego się społeczeństwa XIX-tego wieku spowodowała w pierwszej kolejności przekształcenia wiodących metropolii europejskich: Paryża, Wiednia, Londynu, Berlina, czy Barcelony. Przekształcenia tych ośrodków stały się impulsem dla dalszych przekształceń mniejszych miast, w których stosowane rozwiązania wzorowane były w dużej mierze na realizacjach z głównych ośrodków metropolitalnych.

W zasadach planowania XX-wiecznych miast widoczne jest łączenie wątków formalnych zaczerpniętych z nowożytnej, europejskiej historii urbanistyki, z nowymi koncepcjami funkcjonalnymi. Należy pamiętać, że XIX-wieczne miasto było tworem daleko bardziej złożonym funkcjonalnie, niż wcześniejsze miasta historyczne. Spowodowało to, że charakter odwzorowań historycznych mógł mieć ograniczony zakres i odnosił się raczej do warstwy formalnej, a nie funkcjonalnej. Na masową skalę powstawały nowe dzielnice mieszkaniowe, założenia przemysłowe, układy komunikacyjne, czy budynki użyteczności publicznej, w których pod zewnętrzną formą odwołującą się do doświadczeń historycznych, odnaleźć często można nowatorskie rozwiązania przestrzenne.

Nowe formy rozwiązań urbanistycznych dotyczyły zarówno istniejących wcześniej funkcji, jak i nowych założeń, które nie występowały w historycznych strukturach miejskich. Do głównych rodzajów założeń urbanistycznych miasta przełomu XIX i XX tego wieku można zaliczyć:

- **zabudowę mieszkaniową;**  
Zwiększyła się zdecydowanie różnorodność form zabudowy mieszkaniowej. Obok istniejących wcześniej kamienic mieszczańskich i rezydencji pałacowych pojawiły się: kamienice czynszowe, oraz pałace nowej burżuazji. Wiodącą rolę ilościową w tym procesie odegrało powstanie założeń czynszowych.
- **zabudowę przemysłową;**  
Elementem pozwalającym na gwałtowny rozwój miast w drugiej połowie XIX-tego wieku stał się rozwój przemysłu. Założenia przestrzenne fabryk, składów magazynowych i infrastruktury wokół nowych budynków fabrycznych stanowiły istotne jakościowo i ilościowo elementy nowego miasta.
- **założenia militarne;**  
Pomimo rozłożonego w czasie procesu demontażu założeń fortyfikacyjnych, w obszarze wielu miast pozostawały wciąż koszary i arsenały. Zajmowały one często znaczne obszary miasta, które dostępne były tylko dla niewielkiej części jej mieszkańców, wpływając na kompozycję miejską.
- **obszary i obiekty użyteczności publicznej;**  
Obok istniejących wcześniej budynków o funkcjach użyteczności publicznej, takich jak: kościoły, ratusze, czy szkoły; których zrealizowano bardzo wiele w XIX-tym wieku, powstawały obiekty o nowych funkcjach: dworce kolejowe, hotele, muzea, i inne. Obiekty użyteczności publicznej, wraz z przylegającym do nich terenami stanowiły i wciąż stanowią ważne elementy struktury urbanistycznej miast, które wpływają na aktywizację ich przestrzeni..
- **komunikację;**  
Wpływ założeń komunikacyjnych na kształt miast należy uznać za jeden z wiodących czynników przestrzennych. Znaczenie tego czynnika od drugiej połowy wieku XIX-tego ulega ciągłemu wzrostowi. Skala XIX-wiecznych założeń komunikacyjnych (np. szerokość ulic) była w znacznej mierze determinowana przez charakter ruchu powozów konnych. Ulice te uległy w wieku XX- tym przekształceniu ze względu na umasowienie samochodów. Na podkreślenie zasługują także pojawiające się w XIX wieku nowe formy komunikacji masowej: kolej żelazna, a następnie komunikacja tramwajowa i w odniesieniu do największych ośrodków: metro, czy miejska kolej. Tak gwałtowny rozwój komunikacji wpłynął z jednej strony na (1) powstanie nowych obiektów architektonicznych, (2) oraz zmienił zasady rozplanowania urbanistycznego wewnątrz miast.



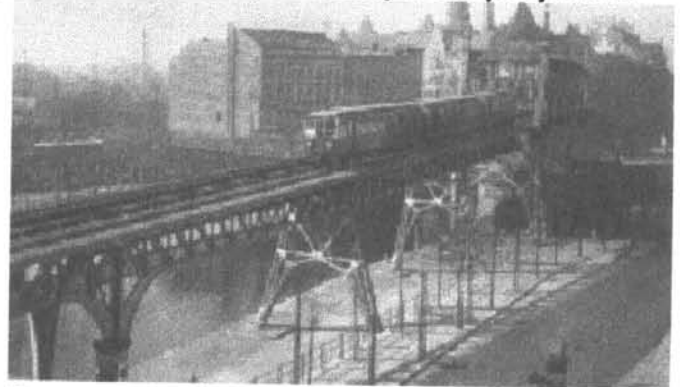


- oraz zieleni i rekreację.

Powiększenie obszarów miast umożliwiło wprowadzanie w ich granice terenów zielonych i rekreacyjnych, które w miastach historycznych nie istniały wcale, lub istniały w okrojonej formie.



A



B

Ryc. 2.3.

Pojawienie się kolei naziemnej i podziemnej spowodowało powstanie nowych budynków i konstrukcji inżynierskich w mieście. Były one nowatorskim wkładem XIX-wiecznych idei komunikacji zbiorowej w formę miasta.

**A:** Dworzec Anhalter Behnhof (1880 Franz Schwechten) przy Askanischer Platz w Berlinie.

Największy z ośmiu ówczesnych dworców berlińskich.

**B:** Fragment pierwszej trasy metra w Berlinie (1902) na odcinku naziemnym nad Kanałem Landwery.

Źródło: *-Berlin w skrócie-* (Urząd Prasy i Informacji Landu Berlina 1994).

*Specyfika układów urbanistycznych XIX-wiecznej czynszowej zabudowy mieszkaniowej.*

Pośród zróżnicowanych form urbanistycznych miasta XIX-wiecznego, na szczególną uwagę zasługują koncepcje przestrzenne zabudowy czynszowej.

Analizując zasady kompozycji poszczególnych dzielnic czynszowych można zauważyć różnorodne inspiracje nowożytnymi rozplanowaniami miast europejskich.

Proces poszukiwania formy urbanistycznej miast nowożytnych, zapoczątkowany został renesansowymi rozważaniami nad idealną formą miasta. Renesansowe założenia

charakteryzowały się poszukiwaniem zwartości kompozycyjnej i funkcjonalnej,

z uwzględnieniem warunków obronnych. W okresie baroku idee te uległy rozwinięciu

formalnemu, które widoczne są w stosowaniu złożonych układów geometrycznych, oraz

odniesień symbolicznych. Następująca później epoka klasycyzmu odznaczyła się większym

pragmatyzmem rozwiązań, wprowadzając układy o czytelnym i często monumentalnym

charakterze.

W tym kontekście urbanistyczna koncepcja zabudowy czynszowej stanowi kontynuację i

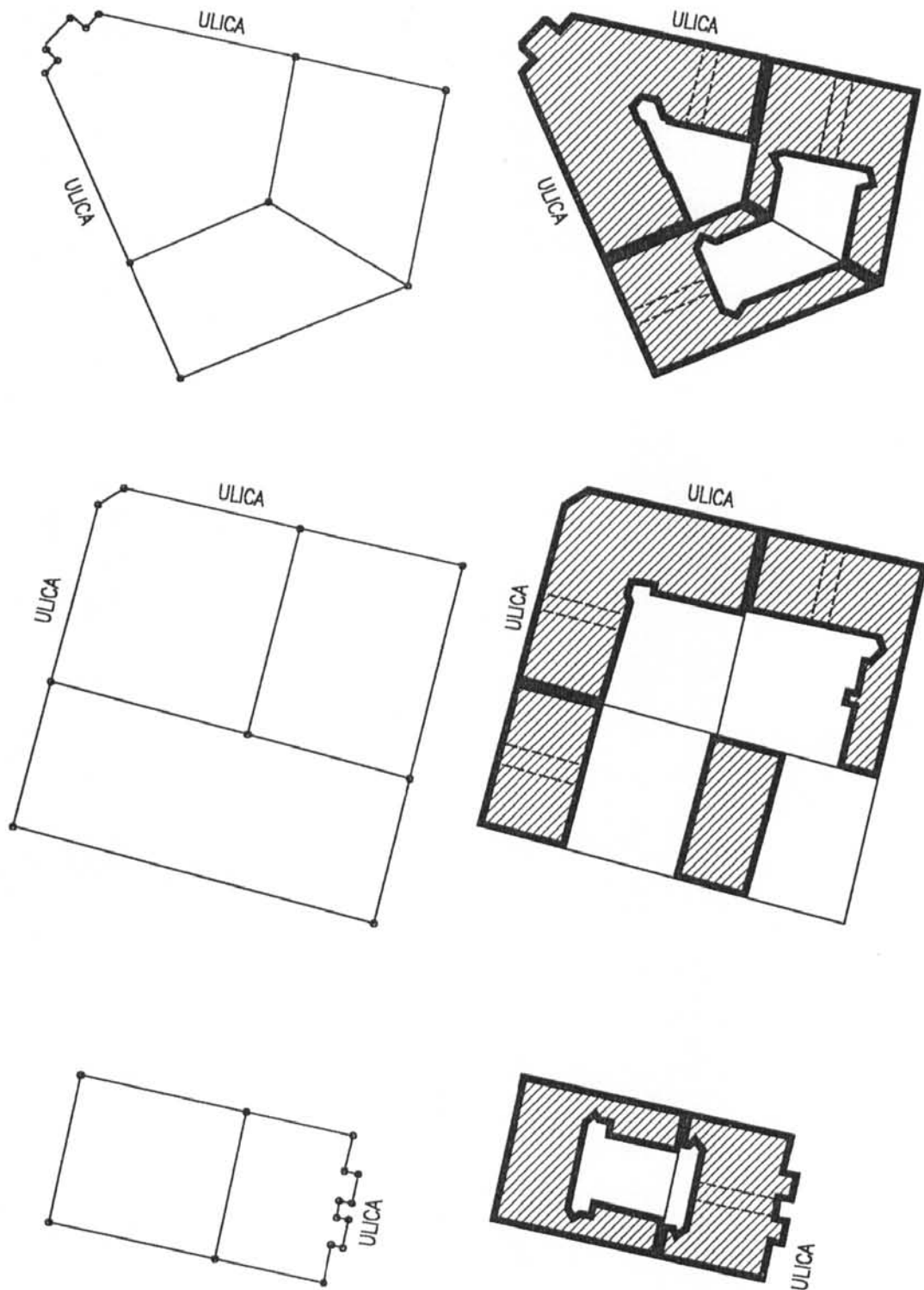
rozwinięcie idei klasycystycznych. Jako podstawowe cechy kompozycji urbanistycznej

rozwiązań czynszowych można wyróżnić:

- stosowanie rozplanowań geometrycznych, opartych o układy czworoboków i wieloboków, jako podstawowych modułów przestrzennych;
- symetrię i równowagę rozwiązań;
- rygorystyczne utrzymywanie linii zabudowy;
- tradycyjne kształtowanie przestrzeni placów, jako zbiegu kwartałów zabudowy czynszowej;
- kształtowanie ulic -korytarzy- pomiędzy zwartymi kwartałami zabudowy;
- utrzymywanie wyrównanych gabarytów zabudowy.

To co wyróżniało zasady XIX-wiecznego rozplanowania urbanistycznego od dokonań wcześniejszych to:

- większa skala kwartału, jako podstawowego modułu urbanistycznego;
- nowe tworzywo architektoniczne, jakim była kamienica czynszowa;



Ryc. 2.4.

Przykłady wpływu kształtu działki budowlanej na formę rozplanowania urbanistycznego.

**A-** Narożnik w układzie radialnym. **B-** Narożnik w układzie prostokątnym. **C-** Przykład działki zlokalizowanej wewnątrz kwartału z użyczeniem przejazdu.

Źródło: Rysunki własne autora na podstawie planów miasta Szczecina z Akt Niemieckiej Policji Bud.



- oraz rygorystyczne przestrzeganie założonej geometrii.<sup>3</sup>

Podstawą czynszowej kompozycji urbanistycznej pozostał kwartał. Stanowił on moduł przestrzenny, w ramach którego możliwe było (1) tworzenie czytelnych podziałów na niezależne działki budowlane (ryc. 2.4.), oraz (2) tworzenie układów komunikacyjnych i przestrzeni publicznych, występujących pomiędzy poszczególnymi kwartałami. Kwartałowa kompozycja urbanistyczna sprzyjała tworzeniu czytelnych i spójnych reguł inwestycyjnych. Wysiłek indywidualnych inwestorów nakierowany na tworzenie poszczególnych kamienic, tworzył w szerszym ujęciu kwartał, rozumiany jako fragment miasta. Model ten pozwalał na etapowanie inwestycji, oraz na wykorzystania spekulacji gruntowej i inwestycyjnej, jako podstawowego źródła finansowania zabudowy czynszowej drugiej połowy XIX i początku XX wieku.

#### Kwartał mieszkalny.

Kwartał, jako elementarne tworzywo budowy miasta europejskiego jest charakterystyczny dla większości epok historycznych. Operowanie strukturą kwartału rozpoczęło się w epoce starożytnej i kontynuowane było w średniowieczu i nowożytności.

XIX- wieczny kwartał zabudowy mieszkalnej stanowi podsumowanie doświadczeń doby nowożytnej, oraz jej przekształcenie dla potrzeb powstającego miasta czynszowego.

XIX- wieczne kwartały wyróżniały się na tle wcześniejszych dokonań urbanistycznych przede wszystkim większymi rozmiarami, oraz większym zróżnicowaniem geometrycznym (ryc. 2.5.). Ze względu na charakter rozplanowania wyróżnić można dwa podstawowe typy kwartałów czynszowych:

- w geometrii prostokątnej (ryc. 2.5.-B);  
Operowano tu w większości przypadku prostokątnymi kwartałami, tworzącymi charakterystyczny układ szachownicowy (np. wydłużone kwartały w Glasgow). Występują także przykłady operowania siatką kwadratów (np. Barcelona), choć ze względów praktycznych, układy te pojawiają się rzadziej.
- w geometrii radialnej (2.5.-A).  
Elementem wyjściowym do tworzenia kwartałów radialnych były najczęściej koliste place, do których zbiegały się projektowane osie opisanych na nich wielokątów. Kwartały radialne można za atrakcyjniejsze pod względem walorów przestrzennych, choć powodują one powstanie działek o kątach ostrych, lub rozwartych, w których znacznie trudniejsze było poprawne rozwiązanie architektoniczne.

Często w przypadku jednego miasta zakładano łączenie obydwu typów rozplanowania geometrycznego (Paryż, Berlin, Szczecin) i powstawały fragmenty miasta czynszowego o zróżnicowanych kształtach kwartałów (2.5.-C,D).

Pochodną –płaskiego rozplanowania- kwartałowego był także trzeci wymiar: czyli wysokość zabudowy. Pomimo istnienia w pewnych miastach wahań wysokości w obrębie jednego kwartału, w większości przypadków zakładano przepisy prawne, które nakazywały tworzenie budynków o zbliżonej wysokości.

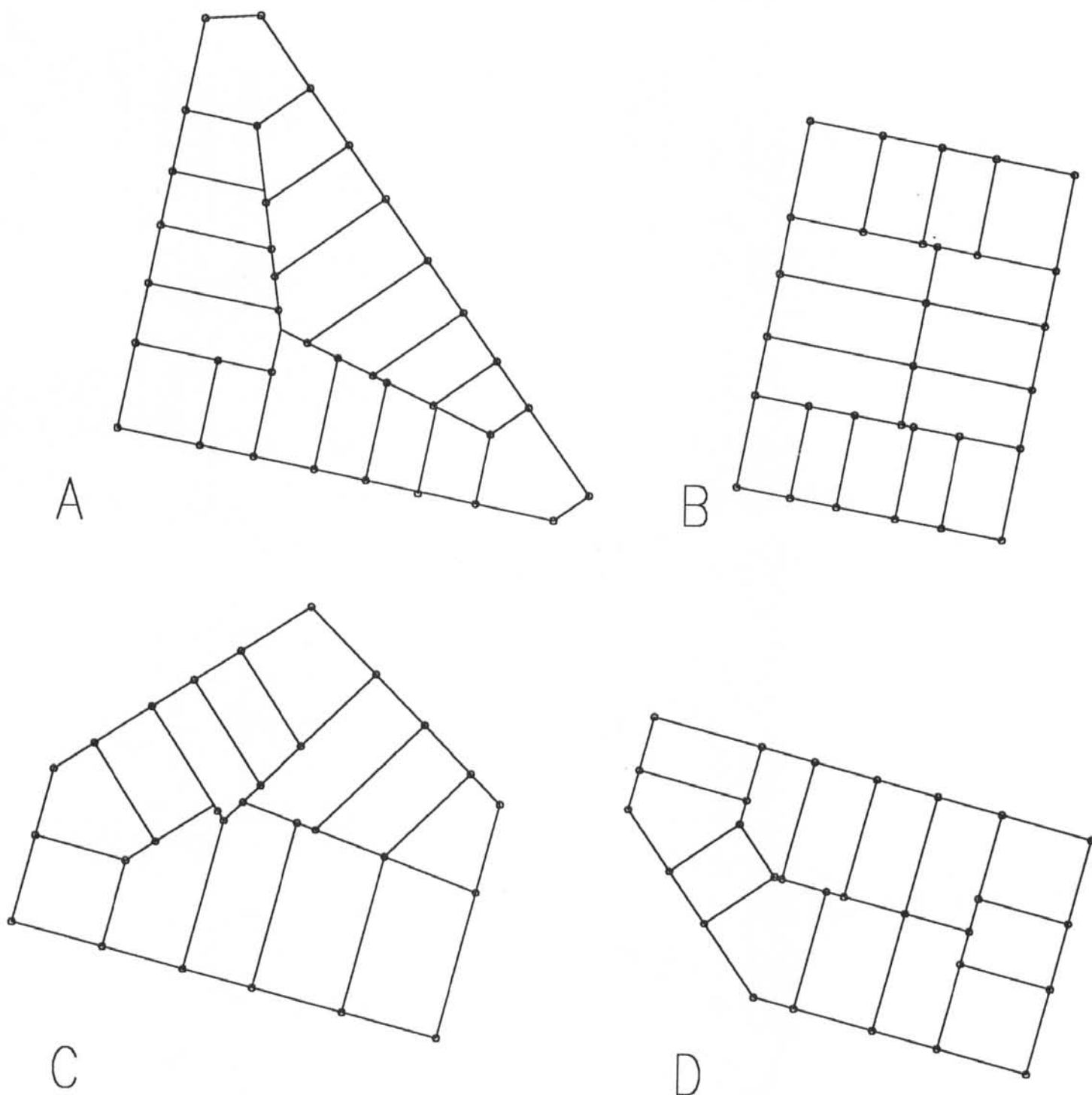
#### Place i ulice.

Przestrzeń powstająca pomiędzy kwartałami miała postać ulic i placów. W ich obrębie lokowano elementy komunikacyjne (jezdnie i chodniki), oraz elementy użyteczne (np. skwery zielone), które tworzyły przestrzenie publiczne.

Place w zabudowie czynszowej tworzyły się w miejscu zbiegu kilku kwartałów (ryc. 2.6.). Założony kształt rozplanowania geometrycznego (prostokątny, radialny) warunkował formę placów. Wykorzystanie geometrii radialnej pozwalało na realizację placów o kształtach

<sup>3</sup> W rozwiązaniach historycznych często występują odchylenia od projektowanych koncepcji urbanistycznych, które były wynikiem dostosowywania się do istniejących wcześniej układów urbanistycznych, oraz wynikały z długiego czasu realizacji tych założeń (co wpływało np. na korekty stylistyczne). W przypadku analizy XIX – wiecznych założeń urbanistycznych widoczna jest znacznie większa dyscyplina realizacyjna, która wynika przede wszystkim ze stosunkowo krótkiego czasu realizacji.

Przykładem ilustrującym precyzyjne pod względem geometrycznym wykonywanie XIX- wiecznych rozplanowań może być ustawianie wież triangulacyjnych ponad zabudową istniejącą w czasie prac prowadzonych przy przebudowie Paryża przez Haussmanna.



Ryc. 2.5.

Podziały własnościowe kwartałów na działki własnościowe, na przykładzie Szczecina.

A- Przykład kwartału rozplanowego w geometrii radialnej. (Kwartał przy Turnerstrasse- ob. ul. Jagiellońskiej- stan sprzed 1944 r.).

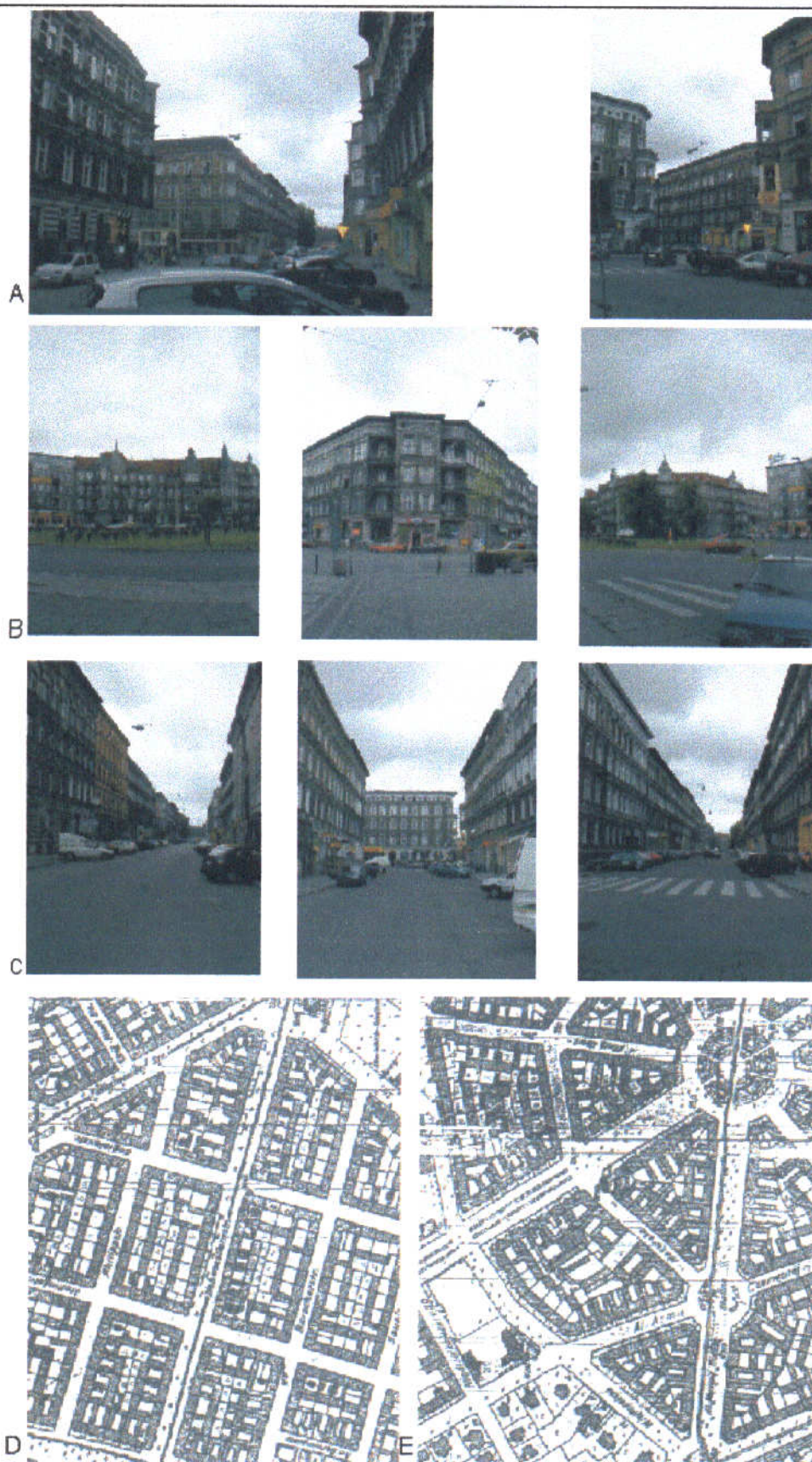
B- Przykład kwartału rozplanowanego w geometrii prostokątnej. (Kwartał przy Wilhelmstrasse- ob. Aleja Jedności Narodowej- stan sprzed 1944 r.).

C- Przykład łączenia geometrii radialnej i prostokątnej (Kwartał przy Friedrich Karl Str. – ob.ul. J. Piłsudskiego- stan sprzed 1944 r.).

D- Przykład łączenia geometrii radialnej i prostokątnej (Kwartał przy Konig Albert Str. – ob. św. Wojciecha- stan sprzed 1944 r.).

Źródło: Rysunki własne autora na podstawie planów miasta Szczecina z Akt Niemieckiej Policji Bud.





Ryc. 2.6.

Ulice i place w rozplanowaniu prostokątnym i radialnym na przykładzie Szczecina.

A- Place w geometrii prostokątnej. B- Place w geometrii radialnej. C- Wydłużone wnętrza uliczne.

D- Fragment rozplanowania miasta czynszowego w geometrii prostokątnej. E- Fragment roplanowania miasta w geometrii radialnej.

Źródło: A,B,C,- zdjęcia własne autora. D,E- Zbiory Regionalnego Ośrodka Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego Pomorza Zachodniego w Szczecinie.



zbliżonych do okręgu (ryc. 2.6.-B) . W przypadku geometrii prostokątnej zbiegi kwartałów miały mniej urozmaicone, a wręcz monotony charakter (ryc. 2.6.-A).

Ulice w zabudowie czynszowej wyznaczone były przez zwarte pierzeje kamienic i przybierały postać wydłużonych wewnątrz urbanistycznych o charakterze korytarzowym, z wyraźnie zdefiniowanymi ścianami i podłogą (ryc. 2.6.-C).

#### *Przykłady XIX-wiecznych przekształceń wybranych miast w Europie i na ziemiach polskich. Przebudowa Paryża.*

Odpowiedzialnym za przebudowę Paryża w czasach Napoleona III był prefekt Haussmann. W latach 1852- 1869 została zrealizowana bezprecedensowa inwestycja, która nie miała sobie wówczas równych ze względu na program, skalę, organizację i tempo. Zamierzeniem Haussmanna było stworzenie nowoczesnego, reprezentacyjnego Paryża, w granicach fortyfikacji z lat 1841-1845.

Przyjęty program przekształceń miał na celu:

- poprawę możliwości komunikacji wewnątrz miasta;
- stworzenie nowej -przestrzeni publicznej- wraz z realizacją gmachów użyteczności publicznej;
- poprawę warunków higieniczno-sanitarnych;
- dostosowanie miasta do nowych obwarowań fortyfikacyjnych.

Józef Lepiarczyk zdefiniował następujące cechy kompozycyjne XIX-wiecznego Paryża <sup>4</sup>: osiowość, geometryzacja, gwiazdziste place, obrzeżna zabudowa ulic, wyrównanie gabarytowe i ujednolicenie stylistyczne, akcenty widokowe, olbrzymia skala założeń, ciasnota zabudowy działek.

Sam układ kompozycji urbanistycznej Haussmanna inspirowany był barkowym Rzymem, założeniami przestrzennymi z czasów Ludwika XIV i projektem przebudowy Londynu Charlesa Wrena z 1666 r.

Pierwsze istotne zmiany w kompozycji Paryża wykonane zostały jeszcze za czasów I Cesarstwa i Napoleona I, kiedy to rozwinięto koncepcję założenia Pól Elizejskich z monumentalnym łukiem Triumfalnym, oraz dokonano przebiccia osi komunikacyjnych skierowanych do Placu Vendome i ukształtowano aleję Rue de Rivoli. Jednak najważniejsze prace wykonano już w czasie II Cesarstwa, przy osobistym zaangażowaniu Napoleona III. Przebudowa Paryża dokonana po 1855 r. przez Haussmanna zakładała tworzenie nowej sieci ulic, łączących najważniejsze punkty miasta (ryc. 2.7.). Wielką wagę przywiązywano do precyzyjnego wytyczenia ulic poprzez wzniesienie tymczasowych wież triangulacyjnych. Osie widokowe zamykane były dominantami, kopułami budynków narożnych lub gmachami publicznymi. Spowodowało to powstania zwartego układu pierzei ulicznych.

Ważnym elementem kompozycyjnym stały się nowe, rozbudowane bulwary (np. Avenue de l'Imperatrice obecnie Avenue Foch, jedna z głównych przestrzeni publicznych ówczesnego miasta posiadała 130 metrów szerokości). Dla zwiększenia atrakcyjności formalno- funkcjonalnej przed niektórymi z budynków kamienic umieszczano reminiscencje ogrodów- przedogródki zabudowy czynszowej.

W roku 1859 na mocy dekretu powiększono o ponad połowę powierzchnię aglomeracji paryskiej, poprzez włączenie w jej granice osiemnastu gmin. Kompozycje głównych osi zostały wydłużone na nowe obszary i powstała nowa sieć ulic o układzie prostokątno-radialnym, z typowym systemem wewnątrz miasta czynszowego.

Pomimo pewnych niedomagań (np. bezpowrotnego zniszczenia części zabudowy historycznej), z perspektywy czasu, należy podkreślić wielkość, śmiałość i dalekosiężność wizji miasta, jaką zaprezentował Haussmann. Jego realizacja wyznaczyła drogi rozwojowe Paryża na wiele następnych lat.

<sup>4</sup> Tamże





Ryc. 2.7.

XIX-wieczne rozplanowanie Paryża i jego obecna forma.

**A-** Fragment XIX-wiecznego rozplanowania Paryża. **B-** Zdjęcie lotnicze współczesnego centrum Paryża z widocznym układem XIX-wiecznych dzielnic i prac przeprowadzonych przez Haussmanna.

Źródło: A- *-On streets-* S. Anderson (Cambridge- Massachusetts- London 1978). B- *-CERDA CIUDAD Y TERRITORIO. UNA VISION DE FUTURO-*. Wydawnictwo: ELECTA, Barcelona 1994.



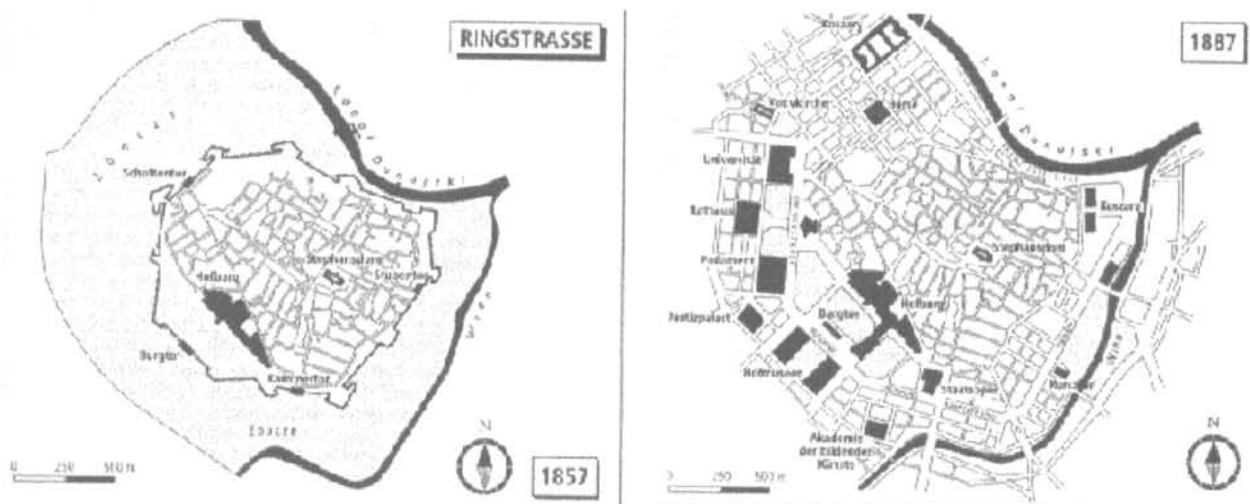
### Ring w Wiedniu.

Przykładem realizacji nowej, reprezentacyjnej XIX-wiecznej dzielnicy jest Ring w Wiedniu. Dzielnica ta powstawała w obrębie terenów pofortecznych na mocy dekretu cesarza Franciszka Józefa I z 1857 roku. Ostateczny plan urbanistyczny dzielnicy został opracowany w oparciu o kilka projektów (najważniejszy projekt autorstwa Karola Forstera) i zrealizowany w latach 1859- 1872.

W okresie tym powstały okazałe gmachy użyteczności publicznej (Opera, Nowy Zamek Cesarski, Muzeum Historii Sztuki, Muzeum Przyrodnicze, Parlament, Ratusz, Uniwersytet, Teatr, Kościół Wotywny i inne). Architektura tych obiektów posiadała eklektyczny charakter, wykorzystując motywy od neogotyku po neobarok.

Józef Lepiarczyk wymienia następujące zalety Ringu:<sup>5</sup> -rozmach, wielka skala, reprezentacyjność, funkcja oprawy i ochrony ośrodka historycznego, tendencja do zintegrowania dzielnic historycznych z nowszymi i położonymi na zewnątrz oraz pejzażowe ujęcie zieleni-. Jako wady tego założenia podaje: -niewłaściwe powiązania kompozycyjne, niewłaściwe ustawienie względem siebie niektórych obiektów oraz przypadkowa, bo idąca za linią dawnych fortyfikacji parcelacja całego terenu-.

Poza projektem Ringu, który miał charakter reprezentacyjny, doszło w Wiedniu do realizacji dzielnic zabudowy czynszowej. Nowe układy zabudowy czynszowej projektowano w prostokątnej siatce urbanistycznej, lokując w nich stosunkowo wysokie (nawet do sześciu kondygnacji) budynki kamienic czynszowych. Realizacje wiedeńskie wyróżniają się na tle innych miast europejskich dużą kulturą projektową i realizacyjną.



Ryc. 2.8.

Schematy planów Wiednia: **A-** z 1857 r. , oraz **B-** centrum Wiednia przy Ringu z 1887 r. Schematy te ilustrują rozwój Wiednia, który związany był bezpośrednio z demontażem fortyfikacji obronnych, a motorem rozwoju przestrzennego stała się budowa dzielnicy Ring.

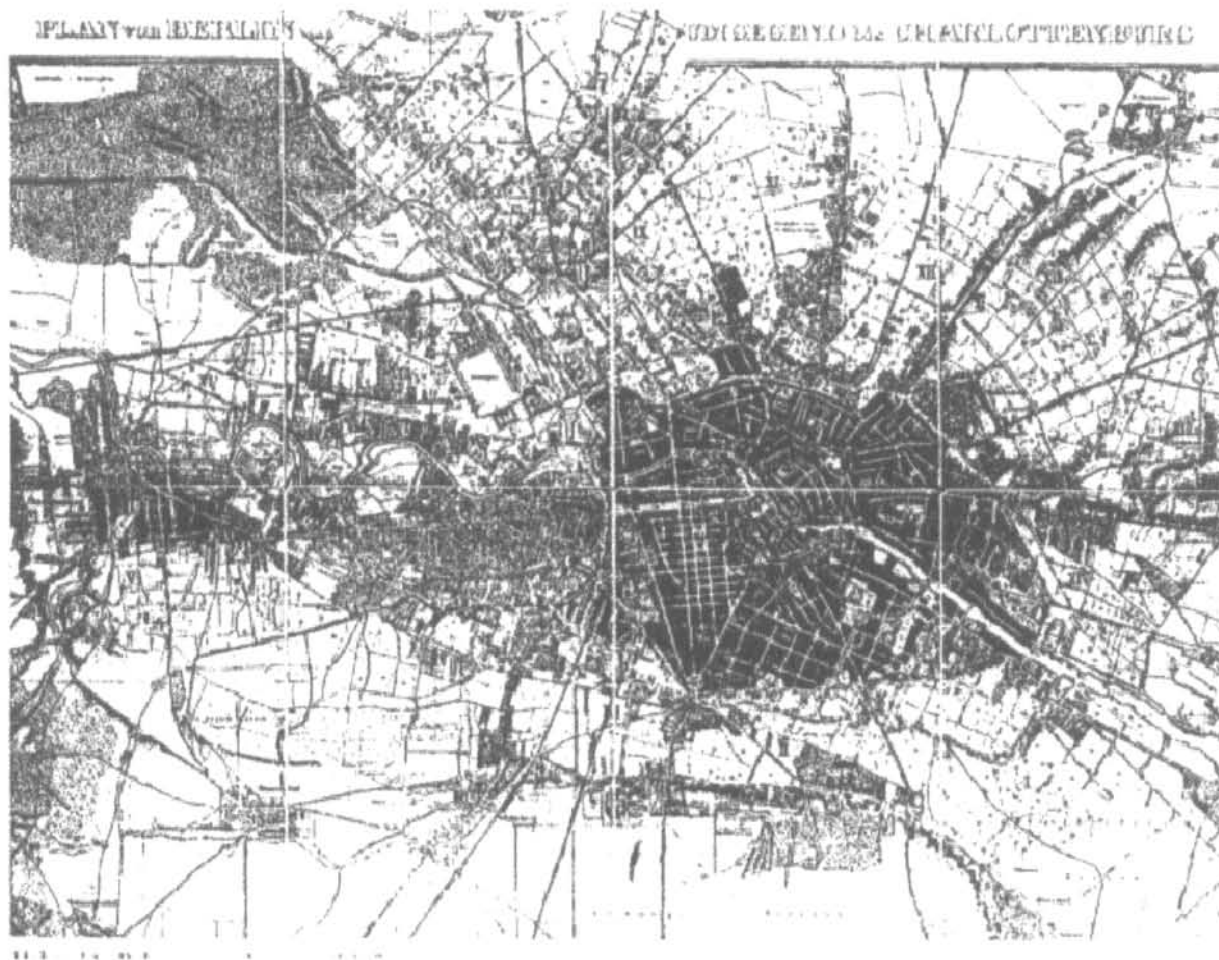
Źródło: -*Wiedeń*- Rob Humphreys Wydawnictwo: Pascal 2001.

### Berlin.

Berlin obok innych XIX-wiecznych metropolii europejskich stanowi przykład śmiałego rozwoju miasta, które oparte było o rozwój przemysłu, oraz wzrost znaczenia politycznego po zakończeniu wojny 1871 r. Wzrastający prestiż Berlina stał się magnesem dla wielu mieszkańców Rzeszy Niemieckiej, którzy zaczęli migrować w poszukiwaniu pracy i perspektyw życiowych. Spowodowało to wzrost liczby ludności i konieczność budowy nowej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

<sup>5</sup> Tamże





A



B

Ryc. 2.9.

XIX-wieczny układ urbanistyczny Berlina.

A- Plan rozbudowy Berlina i Charlottenburga autorstwa Jamesa Hobrechta z 1861 r. B- Fragment XIX-wiecznego planu Berlina.

Źródło: A- *Berlin Handbuch, das lexikon der Bundeshauptstadt*. Berlin 1992. B- Helena Syrkus -*Spółeczne cele urbanizacji, człowiek i środowisko*.- Warszawa 1984.



W 1862 roku został opublikowany przez Królewskie Prezydium Policji nowo opracowany plan zabudowy Berlina i Charlottenburga.<sup>6</sup>

Autorem opracowania projektowego był James Friedrich Hobrecht, który w swym planie ujął nowe dzielnice Berlina: Charlottenburg, Feldmark- Rixford, Tempelhof, Schoneberg, Lichtenberg; które osiągnęły powierzchnię zabudowy 7000 ha.

Plan Hobrechta określał linie regulacyjne ulic i placów, bez dalszych podziałów wewnętrznych. Proponował on bardzo zwartą koncepcję miasta czynszowego o wyrównanych liniach zabudowy i wysokości (ryc. 2.9.).

W ciągu kilku dziesięcioleci doszło w Berlinie do dużej liczby realizacji zabudowy czynszowej, do czego przyczyniła się spekulacja gruntami i wzmożony ruch budowlany.<sup>7</sup>

Równolegle do zabudowy powstawała sieć uliczna, łącząca przedmieścia z centrum, oraz trwał dalszy rozwój przedmieść (szczególnie w kierunku Spandau).

Pod koniec XIX wieku doszło do pewnych korekt w urbanistycznym i architektonicznym rozwoju miasta i choć idea zabudowy czynszowej pozostała żywa do zakończenia pierwszej wojny światowej. Na przełomie XIX i XX wieku doszło do wielu dyskusji społeczno-politycznych, których celem była poprawa warunków mieszkaniowych Berlina. Pomimo realizacji w Berlinie dużej liczby kamienic, większość z nich posiadała złe warunki higieniczno- sanitarne (brak łazienek, toalety na klatkach schodowych).

W 1896 r. wyznaczone zostały cztery nowe strefy budowlane, które podzieliły miasto na części i określiły warunki realizacji nowej zabudowy.<sup>8</sup>

Po zakończeniu I wojny światowej doszło w Berlinie, podobnie jak w Wiedniu, do dalszej intensyfikacji realizacji nowych osiedli wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, które jednak posiadały odmienną formę.

### Barcelona.

Na tle realizacji XIX-wiecznych przekształceń miast europejskich na szczególną uwagę zasługuje budowa nowego miasta w Barcelonie.

Barcelona stolica Katalonii od lat rywalizująca o prymat z Madrytem zmuszona była do podjęcia działań zapewniających jej rozwój przestrzenny poprzez zburzenie fortyfikacji obronnych.

Na podkreślenie zasługuje bardzo duża gęstość zaludnienia- 900 mieszkańców na 1 ha, gdzie w innych miastach z tego okresu występowały zdecydowanie mniejsze współczynniki gęstości zaludnienia (Londyn 100 m/ ha, Paryż i Madryt ok. 300 m/ ha).

<sup>6</sup> Na temat rozwoju przestrzennego Berlina pisze Piotr Fiuk w rozprawie doktorskiej –*Miejska kamienica czynszowa z drugiej połowy XIX i przełomu XIX/XX wieku na przykładzie Szczecina*-. Maszynopis w zbiorach archiwum Zakładu Teorii Architektury Historii i Konserwacji Zabytków Politechniki Szczecińskiej.

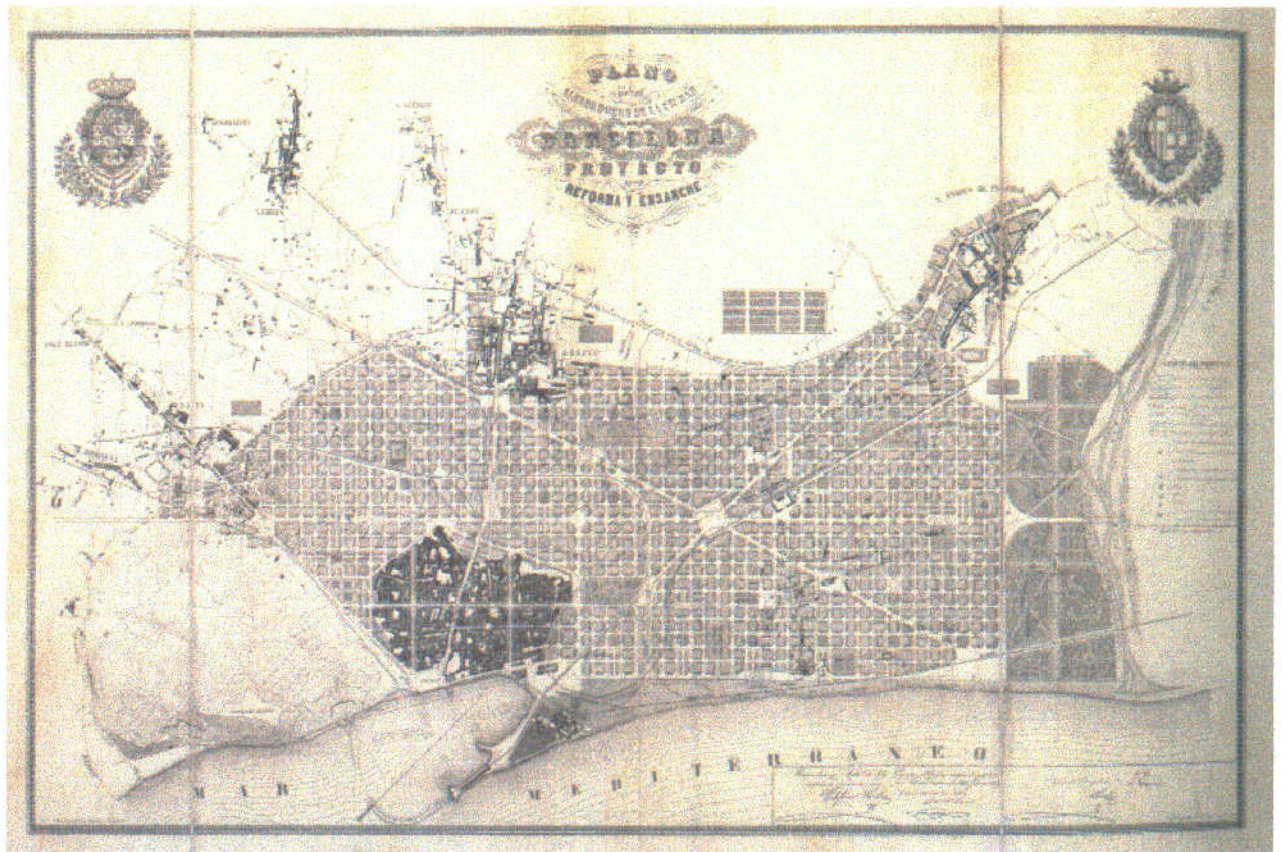
<sup>7</sup> Ówczesne realizacje kamienic berlińskich w dzielnicach centralnych wyróżniają się na stosowaniem bogatego wykończenia (np. kamienne okładziny fasad).

<sup>8</sup> Na temat podziału Berlina z 1896 r. pisze Piotr Fiuk w rozprawie doktorskiej (promotor: dr hab. inż. arch. prof. PK Maciej Pawlicki. Politechnika Krakowska 1999/2000 r.) –*Miejska kamienica czynszowa z drugiej połowy XIX i przełomu XIX/XX wieku na przykładzie Szczecina*-. Maszynopis w zbiorach archiwum Zakładu Teorii Architektury Historii i Konserwacji Zabytków Politechniki Szczecińskiej:

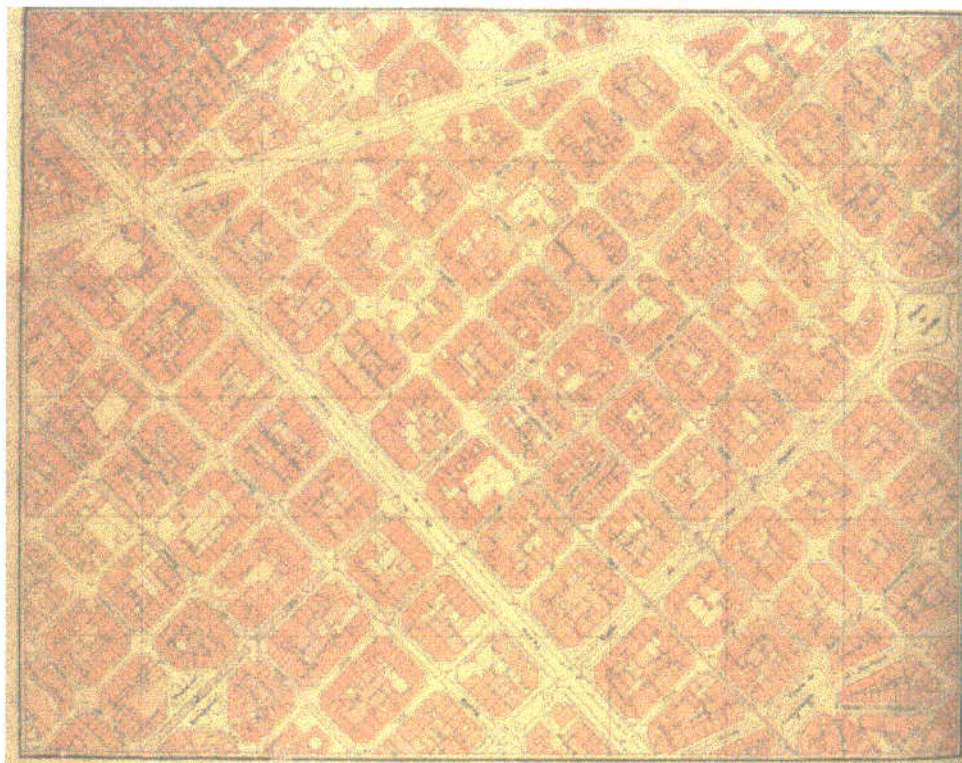
-W 1896 r. dla Berlina wyznaczone zostały cztery strefy budowlane, oznaczone symbolami- od 5 w jego centrum, do 2 w dalszych częściach miasta:

- na obszarze strefy 5, obejmującej centrum określono: dopuszczalną proporcję powierzchni zabudowy działek od 2/3 do 5/4, maksymalną ilość 5 kondygnacji, maksymalną wysokość budynków – 22 m (jednak nie wyższą od szerokości ulicy przy której są wznoszone), minimalną szerokość linii regulacyjnych- 22 m;
- na obszarze 4 strefy: dopuszczalna zabudowana powierzchnia działek – 5/10, na działkach narożnych 6/10, maksymalną ilość 4 kondygnacji, dopuszczalna wysokość – 18 m;
- na obszarze 3 strefy: dopuszczalna zabudowywana powierzchnia działek 4/10, na działkach narożnych 5/10, maksymalną ilość 3 kondygnacji, dopuszczalna wysokość budynków- 15 m;
- na obszarze 2 strefy, obejmującej tereny wiejskie: dopuszczalna zabudowana powierzchnia działek 3/10, na działkach narożnych 4/10, maksymalna ilość 2 kondygnacji (z dopuszczeniem obiektów nie przekraczających szerokości ulicy z odsunięciem 4 m od linii regulacyjnej ulicy dla urządzenia przedogródków.-





A



B

Ryc.2.10.

Rozplanowanie XIX-wiecznej dzielnicy Barcelony.

A- Schemat podziału kwartałowego (Ildefons Cerda) wprowadzony po 1859 r. B- Stan zabudowy kwartałowej w 1926 r. Źródło: -CERDA CIUDAD Y TERRITORIO. UNA VISION DE FUTURO-. Wydawnictwo: ELECTA, Barcelona 1994.



Pierwsze prace nad rozbudową Barcelony podjęte zostały przez ówczesne Ministerstwo Obrony. Efektem tych działań stało się opracowanie projektu rozbudowy miasta, zakładającej możliwości realizacji zabudowy do –zasięgu muszkietów-. W praktyce oznaczało to tylko nieznaczne powiększenie obszaru miasta, które nie rozwiązywało jego problemów.

W 1840 r. merostwo Barcelony ogłosiło konkurs na najlepszą pracę odpowiadającą na pytanie o korzyści płynące dla miasta i jego gospodarki ze zburzenia obwarowań. Konkurs ten wygrał tekst lekarza Pere Felip Monlau pod tytułem „Do dołu z murami !!!” Wyniki tego konkursu i dalsze rozmowy prowadzone przez władze miejskie, utwierdziły wszystkich w poczuciu konieczności wykonania wyburzeń murów obronnych.

Decyzja ta jednak była przez wiele lat wstrzymywana przez Ministerstwo Obrony, które chciało za wszelką cenę utrzymać obwarowania fortyfikacyjne. Przełom nastąpił w 1854 r. kiedy to Ministerstwo Obrony wyraziło zgodę na demontaż fortyfikacji.

W 1859 r. władze Barcelony ogłaszają konkurs na projekt rozbudowy miasta, którego zwycięzcą zostaje Ildefonso Cerda. W dniu 07. 07. 1859 projekt autorstwa I. Cerdy na mocy Dekretu Królewskiego staje się obowiązującym planem dla miasta Barcelony (ryc. 2.10.). Plan I. Cerdy zakłada nieograniczony rozwój miasta w oparciu o regularną siatkę kwadratów. Pojedynczy kwadrat miał wielkość 113 m x 113 m i 16 m wysokości. Ulice pomiędzy kwadratami miały mieć 20 m i wyznaczały obrysy poszczególnych kwartałów. Powierzchnia zabudowy pojedynczego kwartału wynosić miała 13 520 m<sup>2</sup>, a w ramach każdego z kwartałów przewidziano realizację budynków czynszowych składających się z parteru i trzech kondygnacji mieszkalnych. Łączna powierzchnia komunikacyjna ulic i placów założenia wynosi 34 %.

Projekty sporządzone przez I. Cerde miały kompleksowy charakter i oprócz samego rozplanowania urbanistycznego obejmowały projekty kanalizacyjne i drogowe.

Po 1890 r. zaczęły w Barcelonie obowiązywać nowe dekryty królewskie, które zmieniały stopień intensyfikacji zabudowy (23m wysokości- parter + 6kondygnacji i poddasze, o pow. zabudowy 85 872 m<sup>2</sup>), co z czasem doprowadziło do katastrofalnie dużego zagęszczenia zabudowy kwartałów czynszowych.

Szczególne miejsce w XIX- wiecznej kompozycji urbanistycznej Barcelony zajęły ulice, które przecinały rygorystyczną siatkę kwadratów. Ulice te posiadające większe gabaryty, łączyły przeciwległe końce miasta w formie przekątnych, tworząc w miejscach przecięć z założoną siatką kwadratów interesujące place i przestrzenie publiczne.

Porównanie XIX-wiecznej dzielnicy Barcelony z innymi realizacjami z tego okresu wskazuje na oryginalność tego założenia, która objawia się w kwadratowej formie kwartałów, zrealizowanych z niesłychaną konsekwencją. Dalsze dogęszczanie kwartałów czynszowych zniekształciło nieco idee I. Cerdy, ale w najbliższym czasie w Barcelonie prowadzone mają być prace nad restauracją XIX-wiecznej zabudowy, co może przywrócić ich dawną świetność.

### Warszawa.

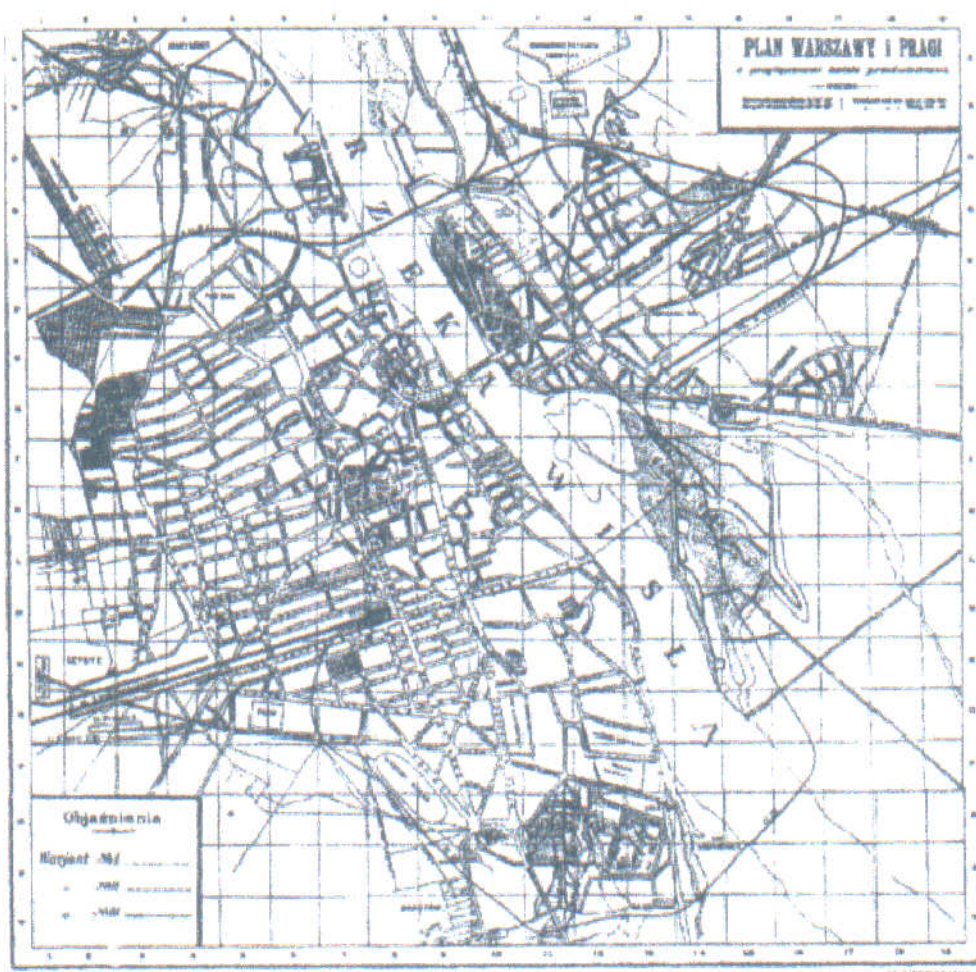
Rozwój przestrzenny Warszawy w drugiej połowie XIX wieku, jako głównego ośrodka polskiego w granicach zaboru rosyjskiego związany był z rozwojem przemysłowym.

Pierwsze prace inicjowano jeszcze w czasach stanisławowskich i w okresie Księstwa Warszawskiego, ale główne nasilenie prac przypadło na lata po 1870 r.

Rozwój przestrzenny Warszawy hamowany był istnieniem systemu fortów, co podnosiło znaczenie spekulacji gruntami, oraz wpływało na systematyczne zabudowywanie ogrodów, sadów i rezydencji w obrębie fortów.

Na charakter kompozycji urbanistycznej i rozwiązań architektonicznych Warszawy bardzo ważny wpływ miały przepisy budowlane, oraz podporządkowanie polityczne miasta wobec Petersburga. Należy tu przede wszystkim wymienić przepisy rosyjskiej ustawy budowlanej z 1857 r., oraz zmianę tych przepisów w 1870 r., która według badaczy historii architektury

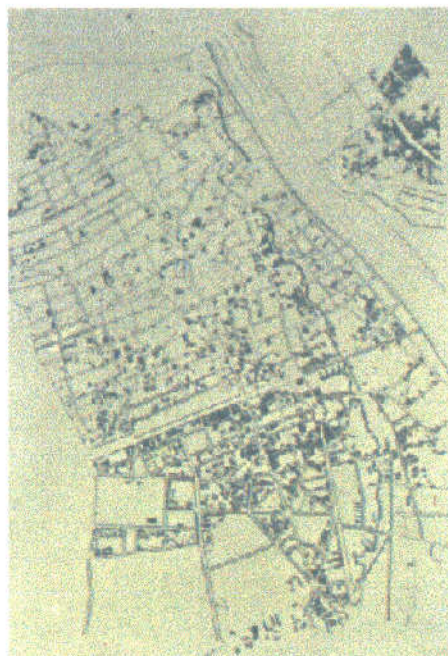




A



B



C

Ryc. 2.11.

XIX-wieczny układ urbanistyczny Warszawy, oraz skala jej zniszczeń.

A- Plan Warszawy i Pragi z 1895 r. B- Stan zabudowy śródmieścia Warszawy w 1939 r. C- Stan zniszczeń zabudowy śródmieścia w 1944 r.

Źródło: A- *Przegląd Techniczny*- Tom XXXII, Warszawa 1895 r. B,C- *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja*- Tom 1, praca zbiorowa pod redakcją Wiktora Zina.



miała dwuznaczny wpływ na rozwój przestrzenny miasta.<sup>9</sup> W praktyce jednak to właśnie ona kształtowała oblicze rodzącej się czynszowej Warszawy (ryc. 2.11.).

W omawianym okresie doszło do realizacji wielu powtarzalnych realizacji kamienic czynszowych, w których charakterystyczna długość frontu działki wynosiła ok. 21- 25 m. Na działce lokowano najczęściej po dwie oficyny prostopadle do korpusu głównego, oraz trzecią oficynę równoległą. W części centralnej działki pozostawało podwórze, o minimalnych wymiarach 914 cm x 914 cm, które wynikały z przepisów przeciwpożarowych.

W latach 70 i 80 XIX wieku w Warszawie przeważały kamienice o neorenesansowych kompozycjach elewacji frontowej. Kwartały zabudowy powstałe w tym okresie wykazywały się znaczną powtarzalnością i zwartością kompozycyjną.

W okresie późniejszym obserwować można większą swobodę stylistyczną, która objawiła się zarówno w formach architektonicznych, jak i charakterystycznym dla Warszawy zróżnicowaniu wysokości kamienic narożnych.

W okresie drugiej wojny światowej doszło do bezprecedensowych w swej skali zniszczeń (ryc. 2.11.), które dotknęły także zabudowę czynszową. Spowodowało to znaczne zubożenie zasobów warszawskiej zabudowy czynszowej, której brak jest we współczesnym mieście bardzo odczuwalny.

### Kraków.

XIX- wieczny rozwój Krakowa, był podobnie jak w przypadku Warszawy, uwarunkowany sytuacją geopolityczną miasta. Pomimo posiadania większej niż w innych miastach autonomii, rozwój ten był w znacznym stopniu uzależniony od decyzji władz wiedeńskich.

W 1806 r. władze austriackie wydały dekret o zburzeniu średniowiecznych murów miejskich. W obrysie byłych fortyfikacji wprowadzono układ zielonych promenad.

W 1855 r. władze austriackie podjęły decyzję o przekształceniu miasta w twierdzę, tworząc pierścień fortyfikacji. Decyzja ta wpłynęła na zahamowanie rozwoju przestrzennego Krakowa. Równoległe z tą decyzją doszło do zmian wewnątrz układu urbanistycznego Krakowa, które wywołane zostały pożarem z lipca 1850 r.

Rozwój gospodarczy, jaki stał się udziałem wielu miast europejskich po 1870 r. wpłynął także na rozwój przestrzenny Krakowa. W 1871 r. J. Dietel, ówczesny prezydent miasta przystąpił do wykonywania prac polegających na regulacji istniejącego układu dróg, oraz prac w zakresie infrastruktury kanalizacyjnej i wodociągowej (ryc. 2.12.-A).

W okresie tym zmodernizowano ruch wokół Plant, na miejscu fragmentu zasypanego koryta Wisły wprowadzono nowy układ drogowy (obecnie Al. Dietla). Wyprowadzono także nowe drogi wyjazdowe miasta, które stały się podstawą wyznaczenia granic nowej zabudowy, oraz założono nowe parki miejskie (Park Krakowski, Park Jordana, Park na Pogórze).

Pomimo wykonania tych prac rozwój Krakowa był wciąż ograniczony, głównie poprzez istniejący system fortyfikacji.

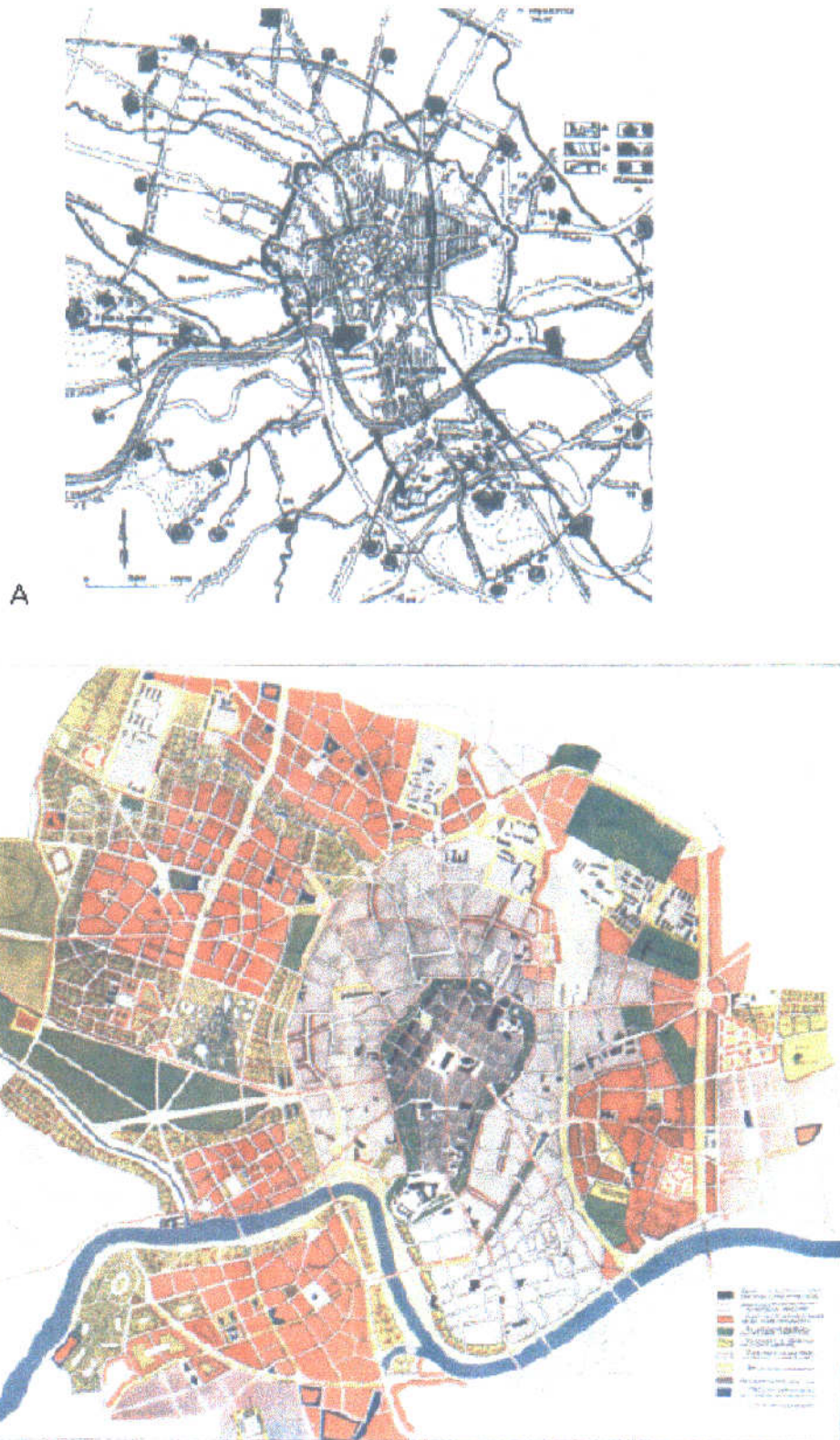
Przełomowy w tym zakresie okazał się rok 1906, kiedy to miasto weszło w fazę swojego wielkiego rozwoju, który stał się możliwy po demontażu umocnień fortyfikacyjnych. W tym czasie powstają znaczące realizacje w zakresie zabudowy czynszowej poza tzw. pierwszą obwodnicą, która została wyznaczona linią Plant, oraz w rejonie monumentalnego założenia alei Trzech Wieszców.

W latach 1909- 1910 dochodzi do konkursu na –Plan Regulacyjny Wielkiego Krakowa-, który wyłania wizję projektową, której celem było określenie zasad rozbudowy miasta (2.12.-B).

Plan zakładał podział terenów miejskich w zależności od przewidywanej funkcji na mieszkaniową, willową, rękodzielniczą, fabryczną, tanich mieszkań o charakterze wiejskim, oraz wydzielenie terenów dla administracji, szkolnictwa i budynków użyteczności publicznej. W tym też okresie powiększone zostają granice administracyjne Krakowa i wchłonięte zostają mniejsze gminy.

<sup>9</sup> Jadwiga Rogulska –*Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku-*, -*Kwartalnik Architektury i Urbanistyki-* (zeszyt 3-4 Warszawa 1980).





**B**  
Ryc. 2.12.  
Plany Krakowa z (A) okresu kształtowania się współczesnego śródmieścia (1855- 1870) i (B) Plan Regulacji Wielkiego Krakowa.  
**A-** Kraków w początku kształtowania się współczesnego śródmieścia wg Janusza Bogdanowskiego (1855- 1870 r.) **B-** I nagroda w konkursie na Plan Regulacji Wielkiego Krakowa (Józef Czajkowski, Władysław Ekielski, Tadeusz Stryjeński, Ludwik Wojtyczko, Kazimierz Wyczyński).  
Źródło: A: Janusz Bogdanowski –*Problemy urbanistycznej rewaloryzacji zabudowy mieszkaniowej z przełomu XIX/XX w. na przykładzie Krakowa*- w Ochrona Zabytków nr 2 (129) Warszawa 1980.  
B: Czasopismo: -*Architekt*- Zeszyt 6, czerwiec 1910 r.



Działanie te doprowadzają do powstania tzw.- Wielkiego Krakowa-, do którego przyczynił się także znaczny wzrost gospodarczy miasta.

### Szczecin.

Podobnie jak w przypadku wielu innych miast, motorem zwrotnym w historii rozwoju XIX-wiecznego Szczecina stała się decyzja podjęta przez władze państwowe i prowincjonalne, zakładająca powiększenie zabudowy miejskiej kosztem systemu fortyfikacji.

Decyzję tą podjął późniejszy następca tronu pruskiego Fryderyk Wilhelm IV w 1835 roku. Stworzono projekt, który przewidywał przejście przez miasto części twierdzy (Kępa Parnicka, Górny Wik) i budowę nowych, przesuniętych fortyfikacji. Formalna zgoda, dotycząca zmiany systemu fortyfikacji, podjęta została dopiero w maju 1845 roku. Pomimo protestów Rady Miasta Komendantura Wojskowa ustaliła bezwzględne zasady dotyczące gabarytów ulic. Założono: ulice główne 18 metrów (miasto postulowało 13,5 m), ulice poprzeczne 14,4 m (miasto postulowało 12m). Wskutek uszczuplenia powierzchni przeznaczonej pod zabudowę wzrosły koszty inwestycji, ale teren nadawał się lepiej do potencjalnej obrony.

Demontaż umocnień fortecznych odbywał się etapami i trwał do lat 80-tych XIX wieku.

Przejmowane tereny fortyfikacji były niwelowane, a istniejące urządzenia obronne demontowane. Na płaskim terenie tyczone szachownicową siatkę ulic.

Podstawowym modułem był tu prostokątny blok zabudowy. Duża część terenów stała się własnością wojska i policji ( pomiędzy ulicami G.Narutowicza- Friedrichstr, Potulicką- Linsingenstr., Kaszubską- Elisabethstr.). Pod zabudowę mieszkaniową wytyczono stosunkowo niewielkie tereny, usytuowane w pobliżu Alei 3 Maja (Lindenstr.).

Powstanie Nowego Miasta na części wyburzonych fortyfikacji okazało się niewystarczające.

Ciągłe czynione starania władz miejskich, doprowadziło w roku 1873 do całkowitego demontażu terenów fortecznych. Decyzja ta pozwoliła na: wchłonięcie w obszar miasta terenów peryferyjnych, budowę nowej zabudowy na terenach pofortecznych.

W obszarach peryferyjnych znajdowały się głównie tereny przemysłowe. Włączenie istniejących obszarów podmiejskich i terenów pofortecznych w nową strukturę miasta, stworzyło podstawową siatkę komunikacyjną nowego układu miejskiego. Rozwinięciu uległ centralny charakter kompozycji miasta.

Autorstwo rozwiązania planistycznego nie jest całkowicie pewne. Formalnym autorem rozplanowania był mierniczy Heinrich Muller. Wiodącą jednak rolę w ukształtowaniu układu urbanistycznego przypisuje się Jamsowi F. Hobrechtowi (ryc. 2.13). James F. Hobrecht był w latach 1861-1869 miejskim radcą budowlanym w Szczecinie i nie mógł prowadzić takich zadań. Był on jednak w latach 1861-62 autorem planów rozbudowy Berlina i Charlottenburga, które są analogiczne do planów rozbudowy Szczecina.

Założona koncepcja urbanistyczna opierała się o charakterystyczny podział terenów. Podział ten uwzględnia: zasady ówczesnej komunikacji, wydzielenie części publicznych i prywatnych, oraz tworzenie reprezentacyjnych wnętrz urbanistycznych. Układ ten łączył fragmenty geometrii szachownicowej z założeniem radialno-koncentrycznym. Większość terenów sprzedana została inwestorom prywatnym. Część terenów zarezerwowano pod inwestycje miejskie. Tak rozplanowane tereny stały się motorem boomu gospodarczego Szczecina, który trwał do pierwszych lat wieku XX- tego.

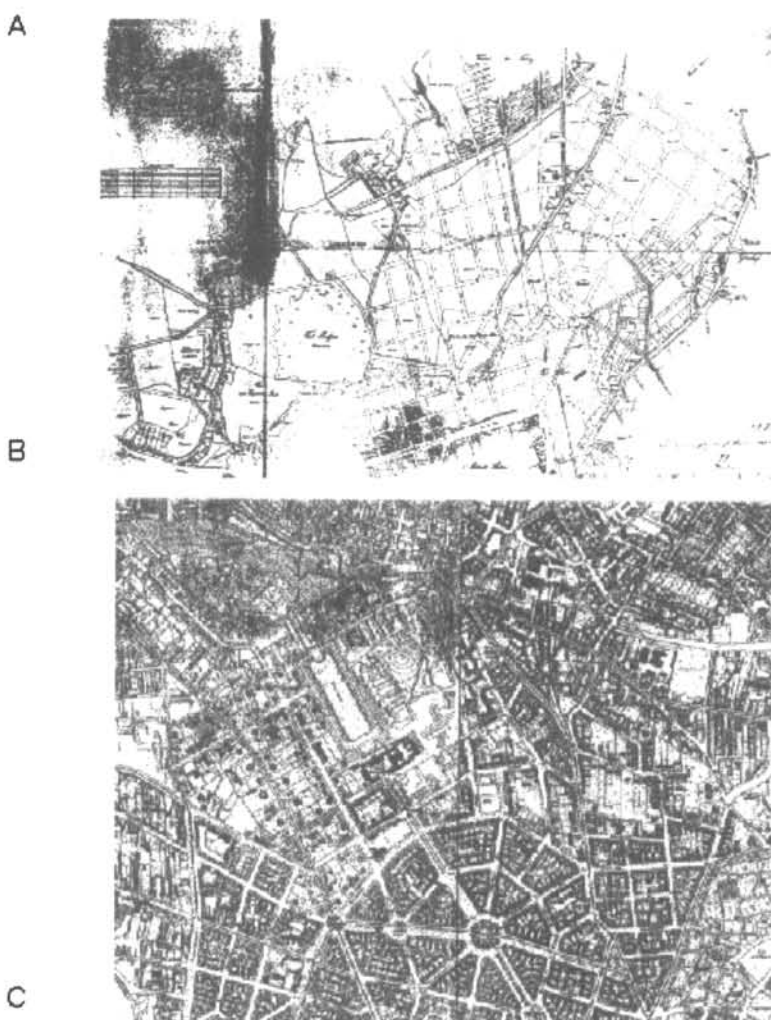
### Łódź.

XIX- wieczny rozwój Łodzi stanowi przykład miasta nie posiadającego wcześniejszej złożonej tradycji miejskiej, którego rozwój związany był z rewolucją przemysłową.

Obserwując rozwój przestrzenny Łodzi można zauważyć przekształcenia, które zaledwie w ciągu kilkudziesięciu lat przekształciły obszary o słabym stopniu urbanizacji w ośrodek o skali europejskiej.

Projektowany układ urbanistyczny, choć z oczywistych względów powiązany z wcześniejszym rozwojem przestrzennym, wykazuje dużą autonomiczność kompozycyjną i może stanowić przykład ilustrujący zasady rozwoju XIX- wiecznej urbanistyki miejskiej.





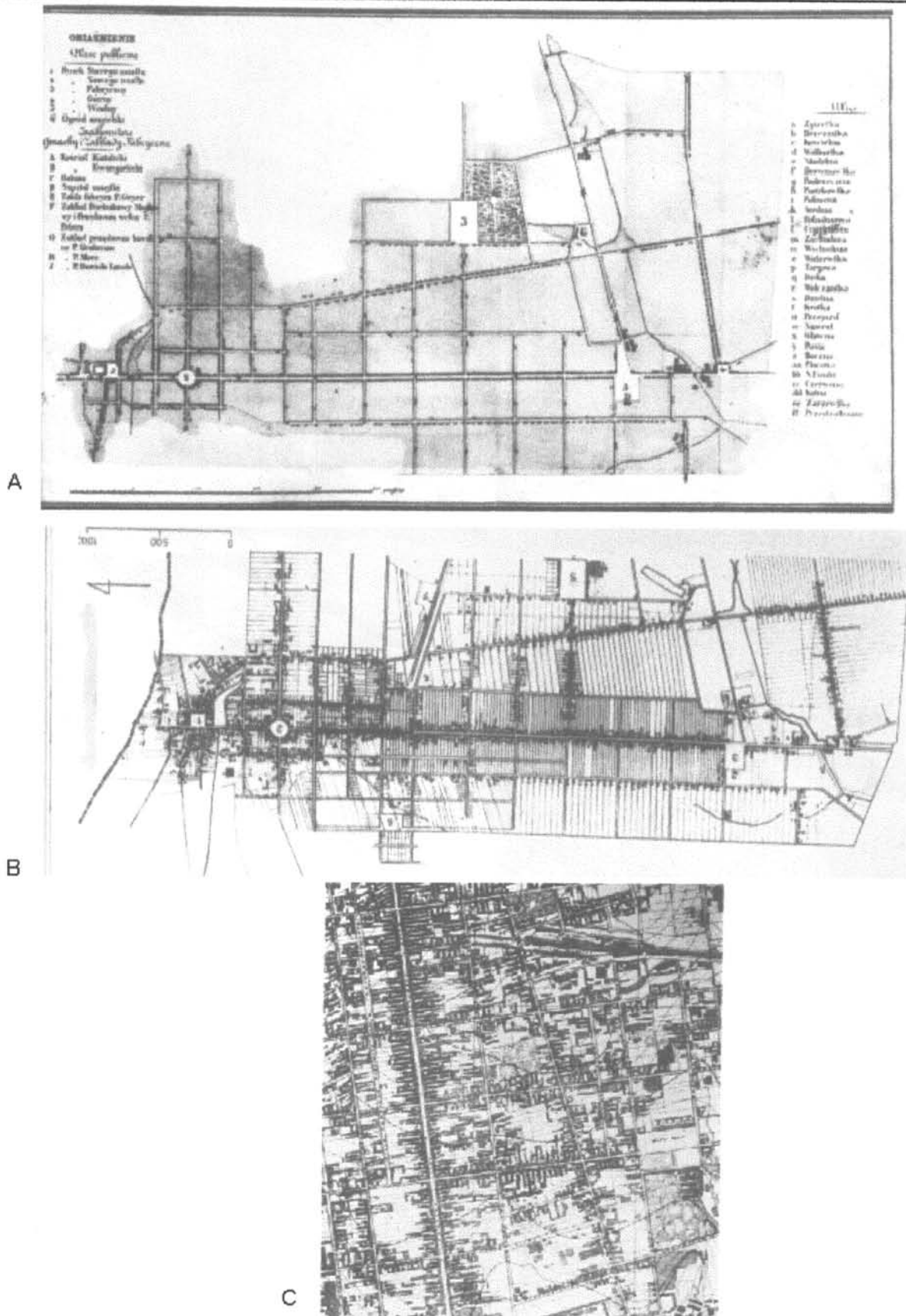
Ryc. 2.13.

XIX-wieczny układ urbanistyczny Szczecina.

**A-** Plan Szczecina sporządzony w 1942 r. w oparciu o plany z lat 1861, 1866, 1871. **B-** Schemat planu rozbudowy Szczecina z 1880 r. autorstwa K. Kruhla. **C-** Fragment planu śródmieścia Szczecina z 1936 r. z widocznym fragmentem dzielnicy czynszowej.

Źródło: Zbiory Zakładu Teorii Architektury Historii i Konserwacji Zabytków Politechniki Szczecińskiej.





Ryc. 2.14.

Plany Łodzi z końca XIX i początku XX wieku.

**A-** Plan miasta Łodzi z 1853 r. (wg. O. Flatta). **B-** Plan sytuacyjno- regulacyjny miasta z 1873 r. litografia wg R. Micińskiego (wg K. Dumay). **C-** Fragment obszaru śródmieścia. Sekcja z planu wykonanego przez K. Jasińskiego w 1917 r.

Źródło: *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja-* Tom 1, praca zbiorowa pod redakcją Wiktora Zina.



Okres powstania i rozwoju Łodzi można podzielić na kilka podokresów:<sup>10</sup>

- 1823-1825 - okres założenia osady Nowe Miasto;

Powstają wówczas osady rękodzielnicze: Nowe Miasto i Łódka, które w zamierzeniu mają zostać połączone z istniejącym już miasteczkiem: Łódź (w 1821 roku Łódź liczyła zaledwie 799 mieszkańców).

- 1825-1840 - okres założenia (parcelacji) i realizacji osady Łódka;

W okresie tym doszło do parcelacji bawełniano- lnianej osady Łódka i włączenie nowych terenów do miasta.

Utworzono dzięki temu Nową Dzielnicę, która miała przede wszystkim charakter przemysłowy. Ponieważ osada miała być wyposażona w duże zakłady mechaniczne produkujące materiały bawełniane i lniane, przy ówczesnym stanie techniki posługującym się napędem wodnym, zlokalizowano ją wzdłuż rzeczki Jasieni.

- 1840-1865 - okres szerokiej realizacji osady Nowej Dzielnicy;

W okresie tym doszło do realizacji Nowej Dzielnicy, która przeznaczona była na cele mieszkaniowo-rzemieślnicze. Na jej obszarze powstają pierwsze założenia przemysłowe. Układ urbanistyczny Nowej Dzielnicy dostosowano do układu Nowego Miasta i osady Łódki, tyjąc nowe ulice jako prostopadłe i równoległe do ulicy Piotrkowskiej.

- 1865-1889 - okres doprowadzenia linii kolejowej;

W okresie tym powstaje wiele nowych fabryk. Po 1870 Łódź wkracza w okres wczesnokapitalistycznego rozwoju (przekształcenie zakładów w spółki akcyjne, napływ kapitału obcego). Miasto zaczyna się rozwijać -do wewnątrz-.

- 1889-1914 - okres poszerzenia granic miasta;

W okresie tym doszło do zmiany rodzaju inwestycji budowlanych. Nie powstają już rezydencje typu pałacowego, a nacisk przesuwają się na budownictwo mieszkaniowe, zwłaszcza na budownictwo kamienic czynszowych. Dochodzi do znacznej intensyfikacji zabudowy ulic centralnych: Piotrkowskiej, Długiej, Spacerowej, Dzikiej.

- 1914-1939 - okres powiększenia granic miasta.

W okresie tym doszło do powiększenia granic miasta o nowe tereny ( między innymi: Bałuty Stare i Nowe, Widzew, Zarzew, Dąbrowa, oraz inne). Na nowych obszarach powstały nowe osiedla mieszkaniowe, o architekturze i urbanistyce charakterystycznej dla polskiego postępowego nurtu międzywojennego. W śródmieściu Łodzi powstaje także duża liczba reprezentacyjnych budynków użyteczności publicznej.

Efekt XIX- wiecznego rozwoju Łodzi stało się powstanie prostokątnej (lub bardzo zbliżonej do prostokątnej) układu kompozycji urbanistycznej, opartego o samodzielne kwartały (ryc. 2.14. ). Główna oś kompozycyjna, która stanowi do dziś najważniejszą przestrzeń publiczną oparto o ulicę Piotrkowską i ciągi ulic do niej prostopadłych i równoległych, gdzie lokowano większość gmachów publicznych.

Największy rozwój przestrzenny Łodzi przypadł na lata po 1889 r., kiedy to w okresie boomu gospodarczego doszło do realizacji znacznej części łódzkich kamienic czynszowych.<sup>11</sup>

### *Wnioski.*

W drugiej połowie XIX i początku XX wieku doszło do rozwoju miast, które doprowadziły do powstania nowoczesnych miast europejskich.

Na rozwój ten złożyło się kilka przyczyn, z których najważniejsze to gwałtowny rozwój gospodarczy, stabilizacja władzy politycznej, wzrost znaczenia nowej klasy społecznej-burżuazji, migracja ludności do miast, oraz zmiany technik wojennych, dopuszczające demontaż fortyfikacji.

Ze względów przestrzennych kluczowym okazało się odchodzenie od istniejących wcześniej koncepcji militarnych i demontaż fortyfikacji obronnych. Spowodowało to odejście od trwającej przez wiele stuleci koncepcji miasta zamkniętego fortyfikacjami obronnymi, na rzecz koncepcji miasta otwartego.

Rozwiązania urbanistyczne i architektoniczne, które pojawiły się w Europie na przełomie XIX i XX wieku wykazywały się znacznym podobieństwem.

Składnia urbanistyczne omawianego okresu oparta została na wielowiekowej tradycji europejskiej, ze szczególnym uwzględnieniem dokonań baroku i klasycyzmu.

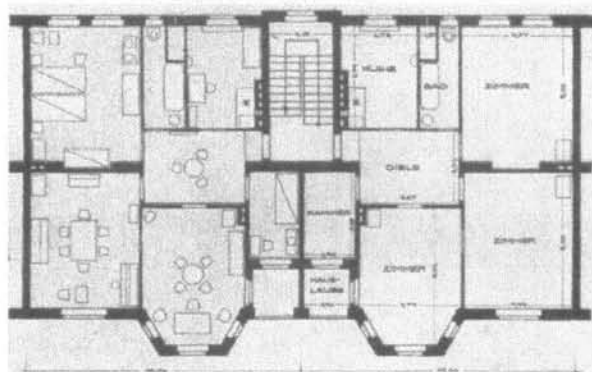
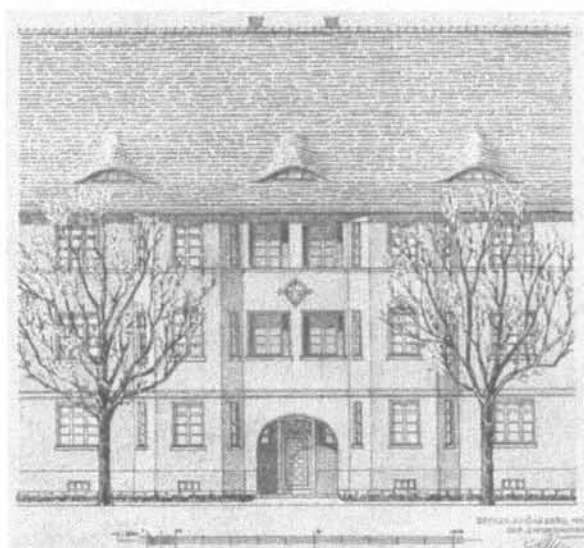
<sup>10</sup> Podział na okresy rozwojowe, oraz dane statystyczne podane w oparciu o artykuł:

- *Łódź- zabytkowy układ przestrzenny, ocena wartości*- Wacław Bald, Henryk Jaworski, Irena Popławska Kwartalnik Architektury i Urbanistyki Tom XVIII Zeszyt 2 PWN Warszawa 1973.

<sup>11</sup> Okres budowy kamienic czynszowych w Łodzi poprzedzony został realizacjami domów mieszkalnych dla robotników realizowanych przez konkretne zakłady produkcyjne.

W 1865 roku przemysłowiec K. Scheibler rozpoczął wznoszenie budynków dla robotników, które były jednymi z pierwszych tego rodzaju budowli w Polsce.





Ryc. 2.15.

Osiedle –CECILENGARTEN- w Berlinie- Schöneberg'u, zrealizowane w latach 20-tych XX-tego wieku. Architekt: Heinz Lassen.

Przykład ewolucji urbanistycznej i architektonicznej zespołów kamienic czynszowych.

Układ urbanistyczny, choć dalej reprezentujący typ zabudowy obrzeżnej, posiada zwiększony program użytkowy (skwery, mała architektura, zieleń). Przestrzenie wewnątrz kwartałów otwarte, zielone, niezabudowane.

Nowy typ układów funkcjonalnych mieszkań (elementy strefowania, odejście od układów korytarzowych). Wystrój elewacji odchodzi od eklektyzmu w kierunku prostych, zgeometryzowanych kompozycji i detali architektonicznych.

Źródło: Czasopismo: -STADTEBAU- . Wydawnictwo: WERNER HEGEMANN VERLAGE ERNST WASMUTH A=G, Berlin 1926r.



Szczególne miejsce w koncepcji miasta drugiej połowy XIX i początku XX wieku zajmuje zabudowa czynszowa, której powstanie związane był ze znaczącym wzrostem zapotrzebowania na tanie mieszkania. Rozwiązania te stworzyły koncepcję miasta czynszowego, w której podstawowym elementem przestrzennym pozostał kwartał. W ramach jego wnętrza dochodziło do dalszego podziału na pojedyncze działki budowlane, na których możliwa była realizacja kamienic czynszowych.

Pomiędzy poszczególnymi kwartałami powstawały przestrzenie komunikacyjne i publiczne w formie ulic i placów. Część z nich posiadała charakter reprezentacyjny, łączony także z założeniami zielonymi.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że podobny schemat rozwojowy dotyczy większości miast europejskich. Każde z tych miast posiadało swoją specyfikę, wynikającą z jego historii, sytuacji geopolitycznej, czy uwarunkowań gospodarczych, ale główny rys rozwojowy i zasady kompozycji urbanistycznej pozostają wszędzie podobne.

Po zakończeniu pierwszej wojny światowej obserwować można dalsze odchodzenie od urbanistycznych koncepcji zabudowy czynszowej. W latach 20-tych i 30-tych XX- tego wieku realizowane są domy spółdzielcze. Równocześnie zabudowa czynszowa ulega ewolucji. Powstają rozwiązania, w których wartość nadrzędną stanowi nadal zwarty kwartał zabudowy, ale jego forma i szczegółowe rozwiązania architektoniczne odbiegają znacząco od XIX-wiecznego wzorca (ryc. 2.15.).

Po wielu latach odrzucenia urbanistycznej koncepcji miasta czynszowego przez doktrynę modernistyczną, w ostatnich dwóch dziesięcioleciach XX-tego wieku obserwować można było tendencje świadczące o częściowym powrocie do ich osiągnięć XIX- wiecznej kompozycji urbanistycznych. Spójność kompozycyjna, czytelne operowanie przestrzenią publiczną i prywatną, pozostały bez wątpienia do dziś podstawowym atrybutem tej zabudowy, który może wciąż inspirować nowych twórców.



## 2.2. Kamienica czynszowa.

( Historyzm, jako postawa twórcza w architekturze XIX wieku. Kamienica czynszowa jako odpowiedź na potrzeby epoki. Ideowy układ funkcjonalny. Typizacja rozwiązań technicznych. Komercyjny charakter czynszowej kamienicy czynszowej. Zmiana kontekstu przestrzennego i społecznego kamienicy czynszowej. Wnioski.)

### *Historyzm, jako postawa twórcza w architekturze XIX wieku.*

Klimat epoki w zakresie twórczości architektonicznej i urbanistycznej w XIX wieku związany był z pojęciami eklektyzmu i historyzmu.

Postawy te charakteryzowały się dążeniem do wykorzystania i scalenia dorobku twórczego poprzednich epok i stanowiły swoiste podsumowanie ewolucji twórczości architektonicznej. Z drugiej jednak strony trwająca rewolucja przemysłowa przyczyniła się do powstania nowych technologii i wytwarzania produktów na skalę masową. Rozwiązania te znajdowały także swoje zastosowanie w budownictwie, współtworząc nowe materiały budowlane, oraz wpływając na nowe sposoby rozwiązywania układów przestrzennych.

Eklektyzm i historyzm stały się formułą, która pozwoliła na połączenie tych dwóch elementów: tradycji architektury historycznej i XIX-wiecznego postępu materiałowego i technologicznego. Pod eklektyczną formą kryły się pragmatyczne rozwiązania budowlane, które pozwalały na efektywne wykorzystanie masowej produkcji budowlanej i przyczyniły się do rozwoju wielu miast europejskich i amerykańskich na niespotykaną wcześniej skalę. Wiek XX-ty stał się w sztuce wiekiem przemian. Poszukiwano nowych rozwiązań, które opisywałyby zmieniającą się rzeczywistość społeczną, gospodarczą i ekonomiczną. Spowodowało to odrzucenie eklektyzmu i historyzmu, jako sposobu definiowania przestrzeni architektonicznej. Poszukiwanie XX-to wiecznego –ducha czasu- wiązało się z odcięciem od historycznych koncepcji rozwoju miasta i tworzenie nowatorskich i oryginalnych rozwiązań przestrzennych. Na wiele lat pojęcia eklektyzmu i historyzmu usunięte zostały ze słownika architektury współczesnej.

Kryzys idei kultury modernistycznej, oraz poszukiwanie nowych inspiracji w sztuce, doprowadziły do ponownego zainteresowania eklektyzmem i historyzmem. Dotyczy to także analizy dzieł XIX-to wiecznej architektury. Do przeszłości należy już uproszczona definicja, w której rozumiano historyzm jako naśladownictwo i kopiowanie form dawnej architektury. Coraz bardziej rozpowszechnione jest pojmowanie historyzmu z punktu widzenia przemian, czyli historycznego punktu myślenia. Wiodącą jest tu definicja CZASU, który osadzony jest w teraźniejszości, ale pochodzi z przeszłości i zmierza ku przyszłości.<sup>1</sup>

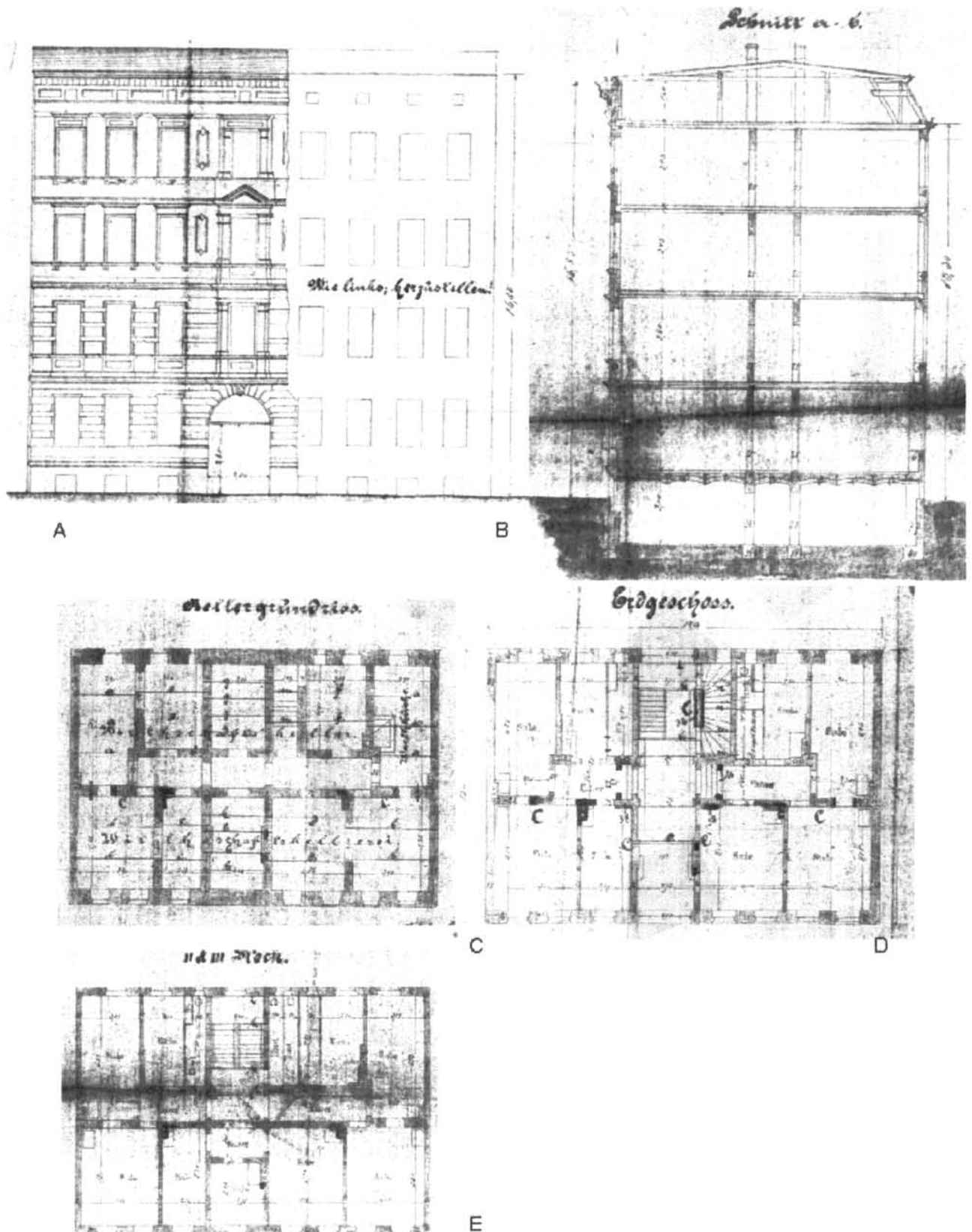
Badania nad historyzmem XIX wieku mają swą długą tradycję. Interesujący podział historyzmu stworzył w 1965 r. N. Pevsner, który podzielił historyzm na następujące kategorie:

1. HISTORYZM KONFORMISTYCZNY, w którym chodzi o dostosowanie nowych form budowli do istniejących dawnych.
  2. HISTORYZM ASOCJACYJNY, zmierzający do aktualizowania form dawnych ze względu na przypisywane mu sensy.
  3. HISTORYZM ESTETYCZNY, będący wyrazem akceptacji i nowego przeżywania wartości dawnej sztuki.
  4. HISTORYZM ARCHEOLOGICZNY, ilustrujący aktualne badania naukowe.
  5. HISTORYZM ROMANTYCZNY, zmierzający do wywołania określonych nastrojów i uczuć.<sup>2</sup>
- Podział ten pokazuje na wielość tropów, którymi podążać mogła twórczość architektoniczna i urbanistyczna ówczesnej epoki. Było w niej miejsce dla oryginalnych poszukiwań twórczych (historyzm asocjacyjny, historyzm romantyczny), oraz wskazania dla praktycznego rozwiązywania zagadnień architektonicznych (historyzm konformistyczny).

<sup>1</sup> Patrz: Zofia Ostrowska - Kęłbowska - *Jeszcze raz o historyzmie XIX wieku*- zamieszczony w *-Kultura i sztuka Szczecina w latach 1800- 1945-* Szczecin 1999.

<sup>2</sup> Tamże.





Ryc. 2.16.

Kamienica przy ulicy Jagiellońskiej 18 w Szczecinie.

Przykład kamienicy z fasadą w stylu neorenesansowym.

A- Elewacja frontowa. B- Przekrój. C- Rzut piwnicy. D- Rzut parteru. E- Rzut 2 i 3 piętra.

Źródło: Materiały Niemieckiej Policji Budowlanej.



Tezę o dużych możliwościach praktycznego wykorzystania historyzmu potwierdza różnorodność funkcji realizowanych w tej manierze stylistycznej. Użyciem eklektycznych struktur budowlanych charakteryzowały się zarówno duże gmachy użyteczności publicznej (teatry, dworce), jak i wielorodzinne i jednorodzinne budynki mieszkalne (kamienice czynszowe, wille mieszkalne), budynki przemysłowe i magazynowe. Zastosowanie doświadczeń historyzmu widoczne jest bardzo wyraźnie w realizacjach kamienic czynszowych z drugiej połowy XIX i początku XX wieku. Kamienice czynszowe z tego okresu łączyły w sobie (1) użycie form i technik budowlanych wzorowanych na wcześniejszych epokach historycznych, oraz (2) elementy rodzącego się typu mieszkalnego budynku wielorodzinnego.

Odnosząc się do podziału N. Pevsnera stwierdzić należy, że większość kamienic czynszowych wykorzystywała konformistyczną odmianę historyzmu, dla nadania atrakcyjnej formy zewnętrznej budynku. Elementem który stanowił bezpośrednie odwołanie do wcześniejszych epok historycznych była bowiem elewacja frontowa, w której wykorzystywano dawne detale i formy architektoniczne (ryc. 2.16.-A.). Zastosowane formy historyczne wykorzystano w elewacjach frontowych dla uzyskania wrażenia budynku o podwyższonym statusie architektonicznym, odwołującym się do archetypu zamożnego pałacu miejskiego. Za historyzującą elewacją frontową znajdował się jednak budynek, który w drugiej połowie XIX wieku uznać można było za nowoczesnie rozwiązany pod względem przestrzennym i technicznym (ryc. 2.16.-B.). Z czasem walor nowoczesności ustąpił miejsca anachroniczności, co przyczyniło się do upadku idei zabudowy czynszowej i jej przekształcenia w kolejne formy wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

Sumując ten wątek można stwierdzić, że twórcy kamienic czynszowych w sposób świadomy wykorzystywali sztafaż i warsztat historyzujących (eklektycznych) rozwiązań architektonicznych, co było przejawem ogólnych poglądów ówczesnych twórców na sposoby i zasady tworzenia architektury.

#### *Kamienica czynszowa jako odpowiedź na potrzeby epoki.*

Przestrzeń budynku mieszkalnego odpowiada na bytowe potrzeby człowieka, a jej forma, technologia i układ przestrzenny determinowane są przez czasy jego powstania. Obserwując ewoluujące układy funkcjonalne siedzib ludzkich, prześledzić można rozwój kultury materialnej, oraz potrzeb człowieka. W sposób szczególny przemiany te widoczne są w okresach przełomowych, kiedy zmiany zachodzące w sposobach funkcjonowania społeczeństw przekładają się na rozwiązania przestrzenne mieszkań.

Przykładem takiego przełomowego rozwiązania jest kamienica czynszowa.<sup>3</sup>

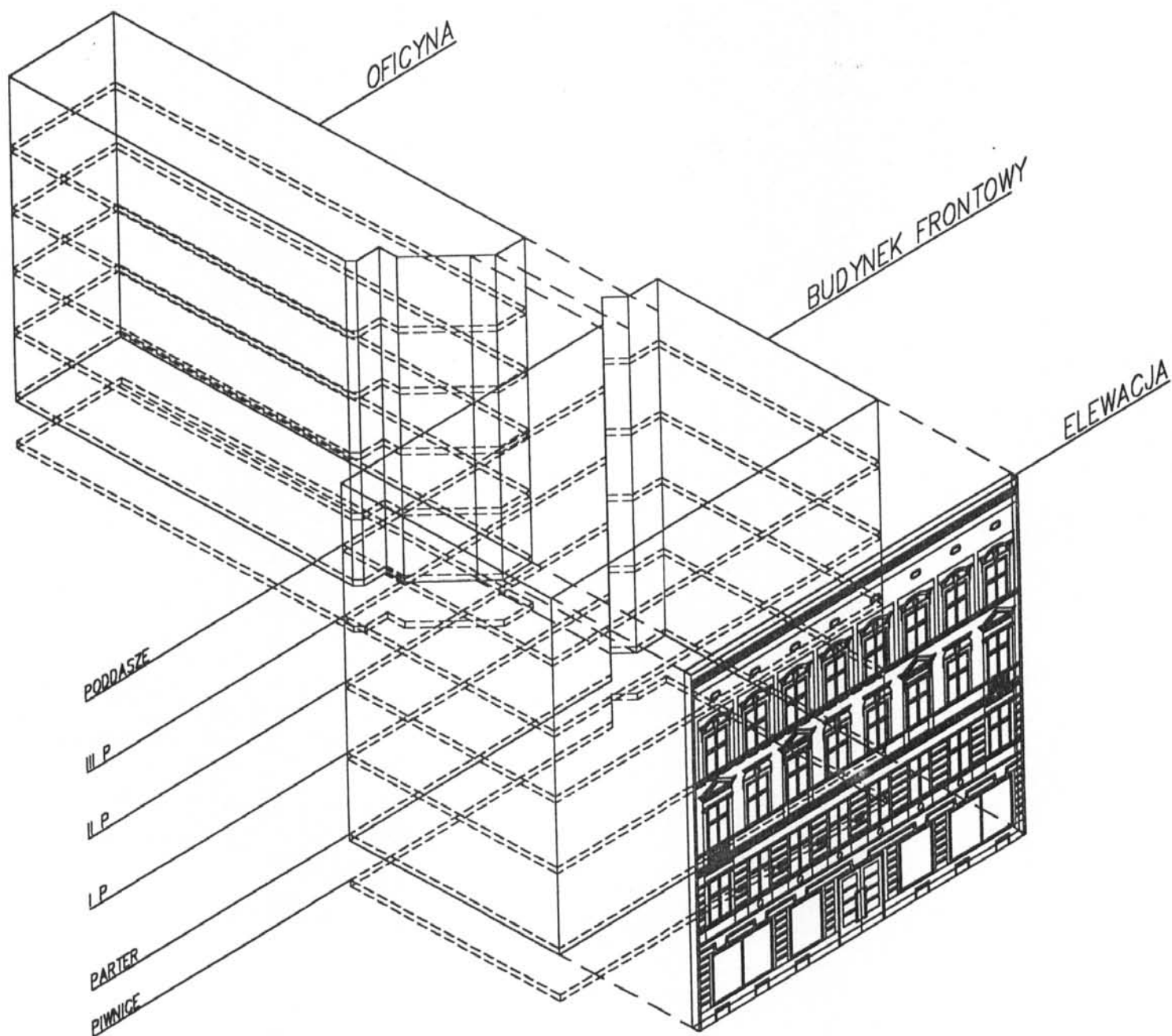
XIX-wieczne rewolucje: przemysłowa i społeczna wytworzyły nową formę przestrzenną – kamienicę czynszową, którą dopasowały do ówczesnych potrzeb.

Rozwijające się miasta potrzebowały przestrzeni mieszkalnej zdolnej do pomieszczenia fali migracji ludności, która znajdowała zatrudnienie w nowych gałęziach miejskiego przemysłu. Kamienice czynszowe posiadają wielowątkową genezę swego powstania, z których ważniejsze elementy to:

- układ przestrzenny;  
Układ przestrzenny kamienic czynszowych oparty był na wielowiekowej tradycji europejskiej-kwartalowej zabudowy miejskiej. Tradycja taka, poza swymi walorami estetycznymi, miała wiele praktycznych zalet, do których należą elementy: ekonomiczne (intensywne wykorzystanie działki), czy naturalną możliwość etapowania inwestycji.
- sytuacja społeczna;  
Wiek XIX-ty charakteryzował się dużymi rozwarstwieniami społecznymi. Choć kamienice czynszowe zasiedlane były jedynie przez pewne grupy społeczne, to jednak ich układ pozwalał na pewne wahania w tym zakresie. Kamienice lokalizowano w miejscach o różnej atrakcyjności,

<sup>3</sup> Kamienica czynszowa stanowi ogniwo łączące: historyczną kamienicę mieszczańską z XX- to wieczną zabudową wielorodzinną. Połączenie to uznać należy za nowatorskie i decydujące o jej przełomowym znaczeniu dla rozwoju układów mieszkaniowych.





Ryc. 2. 17.  
Ideowy model układu przestrzennego XIX-wiecznej kamienicy czynszowej.  
Źródło: Rysunek arch. Adam Ligierko.



wykonywano je w różnych standardach wykończeniowych, a w obrębie jednego budynku wyróżnić można mieszkania o różnym komforcie. W tym sensie były one –uniwersalne społecznie-.

- układ konstrukcyjny i materiały budowlane;  
Masowość realizacji wymagała użycia prostych, tanich i łatwo dostępnych materiałów budowlanych: cegły, cementu, drewna, stali. Materiały te stanowiły podstawę wykonawczą i przy zastosowaniu unowocześnionych, ale tradycyjnych technologii umożliwiały szybką realizację.
- forma architektoniczna;  
Forma architektoniczna kamienic czynszowych, jej eklektyczna estetyka, była akceptowana społecznie. Ekspozowano elewację frontową, której nadano nadrzędną formę, a jej charakter kojarzyć się miał odbiorcom z poczuciem spokoju i stabilnością inwestycji.
- podstawy ekonomiczne.  
Na szczególne podkreślenie zasługuje komercyjny charakter całości przedsięwzięcia, jakim była realizacja kamienicy czynszowej. Kamienica czynszowa była produktem rynkowym, który powstał z zamierzeniem generowania zysków dla właściciela budynku.

Kamienica czynszowa była więc –produktem budowlanym- swoich czasów. Jej koncepcja ideowa (przestrzenna, techniczna, finansowa), choć mająca odniesienia we wcześniejszych realizacjach kamienic mieszczańskich, poprzez nadanie im nowego kontekstu społecznego, wytworzyła oryginalny wytwór XIX-wiecznej kultury materialnej.

#### *Ideowy układ funkcjonalny.*

Kamienica czynszowa stanowiła część miejskiego kwartału zabudowy, który determinował jej układ przestrzenny. XIX-wieczne dzielnice czynszowe dzielono na zwarte kwartały, a następnie w ich granicach dokonywano dalszej parcelacji na niezależne działki budowlane. Na działkach tych powstawały budynki, które pomimo indywidualnych cech, realizowano w zbliżonych układach przestrzennych, technicznych, w celu osiągnięcia przez inwestora korzyści majątkowych z wynajmu lokali.

Ten schemat postępowania doprowadził do powstania stypizowanych form kamienic czynszowych, o znaczącym stopniu podobieństw w większości krajów Europy.

Różnice typów realizowanych kamienic czynszowych wynikały z: (1) przepisów prawa budowlanego obowiązującego w danym kraju i w danym mieście, (2) wielkości, ambicji i możliwości danego ośrodka miejskiego, (3) możliwości i zapotrzebowania konkretnego inwestora, (4) oraz odwoływały się do lokalnej tradycji budowlanej stosującej określone materiały i konstrukcje budowlane.

Mimo istnienia lokalnych różnic możliwe jest określenie ideowego modelu kamienicy czynszowej, który jest charakterystyczny dla większości realizacji z tego okresu.

Podstawowe elementy tworzące ten modelowy układ przestrzenny to (ryc.2.17.) :

- fasada;
- korpus główny (budynek frontowy);
- oficyny;
- podwórko.

#### Fasada.

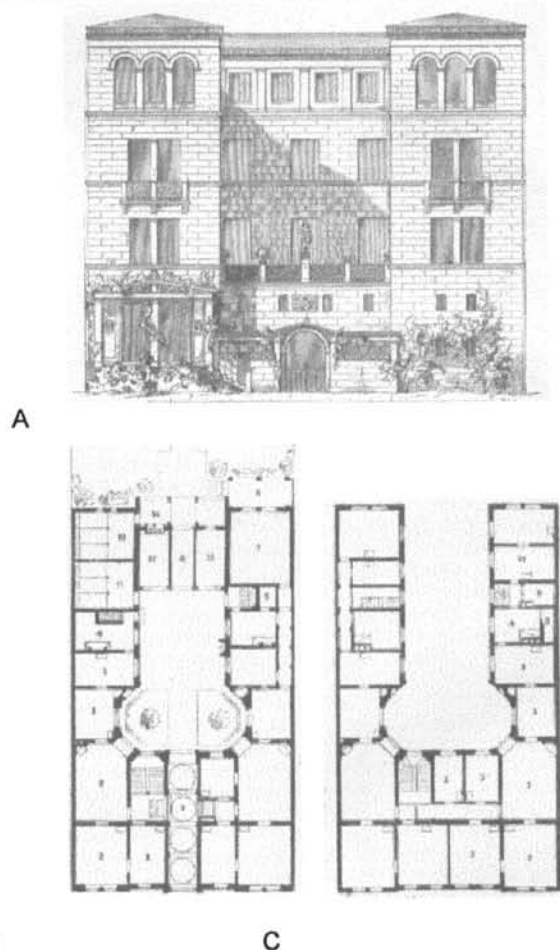
Jednym z wyróżników kamienicy czynszowej była jej autonomiczna fasada frontowa. Fasada projektowana była w oderwaniu od układu przestrzennego i funkcjonalnego budynku. Rozwiązanie fasady ma charakter zamkniętej kompozycji estetycznej, uniezależnionej często od konstrukcji obiektu<sup>4</sup>, oraz jej całościowego kształtu przestrzennego. Jest rzeczą znaną, że nawet w budynkach o nowatorsko rozwiązanej konstrukcji, fasada posiada tradycyjny, historyzujący charakter.

Fasada stanowiła wizytówkę obiektu, nadając mu indywidualny wyraz.

Realizowano wprawdzie kamienice posiadające starannie opracowane i wykonane elewacje tylne (ryc. 2.18.) i elewacje boczne oficyn (ryc. 2.19.), ale dominacja fasady frontowej nad innymi elewacjami jest bezsprzeczna.

<sup>4</sup> Uniezależnienie to należy rozumieć w ten sposób, że układ wewnętrzny (funkcjonalny) nie znajdował bezpośredniego przełożenia na elewację frontową, która miała charakter parawanowy.





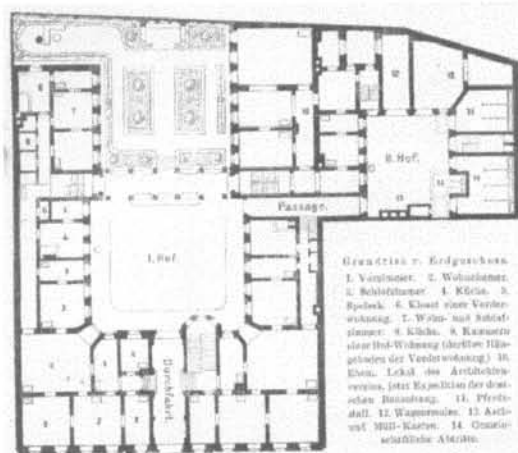
Ryc. 2.18.

Kamienica berlińska przy Anhaltstrasse nr 7, autorstwa architekta Stulera.

**A-** Elewacja ogrodowa. **B-** Rzut parteru. **C-** Rzut piętra powtarzalnego.

Kamienica stanowi przykład odmiennego traktowania elewacji tylnej, która nie posiada tu formy –ślepej ściany-, ale została starannie zakomponowana. Za budynkiem znajduje się dalsza część działki czynszowej, w której zaprojektowano ogród. Pozwoliło to na wprowadzenie okien w ścianach szczytowych, oraz bramy wejściowej do ogrodu, zakomponowanych z użyciem detali architektonicznych, charakterystycznych dla elewacji frontowych.

Źródło: - *BERLIN UND SEINE BAUTEN*-, Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS, Berlin 1877.



Ryc. 2.19.

Rzut parteru kamienicy czynszowej przy Oranienstrasse nr 101/2 w Berlinie.

Architekt: Ed. Knoblauch (1846 r.).

Niepowtarzalny kształt działki budowlanej wpłynął na stworzenie nietypowego układu przestrzennego kamienicy. Od strony ulicy kamienica posiada typowy układ z akcentowaną elewacją frontową. Kształt zaplecza działki stał się inspiracją do stworzenia układu składającego się z dwóch oficyn, z których jedna posiada własne wewnętrzne podwórze. Konsekwencją tego układu przestrzennego stało się staranne opracowanie bocznych elewacji oficynowych, co stanowi rzadkość XIX-wiecznym budownictwie czynszowym.

Źródło: - *BERLIN UND SEINE BAUTEN*-, Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS, Berlin 1877.



XIX-wieczna fasada stanowiła w wielu budynkach element autonomiczny, wyrażający pewne treści semantyczne.

Spowodowało to utrwalenie się związku pomiędzy poszczególnymi stylami historycznymi i ich odbiorem semantycznym.

Piotr Krakowski w swej książce -Teoretyczne podstawy architektury wieku XIX-<sup>5</sup> przytacza opracowanie Lutzera, który dokonał zestawienia poszczególnych stylów dla fazy historyzmu romantycznego:

- formy architektury staroegipskiej - nastrój tajemniczości, zagadkowości, oraz w przypadku piramid- ponadczasowość i wieczność;
- formy greckiego antyku - męskie piękno, boska doskonałość;
- formy starożytnego Rzymu - powodowały skojarzenia militarne, dyscyplinę wojskową, cesarskość;
- formy starochrześcijańskie - miały deklarować szczerą chrześcijańską wiarę, surowość życia;
- formy gotyckie - symbol chrześcijaństwa, oznaczały postawę narodowo-konserwatywną, wierność cnocie i prawości;
- formy renesansowe i klasycystyczne - ujawniały znawstwo sztuki, wartości humanistycznego wykształcenia i szlachetnej tolerancji.

Jak powiadał Lutzeler: -historia architektury jest katalogiem form, które wystarczy weryfikować, aby ustalić to, co jest stosowne do poszczególnych celów-.<sup>6</sup> Opinia Lutzelera pokazuje, jak w sposób praktyczny możliwe jest przełożenie koncepcji eklektyzmu i historyzmu na praktykę budowlaną.<sup>7</sup>

Formy elewacji frontowych kamienic czynszowych z drugiej połowy XIX i początku XX wieku, należy także rozpatrywać w kontekście symbolicznym.

Oczywiście należy pamiętać, że obiekty użyteczności publicznej cieszyły się znacznie większą rangą i nadawano im bardziej staranne i projektowano w nich bardziej przemyślane pod względem kompozycji i symboliki detale architektoniczne.

Z racji dużej ilości realizacji kamienic czynszowych stosowano w nich elementy symboliczne o raczej ogólnym charakterze, w którym chodziło o nadanie budynkowi atrakcyjnej formy architektonicznej.

Poza wartościami symbolicznymi i odbiorem społecznym decydujący wpływ na kształt fasad kamienic czynszowych w omawianym okresie miały: (1) prosta i powtarzalna forma elementu zdobniczego; oraz (2) łatwa technologia wytwarzania, umożliwiająca jego wykonanie także poza placem budowy.<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Patrz: Piotr Krakowski: - *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego, prace z zakresu historii sztuki*:-

ZESZYTY 15 - *Teoretyczne podstawy architektury wieku XIX*-

ZESZYTY 16 - *Fasada dziewiętnastowieczna*-

<sup>6</sup> Eklektyczne podejście do formy reprezentowały także inne style architektoniczne, które powstały już w XX-tym wieku np. socrealizm, czy architektura narodowo-socjalistycznych Niemiec.

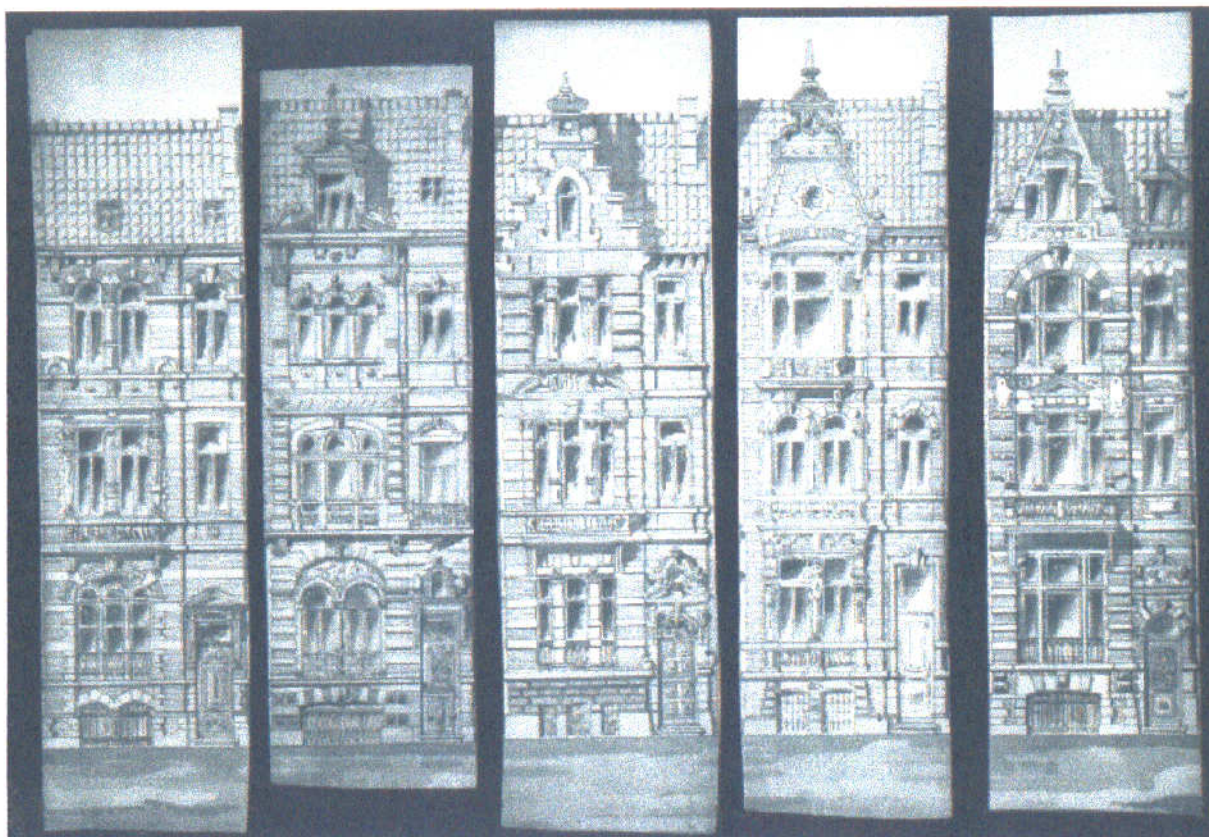
<sup>7</sup> Semantyczne wartości form architektonicznych przekładane były nie tylko na formy elewacji, ale tworzyły skojarzenie symboliczne dla poszczególnych funkcji budynków:

- romanizm i gotyk łączono z budowlami sakralnymi;
- renesans, jako przejaw myśli humanistycznej łączony był z budynkami kulturalnymi, muzeami i szkołami;
- barok łączony był z pałacami, rezydencjami i szkołami.

<sup>8</sup> Interesujący głos na temat problemów projektowania fasad w wieku XIX-tym wypowiedział wybitny historyk architektury i architekt Witold Krassowski: -*Być może, zaliczanie problematyki fasad dziewiętnastowiecznych również do kategorii nie architektonicznych (których nazwa w pewnej mierze implikuje związki formalne fasady i budynku), lecz kostiumologicznych, byłoby słuszne. Mogłoby uprościć wiele zagadnień np. konserwatorskich, których zapewne wtedy często stałyby się na -miarę krawca, nie Fidiasza-, a na pewno byłoby adekwatne do przedmiotu. Nadto- przypominałyby, że autorzy niektórych rozwiązań, odbieranych przez nas jako szczególnie znamienne dla 2 poł. XIX w., byli uważani nie za architektów, lecz za tapicerów-*.

Witold Krassowski -*Ascetyczna ozdoba w architekturze 2 poł. XIX* -, zamieszczony w -*Sztuka 2 połowy XIX wieku*- PWN Warszawa 1973.





Ryc. 2.20.

Przykład –regionalizacji- rozwiązań elewacji kamienic czynszowych w stylu flamandzkiego renesansu w Belgii.  
Góra: Rysunki fragmentów powtarzalnych fasad autorstwa Leona Delune (artysty zamieszkałego w Brukseli), które miały służyć klientom do wyboru elementów i motywów budowlanych, z których zaprojektowane miały być ich budynki.

Dół: Narożniki budynków w manierze flamandzkiego renesansu (od lewej): arch. Ernest Dieltiens (1894, Verstraetplaats 4 Antwerpia); arch. Ernest Dieltiens (1891, Lange Altaarstraat 29 Antwerpia); (1906, Verstraetplaats 5 Antwerpia).

Źródło: -*The 19<sup>th</sup> Century in Belgium, Architecture and Interior Design*- Lannoof 1994.



W bogactwie najróżniejszych form fasad kamienic czynszowych na szczególne podkreślenie zasługuje obecność rozwiązań neorenesansowych (ryc. 2.16.) . Stanowią one zdecydowanie najliczniejszą grupę realizacji w większości miast europejskich.

Przyczyn takiego stanu rzeczy jest kilka. Najważniejszą wydaje się wartość semantyczna form renesansowych, które nobilitowały i podnosiły rangę budynku. Neorenesansowa forma elewacji kamienicy czynszowej stanowiła odniesienie do formy pałacu miejskiego.

Konotowało to nawiązanie kamienicy czynszowej do siedzib zamożnej części społeczeństwa, co podnosiło –komercyjną atrakcyjność- kamienicy czynszowej.

Drugim z powodów częstego użycia form neorenesansowych była łatwość ich tworzenia i powielania, oraz montażu. Detali neorenesansowych wykonywano w dwóch formach:

(1) jako elementy powtarzalne wykonywane poza placem budowy, lub (2) jako detale powiązane bezpośrednio ze strukturą ściany na placu budowy.

Elementy powtarzalne wykonywano w zakładach rzemieślniczych jako odlewane formy gipsowe, kotwione do elewacji.<sup>9</sup> Na placu budowy wykonywano natomiast niektóre detale powiązane bezpośrednio (poprzez ułożenie cegieł) ze strukturą budowlaną: gzymsy, ryzality, sztukaterie, pilastry, portyki, portale.

Formy neorenesansowe przybierały także regionalny charakter, co świadczy pewnym zróżnicowaniu form kamienic czynszowych. Przykładem szkoły regionalnej mogą być budynki kamienic czynszowych w Brukseli w stylu flamandzkiego renesansu (ryc.2.20.) .

Renesans flamandzki stanowił jedno z największych osiągnięć architektury belgijskiej, co spowodowało, że w drugiej połowie XIX wieku był on podstawową inspiracją do poszukiwań formalnych miejscowych architektów.

Innym przykładem przetworzenia neorenesansowego wzornika mogą być niektóre z paryskich kamienic czynszowych. Budynki te osiągające często duże wysokości, wieńczone były charakterystycznym dla renesansu francuskiego dachem mansardowym (ryc. 2.21.)

Poza elewacjami neorenesansowymi wartym podkreślenia jest także użycie form gotyckich. Ich realizacja wiązała się z zastosowaniem bardziej rozwiniętych form dekoracyjnych, charakterystycznych dla neogotyku: motywów ceglanych, wyostrzonych szczytów, czy przedstawień figuralnych.

Poza tymi motywami realizowano także inne eklektyczne formy kompozycji i zdobień elewacji, które nawiązywały do romanizmu, baroku czy klasycyzmu.

Korpus główny (budynek frontowy).

Do fasady przylegała główna część kamienicy: - korpus główny-.

W parterze korpusu głównego lokowano mieszkania lub lokale usługowe. Wybór rozwiązania uzależniony był od indywidualnego charakteru budynku i jego lokalizacji. Na wyższych kondygnacjach korpusu głównego piętra dzielone były na niezależne mieszkania.

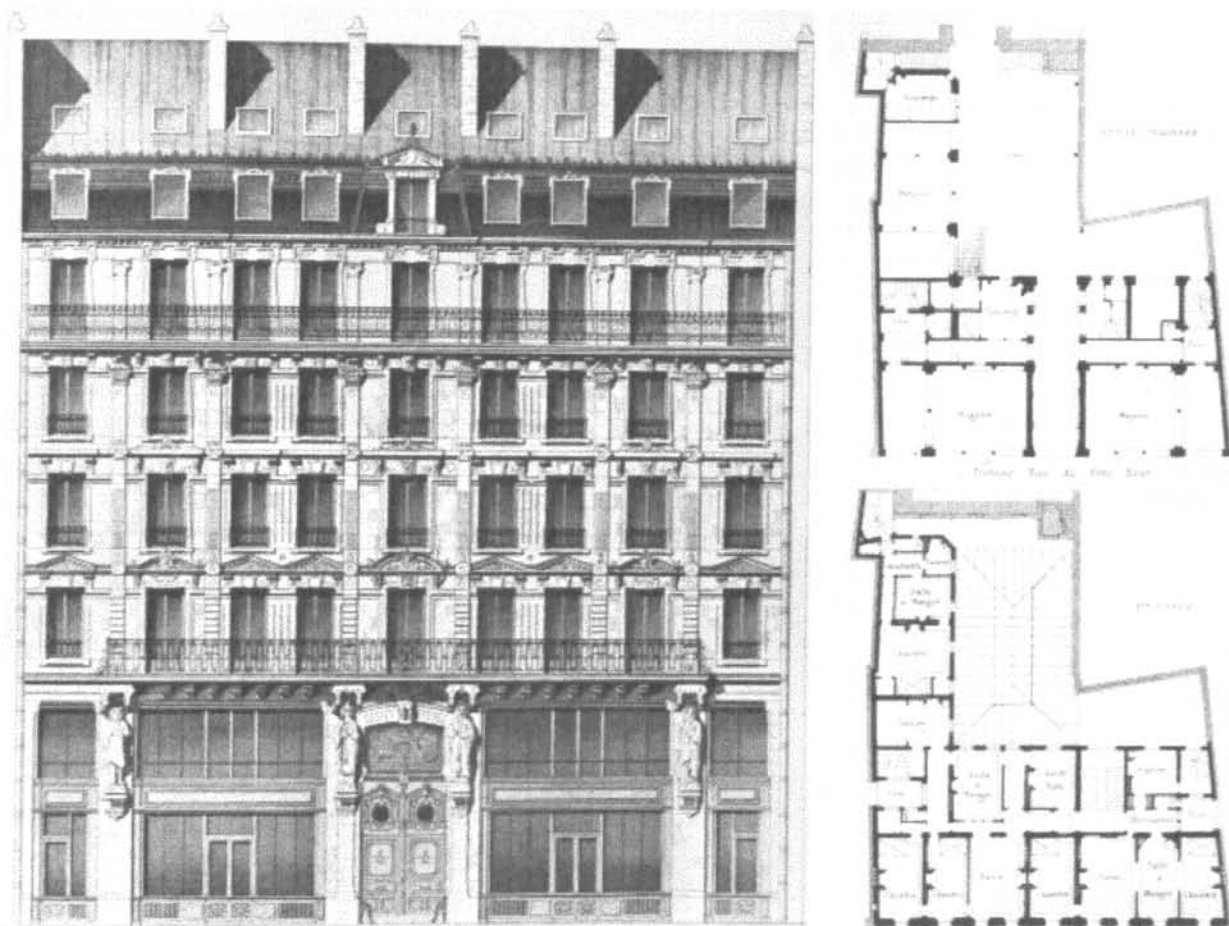
W zależności od kształtu parceli (ryc. 2.23.) i układu klatki schodowej (ryc. 2.22.) tworzona była zróżnicowana organizacja przestrzenne w obrębie działki.

Najczęściej spotykany jest układ, w którym z głównej klatki schodowej dostępne były dwa mieszkania (ryc. 2.24.) , a pozostałe mieszkania dostępne były jako niezależne pomieszczenia z klatek oficynowych (ryc. 2.25.). We wcześniejszych rozwiązaniach na półpiętrach lokowano wspólne pomieszczenia sanitarne, które z czasem przenoszone były do mieszkań.

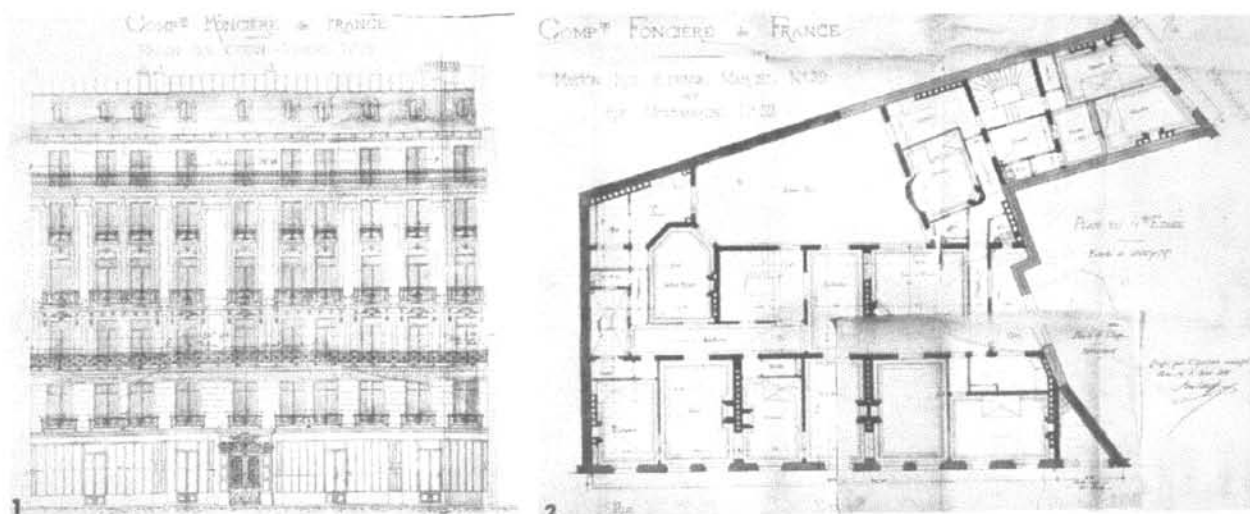
Odmienny charakter rozwiązań funkcjonalnych prezentowały kamienice narożne i wpisane w radialny układ geometryczny (ryc. 2.25.) Budynki te ze względu na złożoną geometrie działki budowlanej posiadały bardziej indywidualne i zróżnicowane układy funkcjonalne.

<sup>9</sup> Analiza zachowanej dokumentacji projektowej XIX- wiecznych kamienic pokazuje, że elewacje często projektowane były w sposób uproszczony. Architekt określał główne podziały i część dekoracji sztukatorskiej. Detale i szczegóły dekoracji precyzowane bywały przez wykonawcę- dekoratora. Pozwalał na to duży stopień typizacji dekoracji elewacyjnych. Formy neorenesansowe, które miały charakter symetryczny i uporządkowany nadawały się bardzo dobrze do tak pomyślanego procesu budowlanego.





A



B

Ryc. 2.21.

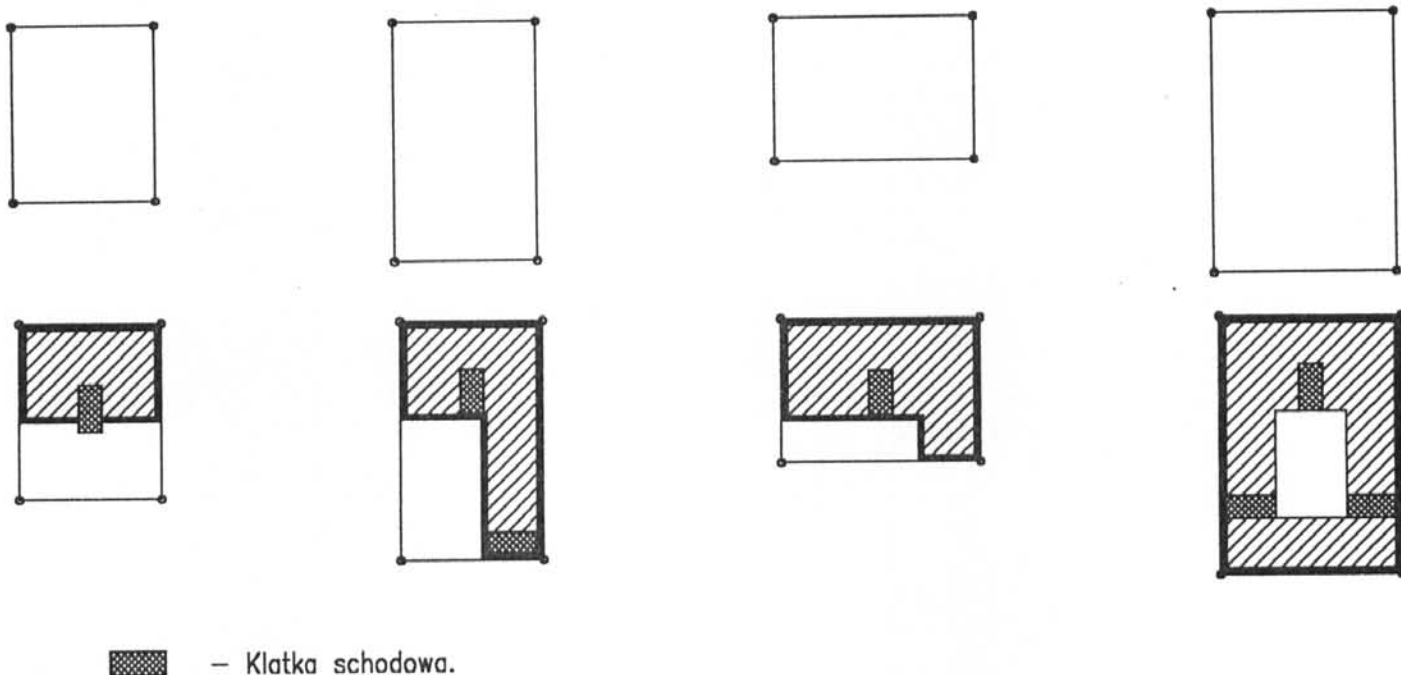
Przykłady rozwiązań paryskich kamienic czynszowych, z zastosowaniem charakterystycznego dla francuskiej architektury- dachu mansardowego.

A- Kamienica przy Pont-Neuf w Paryżu: elewacja frontowa oraz rzuty parteru i pierwszego piętra.  
arch. M.E. Legrand (ok. 1869 r.).

B- Kamienica przy Etienne- Marcel nr 39 w Paryżu: elewacja frontowa i rzut 4 piętra ( 1888 r.).

Źródło: F. Boudon, A. Chastel, H. Couzy, F. Hamon: - *SYSTEME DE L'ARCHITECTURE URBAINE LE QUARTIER DES HALLES A PARIS*-. Wydawnictwo: EDITIONS DU CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE. Paryż 1977.

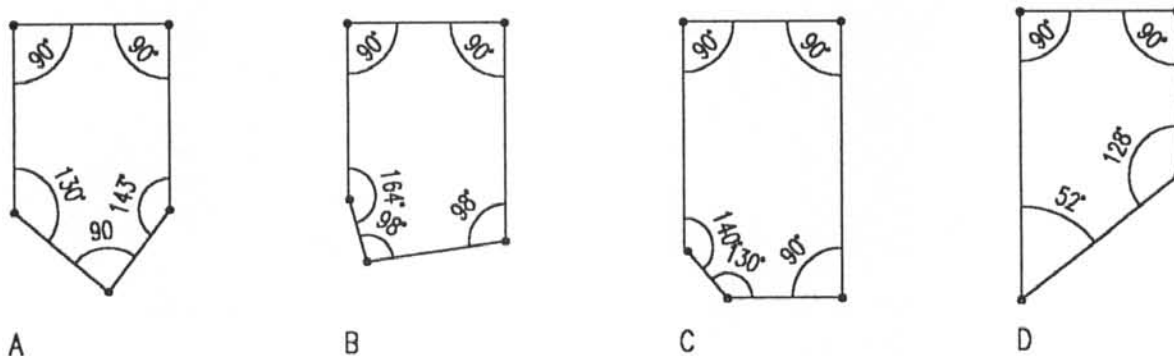




Ryc. 2.22.

Analiza wpływu wielkości i kształtu działki budowlanej na możliwości rozmieszczenia klatek schodowych w kamienicy czynszowej.

Źródło: Rysunek własny autora.



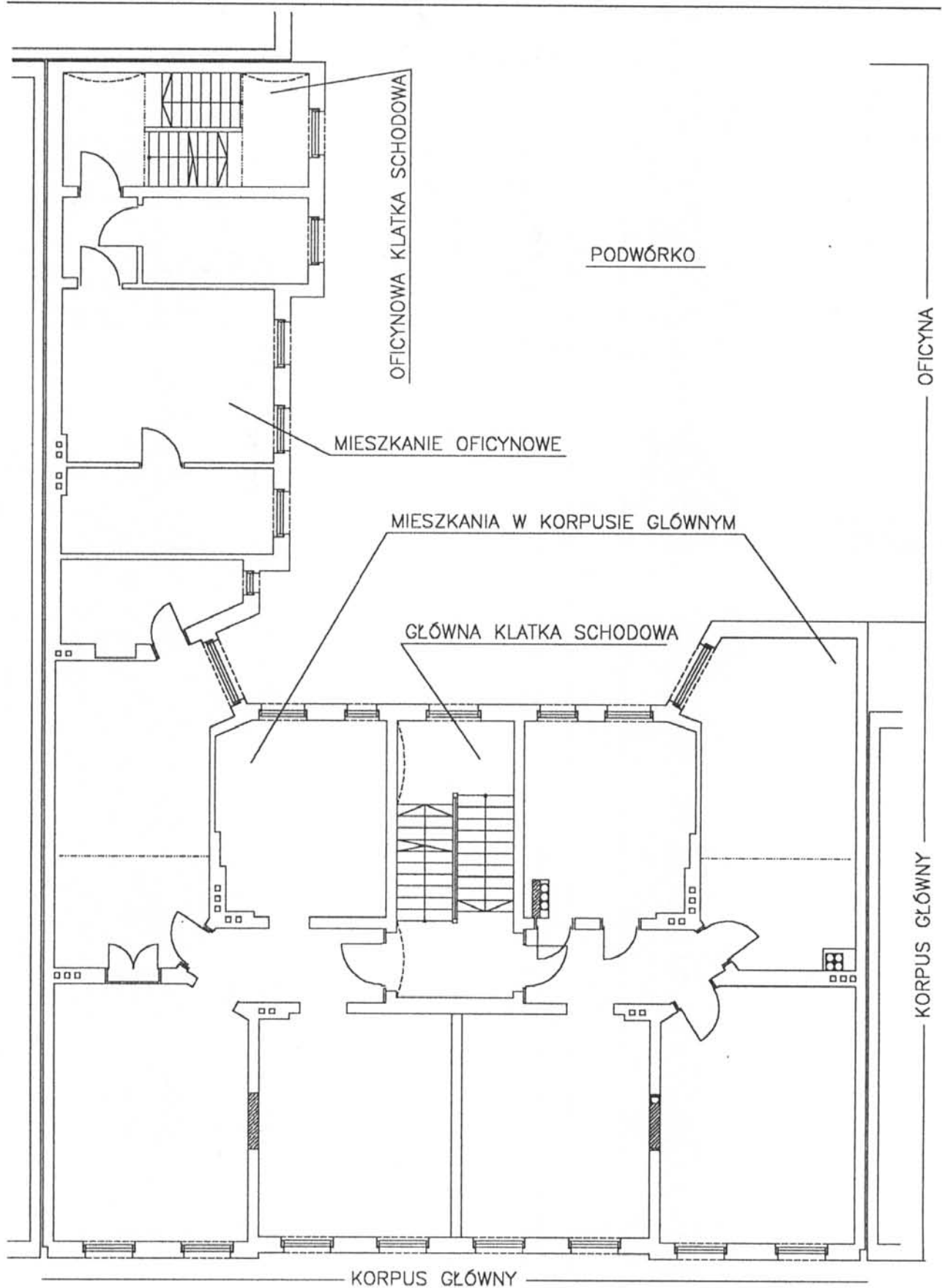
Ryc.2.23.

Przykładowe formy kształtu XIX-wiecznych działek czynszowych.

Kształt działki stanowił punkt wyjścia dla dalszych rozwiązań architektonicznych w zabudowie czynszowej.

Źródło: Przerys własny autora na podstawie map XIX-wiecznego Paryża zamieszczonych w F. Boudon, A. Chastel, H. Couzy, F. Hamon: - SYSTEME DE L'ARCHITECTURE URBAINE LE QUARTIER DES HALLES A PARIS-. Wydawnictwo: EDITIONS DU CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE. Paryż 1977.



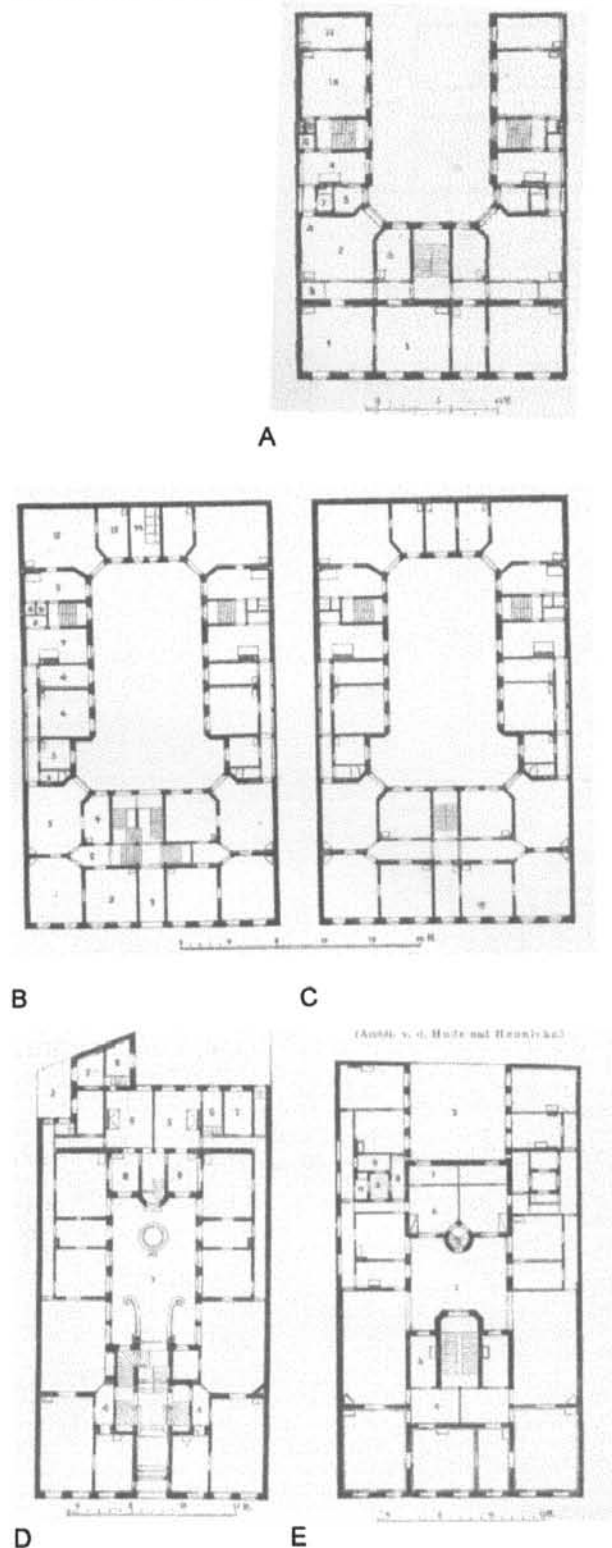


Ryc. 2: 24.

Ideowy model układu rzutu piętra powtarzalnego XIX-wiecznej kamienicy czynszowej.

Źródło: Rysunek własny autora.





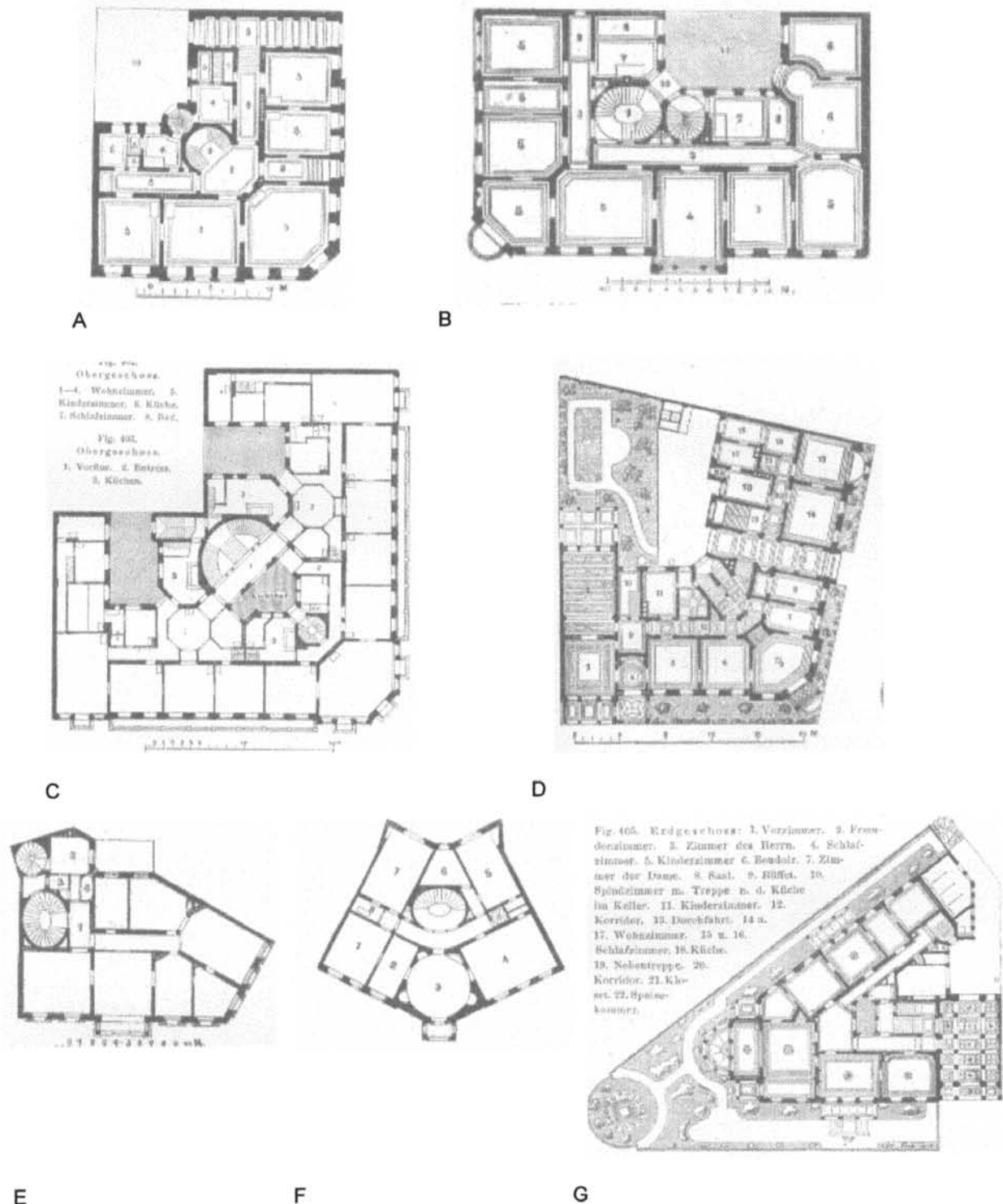
Ryc. 2.25.

Przykładowe rozwiązania rzutów kamienic czynszowych z dwoma budynkami sąsiednimi, o zróżnicowanym układzie oficyn (A- z dwoma oficynami, B,C- z trzema oficynami, D,E- o złożonym układzie oficyn).

**A-** Rzut piętra powtarzalnego berlińskiej kamienicy z dwoma oficynami prostopadłymi. **B-** Rzut parteru berlińskiej kamienicy z dwoma oficynami prostopadłymi i oficyną równoległą. **C-** Rzut piętra powtarzalnego berlińskiej kamienicy z dwoma oficynami prostopadłymi i oficyną równoległą. **D-** Rzut parteru berlińskiej kamienicy przy ulicy Alsenstrasse nr 11 z dwoma oficynami prostopadłymi i oficyną równoległą dwustronnie doświetloną. **E-** Rzut piętra powtarzalnego berlińskiej kamienicy przy Voss-Strasse nr 21.

Źródło: - *BERLIN UND SEINE BAUTEN*-, Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS, Berlin 1877.





Ryc. 2.26.

Rzuty kamienic w narożach działek, reprezentujące indywidualny sposób rozwiązywania układów funkcjonalnych.

Rysunki: A,B,C ilustrują rozwiązania narożników w geometrii prostokątnej, a pozostałe rysunki (D,E,F,G) odnoszą się do rozwiązań w geometrii radialnej. Widoczny jest tu prymat rozplanowania urbanistycznego (tyczenia kwartału czynszowego) i dopasowanie rozwiązań architektonicznych do kształtu działki.

A- Rzut parteru berlińskiej kamienicy, arch.: Ed. Titz. B- Rzut piętra powtarzalnego berlińskiej kamienicy przy Markgrafenstrasse nr 59, arch. Schwatlo. C- Rzut piętra powtarzalnego berlińskiej kamienicy przy Markgrafenstrasse nr 53/54, arch. Lohse. D- Rzut piętra powtarzalnego berlińskiej kamienicy przy Hindersinstrasse nr 2, arch. Hitzig. E- Rzut piętra powtarzalnego berlińskiej kamienicy przy Potsdamerstrasse nr 1, arch. arch.: Ende i Bockmann. F- Rzut piętra powtarzalnego berlińskiej kamienicy przy Frankfurterstrasse nr 1, arch. arch. Hude i Hennicke. G- Rzut parteru berlińskiej kamienicy przy Bellevuestrasse nr 10. arch. Hitzig. Źródło: - BERLIN UND SEINE BAUTEN-, Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS, Berlin 1877.



W obrębie mieszkań wyróżnić można swoiste XIX-to wieczne strefowanie pomieszczeń: pokoje reprezentacyjne (lokowane od frontu kamienicy), oraz pomieszczenia pomocnicze (kuchnie, pomieszczenia służby, sypialnie, łazienki), które lokowane były od strony podwórza. Cechą charakterystyczną większości rozwiązań, która warta jest podkreślenia ze względów kompozycyjnych jest różna wysokość poszczególnych kondygnacji. Wysokość pomieszczeń na niższych kondygnacjach korpusu głównego była wyższa od pozostałych pomieszczeń<sup>10</sup>. Centralnym elementem korpusu głównego była klatka schodowa. Podobnie jak fasada miała ona charakter -publiczny- i montowano w niej elementy sztukatorskie, witraże i dekoracyjną stolarkę drzwiową i okienną.

#### Oficyny.

Możliwe jest wyróżnienie dwóch podstawowych typów oficyn (ryc. 2.27.) :

- oficyny prostopadłe do korpusu głównego;
- oficyny równoległe.<sup>11</sup>

Kształt oficyny był uzależniony od geometrii działki, co wpływało na formę i liczbę oficyn na działce. Oficyny mieściły mieszkania o gorszym standardzie i przeznaczone były dla lokatorów o niższych dochodach. Posiadały one najczęściej niezależne klatki schodowe. W odróżnieniu od korpusu głównego oficyny były słabiej dekorowane, a klatki schodowe posiadały mniejsze wymiary. Wysokość poszczególnych pięter w oficynie była także często niższa niż w korpusie głównym.

#### Podwórka.

Na zapleczu działki lokowano podwórza kamienic. Ich kształt uzależniony był od:

- geometrii działek;
- oraz obowiązującego prawa budowlanego (np.: stosunek powierzchni elewacji oficyny do powierzchni podwórza) i prawa przeciwpożarowego.<sup>12</sup>

Podwórka stanowiły część półprywatną mieszkańców kamienicy, a w ich obrębie lokowano także niewielkie budynki o charakterze usługowym i zapleczowym. Do najczęściej spotykanych funkcji należy zaliczyć: pralnie, wozownie, małe zakłady rzemieślnicze, oraz komórki lokatorskie. Powierzchnie niezabudowane były często brukowane, a tylko w nielicznych kamienicach o podwyższonym standardzie na zapleczu lokowano ogrody i zieleńce.

Ze względu na ceny działek budowlanych i chęć pełniejszego wykorzystania przestrzeni pod zabudowę wielkość podwórek była minimalna i wynikała najczęściej z ograniczeń prawa budowlanego i przepisów przeciwpożarowych.

#### *Typizacja rozwiązań technicznych.*

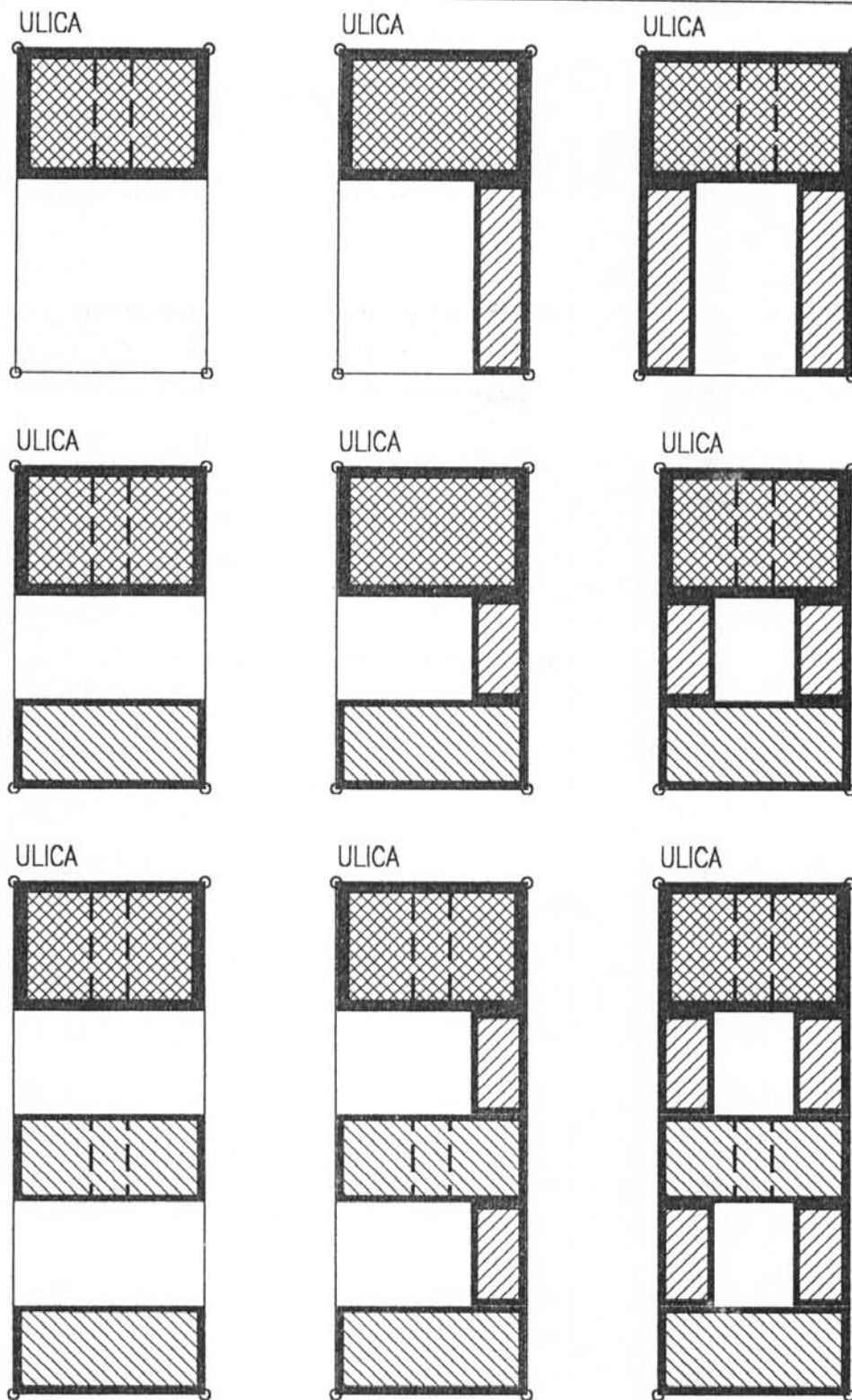
Boom budowlany jaki przeszedł przez wiele miast europejskich w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku, stał się możliwym do zrealizowania dzięki użyciu stosunkowo łatwych i prostych materiałów i konstrukcji budowlanych (ryc. 2.28.). Kamienice czynszowe stanowią typowy przykład zastosowania rozwiązań XIX-wiecznej sztuki budowlanej. Rozwiązania te wzorowano na osiągnięciach historycznych, ale dzięki masowemu użyciu stali i cementu w budownictwie, możliwym stało się stworzenie stypizowanego katalogu rozwiązań stosowanego w lokalnych odmianach przy realizacjach kamienic z omawianego okresu.

<sup>10</sup> Gradacja przestrzeni architektonicznej kamienicy przekładała się bezpośrednio na gradację społeczną. Najatrakcyjniejsze lokale mieszkalne znajdowały się na pierwszym piętrze korpusu głównego- zamieszkiwane przez najlepiej uposażonych mieszkańców, nieco gorsze lokowano na wyższych kondygnacjach korpusu głównego, a w oficynach (jeszcze niższe wysokości pomieszczeń)lokowano mieszkania o najniższym standardzie- dla ludzi o najniższych dochodach.

<sup>11</sup> W przypadku parcel o złożonej geometrii zaobserwować można oficyny lokowane pod kątem ostrym lub rozwartym. Osobny problem stanowiły działki narożne, w których kształt budynku podporządkowany był geometrii parceli budowlanej.

<sup>12</sup> Wielkość podwórza musiała umożliwiać wjazd i prowadzenie akcji gaśniczej przez ówczesne wozy strażackie.





Rys. nr

SCHEMATY UKŁADU BUDYNKU GŁÓWNYCH I OFICYN NA DZIAŁKACH WEWNĄTRZ KWARTAŁÓW.

OZNACZENIA



Ryc. 2. 27.

Schematy układów korpusu głównego i oficyn dla działek wewnątrz kwartału czynszowego.  
Źródło: Rysunek własny autora.



### Ściany.

Podstawowym materiałem budowlanym pozostała cegła, z której wykonywano ściany konstrukcyjne i działowe. Zasadą była zmienna grubość zewnętrznych ścian konstrukcyjnych<sup>13</sup>, które przejmowały obciążenia z dachu i poszczególnych stropów, oraz zapewniały izolację termiczną budynku. Jako spoiwa używano zaprawy cementowo-wapiennej, która rozpowszechniła się w XIX-tym wieku.

Stosowano także łączenie ściany ceramicznej z elementami drewnianymi w konstrukcji ryglowej, oraz kotwy stalowe.

### Stropy.

W wielorodzinnym budownictwie czynszowym z drugiej połowy XIX- tego wieku dominują dwa rodzaje stropów: (1) drewniany i (2) ceramiczny odcinkowy. W oby przypadkach kluczowym okazało się wykorzystanie masowo produkowanych elementów stalowych. W przypadku stropów drewnianych wykorzystywano belki stalowe do zmiany układów statycznych. Stropy odcinkowe wykonywano jako ceramiczne (ceglane), rozparte na belkach stalowych. Wykańczano je polepą i deskami podłogowymi.

Strop drewniany miał typową postać opartą o drewniane belki konstrukcyjne, ze ślepym pułapem, polepą, oraz wykończeniem deskami podłogowymi i otynkowaną podsufitką na deskach.

### Dachy.

Dachy XIX- wiecznych kamienic czynszowych wykonywano w konstrukcji drewnianej. Wyróżnić tu można dwa podstawowe typy: dachy wysokie i dachy niskie.

Dachy wysokie wykonywano w typowych konstrukcjach ciesielskich i kryto dachówką, lub blachą. Ze względu na neorenesansowy charakter kompozycji elewacyjnych dużą popularność cieszyły się dachy płaskie (pulpitowe). Ich zastosowanie pozwalało na horyzontalne zakończenie kompozycji elewacyjnej gzymsem.

Poddasza w większości nie miały charakteru mieszkalnego. Pozwalało to na wytworzenie swoistego bufora termicznego, a czasami wymagane było przepisami budowlanymi.<sup>14</sup>

W praktyce poddasza wykorzystywane były najczęściej jako pomieszczenia pomocnicze-suszarne.

### Bramy przejazdowe i klatki schodowe.

Bramy przejazdowe i klatki schodowe, poza znaczeniem funkcjonalnym, stanowiły w kamienicach przestrzeń reprezentacyjną. Biegi schodowe wykonywano często w konstrukcji stropu ceramicznego na belkach stalowych. Wystrój architektoniczny bram przejazdowych i klatek schodowych tworzony był przez sztukaterie, balustrady schodowe, tympanony nad drzwiami, witraże itp.

### Detale architektoniczne.

Ważnymi elementami kreującymi charakter eklektycznej przestrzeni architektonicznej były typowe detale architektoniczne, które stosowano na elewacjach frontowych, w bramach przejazdowych i klatkach schodowych. Bogactwo zastosowanych elementów miało oddziaływać emocjonalnie na odbiorcę i wywołać u niego poczucie atrakcyjnej przestrzeni architektonicznej. Większość z tych elementów powstawała w produkcji masowej, w warsztatach sztukatorskich i stolarskich.

### *Komercyjny charakter czynszowej kamienicy czynszowej.*

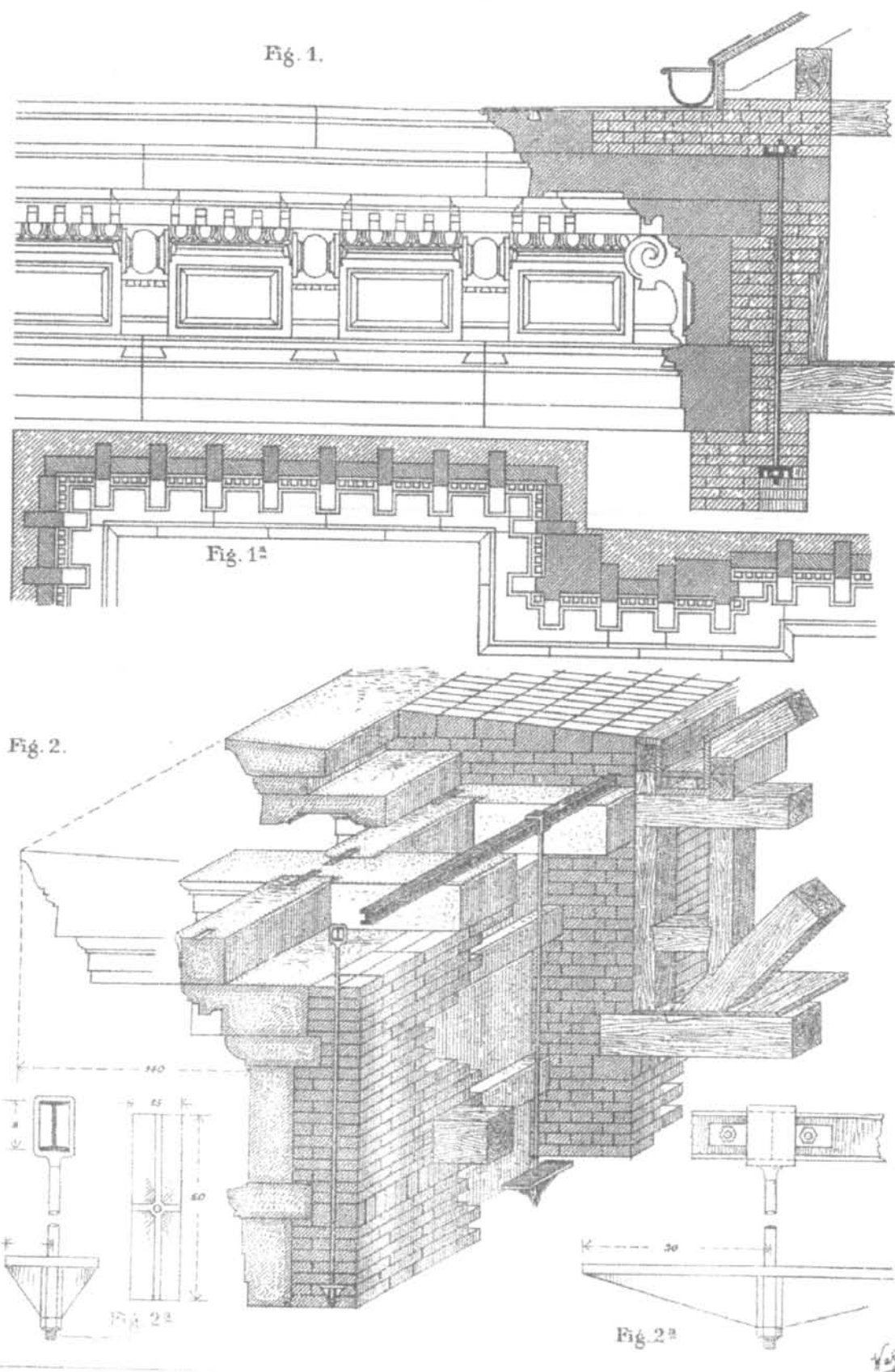
Rozważając sposoby materializacji idei kamienicy czynszowej nie można zapominać o ekonomicznej przyczynie jej powstania.

Kamienica czynszowa powstała jako odpowiedź na konkretne zapotrzebowanie społeczne

<sup>13</sup> W kamienicach szczecińskich grubości ścian zewnętrznych wahają się od 25 cm na poddaszu, do ponad 80 cm w piwnicach.

<sup>14</sup> Zakaz wykorzystania poddaszy na cele mieszkalne wprowadzało np.: –*Ustawa budownicza wydana dla Królewskiego Głównego Miasta Krakowa wraz z przynależącymi do tegoż przedmieściami*-, wydana w lutym 1869 r.





Ryc. 2.28.  
Przykład oryginalnej XIX-wiecznej konstrukcji gzymsu kamienicy.  
XIX-wieczna sztuka budowlana łączyła osiągnięcia epok poprzednich (cegła, drewno z masowym wykorzystaniem cementu i profili stalowych).  
Źródło: Katalog detali architektonicznych wydawnictwa J.M. Gebhardt's Verlag. Leipzig.



i ekonomiczne. Bezpośrednim impulsem do jej powstania była potrzeba stworzenia miejsc do życia dla masowo wzrastającej liczby ludności miast. Budowa kamienicy była dla ówczesnych inwestorów interesem, który pozwalał im na czerpanie zysków z wynajmu mieszkań i lokali użytkowych.<sup>15</sup>

Fenomen kamienicy czynszowej pozwolił na wykreowanie przestrzeni życia dla różnych grup społecznych. Kamienica czynszowa integrowała mieszczaństwo, inteligencję, robotników, oraz inne grupy społeczne. To rozwarstwienie społeczne kamienic znajdowało bezpośrednie odzwierciedlenie w lokalizacji kamienicy w konkretnej dzielnicy miejskiej, mieszkania w części budynku, oraz jego standardzie użytkowym (wysokość pomieszczeń, wielkość pomieszczeń, dostępność do ulicy i pomieszczeń sanitarnych). W miastach wielonarodowościowych istotnym czynnikiem było także tworzenie odrębnych jednostek narodowościowych.

Dzięki swojemu układowi przestrzennemu i uwarunkowaniom społecznym towarzyszącym jej powstaniu, stała się kamienica czynszowa punktem wyjścia dla dalszego poszukiwań form współczesnego wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego.

### *Zmiana kontekstu przestrzennego i społecznego kamienicy czynszowej.*

W XX-tym wieku miasta uległy dalszemu intensywnemu rozwojowi. XIX-wieczne dzielnice czynszowej zabudowy mieszkaniowej, które w momencie powstania stanowiły mieszkalne zaplecze miasta, zostały otoczone narastającą nową tkanką miejską. Zmieniło to orientację tych dzielnic w strukturze miejskiej, przekształcając je z dzielnic peryferyjnych w dzielnice znajdujące się w granicach szeroko pojętego centrum miejskiego (ryc. 4.1.). W wielu przypadkach dzielnice te stały się charakterystycznym elementem zabudowy miast i współdecydują dziś o jego tożsamości przestrzennej.<sup>16</sup>

Przez ostatnie sto lat doszło także do znaczących zmian społecznych. Zatarciu uległa XIX-wieczna struktura społeczna, a w jej miejscu pojawiły się nowe sposoby organizacji społecznej i państwowej. Wpłynęło to na zatarcie drastycznych różnic społecznych, co znalazło także odzwierciedlenie w dzisiejszej strukturze społecznej mieszkańców budynków czynszowych.

Ideą społeczną i architektoniczną, która stała się współodpowiedzialna za los zabudowy czynszowej w XX-tym wieku był rozwój ruchu nowoczesnego w architekturze. Ruch modernistyczny oparł swe ideowe podstawy na negacji założeń programowych kamienic czynszowych. Dowodzone, że kamienice czynszowe nie spełniają trzech podstawowych dogmatów nowoczesnej architektury: warunków nasłonecznienia i przewietrzania, oraz osadzenia w zieleni. Konsekwencją tej postawy był brak zainteresowania tą zabudową, a wręcz dążenie do jej planowej likwidacji.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Należy zauważyć, że oprócz kamienic czynszowych powstawały w ówczesnych czasach domy pracownicze, które posiadały zbieżne elementy programu funkcjonalnego z programem kamienicy mieszczańskiej. Były to budynki realizowane dla pracowników konkretnej fabryki, na koszt właściciela fabryki. Powstawały one najczęściej w bezpośrednim sąsiedztwie zakładów produkcyjnych.

<sup>16</sup> Przykładem pokazującym powikłane losy XIX wiecznej zabudowy czynszowej jest Berlin. Miasto podzielone murem na część wschodnią i zachodnią po II wojnie światowej podzieliło także swe XIX wieczne dzielnice. Dzielnice, które znajdowały się w sercu Berlina przed podziałem znalazły się na jego peryferiach. Doprowadziło to do pauperyzacji zabudowy. Budynki zostały zamieszkałe przez emigrantów, oraz kontestującą młodzież

Próba ratowania tej dzielnicy stało się IBA, międzynarodowa wystawa architektoniczna, która została zainicjowana pod koniec lat 70-tych XX wieku. Projekt ten za cel postawił sobie rewitalizację spauperyzowanych dzielnic.

Sytuacja XIX wiecznych dzielnic berlińskich uległa kolejnej zmianie po zjednoczeniu Niemiec w 1989 roku. Dzielnice te zaczęły na nowo przynależeć do centrum Berlina i na nowo stały się atrakcyjne dla inwestorów.

<sup>17</sup> Klasycznym przypadkiem projektu ideowego dążącego do zagłady XIX-wiecznego miasta był projekt -Przebudowy Paryża - autorstwa Le Corbusiera. Praktyczną realizacją tych wizji stały się osiedla mieszkaniowe budowane po drugiej wojnie światowej na zgliszczach XIX-wiecznych dzielnic (np.: -Osiedle za Żelazną Bramą- w Warszawie).



Wszystkie te elementy wpłynęły na zmianę odbioru kontekstu przestrzennego i społecznego zespołów kamienic czynszowych przez ostatnie sto lat w miastach europejskich.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że zmiany kontekstu są wciąż dynamiczne. Zwiększone zainteresowanie architekturą przeszłości, oraz rozwój idei miasta zwartej opartej o zrównoważony rozwój sprzyjać będzie przekształceniu zespołów kamienic z drugiej połowy XIX i początku XX wieku.

#### *Wnioski.*

Przystępując do prac rewitalizacyjnych nad XIX-wieczną zabudową czynszową należy pamiętać o genezie jej powstania, oraz o kolejach losu, które stały się udziałem tej zabudowy.

Kamienice czynszowe powstające w Europie w drugiej połowie XIX i na początku XX-tego wieku wykazują wiele analogii: przestrzennych i technicznych, oraz posiadają podobną podstawę społeczną i ekonomiczną swego powstania.

W warstwie przestrzenno- estetycznej kamienice czynszowe stanowiły jedno z największych dokonań architektury XIX-wiecznego historyzmu. Operowały one najczęściej rodzajem konformistycznego historyzmu, który w sposób praktyczny czerpał z bogatego wzornika form architektury historycznej, przekształcając je do ówczesnych potrzeb sztuki budowlanej.

Z drugiej strony kamienice czynszowe wykorzystywały XIX-wieczne produkty rewolucji przemysłowej, zawarte w masowych i nowoczesnych materiałach budowlanych.

Podobieństwa kamienic czynszowych zrealizowanych w Europie pozwalają na stworzenie uproszczonego modelu przestrzennego kamienicy i wydzielenie podstawowych elementów współtworzących ten model: fasadę; korpus główny (budynek frontowy); oficyny; podwórko. Elementy te tworzyły składnię architektoniczną kamienicy czynszowej i odznaczały się pewną autonomią przestrzenną.

Osiągnięcie tak spójnego modelu przestrzennego możliwe było dzięki zastosowaniu swego rodzaju typizacji rozwiązań technicznych. Ówczesnie stosowane materiały budowlane miały wielowiekową tradycję, ale wzbogacone zostały o masowe zastosowanie cementu i stali, co ułatwiło proces realizacyjny.

Rozwój przestrzenny miast, oraz bardzo szerokie zmiany zachodzące w społeczeństwach europejskich w XX-tym wieku doprowadziły do zmiany kontekstu przestrzennego i społecznego zabudowy czynszowej. Większość dzielnic czynszowych znajduje się obecnie w granicach ścisłego centrum miejskiego, a zamieszkujący ją mieszkańcy prowadzą inny tryb życia, oraz mają inne wymagania wobec środowiska mieszkaniowego.

Sumując powyższe wnioski można stwierdzić, że rozwój historyczny kamienic czynszowych, oraz ich obecna sytuacja w kontekście przestrzennym i społecznym miast europejskich, nadaje tej zabudowie ważną rolę w funkcjonowaniu tych miast.



## ROZDZIAŁ 3

### 3.1. Podstawy prawne procesu rewaloryzacji.

(Prawo budowlane, jako element kształtujący powstanie kamienic czynszowych. Przykłady ustaw, budowlanych w miastach polskich. Wybrane akty prawne decydujące współcześnie o procesach rewaloryzacyjnych w Polsce. Wnioski.)

*Prawo budowlane, jako element kształtujący powstanie kamienic czynszowych.*

Prawo budowlane jest od wieków jednym z podstawowych narzędzi kontroli formy i jakości powstającego środowiska zurbanizowanego.

Zapisy tego prawa ewoluują wraz z rozwojem myśli urbanistycznej, ale równocześnie stanowią wykładnię ustroju społecznego danej epoki. W ten szczególny sposób, prawo budowlane stanowiące sumę praw i nakazów o charakterze technicznym, stanowi w rzeczywistości połączenie sztuki planistycznej i zasad społeczno-politycznych, rządzących w danej społeczności.

Podobne połączenie założeń planistycznych z uwarunkowaniami społecznymi miało miejsce w połowie XIX-tego wieku. Pojawienie się czynszowego prawa budowlanego, które obowiązywać miało w danym mieście, musiało być powiązane z decyzjami politycznymi i dotyczyć musiało określenia statusu miasta. Dopiero decyzja zezwalająca na powiększenie obszaru miasta dawała impuls gospodarczy dla boomu budowlanego i powstania XIX-wiecznych dzielnic czynszowych.

W wielu miastach demontaż fortyfikacji w drugiej połowie XIX-tego wieku wymusił konieczność zmian w prawie budowlanym. Miasto czynszowe, które posiadało własną formę przestrzenną, musiało posiadać zapisy legislacyjne umożliwiające jego rozwój. Powolne wyczerpywanie się idei miasta czynszowego w pierwszych dziesięcioleciach XX-tego wieku, oraz pojawienie się na szerszą skalę realizacji związanych z ideą miasta- ogrodu, nie pozostało bez wpływu na przepisy budowlane.

W latach 10-tych i 20-tych XX-tego wieku zauważyć można było krytykę środowisk fachowych, która dotyczyła także założeń prawnych miasta czynszowego.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Tadeusz Niedzielski pisał w kwietniu 1914, w artykule wstępnym na łamach miesięcznika poświęconego architekturze, budownictwu i przemysłowi artystycznemu – *Architekt*–: –*Braki i niedostatki naszych ustaw budowlanych*–:

– *Dalszą dążnością ustawodawstwa powinno być wyrugowanie najszkodliwszego wytworu minionego stulecia brzydkich, niemoralnych domów czynszowych, które zabijały i życie rodzinne i piękno architektury, a więc ustawa powinna sprzyjać powstawaniu domów dla jednej rodziny, zaś przede wszystkim starać się o zmniejszenie zła w istniejącym typie kamienicy czynszowej przez odpowiednie przepisy i czuwanie nad ich wykonaniem. Że obecna kamienica czynszowa jest zbiorem nor budowlanych i środowiskiem nigdy nie wygasających chorób, że elementarne zasady higieny są w zupełności nie uznawane, nie ulega chyba wątpliwości. Statystyka chorób i śmierci aż nadto wydaje temu świadectwo. Gdyby chodziło o ogólny zarys wzorowej ustawy budowlanej, możnaby jej dać za hasło: maximum słońca, światła i powietrza.*

Tak ostra wypowiedź spotkała się z poparciem Redakcji, która przytoczyła dalsze argumenty, na poparcie też przedstawionych przez T. Niedzielskiego. Tym samym, tak opiniotwórcze środowisko, jakim była Redakcja miesięcznika –*Architekt*–, przyłącza się do protestów wobec obowiązujących aktów prawnych.

Należy jednak pamiętać, że opinie te zostały wyrażone w 1914 roku i odnosiły się do ustaw obowiązujących od wielu lat. Większość ustaw obowiązujących u progu wybuchu I wojny światowej miała rodowód sięgający 30 lat. Dla przykładu, jak pisze dalej T. Niedzielski, w Galicji obowiązywało wówczas 5 ustaw, oddzielnie dla różnych rejonów, między innymi osobne ustawy dla Lwowa (z 21 kwietnia 1885 dz.u.i.kr.nr. 31 z nowelą z dnia 26 lipca 1909 dz.u.nr.111) i dla Krakowa. Tekst ten potwierdza tezę, że czas miasta czynszowego kończył się nie odwołalnie, a ideałem środowiska mieszkaniowego nie była już kamienica czynszowa, ale dom wolnostojący dla każdej rodziny.



Ostatecznym odcięciem się od założeń miasta czynszowego stał się kongres CIAM w La Sarr. Zapisy –Karty Ateńskiej- stały się z czasem podstawą teoretyczną dla tworzenia aktów legislacyjnych w wielu krajach w okresie międzywojennymi po zakończeniu II wojny światowej.

Z perspektywy dnia dzisiejszego, spojrzenie na XIX-to wieczną legislację budowlaną, ma przede wszystkim charakter historyczny, a ich analiza opisuje mechanizmy społeczne i techniczne, towarzyszące powstaniu dzielnic czynszowych. Należy pamiętać, że ówczesne zapisy prawne, umożliwiły sprawne powstanie wielu dzielnic i ośrodków miejskich, na niespotykaną wcześniej skalę. Z drugiej strony widoczne są także negatywne aspekty czynszowego prawodawstwa, które dopuszczało do realizacji zbyt intensywnych form zabudowy.

Analiza dostępnych autorowi zapisów XIX-wiecznego prawa budowlanego, które obowiązywały w różnych miastach, ukazuje różnice w sposobie formułowania wymagań technicznych, ale równocześnie pokazuje na tożsamość dwóch podstawowych zakresów, zawartych w ówczesnych prawach budowlanych:

- (1) zakres terytorialny - ograniczony zasięg terytorialny ustaw;
- (2) zakres rzeczowy - ogólny (urbanistyczny) charakter tych ustaw.

(1) Panująca w ówczesnej Europie sytuacja polityczna, powodowała skupienie władzy w zaledwie kilku ośrodkach decyzyjnych. Pod panowaniem Rosji, Austro-Węgier i Niemiec znajdowała się znacząca część kontynentalnej Europy. Ośrodki miejskie znajdujące się w granicach tych państw miały zróżnicowaną wielkość, historię, oraz znaczenie strategiczne i polityczne. Różnice te znalazły odzwierciedlenie w tworzeniu regionalnych ustaw budowlanych, które odnosiły się do ściśle określonego terytorium. Rezultatem tak przyjętej polityki było posiadanie przez większość dużych miast własnych, indywidualnych ustaw budowlanych. Na szczególne podkreślenie zasługuje tu powiązanie ustaw budowlanych z polityką mocarstwową, która widoczna jest na przykładzie największych miast polskich.<sup>2</sup>

(2) Drugim charakterystycznym elementem ówczesnych ustaw, był ich zakres rzeczowy. Większość zapisów XIX-wiecznych ustaw budowlanych odnosiła się do uwarunkowań urbanistycznych, formy zewnętrznej budynku i elementów związanych bezpośrednio z budynkiem.<sup>3</sup> Określano w niej takie parametry jak: wysokość budynku (gzymsu)<sup>4</sup>, wielkość i szerokość dróg publicznych, odległość pomiędzy budynkami, możliwości i wielkość stosowania wykuszy, stopień zabudowy działki<sup>5</sup> itp.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Miasta o większym znaczeniu politycznym i gospodarczym otrzymywały prawa do posiadania szerszych ulic i wyższych domów. W przypadku Warszawy i Krakowa nadawanie im ograniczonych uprawnień w tym względzie miało na celu obniżenia ich rangi.

<sup>3</sup> Poza ograniczeniami dotyczącymi samego budynku wprowadzano także ograniczenia wobec ogrodzeń przy budynkach.

<sup>4</sup> Dla przykładu Jadwiga Rogulska w artykule pod tytułem *–Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku-*, zamieszczonym w *-Kwartalniku Architektury i Urbanistyki-* (zeszyt 3-4 Warszawa 1980) podaje za J. Holewińskim następującą informację:

*- Przepisy o ograniczeniu wysokości domów należały do najważniejszych. W drugiej połowie XIX i na początku XX wieku w większości stolic europejskich wysokość budynków mieszkalnych przepisy uzależniały od szerokości ulicy. Ponadto określano w liczbach bezwzględnych maksymalne, dopuszczalne wysokości. Wedle przepisów w 1909 r. w Berlinie maksymalna wysokość domów wynosiła 22 m (na przedmieściach 15-20 m); w Paryżu 20 m; w Londynie 24,5 m; w Wiedniu 25 m. -*

<sup>5</sup> W literaturze fachowej opisującej swobodę dysponowania działką miejską pod budowę kamienicy czynszowej spotkać się można z dwoma podstawowymi typami regulacji powierzchni działki wobec sposobu jej zabudowy:

- minimalne odległości między budynkami na działce, lub minimalne wymiary podwórzy;
- minimalny stosunek powierzchni wolnej do zabudowanej.

<sup>6</sup> Jako przykład ilustrujący zjawisko określania uwarunkowań zewnętrznych- urbanistycznych, a pomijanie zapisów architektonicznych (w dzisiejszym rozumieniu tych dyscyplin) służyć mogą tytuły artykułów przepisów budowlanych obowiązujących w Szczecinie w: *–Rozporządzeniu Zarządu Policji Miejskiej z dnia 12 marca 1912 roku-*, Ustawa ta zajmuje się przede wszystkim urbanistycznym stosunkiem budynku do działki, a praktycznie pomija uwarunkowania architektoniczne.



Zapisy dotyczące uwarunkowań rozplanowania wewnątrz budynku, oraz normy techniczne występowały w ówczesnych realiach w bardzo ograniczonym zakresie.<sup>7</sup>

Można więc pokusić się o stwierdzenie, że XIX-wieczne ustawodawstwo budowlane stanowiło połączenie dzisiejszych elementów:

- planu miejscowego, określającego szczegółowe warunki usytuowania budynku na działce;
- oraz prawa budowlanego o charakterze ogólnym.

Na podkreślenie zasługuje jednoznaczna forma wielu zapisów, która pomimo swej lapidarności i krótkiej treści, stosunkowo jednoznacznie określała prawa i nakazy inwestora.

#### *Przykłady ustaw budowlanych w miastach polskich.*

Pisząc na temat wpływu przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX wieku i na początku XX wieku Jadwiga Rogulska, wyraziła opinię:

- Wpływ na kształtowanie zabudowy Warszawy tak istotnego czynnika, jak prawo budowlane, ulegał w ciągu XIX i na początku XX w. zmianom wynikającym nie tyle z naturalnego rozwoju przepisów, podążających za przeobrażeniami budownictwa czy formowanych z myślą o nadaniu kierunku tym przeobrażeniom, co w znacznej mierze z sytuacji politycznej miasta.<sup>8</sup>

Wydaje się, że powyższe stwierdzenie można odnieść także do innych dużych miast polskich, w których wpływ czynnika politycznego był znaczący.

Przykładem tych zależności może być analiza przepisów budowlanych dwóch miast polskich: Warszawy i Krakowa, które mają kluczowe znaczenia dla polskiej historii i tożsamości narodowej.

Równocześnie poddano analizie wybrane elementy przepisów budowlanych dotyczących Szczecina i Poznania, których XIX-wieczny rozwój przestrzenny związany był z ośrodkiem berlińskim.

#### Warszawa.

Momentem zwrotnym w procesie kształtowania XIX-wiecznych przepisów budowlanych w Warszawie była likwidacja odrębności Królestwa Polskiego w 1864 r.; co związane było z likwidacją lokalnych władz ustawodawczych (1867) i bezpośrednie podporządkowanie urzędowi centralnym w Petersburgu.<sup>9</sup> W 1870 roku rozciągnięto na teren Warszawy moc obowiązującej od 1854 r. rosyjskiej ustawy budowlanej, która miała ogólnikowy i raczej niekorzystny dla Warszawy charakter. W 1884 r. senat cesarstwa wydał opinię, w myśl której, wraz z podporządkowaniem warszawskich służb budowlanych Ministerstwu Spraw Wewnętrznych w Petersburgu nie zostały zniesione dawne przepisy Królestwa. Spowodowało to pogłębienie zamętu legislacyjnego w Warszawie. Rosyjska ustawa budowlana z 1854 roku zawierała –zaledwie nieliczne i jałowe przepisy ogólnopolicyjnej natury, pozostawiając opracowanie przepisów szczegółowych radom miejskim.<sup>10</sup> Niestety warszawskie władze miejskie nie posiadała takich uprawnień.

---

Przykładowe tytuły artykułów ustawy: § 8- Związek pomiędzy ulicą, linią zabudowy i wysokościami. § 9- Wysunięcie budowli pod chodnik. § 10- Wysunięcie budowli ponad chodnik. § 11- Przedogródki. § 12- Odstępstwa od. § 9-11. § 13- Otwarte parcele przylegające do ulic. § 14- Wykończenie zewnętrzne budynku i ogrodzenia. § 14- Uciążliwości związane z ruchem ulicznym. § 15- Rynny dachowe, wpusty kanalizacyjne i łapacze śniegu.

(Na podstawie materiałów ZHTAiKZ Politechniki Szczecińskiej, tłumaczenie Magdalena Kus).

<sup>7</sup> J. Rogulska podaje, że w Warszawie, w ramach stowarzyszenia architektki opracowali następujące normy przedmiotowe: (1899) wymiary drewna; (1904) grubości ścian budynków mieszkalnych; (1905) konstrukcji budowlanych, wymiarów drzwi i okien.

Jadwiga Rogulska –*Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku*-, zamieszczony w *-Kwartalniku Architektury i Urbanistyki-* (zeszyt 3-4 Warszawa 1980).

<sup>8</sup> Tamże.

<sup>9</sup> Tamże.

Jak pisze J. Rogulska: *-Dla Warszawy wybitnie niekorzystne miało się okazać zniesienie w 1867 r. Rady Budowniczej, koordynujące działalność budowlaną w mieście w okresie jej istnienia (1817-1867)-*.

<sup>10</sup> Tamże.



Sumując to, należy stwierdzić, że badacze warszawskich przepisów prawa budowlanego<sup>11</sup> twierdzą, iż : - (..) na podstawie dotychczasowych opracowań dotyczących Warszawy trudno byłoby udzielić odpowiedzi na pytanie: czy, kiedy i jakie obowiązywały w Warszawie w drugiej połowie XIX i na początku XX w. zasadnicze dla zabudowy czynszowej wytyczne ograniczające wysokość domów mieszkalnych i stopień zabudowy działki-<sup>12</sup>.

Możliwe i konieczne jest jednak wydzielenie kilku podstawowych grup tematycznych, które pokażą sposoby rozwiązywania wybranych elementów prawa budowlanego w praktyce:

- (1) wymóg utrzymanie linii zabudowy;

S. Herbst wykazał, że wznoszenie budynków w jednej linii wzdłuż ulic; w zabudowie zwartej i obrzeżnej w stosunku do granic działki wynikało z Przepisów Policji budowniczej dla miast w Królestwie Polskim z dnia 26 września 1820 r. Stanowiły one o konieczności sytuowania nowo wznoszonych budowli tylko w linii ulicy i wedle zatwierdzonego planu ogólnej regulacji miasta. Mówiono tam między innymi o: sytuowaniu domów frontem do ulicy; kalenicowym układzie dachów budynków sąsiednich, półszczytowej formie dachów oficyn przylegających<sup>13</sup>; zakazie wykonywania otworów w murach wspólnych bez obopólnej zgody właścicieli; czy też konieczności wznoszenia nowego ślepego muru w odległości 19 cm od granicy działki w przypadku braku porozumienia pomiędzy sąsiadami, co do budowy wspólnej ściany.

- (2) wymóg zachowania niezabudowanej przestrzeni podwórza i przejazdu bramowego; Na podstawie rozporządzenia z 1858 r. obowiązywały w Warszawie przepisy ustalające minimalną długość i szerokość podwórza na 30 stóp (9,14 m), oraz przejazdu bramowego w domu frontowym na 6 stóp (1,82 m). Przepisy te były wynikiem konieczności zapewnienia dostępu wozom strażackim do wnętrza działki.

- (3) wysokości zabudowy;

W zapisach przepisów budowlanych sprzed 1864 r. ograniczenia wysokości domów nie występowały, a nawet ustalono minimum dwie kondygnacje dla domów przy rynkach i głównych ulicach. Jednak na podstawie zapisów architekta Ludwika Panczakiewicza Jadwiga Rogulska stwierdza: - (..) można wnosić, że w Warszawie władze wymagały projektowania domów o wysokości nie przekraczającej szerokości ulicy -.<sup>14</sup>

W pierwszym dziesięcioleciu XX-tego wieku można zaobserwować liberalizację podejścia władz w stosunku do ograniczeń wysokości zabudowy, co przysporzyło miastu niespotykane w Europie miejscowe wypiętrzenie zabudowy i skutkowało licznymi dysharmoniami kompozycyjnymi.

- (4) wymogi dotyczące elewacji.

Wymogi dotyczące elewacji miały raczej charakter techniczny (porządkowy)<sup>15</sup> i w bardzo ograniczonym zakresie odnosiły się do kwestii estetycznych. Godne odnotowania są następujące przepisy: nakaz ścinania naroży domów wystawionych u zbiegu ulic<sup>16</sup>; zakaz formowania balkonów i balustrad z materiałów nieogniotrwałych; czy nakaz malowania budynków frontowych -gustownie i w kolorze przyjemnym-.<sup>17</sup>

Reasumując, można stwierdzić, że w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku istniała w Warszawie duża dowolność zabudowy. Wynikało to z rozbieżnych interpretacji ustaw

J. Rogulska cytuje: (1) J. Holewiński (-Prz. Tech. 1910); (2) Svod Zakonow Rosijskol Imperii (Petersburg 1900).

<sup>11</sup> Na szczególne podkreślenie zasługują tu badania i opracowania Stanisława Herbsta i Jadwigi Rogulskiej.

<sup>12</sup> Tamże.

<sup>13</sup> Przepis nakazywał automatycznie odprowadzanie wód deszczowych z dachów na własną działkę.

<sup>14</sup> Jadwiga Rogulska -*Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku-*, zamieszczony w -*Kwartalniku Architektury i Urbanistyki-* (zeszyt 3-4 Warszawa 1980).

<sup>15</sup> Tamże.

Odmienne przedstawiały się wymogi dotyczące budynków użyteczności publicznej, gdzie sprawy estetyczne były mocno akcentowane, a projekty głównych obiektów publicznych musiały być zatwierdzane w Petersburgu.

<sup>16</sup> Tamże.

W Warszawie często zaobserwować można zaokrąglenia naroży, które w opinii autorów były bardziej estetyczne.

<sup>17</sup> Tamże.

Cytat J. Rogulskiej na podstawie zbiorów W. Przyborowskiego.



budowlanych, które pozwalały na swobodę podejmowanych decyzji. Efektem tego stanu rzeczy była, w porównaniu z innymi miastami, pewna dysharmonia kompozycyjna. Z drugiej jednak strony, porównanie wyników warszawskiej urbanizacji XIX wieku i XX wieku pokazuje, że pierwsza z nich zaowocowała stosunkowo zwartym i jednorodnym charakterem miasta, o czym świadczą jej relikty znajdujące się dziś w centrum miasta.

#### Kraków.

Momentem zwrotnym w politycznej historii XIX-wiecznego Krakowa stały się przekształcenia po powstaniu krakowskim 1846 r. – Wolnego Niepodległego i Ściśle Neutralnego Miasta Kraków z Okręgiem- w -Wielkie Księstwo Krakowskie-, stanowiącego część Galicji i Lodomerii z siedzibą władz we Lwowie. W 1860 roku –Rząd Krajowy dla Galicji Zachodniej- został zlikwidowany, a cały obszar Galicji podporządkowano Namiestnictwu we Lwowie. Od 1867 r. obserwować można wzrost znaczenia samorządu, co pozwoliło na zaistnienie elementów kultury polskiej, na niespotykaną w innych rejonach skalę.

Od 1848 r. Austriacy rozpoczęli przekształcenia Krakowa w twierdzę<sup>18</sup>, co wpłynęło na legislację budowlaną w mieście. Najważniejszym jednak w tym zakresie wydarzeniem był wielki pożar z 18 lipca 1850 r., który zwrócił uwagę na kwestie bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Pierwsze zarządzenie w tym zakresie zostało podpisane już 1 sierpnia 1850 r. przez radcę ministerialnego Etmayera von Adelsberga w imieniu c.k. Komisji Gubernialnej.<sup>19</sup>

Pozwolenie na nową budowę lub –główną restytucję- wydawała Rada Miejska, na podstawie podania oraz planów budowli wraz z kopią. Powyższe przepisy określały między innymi, że: schody i ganki powinny być wznoszone z materiałów niepalnych; określono obowiązek wyprowadzenia komina -3 stopy ponad dach-; pokrycie dachowe miało być wykonane z dachówek lub blach metalowych-; zakazano urządzania –mieszkań podstrychowych-; wprowadzono obowiązek wznoszenia murów ogniowych między budynkami, które miały mieć grubość 18 cali i nie posiadać żadnych otworów.<sup>20</sup>

Kolejna ustawa budowlana została wydana w lutym 1869 r. i nosiła tytuł: –Ustawa budownicza wydana dla Królewskiego Głównego Miasta Krakowa wraz z przynależącymi do tegoż przedmieściami-. Ustawa ta składała się z siedmiu rozdziałów i 105 paragrafów.

Jak pisze Zbigniew Jan Białkiewicz: - Dział I zawierał przepisy o postępowaniu w ciągu trzech dni przez magistracką komisję; w której uczestniczył budowniczy miejski i miejscowy komisarz. Jej prace miały być zawarte w protokole. Dział II przepisów szczegółowo określał sposoby –zachowania się w czasie budowy-. Dokładnie rozwijano (paragraf 47-53) sprawę schodów, latarni, ganków, kuchni i ognisk, bardzo szczegółowo- kominów, rur piecowych oraz (paragraf 54-58) urządzeń rzemieślniczych korzystających z ognia i pieców.

Kategorycznie formułowano przepisy o kryciu dachów (paragraf 61) tylko materiałami ogniotrwałymi. Powtarzano przepisy o gzymsach i rynnach dachowych metalowych oraz wprowadzono (paragraf 70) przepisy o –konduktorach piorunowych-, których założenie wymagało specjalnego pozwolenia. Zaznaczyła się również pewna polityka budowlana (paragraf 85) w kwestii –wysokości domów mieszkalnych-. Przepisy te brzmiały: -ze względów ogólnych, zdrowia i bezpieczeństwa ogniowego wysokość stawianych domów bądź w mieście samym, bądź na przedmieściach ... jako ogólne prawo ... służyć winno, że każdy dom przynajmniej na jedno piętro ... winien być stawiany. Budowa zaś wyższych domów niż trzy piętra ponad przyziome mieszkania, dozwolone być nie może-. (...) Następne działy określały zasady postępowania po zakończeniu budowy. Nad wykonaniem przepisów miał

<sup>18</sup> Jak podaje Zbigniew Jan Białkiewicz w książce: *-Przemiany architektury krakowskiej w połowie XIX wieku-* Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1994); prace te rozpoczęto od okopania Wawelu, a po 1854 r. Austriacy wzniesli także pojedyncze forty: Prądnik; -Luneta-; oraz w późniejszym okresie dalsze realizacje.

<sup>19</sup> Tamże.

<sup>20</sup> Tamże.



czuwać magistrat m. Krakowa wraz z urzędem budowniczym miejskim –jako organem technicznym i dozoru-, następnie Rada Miasta i Wydział Krajowy we Lwowie.<sup>21</sup>

Wyraźna w tych przepisach jest jednoznaczność sformułowań<sup>22</sup>, które wpłynęły na formę budownictwa w Krakowie w omawianym okresie.

Dalsze zmiany krakowskich ustaw budowlanych miały miejsce w 1883 r. (późniejsze aktualizacje do ustawy nastąpiły w 1905 r. i 1910 r.). Ustawy te odnosiły się do poprzednich przepisów, równocześnie jednak reagować musiały na wzmagające się naciski inwestycyjne w mieście. Kluczowym dla tych ustaw stało się określenie wysokości zabudowy, która uzależniona została od szerokości ulicy: przy ulicach o szerokości 12,0 m wysokość zabudowy mogła wynosić maksymalnie 15 m. Zmiana przepisów w 1914 r. określała nieprzekraczalną wysokość zabudowy przy Plantach na 16m, a w pozostałej części na 17 m Szczecin i Poznań, jako przykłady miast znajdujących się pod wpływem ośrodka berlińskiego.

W drugiej połowie XIX tego wieku Berlin stał się ważnym ośrodkiem gospodarki i kultury niemieckiej, co w bezpośredni sposób znalazło odbicie w rozwoju urbanistycznym miasta. Z polskiej perspektywy, ważnym jest wpływ środowiska architektonicznego Berlina na inne miasta. Analiza tych zjawisk pozwala na odnotowanie analogii dotyczących form zabudowy czynszowej, oraz obowiązującego prawa budowlanego pomiędzy Berlinem i Szczecinem, oraz w nieco mniejszym stopniu Poznaniem.

Nowoczesny plan rozbudowy Berlina opracowany został w latach 1861-1863, przez Jamesa F. Hobrechta, który dopasowano do przepisów z 1853 r. W 1875 r. weszło w życie pruskie prawo o tzw. liniach regulacyjnych, które określało: obowiązujące linie zabudowy wraz z elementami urządzenia ulic; warunki komunikacji (w tym zróżnicowanie szerokości ulic); ochronę przeciwpożarową budynków; oraz zagadnienia sanitarne<sup>23</sup> i inne.

Zbyt rygorystyczne respektowanie przepisów prawa budowlanego spotkało się z krytyką, która związana była z powstaniem zbyt monotonnego miasta. Konsekwencją tego stało się podzielenie Berlina w 1896 r. na cztery strefy budowlane, w których zróżnicowano przepisy budowlane.<sup>24</sup>

Berlińskie rozwiązania urbanistyczne i legislacyjne zostały w znaczącej mierze przeniesione do Szczecina, który stanowił w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku swego rodzaju zaplecze Berlina.<sup>25</sup> Po podjęciu decyzji zezwalających na demontaż fortyfikacji militarnych wprowadzono w Szczecinie w 1874 r. nowe przepisy budowlane. Z ważniejszych zapisów należy odnotować: określenie maksymalnej wysokości zabudowy na 18,8 m; zasadę nieprzekraczania wysokości budynku w stosunku do szerokości ulicy; ustalenia minimalnej szerokości podwórzy na 10 m przy dwóch oficynach, oraz 6 m przy pojedynczej oficynie; oraz dopuszczenie wycofania linii zabudowy budynku po spełnieniu szczegółowych przepisów. W 1912 r. zmodyfikowano przepisy budowlane; podnosząc górną wysokość zabudowy do 20 m i 17 m w odniesieniu do budynków oficynowych.<sup>26</sup>

Autonomia gospodarcza i kulturalna Poznania wobec Berlina, jako miasta polskiego, była znacznie większa niż w przypadku Szczecina. Nie mniej jednak i tu widoczne są analogie w zakresie form zabudowy i legislacji budowlanej.<sup>27</sup> W 1838 r. wprowadzono nowe przepisy

<sup>21</sup> Tamże.

<sup>22</sup> Na szczególne podkreślenie zasługuje w tej ustawie troska o sprawę ochrony przeciwpożarowej, jasne przedstawienie procedury administracyjnej związanej z uzyskaniem pozwolenia na budowę, oraz praktyczne określenie wysokości pięter budynków od 1 do 3.

<sup>23</sup> Piotr Fiuk –*Miejska kamienica czynszowa z XIX/XX na przykładzie Szczecina*-. Praca doktorska- maszynopis.

<sup>24</sup> Przepisy te ustalały dla poszczególnych obszarów: dopuszczalne proporcje powierzchni zabudowywanych działek do otwartych przestrzeni podwórzy i ogrodów; maksymalną ilość kondygnacji oraz wysokość domów, oraz minimalne szerokości regulacyjne ulic.

<sup>25</sup> Przykładem ilustrującym te bezpośrednie związki może być fakt, że za rzeczywistego autora XIX-wiecznego rozplanowania Berlina i Szczecina uważa się Jamesa F. Hobrechta.

<sup>26</sup> Piotr Fiuk –*Miejska kamienica czynszowa z XIX/XX na przykładzie Szczecina*-. Praca doktorska- maszynopis.

<sup>27</sup> Na temat XIX-wiecznej zabudowy Poznania między innymi piszą:



budowlane, które umożliwiały realizację czterokondygnacyjnych budynków i zezwalały na intensywną zabudowę działki. Obowiązywały one do 1877 r., kiedy to zatwierdzone opracowane wcześniej przepisy. Określały one: maksymalnie 75 % stopień zabudowy działki; pozostawienie podwórza o minimalnej powierzchni 35 m<sup>2</sup>; określenie wysokości zabudowy do 20 m przy równoczesnym zakazie realizacji budynków wyższych od szerokości ulicy.

*Wybrane akty prawne decydujące współcześnie o procesach rewaloryzacyjnych w Polsce.* Podobnie jak w przeszłości przepisy budowlane współdecydowały o formie zabudowy czynszowej, tak i dziś współczesna legislacja ma kluczowe znaczenia dla procesów rewaloryzacji tej zabudowy.

Jak pisze Piotr Mync: - Gospodarka przestrzenna jest działalnością polegającą na zmienianiu istniejącego stanu zagospodarowania i ochronie jego wartości, zgodnie z przyjętymi dla danego terytorium celami rozwoju. Procesy gospodarki przestrzennej i planowania przestrzennego odbywają się w ramach obowiązującego systemu prawnego, który obejmuje ustawy, oraz akty wykonawcze do tych ustaw.<sup>28</sup>

Problematyka rewaloryzacji zabudowy historycznej posiada w tym względzie swoją specyfikę. W oczywisty sposób przepisy budowlane odnoszące się do modernizacji historycznej zabudowy powinny różnić się od przepisów dotyczących nowej zabudowy, tak jak dzieje się to w niektórych krajach Europy Zachodniej.

Legislacja odnosząca się do rewaloryzacji składa się z trzech podstawowych działów:

- ustawodawstwo budowlane, które odnosi się do uwarunkowań technicznych;
- prawo lokalne, określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
- oraz ustawy makroekonomiczne, które określają sposoby finansowania prac rewaloryzacyjnych.

W zakresie ustawodawstwa budowlanego, w warunkach polskich nadrzędną rolę pełni ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. Ustawa ta określa między innymi: prawa i obowiązki uczestników procesu budowlanego, procedury administracyjne obowiązujące w trakcie budowy i oddawania do użytku obiektów budowlanych i inne.

Obok tej ustawy istnieje cały szereg ustaw i aktów wykonawczych, które wydane są na jej podstawie i posiadają formę przepisów szczegółowych. Przepisy szczegółowe obejmują bardzo szeroki zakres tematyczny i dotyczą ustawy o ochronie środowiska, o ochronie przyrody, lasach, ochronie dóbr kultury<sup>29</sup> i wielu innych.

Z pośród tych przepisów, na szczególną uwagę zasługują :- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie-. Rozporządzenie to określa parametry techniczne, którym powinny odpowiadać budynki, oraz procedury pozwalające na ich zmianę, w odniesieniu do budynków istniejących.<sup>30</sup>

---

- Zofia Ostrowska- Kęmbłowska – *Architektura i budownictwo w Poznaniu w latach 1790-1880-*. PWN Warszawa- Poznań 1982.

- Jan Skuratowicz – *Architektura Poznania 1890-1918-*. Wydawnictwa Naukowe UAM 1991.

<sup>28</sup> Na temat obowiązującej w Polsce organizacji prawnej procesu planowania przestrzennego pisze Piotr Mync w artykule pt. *-Podstawy prawne procesu planowania przestrzennego w Polsce-*.

Materiały pokonferencyjne: *-Seminarium polsko-duńskie na temat planowania lokalnego i regionalnego, oraz modernizacji obszarów zurbanizowanych-*. Szczecin- Tuczno 27-29 październik 2000.

<sup>29</sup> Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach.

<sup>30</sup> Ze względu na procesy adaptacji zabudowy istniejącej do współczesnych wymagań, kluczowym są tu: § 2. 2. , oraz § 2. 3, tegoż rozporządzenia:

§ 2. 2. *Przy przebudowie, modernizacji i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących lub ich części wymagania wymienione w § 1 ust. 2 mogą być spełnione w sposób inny niż podany w rozporządzeniu, odpowiednio do wskazań oceny (ekspertyzy) właściwych jednostek badawczo-rozwojowych albo rzeczoznawców budowlanych i do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwą terenowo komendą wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej oraz właściwym terenowo państwowym inspektorem sanitarnym.*

3. *W odniesieniu do obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ocena (ekspertyza), o której mowa w ust. 2, podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.*



Oprócz tego rozporządzenia istnieje szereg innych ustaw i rozporządzeń, z których ważniejsze to: prawo energetyczne; rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe; rozporządzenie w sprawie samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie; rozporządzenie w sprawie warunków i trybu postępowania przy rozbiórkach; rozporządzenie w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego i inne.

#### Prawo lokalne.

Poza ustawami o charakterze krajowym sporządza się w Polsce opracowania lokalne (gminne): (1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (w którym gmina określa swoją politykę przestrzenną); oraz (2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które ustanawiają przepisy gminne, czyli miejscowe prawo przestrzenne. Na podstawie tych opracowań formułowane są –decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania działki-, których spełnienie stanowi jeden z podstawowych warunków umożliwiających otrzymanie –pozwolenia na budowę-.<sup>31</sup>

Ustawy makroekonomiczne stanowią szerszy zakres zagadnień prawnych. Ich wpływ na procesy rewaloryzacyjne jest pośredni i określa możliwości i ulgi inwestycyjne.

Podstawowe w tym zakresie to ustawy (wraz z aktualizacjami i zmianami) :

o własności lokali; o gospodarce nieruchomościami; czy o niektórych formach popierania budownictwa.

Przepisy makroekonomiczne powiązane są z sytuacją gospodarczą kraju, co powoduje także bezpośrednie powiązanie inwestycji budowlanych z coroczną ordynacją podatkową.

Jednak tak specyficzna dziedzina finansowa jak procesy rewaloryzacji wymagają szeregu innych, bardziej szczegółowych ustaw. W październiku 2000 r. Piotr Mync mówił o opracowaniu i konieczności uchwalenia takich ustaw jak: projekt ustawy o wspieraniu przedsięwzięć inwestycyjnych realizowanych przez wybrane gminy; projekt ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie kodeksu cywilnego; projekt ustawy o dodatkach mieszkaniowych, projekt ustawy o dopłatach do oprocentowania kredytów udzielanych na remonty budynków mieszkalnych; projekt nowelizacji ustawy o wspieraniu przedsięwzięć termomodernizacyjnych; projekt ustawy o pomocy finansowej państwa w budownictwie i utrzymaniu budynków przeznaczonych na prowadzenie domów socjalnych.<sup>32</sup>

Ustawa rewitalizacyjna<sup>33</sup>, jako osobny akt legislacyjny, jest w krajach Europy Zachodniej ustawą, która scala problematykę budowlaną, ekonomiczną i społeczną; odnoszącą się do

<sup>31</sup> Podjęcie wszelkich prac budowlanych, w których konieczne jest uzyskanie pozwolenia na budowę wymaga zgodności projektu z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, czyli z prawem lokalnym. Wymóg ten reguluje art. 35, punkt 1 –*Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U.z 1994r., Nr 89, poz. 414)*:-

1. *Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego właściwy organ sprawdza:*

- 1) *zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z:*
  - a) *miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i wymaganiami ochrony środowiska,*
  - b) *wymaganiami decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego,*
  - c) *przepisami, w tym techniczno- budowlanymi.*

- 2) *kompletność projektu budowlanego i posiadanie wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,*
- 3) *wykonania projektu przez osobę posiadającą wymagane uprawnienia budowlane.*

<sup>32</sup> Materiały pokonferencyjne: -*Seminarium polsko-duńskie na temat planowania lokalnego i regionalnego, oraz modernizacji obszarów zurbanizowanych*-. Szczecin- Tuczno 27-29 październik 2000.

<sup>33</sup> W projekcie: -*Ustawy o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych*- z kwietnia 1997 r. w art. 1 definiowano w sposób następujący zakres ustawy:

1. *Ustawa o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych, zwanych dalej –ustawą- określa zasady i tryb podejmowania, organizacji oraz finansowania działań renowacyjnych i modernizacyjnych, mających na celu odtworzenie lub tworzenie wartości przestrzennych, funkcjonalnych i technicznych na obszarach zabudowanych.*



rewitalizacji zabudowy historycznej. W polskich elitach intelektualnych już od wielu lat istnieje zgodność, co do konieczności powstania ustawy rewitalizacyjnej. W ostatnim dziesięcioleciu do komisji sejmowych kierowane były jej projekty, niestety nie doszło do jej uchwalenia.<sup>34</sup> O konieczności wypracowania i uchwalenia –Ustawy rewitalizacyjnej- pisze Dagmara Mliczyńska : -Prawne umocowanie rewitalizacji w Polsce jest potrzebne, ponieważ konieczna jest systemowa odnowa obszarów zurbanizowanych. Wykracza ona daleko poza zakres projektowania urbanistycznego i ogólnie rozumianej problematyki architektoniczno-budowlanej oraz konserwatorskiej, a także nie mieści się zupełnie w żadnym, dotąd obowiązującym uregulowaniu prawnym-.<sup>35</sup>

Dagmara Mliczyńska definiuje dwie podstawowe kwestie, jakie powinna uregulować ustawa rewitalizacyjna:

- zdefiniowanie zasad finansowania rewitalizacji i zakresu oraz mechanizmów pomocy państwa;
- ustalenie i wprowadzenie specjalnych (tj. dogodniejszych od powszechnie obowiązujących) zasad formalno- prawnych oraz zdefiniowanie relacji pomiędzy uczestnikami rewitalizacji.<sup>36</sup>

W sposób szczególny ustawa ta winna traktować zabudowę mieszkaniową, w tym także zabudowę czynszową, jako najliczniejszą i najistotniejszą dla stabilnego i zrównoważonego rozwoju. Pozostaje więc mieć nadzieję, że w nadchodzącym czasie dojdzie do uchwalenia –ustawy rewitalizacyjnej-, co znacząco ułatwi podejmowanie decyzji dotyczących modernizacji zabudowy czynszowej.

#### *Wnioski.*

Prawo, jako podstawa organizacji stosunków międzyludzkich, przybiera szczególną postać w odniesieniu do działań materialnych człowieka, jakim jest budownictwo i rewitalizacja zabudowy historycznej.

Na kształt i formę zabudowy czynszowej wpłynęło bezpośrednio prawo budowlane obowiązujące w drugiej w XIX i na początku XX wieku. Prawo to w odniesieniu do miast polskich inspirowane było w dużej mierze sytuacją polityczną. Jego zapisy odnosiły się przede wszystkim do uwarunkowań urbanistycznych, takich jak wysokość budynku, stopień intensywności zabudowy działki, oraz wymogi odległości pomiędzy budynkami. Zapisy XIX-wiecznego prawa budowlanego miały najczęściej charakter lokalny i odnosiły się do obszaru konkretnego miasta, lub terenu.

W XX-tym wieku widoczny był proces odchodzenia od zapisów prawnych miasta czynszowego, na rzecz akcentowania osiągnięć architektury modernistycznej.

W chwili obecnej w Polsce wyróżnić można trzy podstawowe bloki legislacyjne odnoszące się do rewitalizacji zabudowy historycznej: (1) ustawodawstwo budowlane obowiązujące na terenie całego kraju, (2) ustawy określające miejscowe prawo o charakterze przestrzennym (plany miejscowe) , (3) oraz ustawy makroekonomiczne.

Ustawy budowlane, z nadrzędnymi w tym zakresie: Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym i Prawem Budowlanym, opisują procedury administracyjne i uwarunkowania techniczne, jakie należy spełnić w procesie rewitalizacji.

---

2. Realizacja celów, o których mowa w ust. 1, następuje poprzez programową operację renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych, zwanych dalej –operacją renowacyjną- lub poprzez działania podejmowane poza tą operacją w ramach indywidualnych projektów.

<sup>34</sup> Na temat projektów ustaw o rewitalizacji w Polsce pisze Krzysztof Skalski

–*Rewitalizacja dawnych dzielnic miejskich. Prezentacja doświadczeń polskich po 1990r.*–

Materiały pokonferencyjne: -*Seminarium polsko-duńskie na temat planowania lokalnego i regionalnego, oraz modernizacji obszarów zurbanizowanych.*- Szczecin- Tuczno 27-29 październik 2000.

<sup>35</sup> Dagmara Mliczyńska –*Prawne i organizacyjne podstawy rewitalizacji; założenia do projektu ustawy.*–

Materiały pokonferencyjne: -*Seminarium polsko-duńskie na temat planowania lokalnego i regionalnego, oraz modernizacji obszarów zurbanizowanych.*- Szczecin- Tuczno 27-29 październik 2000.

<sup>36</sup> Tamże.



Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wraz z elementami planów szczegółowych, formują lokalne uwarunkowania i ograniczenia przestrzenne. Na ich podstawie wydawane są –decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu-. Zespół ustaw makroekonomicznych ukazuje możliwe drogi pomocy w finansowaniu przedsięwzięć rewaloryzacyjnych.

Od kilkunastu lat trwają w Polsce prace nad –ustawą rewitalizacyjną-. Ustawa ta powinna łączyć rozproszone elementy prawa budowlanego, oraz aspekty ekonomiczne i społeczne, oraz wskazywać formy i sposoby finansowania rewaloryzacji.

Wydaje się, że ustabilizowanie prawa, które promowałoby rewaloryzację zabudowy czynszowej, stanowiącej jedną z najliczniejszych i najistotniejszych form zabudowy, wpłynie pozytywnie na proces realizacji idei zrównoważonego rozwoju miast.



### **3.2. Podstawy ekonomiczne procesu rewaloryzacji.**

(Znaczenie podstaw ekonomicznych procesu rewaloryzacji w gospodarce wolnorynkowej. Czynniki decydujące o finansowym powodzeniu procesu. Rodzaje środków finansowych w procesie rewaloryzacji. Cele finansowych strategii rewaloryzacji i prywatyzacja. Wnioski.)

*Znaczenie podstaw ekonomicznych procesu rewaloryzacji w gospodarce wolnorynkowej.* Przyjęte rozwiązania ekonomiczne mają decydujące znaczenia dla powodzenia całości procesu rewaloryzacji. Stanowią one integralną część strategii rewaloryzacyjnej, w której konieczne jest określenie źródła finansowania procesu.

Michael Lee, przedstawiciel United Agency for International Development, instytucji która z ramienia rządu USA ma wspierać logistycznie procesy rewaloryzacyjne w Polsce, zwrócił uwagę na konieczność przełamania w Polsce poczucia niemocy finansowej i kreatywne poszukiwanie polskich rozwiązań, ponieważ problemy te muszą być rozwiązane przez samych Polaków.<sup>1</sup>

W chwili obecnej procesy rewaloryzacji zabudowy czynszowej w Polsce znajdują się na początku drogi i brak jest wzorcowych, zrealizowanych na dużą skalę przykładów. Niektóre polskie gminy, zdając sobie sprawę z wagi problemu, starają się inicjować przyjazne instrumenty wspomagające te procesy, co może dać za kilka lat pomyślne rezultaty. Z drugiej strony w niektórych krajach Unii Europejskiej, oraz Stanach Zjednoczonych procesy te zostały już podjęte i zakończone sukcesem. Pełne przeniesienie wypracowanych tam metod na polski grunt nie jest jednak w pełni możliwe. Wynika to z różnic w rozwoju ekonomicznym, oraz uwarunkowań prawnych i społecznych. Różnice te są szczególnie widoczne w pozycji finansowej samorządów lokalnych, istniejącej legislacji prorewitalizacyjnej, oraz w zaangażowaniu społeczeństwa w rozwój własnego środowiska przestrzennego.<sup>2</sup>

Nie mniej jednak analiza modeli finansowania rewaloryzacji w krajach zachodnich, pokazuje na możliwość utworzenia w tym zakresie pewnej systematyki. Istnieją systemy i mechanizmy finansowania, które sprawdziły się w tych krajach i możliwe jest ich adaptowanie w celu wytworzenie –polskiego modelu finansowania rewaloryzacji-.

W większości krajów, w których przeprowadzona jest rewaloryzacja zabudowy czynszowej, głównym poziomem decyzyjnym jest gmina.<sup>3</sup> Na samorządach gminnych i miejskich ciąży odpowiedzialność za stan przestrzeni architektonicznej na jej terenie.

Biorąc pod uwagę stan większości budżetów gminnych, najczęściej konieczne jest poszukiwanie wsparcia finansowego w kapitale osób prywatnych, z którymi przeprowadzane powinny być wspólne przedsięwzięcia. Należy także podkreślić rolę władz krajowych w procesy rewaloryzacyjne, których wkład powinien przejawiać się przede wszystkim w wypracowaniu odpowiedniej legislacji, oraz tworzeniu rozwiązań finansowych na szczeblu

<sup>1</sup> Michael Lee, przedstawiciel United Agency for International Development, instytucji która z ramienia rządu USA ma wspierać logistycznie procesy rewaloryzacyjne w Polsce; przedstawił na konferencji w Szczecinie następującą diagnozę rozwiązywania problemów rewaloryzacji w naszym kraju:

- sytuację budynków wymagających w Polsce renowacji i rehabilitacji należy uznać jako kryzysową;
- podstawowym problemem są tu kwestie finansowe, które nie są doprecyzowane;
- konieczne jest zaangażowanie w proces finansowania sektora prywatnego i lokalnych społeczności;
- naczelnym przesłaniem dla rewaloryzacji w Polsce powinno stać się: zaprzestanie ciągłego narzekania w tym zakresie i twórcze myślenie, wyobraźnia, elastyczność; oraz reagowanie na możliwości i potrzeby.

Materiały Pokonferencyjne: *-Międzynarodowej konferencji na temat renowacji i rehabilitacji zabudowy miejskiej-*. 22-24 maj 1997 Szczecin.

<sup>2</sup> Od wielu lat profesjonalne środowiska architektoniczne w Polsce (przed wszystkim Stowarzyszenie Architektów Polskich), walczą o zwiększenie zainteresowania społecznego problemami przestrzennymi. Chodzi tu o szeroko pojętą edukację społeczną, której konsekwencją będzie bardziej świadome postrzeganie problemów architektury i urbanistyki przez ogół obywateli. Niestety, wysiłki te nie przynoszą wciąż spodziewanych efektów, a społeczny stan świadomości architektonicznej jest wciąż bardzo niski.

<sup>3</sup> Systemy opieki nad zabudową historyczną są w Europie bardzo zróżnicowane. Nie mniej jednak zabudowa czynszowa nie posiada –statusu wielowiekowego zabytku-, który skłaniałby do bardzo ścisłej ochrony i finansowego wspierania centralnego.



ustawowym, które będą zachęcać do inwestowania w modernizację historycznej tkanki budowlanej.

*Czynniki decydujące o finansowym powodzeniu procesu.*

Analiza finansowa prowadzonych prac rewaloryzacyjnych wskazuje na akcentowanie dwóch podstawowych grup czynników, decydujących o szansach powodzenia finansowania rewaloryzacji.

(A) Pierwsza grupa czynników związana jest bezpośrednio z potencjałem samej zabudowy i należą do niej:

- atrakcyjność lokalizacji zabudowy;

Atrakcyjność lokalizacji rewaloryzowanej zabudowy należy odczytywać w kilku skalach: atrakcyjności miasta na tle kraju, atrakcyjności dzielnicy na tle struktury miasta, atrakcyjności kwartału zabudowy na tle dzielnicy, itd.<sup>4</sup>

- możliwości technicznych przekształceń zabudowy.

Pojęcie możliwości przekształceń należy odczytywać w skali urbanistycznej i architektonicznej.

W skali urbanistycznej decydujące znaczenia ma określenie możliwości transformacji kwartału (wnętrza i przestrzeni zewnętrznej), oraz jego dostosowanie do nowych funkcji.

W skali architektonicznej należy określić: stan techniczny zabudowy, techniczne możliwości zmian funkcjonalnych i konstrukcyjnych, oraz koszty tych przekształceń.

(B) Druga grupa czynników związana jest z kontekstem społeczno-prawnym zabudowy:

- sytuacją własnościową,

Dla procesów rewaloryzacyjnych ważna jest możliwie duża konsolidacja własności.

- sytuacją prawną;

Sytuacja ta współtworzona jest na dwóch poziomach: krajowym (ustawy i rozporządzenia), oraz lokalnym (ze szczególnym uwzględnieniem prawa lokalnego w postaci miejscowego planu zagospodarowania gminy.)

- aspektami społecznymi;

Bardzo pozytywny stosunek władz samorządowych i ich determinacja w chęci realizacji tego przedsięwzięcia jest tu warunkiem koniecznym.

Z drugiej strony ważne jest poparcie mieszkańców modernizowanych budynków, którzy dostrzec muszą w procesie pozytywne dla siebie przesłanie.

Suma tych elementów tworzy syntezę możliwości finansowania strategii rewaloryzacyjnej.<sup>5</sup>

Rzeczywistość wolnorynkowa nakazuje podejmowanie projektów finansowych, które przynoszą zysk. W tym ujęciu projekty komercyjne (w atrakcyjnych lokalizacjach, posiadające unormowaną sytuację prawo-społeczną) mają największą szansę realizacji.

Władze gminne zobowiązane są jednak do szerszego spojrzenia na procesy zachodzące w mieście. Zasadnicze znaczenie ma tu całościowe postrzeganie przestrzeni miasta i problemów przestrzennych i społecznych w nim się znajdujących. Nakazuje to często

<sup>4</sup> Symptomatycznym przykładem różnic w wartości rynkowej nieruchomości może być analiza cen lokali komercyjnych znajdujących się w jednym kwartale zabudowy, ale przy ulicach o różnym nasileniu ruchu pieszego. Ceny metra kwadratowego w tych lokalach może ulegać znaczącym wahaniom, nawet przy niewielkich (sięgających kilkudziesięciu metrów) odległościach od atrakcyjnych ciągów handlowych.

<sup>5</sup> Proces rewaloryzacji powiązany jest bezpośrednio z obrotem nieruchomościami, oraz metodami ich wyceny.

W warunkach polskich wyróżnić można następujące metody wyceny nieruchomości:

- metoda odtworzeniowa (polega na określeniu wartości budowy nieruchomości i określeniu stopnia jej dekapitalizacji). Metoda ta jest mało przydatna przy określaniu wartości nieruchomości zabytkowych, ponieważ istota ich wartości ma często charakter pozamaterialny.

- metoda porównawcza (polega na porównywaniu wartości nieruchomości o podobnych walorach i ich cenach na wolnym rynku). Metoda ta przydatna jest przy szacowaniu wartości pojedynczych lokali: mieszkań, lokali użytkowych. W przypadku szacowania większych założeń przestrzennych, oraz nietypowych budynków metoda ta okazuje się niewystarczająca z powodu braku możliwości porównania.

- metoda inwestycyjna (polega na określeniu zakładanego dochodu i inwestowanego kapitału).

- metoda zysku (polega na określeniu poziomu dochodów, a następnie obliczeniu wartości nieruchomości w oparciu o metodę inwestycyjną). Metoda ta użyta może być w odniesieniu do nieruchomości nietypowych i dużych inwestycji (np. transformacji kwartałowej).

- metoda pozostałościowa (polega na połączeniu poprzednich metod).



kreowanie przez władze procesów projektów rewaloryzacyjnych, które nie posiadają znaczącego potencjału finansowych możliwości, ale są niezwykle ważne dla społeczności lokalnych.

#### *Rodzaje środków finansowych w procesie rewaloryzacji.*

Ogół środków przeznaczanych na finansowanie procesu rewaloryzacji podzielić można na cztery podstawowe grupy:

- model publiczny (środki: komunalne, państwowe, międzynarodowe);
- model inwestorski (środki: indywidualne, instytucjonalne);
- model mieszany (łączy wszystkie dostępne środki);
- model współfinansowania przez gminę i mieszkańców.

#### Model publiczny.

Środki publiczne możliwe do wykorzystania w procesach rewaloryzacji występują na poziomach: komunalnym (gminnym), krajowym i międzynarodowym.

Największe znaczenie mają środki komunalne pochodzące z budżetu gminy.

Władze samorządowe są kluczowym podmiotem finansowym procesu rewaloryzacji gminy.<sup>6</sup>

Niezwykle istotna jest kwestia ustawowego określenia zasad działania, praw i obowiązków gminy w procesach rewaloryzacji<sup>7</sup>, co musi zostać dokonane na szczeblu centralnym.

Obecnie fundusze gminne pochodzą przede wszystkim z wynajmu mieszkań i lokali komunalnych. Ich wielkość jest stosunkowo skromna i pozwala jedynie na tworzenie tzw. funduszu remontowo-modernizacyjnego.

Fundusz remontowo-modernizacyjny powstaje poprzez gromadzenie corocznie pewnej kwoty odtworzeniowej budynku. Jednak w rzeczywistości jest on wykorzystywany na bieżące funkcjonowanie zabudowy, a tylko w niewielkim stopniu pozwala na finansowanie nowych przedsięwzięć.

Dla finansowania konkretnych przedsięwzięć gminy tworzą także doraźne fundusze o charakterze celowym. Fundusze te powstają w celu finansowania konkretnego, ważnego dla gminy przedsięwzięcia inwestycyjnego. Ze względu na skromne możliwości finansowe gminy częściej jednak tworzą fundusze celowe na np. budowę oczyszczalni ścieków, niż fundusze renowacyjne.<sup>8</sup>

Poza środkami gminnymi finansowanie projektów rewaloryzacyjnych może odbywać się także na szczeblu krajowym i międzynarodowym. Najczęściej spotkać tu można fundusze celowe, które mają bardziej ogólną formułę. Z funduszy tych wspierane mogą być inwestycje: proekologiczne; usuwające bariery architektoniczne; wspierające procesy termorenowacyjne

<sup>6</sup> Jedną z wiodących gmin w procesach rewaloryzacji jest w Polsce Bielsko-Biała. W 1997 roku pan Jerzy Krawczyk, ówczesny Wiceprezydent Miasta Bielsko-Biała, akcentował następujące aspekty, które powinny być podjęte przez gminy w procesie rewaloryzacji: (1) sformułowanie lokalnej polityki mieszkaniowej; (2) zidentyfikowanie przez gminę osiągalnych źródeł finansowania rewitalizacji zabudowy, budowy mieszkań zamiennych (obligacje, kredyty preferencyjne, inwestorzy prywatni); (3) efektywne gospodarowanie mieniem komunalnym, skoordynowane z polityką prywatyzacji; (4) wspieranie przez miasto procesów organizowania rewitalizacji; (5) współpraca z dostawcami mediów (energia elektryczna, sieci wodno-kanalizacyjne); (6) uczestnictwo prywatnych właścicieli w rozwoju infrastruktury.

Materiały Pokonferencyjne: *-Międzynarodowej konferencji na temat renowacji i rehabilitacji zabudowy miejskiej-* 22-24 maj 1997 Szczecin

<sup>7</sup> Szczegóły, procedury i zasady udziału gminy (w tym udziały rzeczowe i finansowe) w procesie rewaloryzacji powinny znaleźć się w tzw. *-Ustawie rewitalizacyjnej-*. Dla przykładu w jednym z projektów (kwiecień 1997) *-Ustawy o renowacji i modernizacji obszarów zabudowanych-* pisano w artykule 29:

1. *Zadania objęte operacją renowacyjną są finansowane przez gminę, przez wspólnoty mieszkaniowe, właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości położonych na obszarze operacji renowacyjnej.*
2. *Gmina finansuje inwestycje infrastrukturalne, zagospodarowanie terenów publicznych, opracowanie programu operacji renowacyjnej, działalność koordynatora operacji renowacyjnej, wykupy lub wywłaszczenia na cele publiczne.*

<sup>8</sup> Istnieją w Polsce przykłady finansowania prac renowacyjnych z funduszu budżetowego gminy. Przykładem takiego działania może być renowacja kwartału nr 27 (tzw. kwartału turzyńskiego) przez Gminę Szczecin.



i inne. Pozyskanie tych dotacji stanowić może istotne uzupełnienie finansów prowadzonego projektu.

Wspomnieć także należy o istnieniu instytucji pozarządowych, o charakterze tzw.

– funduszy nie dla zysku-, które działają niezwykle prężnie w krajach o dużych tradycjach demokratycznych.

#### Model inwestorski.

Model ten polega na angażowaniu środków prywatnych, określanych także jako środki zewnętrzne.<sup>9</sup>

Bez wątpienia niewielkie budżety większości gmin w Polsce wykluczają możliwość samodzielnego finansowania rewaloryzacji zabudowy czynszowej przez te gminy.

Równocześnie, w niektórych z nich istnieją grupy kapitałowe, zainteresowane z powodów komercyjnych prowadzeniem prac rewaloryzacyjnych.

Inwestorów zewnętrznych podzielić można na dwie podstawowe grupy:

- miejscowi przedsiębiorcy, zainteresowani inwestycjami w budownictwie na niewielką skalę;
- grupy kapitałowe, często z udziałem zagranicznym, zainteresowane większymi inwestycjami.

Inwestycje miejscowych przedsiębiorców pozwalają na utrzymanie i rozwój lokalnego rynku pracy i nieruchomości. Mają one kluczowe znaczenie dla gminy, ponieważ pozwalają na aktywizację gospodarczą jej mieszkańców, zapewniając im miejsca pracy.

Postępujące procesy globalizacyjne doprowadzają do powstania grup inwestycyjnych, skupionych wokół dużych kapitałów. Pomimo wielu obaw, które związane są z globalizacją, należy pamiętać, że inwestorzy ci mogą przeprowadzić procesy na większą skalę, które stać się mogą kołem zamachowym dla dalszych działań. Impuls taki jest szczególnie ważny na początku procesu.<sup>10</sup>

#### Model mieszany.

Model finansowania mieszanego należy uznać za najbardziej pożądaną formę organizacji finansowej.

Jego podstawową jest współangażowanie różnych form finansowych, co pozwala na efektywne rozłożenie akcentów finansowych.

Model ten zawiązuje się do przeprowadzenia konkretnego projektu renowacyjnego, poprzez:

- określenie podmiotów współuczestniczących w procesie;
- oraz szczegółowe określenie zakresu rzeczowego i finansowego ich udziału.

Często spotykaną formą organizacji prawnej są tu spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Atrakcyjność tego modelu polega na możliwości wykorzystania wszystkich potencjalnych partnerów przedsięwzięcia.

Funkcję nadrzędną pełni tu gmina, która powinna inicjować cały proces.<sup>11</sup> Inicjatywa ta powinna przejawiać się w poszukiwaniu przez gminę odpowiednich partnerów dla

<sup>9</sup> O znaczeniu i wykorzystaniu środków i potencjału intelektualnego podmiotów zewnętrznych mówił w czasie konferencji: *-Międzynarodowej konferencji na temat renowacji i rehabilitacji zabudowy miejskiej-* Krzysztof Skalski z Krakowskiego Instytutu Nieruchomości.

<sup>10</sup> Globalizacja świata i wejście Polski w struktury Unii Europejskiej sprawia, że zmieni się -geografia inwestycyjna-. Gminy polskie będą już konkurowały tylko pomiędzy sobą w wymiarze krajowym, ale będą zmuszone do konkurencji w pozyskiwaniu inwestorów w wymiarze ponadnarodowym.

<sup>11</sup> David Jones z Harvard University Graduate School of Design (Unit for Housing and Urbanization USA), zwrócił uwagę na następujące aspekty odpowiedzialności i kreatywności gmin w warunkach amerykańskich, które znajdują także odbicie w polskiej rzeczywistości:

- potrzeba długotrwałych inwestycji w podstawową infrastrukturę miejską;
- stosowanie właściwej polityki socjalnej, w tym dopłaty mieszkaniowe dla osób najuboższych;
- rozwój miasta kierowany wyłącznie przez inwestorów prywatnych doprowadziłby do wypaczenia miasta, ponieważ sektor prywatny nie jest zainteresowany inwestycjami w ochronę środowiska, czy procesy społeczne;
- jako naturalną należy uznać sytuację w której władze lokalne narzucają (kreują): porządek przestrzenny w mieście, standardy bezpieczeństwa, czy ochronę zdrowia.



projektowanego zamierzenia. Gmina odpowiedzialna jest za koordynację całości przedsięwzięcia, poprzez wyznaczenie koordynatora projektu.

Dzięki modelowi mieszanemu obie strony projektu (gmina- kapitał zewnętrzny) osiągają zamierzone profity:

- gmina zdobywa fundusze na finansowanie koniecznych inwestycji;
- fundusze prywatne zyskują możliwości inwestycji w dochodowe przedsięwzięcia.

W modelu mieszanym stopień zaangażowania poszczególnych podmiotów może być bardzo różny. Problem ten podkreślał John Driscoll z Harvard University Graduate School of Design, który analizował rewaloryzację Bostonu.<sup>12</sup>

W Bostonie powstał urząd Rewitalizacji Bostonu (BRA- Boston Redevelopment Authority), który służyć miał kreowaniu partnerstwa publiczno- prywatnego. Głównym założeniem tego urzędu było równoważenie zewnętrznych bodźców ekonomicznych z problematyką społeczną i poprawą warunków życia mieszkańców. Ważnym elementem prowadzonych projektów była zakładana dłuższa (nawet 20-25 letnia) perspektywa niektórych elementów realizacji, odnosząca się szczególnie do dużych obszarów miejskich.

BRA zainicjował w różnych częściach Bostonu kilka projektów, o odmiennych formach współudziału finansowego, jak na przykład:

- Tent City – partnerstwo publiczno-prywatne oparto tu o bardzo silnego partnera komercyjnego;
- The South End Neighborhood – inicjatywa wspierana przez szereg drobnych inwestorów.

Przykłady te pokazują różnorodność form i postaci modelu mieszanego. W zależności od konkretnej sytuacji współudział poszczególnych podmiotów przedsięwzięcia może być zróżnicowany, co pozwala na wykorzystanie atutów danego projektu.

Model współfinansowania przez gminę i mieszkańców.

Model wspólnego finansowania działań przez gminę i mieszkańców nazywany bywa -Programem Małych Ulepszeń-. Istotą tego programu są działania na niewielką skalę, których głównym celem jest poprawa warunków mieszkaniowych. Przykładami ilustrującymi takie idee są: budowa łazienek i toalet, zmiana sposobu ogrzewania, czy renowacja części wspólnych budynków (klatek schodowych, podwórz).

Działania takie należy uznać za wspomagające i pomocne w procesach rewaloryzacyjnych, ale ze względu na brak całościowego ujęcia wszystkich problemów, nie mogą one zastąpić kompleksowej rewaloryzacji budynku.

*Cele finansowych strategii renowacji i prywatyzacja.*

Podjęcie działań rewaloryzacyjnych, oraz określenie warunków ich finansowania wymaga stworzenia strategii renowacji. Strategie te odnoszą się zawsze do lokalnego charakteru przedsięwzięcia. Ze względów finansowych istotne jest akcentowanie pewnych wątków, które stanowić mogą o podstawie sukcesu:

- efektywne wykorzystanie pieniędzy publicznych;
- Ze względu na bardzo duże zainteresowanie społeczności lokalnej procesem, który ich dotyczy, należy się liczyć ze znaczącą kontrolą wydatków społecznych. Nawet drobne połączanie finansowe dotyczące wydatkowania pieniędzy społecznych, może odbić się dalekosiężnym echem dla całego procesu.

- reinwestowanie zysków w dalsze etapy rewaloryzacji;

Procesy rewaloryzacyjne są rozłożone w czasie. Strategia powinna umożliwiać taki sposób etapowanie inwestycji, aby zakończone już etapy przynosiły wymierne korzyści i umożliwiały dalsze prace.

- włączanie w proces rewaloryzacji możliwie dużej liczby kontrahentów finansowych;

Stan finansów publicznych w bardzo niewielu przypadkach jest wystarczający, aby samodzielnie prowadzić zadania związane z kompleksową rewaloryzacją. Rola gminy w tym procesie ma charakter

---

Materiały pokonferencyjne: -Międzynarodowa konferencja na temat renowacji i rehabilitacji zabudowy miejskiej-, która odbyła się w 22-24 maj 1997 r. w Szczecinie.

<sup>12</sup> Tamże.

John Driscoll z Harvard University Graduate School of Design, omówił zróżnicowane metody finansowania rewaloryzacji dzielnic bostońskich.



inicjujący i logistyczny. Sukcesem jest stworzenie przez gminę lobby inwestorskiego, które na wynegocjowanych warunkach jest w stanie przeprowadzić cały proces.

- opracowanie zasad współpracy i współdziałania w kosztach inwestycyjnych mieszkańców. Proces rewaloryzacji dotyczy z jednej strony istniejącej struktury budynków, z drugiej w bezpośrednim wymiarze dotyka mieszkańców. Kluczowym elementem, który decyduje o powodzeniu inwestycji jest partycypacja społeczna i akceptacja dla podejmowanych działań. Materialnym znakiem tego współdziałania jest partycypacja w kosztach procesu.

Właściwym celem finansowym strategii rewaloryzacyjnej jest (1) stworzenie modelu finansowego, który doprowadzi do sfinansowania procesu modernizacji zabudowy, oraz w dalszej perspektywie do (2) utrzymania zmodernizowanych zasobów na odpowiednim poziomie.

W procesie tym ważnym elementem jest prywatyzacja i reprivatyzacja zasobów mieszkaniowych, które niosą za sobą zarówno pozytywne możliwości, jak i zagrożenia dla procesu.

Prywatyzacja pojedynczych lokali i budynków pozwala na uzyskiwanie przez gminy środki finansowe, niezbędne dla prowadzenia dalszych prac rewaloryzacyjnych. Jednocześnie długofalowa polityka rewaloryzacyjna nie może być zagrożona nieskoordynowaną sprzedażą pojedynczych lokali. W szczególnych przypadkach prywatyzacja, lub bezpłatne przekazywanie mieszkań i lokali mieszkaniowym obecnym najemcom może doprowadzić do paraliżu procesu rewaloryzacji. Dotyczy to przede wszystkim lokali o dużym stopniu dekapitalizacji, które zamieszkałe są przez osoby o niskich dochodach. Szczątkowa prywatyzacja prowadzi do rozproszenia własności, co stwarza w dłuższej perspektywie poważne bariery organizacyjne, prawne i finansowe dla dobrego i sprawnego przeprowadzenia całego procesu.

Dopuszczalna i pożądana jest natomiast prywatyzacja większych jednostek mieszkaniowych, takich jak kamienica i kwartał. Dotyczy to szczególnie rejonów, gdzie szansa na prowadzenie inwestycji z udziałem gminy jest mniejsza.

Przy sprzedaży budynków gmina powinna nakładać na kupującego pewne powinności. Podstawową powinnością jest tu konieczność dokonania rewaloryzacji budynku. Praktyka rynkowa wskazuje na fakt, że ostatecznie prawo własności powinno być przekazywane przez gminę na korzyść kupującego po zakończeniu remontu.<sup>13</sup>

Osobnym problemem jest reprivatyzacja majątku. Proces ten dotyczy w różnym stopniu poszczególnych części Polski i niesie za sobą zróżnicowane konsekwencje ekonomiczne. Właścicielami budynków, w tym także kamienic czynszowych stają się ponownie spadkobiercy pierwotnych właścicieli. W wielu przypadkach nie posiadają oni funduszy pozwalających na prowadzenie prac remontowych, co w praktyce oznaczać może dalsze pogarszanie się stanu technicznego budynków.

Równocześnie większość kamienic zamieszkała jest przez lokatorów. Zmiana właściciela kamienicy z własności samorządowej na prywatną pociąga za sobą możliwość zwiększenie wysokości czynszów.

W obydwu przypadkach związanych z reprivatyzacją kamienic wskazanym jest interwencja władz państwowych i samorządowych.

Nowi właściciele kamienic powinni posiadać zasoby finansowe, które pozwolą im na inwestycje w utrzymanie budynku na odpowiednim poziomie technicznym. Pieniądze można tu pozyskiwać poprzez udogodnienia podatkowe, lub dotacje celowe. Równocześnie konieczne jest zapewnienie możliwości zamieszkiwania przez dotychczasowych lokatorów, co wiązać się może z dopłatami ze strony samorządu.

#### *Wnioski.*

Określenie zasad finansowania strategii renowacyjnej należy uznać za jedno z kluczowych zagadnień logistycznych dla całego procesu.

Podstawowa odpowiedzialność za prowadzenie procesu rewaloryzacji, w tym także za wypracowanie strategii finansowej, spoczywa na władzach samorządowych. Są one

<sup>13</sup> Obowiązek ten przeciwdziała praktykom manipulacyjnym.



odpowiedzialne za tworzenie wizji rozwoju gospodarczego i przestrzennego gminy, oraz koordynacje procesów społecznych i ekonomicznych, zachodzących na ich obszarze. Za tworzenie prorewaloryzacyjnego ustawodawstwa odpowiedzialne są władze krajowe, które powinny kreować instrumenty promujące i zachęcające do inwestycji w modernizację zabudowy historycznej.

Wyróżnić można cztery podstawowe modele finansowania inwestycji rewaloryzacyjnych: (1) model publiczny; (2) model inwestorski; (3) model publiczno- prywatny; (4) model współfinansowania przez gminę i mieszkańców.

Za optymalny sposób finansowania przyjmuje się model mieszany: publiczno- prywatny, który pozwala na połączenie różnych dróg finansowych. Stopień zaangażowania poszczególnych podmiotów może mieć tu różny charakter, który pozwoli na ich wkomponowanie w zadania rozwojowe gminy i przyniesie oczekiwany efekt komercyjny.

Ostatecznym celem finansowym strategii rewaloryzacyjnej jest:

- stworzenie modelu finansowego, który doprowadzi do sfinansowania procesu modernizacji zabudowy;
- oraz wytworzenie mechanizmów pozwalających na utrzymania zmodernizowanych zasobów mieszkaniowych na odpowiednim poziomie.

W chwili obecnej procesy rewaloryzacji zabudowy czynszowej w Polsce znajdują się na początku drogi i brak jest wzorcowych, zrealizowanych na dużą skalę przykładów.

Wydaje się jednak, że czerpanie wzorców z niektórych miast Europy Zachodniej i Stanów Zjednoczonych, oraz dostosowywanie tych rozwiązań do polskich warunków prawnych, społecznych i gospodarczych; które zostaną wsparte rozwiązaniami legislacyjnymi, pozwolić może na wytworzenie: – polskiego modelu finansowania rewaloryzacji-



### 3.3. Socjologiczne znaczenie rewitalizacji.

(Rewitalizacja, jako proces zachowania tożsamości. Lobby społeczne popierające proces rewitalizacji. Pierwszy okres działania strategii, przekwaterowania i negocjacje z mieszkańcami. Wnioski.)

*Rewitalizacja, jako proces zachowania tożsamości.*

Zespoły zabudowy historycznej, w tym także XIX-wieczne zespoły zabudowy czynszowej, mają istotny wpływ na życie publiczne miast. Mieszkańcy identyfikują się z tą zabudową, co sprzyja powstawaniu silnej więzi emocjonalnej.<sup>1</sup>

Poczucie to związane jest z tożsamością kulturową miasta, która przekłada się bezpośrednio na tożsamość jego mieszkańców.

Ewa Rewers, zajmująca się między innymi związkami pomiędzy współczesną socjologią i przemianami urbanistycznymi miast, wyraziła następujący pogląd:

- Przyglądając się współczesnym miastom polskim, komentując programy odnowy przestrzeni urbanistycznej, stajemy się, wiedząc o tym lub nie, uczestnikami współczesnego sporu dotyczącego tożsamości. Spór ten, jak zwykle, ogniskuje się wokół dwóch zadań: dostosowania samego pojęcia –tożsamości- i jego treści do procesów społeczno- kulturalnych oraz rozwiązania konkretnych problemów pojawiających się w różnych praktykach społecznych, m. in. w architekturze i urbanistyce.<sup>2</sup>

Pytanie o charakter rewitalizacji zabudowy historycznej, staje się więc w istocie pytaniem o tożsamość społeczną, która wyrażana bywa w materialnej postaci.

W dobie globalizacji poza tradycyjnie akcentowanymi wartościami lokalnymi i państwowymi, coraz silniejsza bywa potrzeba akcentowania tożsamości europejskiej.<sup>3</sup> Zabudowa czynszowa, a w szczególności przestrzenie publiczne ulic i placów, oraz podwórka, współdecydują o tożsamości wielu miast europejskich.

Poczucie więzi emocjonalnych, może nadać procesom rewitalizacji pożądaną dynamikę. Konsekwencją społecznych emocji powinien stać się nakaz pozyskiwania przez władze samorządowe społeczności lokalnych do aktywnego współuczestnictwa w procesie rewitalizacji. Poparcie to jest warunkiem koniecznym udanego procesu, a jego brak może zniweczyć wszelkie wysiłki.<sup>4</sup>

*Lobby społeczne popierające proces rewitalizacji.*

Podstawowym elementem polityki społecznej, dotyczącej działań rewitalizacyjnych, powinna być jawność tych procesów, oraz szeroko rozumiana akcja informacyjna, której celem jest informowanie społeczeństwa o planowanych zamierzeniach.

<sup>1</sup> Przykładem akcentowania znaczenia problemów socjologicznych w procesach rewitalizacyjnych może być *-Strategia renowacji śródmieścia Szczecina-*, opracowywane w różnych fazach przez Zespół Koordynacji d/s Renowacji Historycznej Substancji Miasta Urzędu Miejskiego w Szczecinie.

<sup>2</sup> Ewa Rewers *-Tożsamość kulturowa miast: między strategiami pamięci a pokusą zapomnienia-*. Materiały konferencji naukowej: *-Kierunki transformacji polskich miast u progu wstąpienia do Unii Europejskiej-* Politechnika Szczecińska 27-28 listopad 2000.

<sup>3</sup> Tamże.

<sup>4</sup> W 1997 na konferencji poświęconej renowacji i rehabilitacji zabudowy miejskiej Piotr Mync, podsumował swoje doświadczenia z piastowania urzędu Wiceprezydenta Szczecina, odpowiedzialnego za proces rewitalizacji XIX wiecznej zabudowy czynszowej. W swym wystąpieniu zaakcentował on następujące trudności, na jakie napotkała gmina w czasie prowadzenia procesu renowacji:

1. *Brak mieszkań zamiennych, co opóźniło proces renowacji.*

2. *Ograniczenia finansowe, będące również skutkiem politycznej niezgody wśród radnych.*

3. *Ograniczona konkurencja wykonawców (niewiele firm chce i potrafi przeprowadzić prace renowacyjne), co skutkuje wygórowanymi cenami.*

4. *Niekorzystny obraz renowacji w mediach (część gazet lokalnych).*

5. *Wysoki udział ludzi o niskich dochodach wśród żyjących w śródmieściu, którzy nie mogą aktywnie uczestniczyć w finansowaniu części kosztów renowacji.*

Znamiennym w tym zestawieniu jest fakt, że aż trzy z pięciu punktów (2, 4, 5) mają bezpośredni kontekst socjologiczny.



Wiedza na temat prowadzonych działań powinna docierać do mieszkańców z różnych źródeł i powinna mieć możliwie zróżnicowany charakter.

W celu przeprowadzenia rewaloryzacji każdorazowo powinien być powołany koordynator inwestycji. Jego obowiązki powinny obejmować ogół działań inwestycyjnych, koordynację poczynań poszczególnych instytucji i osób fizycznych, w tym także kontakty z mieszkańcami. Do podstawowych sposobów kontaktu jednostki koordynującej proces z mieszkańcami można zaliczyć:

- stworzenie specjalnej grupy odpowiedzialnej za kontakty z mieszkańcami;
- wydawanie ulotek, broszur, oraz cyklicznych opracowań, pokazujących zasady rewaloryzacji;
- indywidualne konsultowanie z zainteresowanymi;
- propagowanie idei rewaloryzacji, ze szczególnym uwzględnieniem rozwiązań dotyczących przekwaterowań, oraz przyjmowanie proponowanych rozwiązań do modernizowanych obiektów;
- pomoc w promowaniu inicjatyw lokalnych, współfinansowanie tych inicjatyw, oraz opieka fachowa.

Poza mieszkańcami bezpośrednio zaangażowanymi w rewaloryzację, ważny jest społeczny klimat procesu rewaloryzacji, za który w społeczeństwach demokratycznych odpowiedzialne są środowiska opiniotwórcze:

- miejscowe media (prasa, radio, telewizja);
- samorządowe zaplecze polityczne;
- miejscowe środowiska biznesowe;
- środowiska naukowe i artystyczne.

Media odpowiedzialne są za stworzenie publicznego wizerunku procesu. Docierają one do szerokiego grona odbiorców i formułują sądy ogólne. Wpływa to na potoczny odbiór procesu rewaloryzacji przez mieszkańców całego miasta. Właściwym jest nawiązanie bezpośredniego kontaktu z mediami i jego świadome wykreowanie, a nie bierne oczekiwanie na ocenę własnej pracy.<sup>5</sup>

Ze względu na angażowanie środków samorządowych konieczne jest uzyskanie konsensusu politycznego wokół procesu rewaloryzacji. Należy liczyć się z faktem, że w czasie długotrwałego procesu rewaloryzacji może dojść do kilkukrotnej zmiany obsady stanowisk politycznych. Pożądane jest więc zajmowanie stanowiska możliwe apolitycznego, akcentującego potrzeby społeczności miejskiej.<sup>6</sup>

Niezależnie od sposobu finansowania (publiczne i społeczne) ważnym jest nastawienie miejscowych środowisk biznesowych. Środowiska takie zawsze współtworzą proces rewaloryzacji, bądź to z pozycji twórców (deweloperzy, firmy budowlane), bądź z pozycji konsumentów (handel i usługi). Środowiska te muszą dostrzec w procesie własne interesy, które zbieżne są z założeniami strategii rewaloryzacji. W innym przypadku dojdzie do wyobcowania rewaloryzacji z realnego rynku inwestycyjnego danego miasta.

Ze względów propagandowych pożądane jest także poparcie miejscowych środowisk naukowych, które będą w stanie przedstawić problemy i korzyści z rewaloryzacji w ujęciu obiektywnym.

Subiektywne akcenty rewaloryzacji mogą być akcentowane przez miejscowe środowiska artystyczne. Ich poparcie dla procesu powinno dotyczyć wartości niematerialnych, które dzięki procesowi ulegną zachowaniu i rozwinięciu.

<sup>5</sup> Nie chodzi tu o zakłócenie obiektywnego odbioru rzeczywistości przez media; ale właściwą prezentację własnych racji.

Przeprowadzone w środowisku szczecińskim zabiegi rewaloryzacyjne spotykały się często z krytyką ze strony mediów. Media (prasa i telewizja) zainteresowane były raczej incydentalnymi i głośnymi przypadkami niepowodzeń procesu, niż rzeczowym komentowaniem faktów.

<sup>6</sup> Sytuacja, w której proces rewaloryzacji powiązany jest bardzo ściśle z określoną opcją polityczną należy uznać za niekorzystną, ponieważ wraz ze zmianą władz samorządowych, może dojść do odejścia od całego procesu. Za właściwszą należy uznać sytuację, w której rewaloryzacja zabudowy czynszowej wkomponowana jest w –Ogólną koncepcję rozwoju gminy-, która posiada kilkunastoletnią perspektywę czasową.



Pierwszy okres działania strategii, przekwaterowania i negocjacje z mieszkańcami.

Pierwszy okres działania strategii.

Ze względów społecznych decydujące znaczenie dla akceptacji procesu ma pierwszy okres wprowadzania strategii renowacji. W okresie tym formułowane są pierwsze opinie dotyczące sprawności działania systemu. Drobne potknięcia są w tym okresie szczególnie nagłaśniane i mogą prowadzić do społecznego oporu wobec całego projektu.

W związku z tym, przed podjęciem działań należy dokonać bardzo szczegółowego przygotowania logistycznego. Należy stworzyć czytelny model zależności, który będzie obrazował jasną i klarowną wizję środków i celów, którymi ma podążać cały proces.

Przekwaterowania.

Szczególnie drażliwym ze względów społecznych elementem procesu rewaloryzacji są przekwaterowania. Przekwaterowania zmuszają mieszkańców do zmiany prowadzonego stylu i miejsca życia, tym samym szczególnie wpływają na ich życie.

Istnieją dwa modele przekwaterowań:

- przekwaterowania czasowe;
- przekwaterowania stałe.

Przekwaterowania czasowe stosowane są najczęściej przy remontach kapitalnych budynków. W ramach tych inwestycji nie zmienia się w sposób zasadniczy sposób użytkowania lokali. Lokatorzy opuszczają na czas remontu swoje mieszkania i powracają do nich po zakończeniu prac.

Przekwaterowania stałe odnoszą się do obszarów, które ulegają trwałej przemianie funkcjonalnej. W wyniku daleko posuniętych prac modernizacyjnych, zmieniających strukturę funkcjonalną budynków, mieszkańcy nie powracają już do swoich lokali. Wiąże się to z definitywnymi zmianami w sposobie życia mieszkańców, co pociąga za sobą napięcia społeczne.

W obu modelach niezwykle ważne jest stworzenie możliwie przyjaznego wizerunku zmian, które wynikną dla mieszkańców z konieczności przekwaterowania.

Elementami zachęcającymi mieszkańców do udziału w przekwaterowaniach mogą być:

- przy przekwaterowaniach czasowych- możliwość powrotu do zajmowanego lokalu na preferencyjnych warunkach, z możliwością dostosowania lokalu do potrzeb użytkownika;
- przy przekwaterowaniach stałych- możliwość wyboru nowego miejsca zamieszkania.<sup>7</sup>

W obu modelach gminy, w miarę swych możliwości, powinny wspierać mieszkańców zamieszkujących rewaloryzowane dzielnice poprzez pomoc kredytową zmierzającą do finansowania prywatnych form budownictwa.

Negocjacje z mieszkańcami.

Przeprowadzenie ogółu prac rewaloryzacyjnych wymaga bezpośredniego kontaktu jednostki koordynującej z mieszkańcami. Sposób i charakter tych kontaktów powinien często wykraczać poza procedury administracyjne i musi uwzględniać szeroki przekrój społeczny osób zamieszkujących kamienice czynszowe.<sup>8</sup>

Szczególnym elementem wpływającym na rodzaj tych kontaktów jest stosunek własnościowy mieszkańców do nieruchomości. Pod tym względem wyróżnić można dwa podstawowe rodzaje mieszkańców:

- mieszkańcy wynajmujący lokale od gminy;
- właściciele indywidualni poszczególnych lokali.

<sup>7</sup> Z doświadczeń szczecińskich wynika, że wielu mieszkańców z chęcią akceptuje możliwość zmiany miejsca zamieszkania. Wynika to przede wszystkim ze standardów występujących w zabudowie czynszowej (brak łazienek, niski stan techniczny budynku, brak terenów zielonych, itd.), oraz możliwości otrzymania nowego mieszkania, spełniającego wszystkie standardy.

<sup>8</sup> W warunkach polskich zabudowa czynszowa zamieszkiwana jest często przez osoby o niskich dochodach, a w przypadku dzielnic o charakterze kryminogennym, także przez osoby znajdujące się w konflikcie z prawem. Z doświadczeń autora, obserwującego procesy negocjacyjne z różnymi grupami społecznymi, wynika że ważny jest bezpośredni kontakt z takimi osobami. Pocięszające jest jednak to, że przy prawidłowo prowadzonych rozmowach, dają one oczekiwane rezultaty.



W przypadku osób wynajmujących gmina posiada szerszy zakres prawnych możliwości działania. Jako właściciel lokalu może dysponować nim na cele budowlane, oraz stosując dostępne sobie środki doprowadzić do przekwaterowań, remontów kapitalnych, czy adaptacji strychów i parterów. Operacje te możliwe są w wyniku uchwał wspólnoty, w której gmina posiada większościowe udziały.

Odmienne wyglądają te kwestie w odniesieniu do negocjacji z właścicielami poszczególnych lokali. Konieczne bywa w takich przypadkach poszukiwanie trudnych kompromisów, które mają przede wszystkim charakter finansowy<sup>9</sup>.

#### *Wnioski.*

Rewaloryzacja zabudowy historycznej, która przyczynia się do współczesnego wykorzystania tej zabudowy, ma znaczenie dla wielu procesów społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem tożsamości miasta i jego mieszkańców.

Więzi emocjonalne występujące wokół zabudowy historycznej, w tym także wokół zabudowy czynszowej, stanowią najistotniejszy element inspiracji dla całego procesu.

Zaangażowanie władz samorządowych, oraz innych uczestników, ma w gruncie rzeczy podłoże emocjonalne i pomaga pokonywać inne trudności.

Równocześnie jednak wykonywanie nieprzemyślanych działań w początkowym okresie rewaloryzacji, oraz zniechęcenie do tego procesu mieszkańców i ośrodków opiniotwórczych może skutkować nieodwracalnymi konsekwencjami.

Przystępując do realizacji strategii rewaloryzacyjnej niezbędne jest posiadanie wiedzy na temat lokalnych stosunków społecznych, oraz możliwych do wystąpienia napięć społecznych.

Przewidując je, należy prowadzić lobbging wśród dwóch podstawowych grup:

- wśród mieszkańców zabudowy;
- oraz środowisk opiniotwórczych.

Mieszkańcy kamienic powinni posiadać możliwie szeroki zakres wiedzy o projektowanym procesie. Władze lokalne powinny, w miarę swoich możliwości, tworzyć instrumenty sprzyjające dostosowaniu mieszkańców do nowej sytuacji, z których najważniejsze są przekwaterowania mieszkańców.

Środowiska opiniotwórcze, formujące społeczny klimat wokół rewaloryzacji to: lokalne media, środowiska polityczne, środowiska biznesowe, oraz środowiska naukowe i artystyczne.

Ich pozytywne nastawienie ważne jest szczególnie w momencie inicjowania i reklamowania całości procesu.

<sup>9</sup> Bez wątplenia problemy ten powinny zostać podjęte w opracowywanej –Ustawie renowacyjnej–.

Niestety autorowi znane są przypadki, w których nieugięte postawy właścicieli pojedynczych lokali paraliżowały całe zamierzenie renowacyjne. Wydaje się, że polskie prawo nie jest w tej chwili wyposażone w dostateczny zasób instrumentów, które w przypadku znaczącego interesu ogółu mieszkańców, umożliwią wykonanie renowacji, nawet przy sprzeciwie pojedynczego właściciela lokalu.



### 3.4. Miejsce XIX- wiecznej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej w zrównoważonym modelu rozwoju współczesnego miasta.

(Idea zrównoważonego rozwoju miast. Miasto zwarte i dzielnice historyczne. - Odnawialny- potencjał XIX- wiecznej zabudowy czynszowej. Wnioski.)

*Idea zrównoważonego rozwoju miast.*

Jedną z najważniejszych współczesnych koncepcji rozwoju miast, która łączy ochronę i rozwój środowisk: naturalnego i kulturowego, jest idea zrównoważonego rozwoju miast.<sup>1</sup> W ramach tej idei miasto stanowi tworzywo złożone, którym zarządzanie powinno odbywać się w sposób gwarantujący trwałą i odnawialną pomyślność, komfort i zdrowie mieszkańców. Jak pisze W. Pęski termin -sustainability- stosowany był wcześniej dla określenia odnawialnych zasobów biologicznych w rybołówstwie i leśnictwie. Oznaczał on -wykorzystywanie powiększającego się przyrostu, bez zmniejszania ogólnej wartości zasobów-.<sup>2</sup> Akcentowanie wątków nawiązujących do systemów biologicznych, które wykazują się zdolnością samoodnawiania, jest jednym z ważnych wyznaczników tej idei. Ekosystemy funkcjonują jako układy zamknięte, samobilansujące się środowiska, w którym nie ma odpadów, a energia i woda wykorzystywane są na kilku poziomach. Zasada ta powinna także znaleźć zastosowanie w odniesieniu do osad ludzkich. Do przeszłości należy już definiowanie miasta jako organizmu składającego się z monofunkcyjnych, wyizolowanych układów.

Realizacja idei zrównoważonego rozwoju wymaga działań interdyscyplinarnych, w których problemy społeczne, ekonomiczne i przestrzenne ulegną połączeniu.

Na Szczycie Ziemi w Rio de Janeiro zainicjowano przez ONZ Program Agenda 21.

Określono tam podstawowe uwarunkowania rozwoju zrównoważonego miasta:

- uwarunkowania środowiskowe (environmental limits), czyli nie przekraczanie chłonności środowiskowej;
- zarządzanie popytem (demand management); czyli zarządzanie popytem, a nie wychodzenie naprzeciw oczekiwaniom;
- efektywność środowiskowa (environmental efficiency); czyli zmniejszenie zużycia zasobów naturalnych;
- efektywność społeczna (welfare efficiency); czyli uzyskanie jak największej korzyści z każdej jednostki gospodarczej;
- sprawiedliwość społeczna (equity), czyli społeczna solidarność i sprawiedliwy podział dóbr.<sup>3</sup>

Analiza tych uwarunkowań pokazuje kierunek, w którym podążać powinien rozwój współczesnych miast. Widoczna jest tu tendencja do zwiększenia kontroli na tym rozwojem, poprzez jego kierunkowanie. Kluczowym elementem tej strategii jest wypracowanie mechanizmów współpracy i komunikowania się pomiędzy różnymi obszarami ludzkiej aktywności, służącej rozwojowi miast. W społeczeństwie demokratycznym potrzebne jest realne wspieranie się poszczególnych instytucji i osób prywatnych, których nie zastąpią wyłącznie uregulowania prawne, głosy autorytetów, czy -nakazowy system rządzenia-. Agenda 21 zaleca pięć podstawowych grup narzędzi, które powinny być aktywnie wykorzystane w zrównoważonym zarządzaniu miastami:

- zachęcanie do partnerstwa i współpracy;
- integrowanie polityki rozwoju;
- regulacja mechanizmów rynkowych;

<sup>1</sup> Na temat idei zrównoważonego rozwoju patrz:

-*Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*- Wojciech Pęski, Arkady Warszawa 1999

<sup>2</sup> Tamże.

<sup>3</sup> Rafał Serafin -*Perspektywa zrównoważonego rozwoju*-.

Raport z Seminarium -*Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami*-. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków 2000.



- zarządzanie informacją;
- monitorowanie zachodzących zmian; w tym wskaźników określających skalę i kierunki tych zmian.<sup>4</sup>

Praktyczna realizacja idei zrównoważonego rozwoju miasta wymaga wielopłaszczyznowych działań, w których zagospodarowanie przestrzenne odgrywa decydującą rolę.

W tym kontekście prace nad rewaloryzacją zabudowy historycznej służą zachowaniu wysokiego standardu środowiska kulturowego miast, co uznać należy za warunek konieczny w uzyskaniu komfortu życia w mieście.

#### *Miasto zwarte i dzielnice historyczne.*

Władysław Jan Brzeski, Przewodniczący Fundacji Krakowskiego Instytutu Nieruchomości, wyraził następującą opinię dotyczącą dalszego kierunku rozwoju miast: -Doświadczenia miast w rozwiniętych gospodarkach rynkowych nie przynoszą jednoznacznych modeli, albowiem na Zachodzie nie rozstrzygnięto ostatecznie, czy tzw. romantyczna wizja miasta zwanego jest jedynym słusznym modelem dalszej rozbudowy miast. Jednocześnie jednak uznano z dużą stanowczością, że rozpełzła sub- i ex-urbanizacja jest wielkim zagrożeniem dla stabilności miast, przede wszystkim transatlantyckich (europejskich i amerykańskich).<sup>5</sup> Idea miasta zwanego, jako praktyczny sposób rozwiązywania problemów nieograniczonego rozprzestrzeniania miasta, może znaleźć szczególne zastosowanie w odniesieniu do europejskich miast historycznych (ryc. 3.1.). W większości rejonów centralnych tych miast tkwi jeszcze znaczący potencjał niewykorzystanych możliwości. Dotyczy on wolnych terenów pod zabudowę, oraz możliwości przekształceń istniejącej zabudowy.

Miasto zwarte stanowić więc może połączenie dwóch wyzwań, przed którymi stają dziś miasta: (1) zapewnienia i utrzymania znaczącego wzrostu gospodarczego; oraz (2) wprowadzeniem warunków eko-rozwoju w ramach idei zrównoważonego rozwoju miasta. Problemy te są obecne w wielu polskich miastach i wynikają z niedostatecznego kierunkowania rozwoju przestrzennego. Skutkuje to: rozrostem powierzchni miast; oraz komplikacjami komunikacyjnymi, funkcjonalnymi i estetycznymi; przy równoczesnym niedostatecznym wykorzystaniu terenów już znajdujących się w granicach miasta.

W.J. Brzeski zwrócił uwagę na cztery misalokacje, które występują obecnie w Polsce<sup>6</sup>:

- misalokacja przestrzenna – w Polsce miasta zajmują stosunkowo duże powierzchnie, co skutkuje słabym wykorzystaniem infrastruktury technicznej przy równoczesnym braku pieniędzy na jej przebudowę<sup>7</sup>;
- misalokacja funkcjonalna- niewydajne narzucenie funkcji zagospodarowania przestrzennego wielu gruntom miejskim; ze szczególnym uwzględnieniem terenów przeznaczonych pod przemysł<sup>8</sup>;
- misalokacja lokalizacyjna- dotycząca suboptymalnego zlokalizowania funkcji zagospodarowania, bez względu na ich wcześniejszą misalokację funkcjonalną<sup>9</sup>;

<sup>4</sup> Tamże.

<sup>5</sup> Władysław Jan Brzeski –*W kierunku miasta zwanego*.

Raport z Seminarium –*Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami*-. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków 2000.

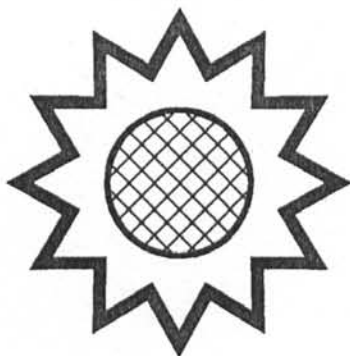
<sup>6</sup> Tamże.

<sup>7</sup> W.J. Brzeski podaje przykład Paryża i Warszawy, miast o podobnej powierzchni, ale różnej liczbie mieszkańców: Paryż: 8 milionów, Warszawa- 2 miliony. Powoduje to, że w Warszawie infrastruktura jest bardzo ekstensywnie wykorzystywana, a równocześnie brak jest pieniędzy na jej rozbudowę i wymianę.

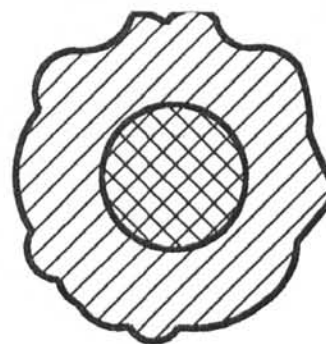
<sup>8</sup> W.J. Brzeski podaje przykład Krakowa, w którym około 25 % gruntów zajętych jest przez przemysł, gdzie w krajach –rynkowych- grunty przemysłowe w mieście nie przekraczają 10%.

<sup>9</sup> W.J. Brzeski podaje tu przykład Warszawy, który można odnieść także do innych polskich miast, gdzie w centrum miasta znajdują się tereny poprzemysłowe, kolejowe i ogródki działkowe. Z kolei na peryferiach miasta znajdują się często tereny o bardzo dużym stopniu zainwestowania. Taki układ przestrzenny uznać należy za błędny.

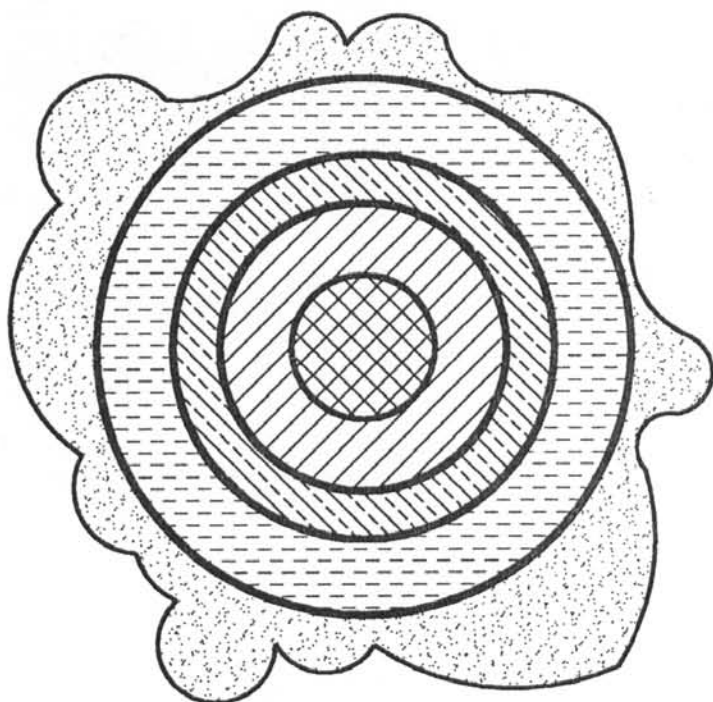




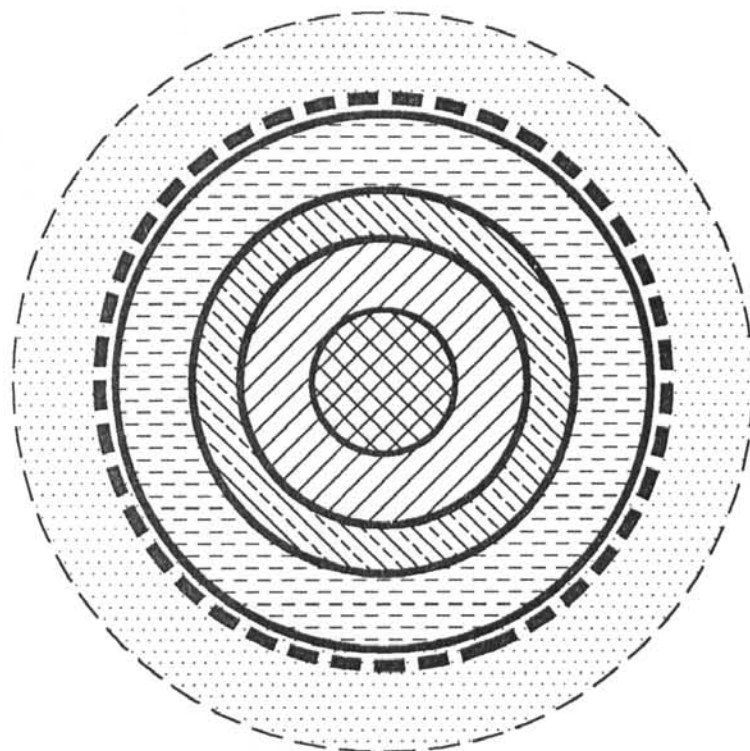
A



B



C



D

OZNACZENIA



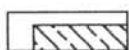
Dzielnica historyczna.



Fortyfikacje obronne wokół miasta historycznego.



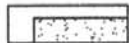
Dzielnice powstałe w XIX-tym wieku.



Dzielnice powstałe w okresie międzywojennym.



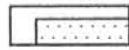
Dzielnice powstałe po drugiej wojnie światowej



Współczesne dzielnice podmiejskie



Granica współczesnego rozwoju miasta



Tereny nieurbanizowane przylegające do miasta.

Ryc. 3.1.

Ideogram rozwoju urbanistycznego miast: od miasta historycznego do miasta zwartego:

A- miasto historyczne, zamknięte w obwarowaniach militarnych;

B- XIX-wieczny przełom w rozwoju miast, związany z demontażem obwarowań militarnych;

C- schemat współczesnego układu miejskiego, w którym wiodącą rolę odgrywa niekontrolowany rozwój przedmieść;

D- idea miast zwartego, z wydzieleniem granicy rozwoju przestrzennego miasta.

Źródło: Rysunek własny autora.



- mislokacja podmiotowa- dotycząca struktury użytkowników nieruchomości. Postulaty powyższe skutkują koniecznością dokonania rewizji sposobu zarządzania nieruchomościami w granicach polskich miast. Celowe powinno stać się pełniejsze wykorzystanie: (1) istniejących fragmentów zabudowy, (2) terenów niezabudowanych, oraz (3) infrastruktury technicznej w centrach miast.

Jako kluczowe w chwili obecnej należy pod tym względem uznać przekształcenia:

- zabudowy przemysłowej;
- oraz substandardowej wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

W przekształceniach tych tkwi znaczący potencjał możliwości rozwojowych miasta. W tym sensie rewaloryzacja wielorodzinnej architektury mieszkaniowej z drugiej połowy XIX wieku wpisuje się w proces tworzenia miasta zwarteo i pozwala na pełniejsze ekonomiczne, przestrzenne i społeczne wykorzystanie potencjału, tkwiącego w istniejących strukturach urbanistycznych miast.

- *Odnawialny- potencjał XIX- wiecznej zabudowy czynszowej.*

Sylwia Kaczmarek zdefiniowała dwa podstawowe sposoby rewitalizacji :

- rewitalizację implantacyjną, polegającą na –wszczepianiu- nowych funkcji i form przestrzennych w wybranym fragmencie obszaru miasta;
- rewitalizację integracyjną, czyli włączenie w proces przekształceń funkcjonalnych i przestrzennych społeczności lokalnych poprzez działania umożliwiające bezpośrednią poprawę jakości życia<sup>10</sup>.

Systematyka ta, choć odnosi się do ogółu możliwych przekształceń przestrzennych w miastach, ujawnia sposoby myślenia związane z procesem rewitalizacji.

W sposób szczególny, w przypadku zabudowy czynszowej, pożądanym jest model integracyjny. Pozwala on na włączenie mieszkańców, oraz miejskich środowisk opiniotwórczych do procesu rewitalizacji. Takie definiowanie procesów modernizacji zabudowy historycznej sprawia że, zabudowa ta może być wciąż obecna, jako aktywny element miejskiej tkanki urbanistycznej.

Spełnienie postulatu aktywnego wykorzystania zabudowy czynszowej we współczesnym mieście wymaga ciągłych przekształceń tej zabudowy, które doprowadzą ją do spełnienia współczesnych standardów użytkowych. Wydaje się, że w przypadku zabudowy czynszowej można wyróżnić dwie podstawowe płaszczyzny, które wymagają dostosowania:

- modernizacja przestrzenna;
- modernizacja technologiczna.

Konieczność tych przekształceń wynika z różnic w sposobie formowania zabudowy w wieku XIX-tym i obecnie. Należy sądzić, że proces ten będzie miał swe dalsze konsekwencje i wraz z rozwojem doktryn architektonicznych i technologii konieczne będą kolejne przekształcenia.

Wartym podkreślenia jest fakt, że dostosowanie to odbywać się musi w dwóch płaszczyznach: urbanistycznej i architektonicznej. Skala urbanistyczna dotyczyć będzie zmian kontekstu zabudowy czynszowej w ogólnej strukturze miasta, oraz przekształceń istniejącego, kwartałowego, charakteru zabudowy. Skala architektoniczna dotyczyć zaś będzie przekształceń poszczególnych budynków, mieszkań i rozwiązań technicznych.

Do najważniejszych zmian standardu przestrzennego kwartałów zabudowy można zaliczyć: (1) zmniejszenie intensywności zabudowy, (2) wprowadzanie terenów zielonych i rekreacyjnych, oraz (3) rozbudowa niezbędnej infrastruktury technicznej (parkingi, śmietniki). W skali architektonicznej zmiany przestrzenne dotyczą (1) wprowadzenia pełnego programu funkcjonalnego w obrębie każdego mieszkania; oraz (2) doprowadzenia do poprawy warunków jego funkcjonowania, poprzez zapewnienie jego następczności, przewietrzania, oraz wprowadzenie innych udogodnień architektonicznych.

---

<sup>10</sup> Sylwia Kaczmarek –*Rewitalizacja jako proces przekształcania terenów przemysłowych w miastach-*. Raport z Seminarium –*Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami-*. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków 2000.



Zmiana standardów technologicznych odbywa się także w skalach architektonicznej i urbanistycznej. W skali urbanistycznej niezbędne jest zapewnienie właściwych ilości mediów zewnętrznych: wody, odbioru kanalizacji, gazu i energii elektrycznej. W skali architektonicznej konieczne jest wyposażenie poszczególnych mieszkań w pełny zakres infrastruktury technicznej.

Praktyczna szansa transformowania zabudowy czynszowej jest stosunkowo duża. Kwartałowy sposób jej kształtowania pozwala na jasne oddzielenie przestrzeni publicznej (pierzewa uliczna) od przestrzeni półpublicznej i prywatnej (wnętrze kwartału). Pozwala to z jednej strony na utrzymanie jej tradycyjnej wartości dla życia publicznego miasta, poprzez zachowanie formy ulicy i placu; a z drugiej pozwala na prowadzenie większych przekształceń we wnętrzach kwartałowych, które poprawią standard mieszkalny tej zabudowy.

Struktura budowlana poszczególnych kamienic posiada także stosunkowo otwarty charakter przestrzenny. Możliwe jest stosunkowo swobodne przemieszczanie poszczególnych pomieszczeń w ramach kondygnacji budynku, oraz wprowadzanie zupełnie nowych (nie tylko mieszkalnych) funkcji użytkowych.

Sumując powyższe wnioski, można uznać, że zabudowa czynszowa zarówno w skali urbanistycznej, jak i architektonicznej posiada duży potencjał możliwości transformacji. Potencjał ten ulegać będzie dalszemu rozwojowi, który wynika z postępu doktryn architektonicznych i technologii.



Ryc.3.2

Fragment pierzei ulicy Oehlenschlagergade w Kopenhadze po pracach rewaloryzacyjnych o charakterze integracyjnym, przywracający jej publiczne znaczenie dla miasta.

Źródło: -*Copenhagen! Views& Vision*- City of Copenhagen The Lord Mayor's Department. 1993.

### **Wnioski.**

Zmiany w sposobie rozwoju przestrzennego miast, odnoszące się w sposób szczególny do miast europejskich i amerykańskich, wymagają stworzenia warunków umożliwiających rozwój i zachowanie zarówno środowiska naturalnego (przestrzenie nieurbanizowane),



oraz środowiska kulturowego (miasta i przestrzenie zurbanizowane). Rozwój taki wymaga równoważenia czynników rozwojowych, które w dłuższej perspektywie są w stanie zapewnić trwałą i odnawialną pomyślność, komfort i zdrowie mieszkańców. Wyzwania to podjęte zostały przez naukowców wielu dziedzin współtworząc idee zrównoważonego rozwoju miasta.

Szczególne miejsce w ramach tej idei zajmuje rozwój przestrzenny miast i określenie granic, które nadadzą mu formę zwartą. Miasto zwarte, to miasto o określonych granicach, które rozwijają się przez pełne wykorzystanie budynków, terenów i infrastruktury znajdujących się w jego granicach.

Zabiegi mające na celu rewaloryzację zabudowy czynszowej z drugiej połowy XIX i początku XX wieku wpisują się w schemat przestrzenny miasta zwanego. Intensywność zabudowy w mieście zwanym wzrasta wraz ze zbliżaniem się do centrum, w granicach którego lokowana jest także zabudowa czynszowa. Powoduje to, że procesy rewaloryzacyjne współtworzą zwarte model zabudowy miasta, i wpisują się w idee zrównoważonego rozwoju miasta.



---

## ROZDZIAŁ 4

---

### 4.1. Adaptacje.<sup>1</sup>

(Rozwój procesów transformacji zabudowy we współczesnym świecie. Specyfika prac adaptacyjnych w XIX-wiecznej zabudowie czynszowej. Wnioski)

*Rozwój procesów transformacji zabudowy we współczesnym świecie.*

W dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości współczesnego miasta przestrzeń architektoniczna ulega ciągłym transformacjom. Wzrastające potrzeby i wymagania użytkowników powodują przeobrażania budynków, dopasowując je do nowych potrzeb. Pomimo założeń czasowych czynionych przez twórców budynków<sup>2</sup>, rzeczywisty czas ich istnienia przekracza życie jednego pokolenia, a ich znaczenie wykracza poza wartości materialne.

Budynki stanowią struktury, w których prowadzony jest proces ciągłego –udoskonalania przestrzeni- i wprowadzane są nowe rozwiązania funkcjonalne i techniczne.

Przykładami transformacji polegającej na ciągłym adaptowaniu istniejących budynków, trwających przez wiele dziesiątków lat mogą być kościoły, zamki, dwory, ratusze, domy mieszczańskie, itd. W najbliższych latach należy spodziewać się dalszego nasilenie procesów adaptacyjnych w odniesieniu do znacznie szerszej gamy adaptowanych budynków. Transformacjom ulegać będą budynki o coraz krótszym rodowodzie, oraz poszerzy się ilościowe spektrum przekształceń.<sup>3</sup>

Proces przekształceń w szczególny sposób dotyczy i dotyczyć będzie miejskiego, wielorodzinnego środowiska mieszkaniowego. Wynika to z istnienia bardzo dużej ilości takiego rodzaju budownictwa, oraz z faktu, że zamieszkuje w nich znacząca część populacji mieszkańców miast, a standard tej zabudowy współdefiniuje poziom życia w danym mieście. Od drugiej połowy XIX-tego wieku trwa nieprzerwany proces urbanizacji nowych terenów miejskich, natomiast zakres konserwacji i rewitalizacji istniejących zespołów mieszkaniowych uznać należy za zbyt skromny. Nawarstwianie się tych problemów, przy równoczesnym wyhamowaniu procesów niekontrolowanego rozwoju miast spowodował, że większość krajów europejskich stoi przed koniecznością dokonania przekształceń już istniejącego środowiska mieszkaniowego.

---

<sup>1</sup> Rewitalizacja jest rozumiana przez autora, jako połączenie zabiegów: konserwatorskich i adaptacyjnych. Jak pisze Edmund Małachowicz:

- *Pojęcie rewitalizacji zawiera więc połączenie zabiegów konserwatorskich (oczyszczenia, restytucji i reintegracji) lub odbudowy, z całym repertuarem zabiegów adaptacyjnych. Rezultatem działalności rewitalizacyjnej powinno być przywrócenie pełnych walorów estetycznych, użytkowych i funkcjonalnych w postaci dostosowanej do współczesnego życia, z całkowitym lub możliwie maksymalnym zachowaniem walorów historycznych- zarówno pojedynczego obiektu architektonicznego, jak i całego zespołu zabudowy-*.

Edmund Małachowicz -*Konserwacja i rewitalizacja architektury w zespołach i krajobrazie-*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1994

<sup>2</sup> Powszechnie przyjmuje się okres ok. 50 lat sprawności technologicznej budynku wykonanego w technologii tradycyjnej.

<sup>3</sup> Procesy rewitalizacyjne wpisują się w szersze rozumiane procesy kulturowe zachodzące we współczesnym świecie. Obecnie kładzie się nacisk na wielokrotne i pełne wykorzystanie istniejących zasobów, oraz na pozostawienie w stanie możliwie nieprzetworzonym obszarów naturalnej przyrody. Naprzeciw tym tendencjom wychodzi idea miasta zwartej, wykorzystując tereny i zabudowę znajdującą się już w granicach miasta, zapobiegając jego nieograniczonemu rozwojowi terytorialnemu. Rewitalizacja istniejących budynków stanowi fundament idei miasta zwartej i w ten sposób rewitalizacja staje się elementem polityki przestrzennej, a jej znaczenie znacznie wykracza poza pojedynczy budynek, ilustrując ogólną tendencję kulturową.



Problem ten obecny jest także w Polsce, gdzie zwłaszcza po drugiej wojnie światowej prawie cały potencjał inwestycyjny skupiony był na realizowaniu nowej zabudowy. Spowodowało to zapaść w konserwacji XIX-wiecznej zabudowy czynszowej, oraz w mniejszym stopniu zabudowy z okresu międzywojennego i okresu PRL-u. W najbliższych latach polski przemysł budowlany będzie musiał dokonać modernizacji tej zabudowy, ponieważ w przeciwnym razie części z niej grozi śmierć techniczna.

Modernizacja ta odbyć musi się w dwóch podstawowych obszarach:

- przestrzennej (w skali urbanistycznej: poprawa stanu zagospodarowania wokół budynku, a w skali architektonicznej udoskonalenie części archaicznych układów funkcjonalnych);
- technicznej (wprowadzenie niezbędnych rozwiązań budowlanych: takich jak modernizacja poszczególnych instalacji infrastrukturalnych, termorenowacja i inne).

Zabudowa czynszowa, jako najstarsza forma wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego, wymaga w tym zakresie najpilniejszych działań, które dotyczyć powinny przekształceń samej zabudowy, jej otoczenia przestrzennego, oraz infrastruktury technicznej.

#### *Specyfika prac adaptacyjnych w XIX-wiecznych kamienicach czynszowych.*

Prace adaptacyjne nad każdym z rodzajów zabudowy historycznej posiadają własną specyfikę. Specyfika ta wynika z układu urbanistycznego, oraz formy rozwiązań w skali architektonicznej. Determinuje ona charakter prowadzonych prac konserwatorskich, oraz określa granice możliwości transformacyjnych.

W przypadku zabudowy czynszowej podstawowym elementem przestrzennym w skali urbanistycznej jest kwartał. Kwartał jako moduł przestrzenny współtworzy przestrzeń publiczną miasta i równocześnie powinien zapewniać przestrzeń półpubliczną (rekreacyjną) dla jego mieszkańców. Ta dwoistość wpływa na sposób prowadzenia prac rewitalizacyjnych w skali urbanistycznej. Prace rewitalizacyjne nad pierzeją uliczną powinny dążyć do utrzymania jej publicznego charakteru. Zakres prac wewnątrz kwartału jest odmienny i powinien zmierzać do polepszenia warunków bytowych mieszkańców.

Architektoniczna skala rewitalizacji dotyczy przede wszystkim prac nad dostosowaniem kamienicy czynszowej do wymagań współczesności. Podjęcie działań modernizacyjnych wymaga uwzględnienia istniejącego układu przestrzennego i konstrukcyjnego budynku, który ogranicza możliwości przekształceń.

Obserwując zakres prowadzonych obecnie prac rewitalizacyjnych wyróżnić można następujące obszary prac modernizacyjnych w kamienicach czynszowych: (1) adaptacje parterów, (2) adaptacje poddaszy, (3) adaptacje mieszkań, oraz transformacje całościowe kamienic.

Suma tych działań doprowadza do przestrzennych i konstrukcyjnych zmian oblicza kamienic czynszowych i dlatego przekształcenia te wymagają szczegółowego omówienia.

#### *Wnioski.*

Rewitalizacja zabudowy istniejącej wpisuje się w szerszy rozumiany proces kulturowy zachodzący we współczesnym świecie, polegający na wielokrotnym i pełnym wykorzystaniu istniejących zasobów naturalnych, oraz produktów kulturowych.

Adaptacje budynków do nowych funkcji wynikają z konieczności ciągłego dopasowywania się do nowych standardów przestrzennych i technologicznych. Należy przypuszczać, że w najbliższym czasie dojdzie do dalszego zwiększenia skali i zakresu prac modernizacyjnych i remontowych.

Proces rewitalizacji w szczególności dotyczy będzie miejskiego, wielorodzinnego środowiska mieszkaniowego. Wynika to z dużej ilości takiego rodzaju budownictwa, zmiany standardów funkcjonalnych i technologicznych, oraz nawarstwienie się wieloletnich zaniedbań w konserwacji tej zabudowy. Zabudowa czynszowa z drugiej połowy XIX i początku XX w., jako jedna z najstarszych form budownictwa wielorodzinnego musi przejść ten proces w pierwszej kolejności.

W skali urbanistycznej konieczne będzie prowadzenie przekształceń, które (1) utrzymają jej zwarty, kwartałowy charakter- mający znaczenie dla kształtowania przestrzeni publicznych w



mieście, oraz (2) poprawią jakości przestrzeni półpublicznych (rekreacyjnych) we wnętrzach kwaterowych. W skali architektonicznej rewaloryzacja kamienic czynszowych musi być dopasowana do stanu istniejącego zabudowy i powinna doprowadzić do poprawy rozwiązań (1) funkcjonalnych i (2) technicznych poszczególnych fragmentów i całości budynku.



#### 4.1.1. Adaptacje części parterowych i piwnic.

(Parter- uprzywilejowana przestrzeń handlowa. Kompozycja elewacji. Układy funkcjonalne. Aspekty techniczne. Aspekty prawne. Wnioski.)

*Parter- uprzywilejowana przestrzeń handlowa.*

Wyodrębnienie części parterowej kamienic czynszowych z drugiej połowy XIX i początku XX-tego wieku, jako osobnego bloku funkcjonalnego, jest praktycznym następstwem uprzywilejowanego znaczenia tej części budynku.

Partery kamienic stykają się z ogólnie dostępną przestrzenią publiczną (ulice i place), co czyni je szczególnie atrakcyjnymi ze względów komercyjnych i skłania do podejmowania prac adaptacyjnych.

Podstawowym impulsem wpływającym na prowadzenie przekształceń parterów kamienic czynszowych jest ich atrakcyjna lokalizacja w układzie miasta. Stale wzrastający popyt na przestrzenie komercyjne w centrach miast, wymusza poszukiwania nowych możliwości przekształceń zabudowy istniejącej.<sup>1</sup>

Drugim z elementów wpływających na masowość tych przekształceń są stosunkowo niewielkie nakłady techniczne i finansowe, konieczne do poniesienia przy ich adaptacji.<sup>2</sup> Poszukiwanie kolejnych możliwości pozyskiwania powierzchni komercyjnych, stało się impulsem do adaptacji piwnic, oraz rozbudowy parterów kamienic czynszowych.

<sup>1</sup> Problem adaptacji parterów kamienic na funkcje komercyjne pojawił się już w okresie międzywojennym. Wiele bardzo ciekawych uwag na ten temat w 1931 roku, na łamach czasopisma –*Architektura i Budownictwo*-(10/1931) zapisał Stanisław Ginwiłł-Piotrowski:

- *Architektura historyczna stulecia zeszłego i początków obecnego okazała się z czasem niezdolną do spełnienia nowych zadań, jakie stawia rozrost sklepów w miastach dzisiejszych. Szklone podcienia, kolumnady i inne wykrety, używane celem pogodzenia wzrastających coraz bardziej potrzeb handlu i reklamy z – zasadami- form historycznych, przestają być zadawalającym załatwieniem sprawy. (...) Rozpoczyna się poszukiwanie form najwłaściwszych dla zaspokojenia potrzeb nowoczesnego sklepu w połączeniu z całością architektury domu. Jakże zadania ma do spełnienia dzisiejsza architektura sklepowa?... Dadzą się one w przybliżeniu określić w trzech punktach:*

*1. Stworzenia najwłaściwszej dla danego towaru formy i wielkości okna wystawowego. W wielu wypadkach zadanie to sprowadzać się będzie do możliwie największego wykorzystania danego frontu na okno wystawowe. (.)*

*2. Połączenie okien wystawowych i napisów w całość architektoniczną, czyniąc zadość wymaganiom reklamy i reprezentacji*

*3. Stworzenie właściwego oświetlenia nocnego dla danego sklepu.*

*Fakt koncentrowania się całego wielkiego handlu w dzielnicach centralnych miast, przeważnie całkowicie zabudowanych, sprawia, że dzisiejsza architektura sklepowa rozwija się niemal wyłącznie na tle domów istniejących. Zadanie architekta w tej dziedzinie sprowadza się prawie z reguły do zaspokojenia potrzeb praktycznych sklepu i nadania mu właściwego wyglądu na tle pałacowej architektury domów z przeszłości lub początków obecnego stulecia.*

*O ile zadanie ma być rozwiązane w sposób, odpowiadający wymaganiom współczesnym, to prawdziwe zharmonizowanie tych dwóch czynników: istniejącej fasady i projektowanego sklepu okaże się z reguły niemożliwe. Potrzeby rzeczowe zadania zbyt imperatywnie narzucają pewne rozwiązania, nic nie mające wspólnego z tradycjami historycznymi. Dobra fasada sklepu- to dzisiaj najlepsza jego reklama. Żeby zwabić klienta, musi przemawiać do niego językiem współczesnym- musi używać efektów silnych, zdolnych zatrzymać na sobie jego uwagę.*

*W tych warunkach z natury rzeczy ustępstwa dla stanu istniejącego mogą polegać najwyżej na nawiązaniu się do pewnych zasadniczych linii, jak filary i gzymsy, lub też na silniejszym ich podkreśleniu, celem wyraźniejszego odgródnienia się od reszty fasady. Jest to pewne minimum, którego zachowanie wydaje się jednak konieczne, podobnie jak pewne skoordynowanie fasad sklepowych, uszeregowanych obok siebie. Całkowita dowolność pod tym względem, polegająca na zupełnym nieliczeniu się z otoczeniem, mści się fatalnie, stwarzając nieznośny niepokój w wyglądzie ulicy.-*

<sup>2</sup> Godnym podkreślenia jest fakt, że następstwem przekształceń są lokale usługowe o powierzchniach od 50 m<sup>2</sup> do powierzchni ponad 100 m<sup>2</sup>. Powierzchnie takie można uznać za optymalne dla funkcjonowania niewielkich i średnich punktów usługowych w miastach, co podkreśla atrakcyjność przekształceń.

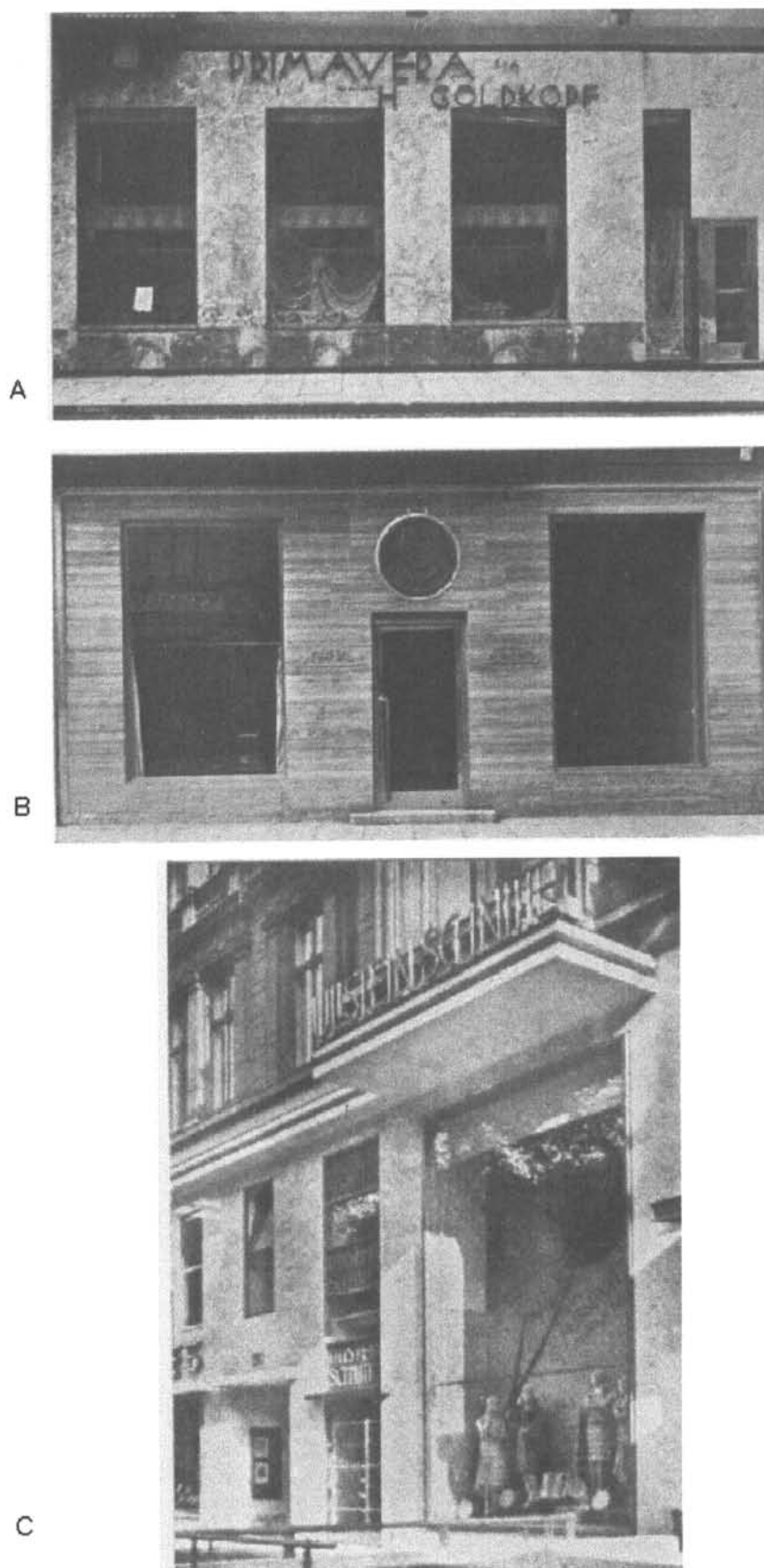




Ryc. 4.1.1.

- A:** Całościowe przekształcenie fasady Domu Krakowskiego Towarzystwa Wzajemnych Ubezpieczeń. Autor arch. Stanisław Ginwiłł-Piotrowski. Zdjęcie po stronie lewej: stan po przebudowie, zdjęcie po prawej stronie: stan przed przebudową. Źródło: *-Architektura i Budownictwo-* 10/1931.
- B:** Fragment chaotycznej zabudowy parterów sklepowych Warszawy w okresie międzywojennym. Źródło: *-Architektura i Budownictwo-* 10/1931.
- C:** Przykład skorelowanej kompozycji parterów kamienic na przełomie wieków w Szczecinie (fragment obecne Al. Niepodległości). Źródło: *-Szczecin na karcie pocztowej-*.





Ryc. 4.1.2.

Przykłady adaptacji parterów kamienic wykonane w okresie międzywojennym:

**A:** sklep firmy: -Primavera- w Warszawie, arch. arch. M. Goldberg i H. Rutkowski;

**B:** sklep firmy: -Aderma- w Warszawie, arch. Edward Seidenbeutel;

**C:** sklep w Berlinie; arch. Bruno Paul.

Źródło: -Architektura i Budownictwo- 10/1931.



Procesy dostosowania parterów i piwnic w kamienicach trwają od wielu lat.

Część lokali w parterach kamienic projektowana była od początku jako powierzchnia handlowa (ryc. 4.1.3-A.), a część lokali zaadaptowana została w okresie późniejszym (4.1.1).<sup>3</sup> Adaptacje kamienic dokonywano także w okresie międzywojennym (ryc. 4.1.2.), po zakończeniu drugiej wojny światowej i wykonuje się je na szeroką skalę do chwili obecnej. Nasilenie adaptacji parterów kamienic czynszowych na lokale usługowe w Polsce miało miejsce w latach 80-tych i 90-tych XX-tego wieku, co związane było z rodzącym się na większą skalę prywatnym handlem i usługami.

Przekształcenia parterów i piwnic na lokale usługowe pociągają za sobą wielorakie problemy: kompozycyjne, funkcjonalne, techniczne, prawne, oraz powodują powstanie nowych zależności przestrzennych.

Biorąc pod uwagę specyfikę tej problematyki, wydaje się uzasadnionym wydzielenie grupy zagadnień adaptacji parterów i piwnic czynszowych kamienic z drugiej połowy XIX i początku XX wieku, jako osobnego zagadnienia. Przeprowadzenie analiz występujących rozwiązań pozwolić może na wyprowadzenie wniosków i postulatów dotyczących poprawnych sposobów przeprowadzenia tych prac.

#### *Kompozycja elewacji.*

Elewacja frontowa zajmuje szczególne miejsce w przestrzennym sposobie komponowania kamienicy czynszowej. Stanowi ona element o autonomicznym charakterze, który urasta do rangi symbolu budynku, stanowiącego najbardziej reprezentacyjny jego fragment.

Podjęcie działań adaptacji parterów i piwnic pociąga za sobą konieczność ingerencji w istniejącą kompozycję elewacji.

Rekompozycja elewacji wiąże się ze:

- zmianą gabarytów istniejących otworów okiennych;
- wkomponowaniu nowego wejścia do lokalu usługowego;
- wprowadzenia nowego wykończenia części parterowej;
- wprowadzenia innych, nowych elementów (reklamy, oświetlenie wystawy, itd.).

Obserwując realizację transformacji parterów można wyróżnić trzy podstawowe tendencje tych przekształceń:

- tendencję historyzującą;
- tendencję minimalistyczną;
- tendencję kreacyjną.

Tendencja historyzująca nawiązuje do form zapożyczonych z XIX-wiecznego wzornika eklektyzmu. Autorzy projektów, oraz inwestorzy poprzez to nawiązanie pragną osiągnąć charakter i klimat zabudowy historycznej. Podziały witrynowe nawiązują swymi pionami kompozycyjnymi do wyższych kondygnacji. Zastosowana stolarka okienna ma podziały odnoszące się do ogólnej kompozycji elewacji, a profile konstrukcyjne mają często charakter elementów drewnianych, profilowanych. Tendencja ta charakteryzuje się także użyciem eklektycznych detali: witraży, płaskorzeźb (4.1.3.-A).

Niewątpliwym pozytywnym wynikiem tych działań jest uzyskiwanie spójnej, całościowej kompozycji; która nawiązuje do otaczającej zabudowy. Istnieją jednak zagrożenia wynikające ze zbyt powierzchownego użycia formy historycznej, która w skrajnych przypadkach może prowadzić do karykatury historyzmu.

Tendencja minimalistyczna wychodzi z odmiennych przesłanek estetycznych. Elewacja jest tu kształtowana niezbędnymi elementami, które wynikają z technologii wykonania.

W ramach tego sposobu komponowania tworzy się duże witryny sklepowe, które nie nawiązują bezpośrednio do wyższych podziałów kompozycyjnych (otworów okiennych).

<sup>3</sup> Prace nad adaptacją mieszkań w parterach na funkcje komercyjne występowały już od momentu powstania kamienicy czynszowej. Przykładem takich działań może być dokumentacja adaptacji mieszkania w jednej ze szczecińskich kamienic (ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 3). W Aktach Niemieckiej Policji Budowlanej znajdują się: (1) całościowy projekt kamienicy z 1892 r., oraz (2) sporządzony w trakcie realizacji szkic projektowy (rzut i elewacja), w którym autor dokonał zmiany funkcji mieszkalnej na sklep.





Ryc. 4.1.3.

Przykłady adaptacji i modernizacje parterów szczecińskich kamienic czynszowych: **A-** tendencja historyzująca, **B-** tendencja minimalistyczna, **C-** tendencja kreatywna, oraz **D-** przykład lokalu handlowego zaprojektowanego w czasie realizacji kamienicy, **E-** często występujący, negatywny przykład zejścia do piwnicy w formie -rozbudowanej witryny piwnicznej-.

Źródło: Fotografie własne autora.



Autorzy projektów, oraz inwestorzy dążą w ramach tej tendencji do otrzymania maksymalnej wielkości witryny, która stanowić ma naczelną element reklamy sklepu (4.1.3.-B).

Pozytywnym efektem użycia tej tendencji jest powściągliwość formy. Pozwala to na elastyczną wymianę najemców lokalu, co uznać należy za atut w dynamicznie zmieniającej się rzeczywistości rynkowej. Zagrożeniem wynikającym ze stosowania tej tendencji jest duża anonimowość formy, co prowadzić może do osłabienia odbioru emocjonalnego przestrzeni. Zastosowane minimalistycznych rozwiązań różni się zdecydowanie od XIX-wiecznej formy pierwotnej, co w szczególnych przypadkach prowadzić może do dekompozycji elewacji.

Tendencja kreacyjna polega na wprowadzeniu nowych form o silnym wyrazie estetycznym. Impulsem do tego działania jest najczęściej arbitralna decyzja projektanta i inwestora dążących do tworzenia oryginalnego (wyróżniającego się formalnie) punktu handlowego. Rozwiązania takie stosowane są najczęściej w odniesieniu do nowych funkcji, które próbują odnaleźć swe miejsce, w chaosie informacyjnym współczesnego miasta. Poziom artystyczny tych indywidualnych propozycji jest bardzo różny i uzależniony jest od talentu projektanta i możliwości inwestora (4.1.3.-C).

Najciekawsze z propozycji tego nurtu stanowią doskonale uzupełnienie XIX-wiecznej tkanki miejskiej. Wprowadzają one nowe spojrzenia na dokonania przeszłości, czyniąc z niej żywy element przestrzeni miejskiej. Bywają jednak rozwiązania, które uznać należy za chybione. Źle rozumiany indywidualizm doprowadza do dezintegracji przestrzeni, a w konsekwencji do jej estetycznego i intelektualnego osłabienia.

Osobnego omówienia wymagają adaptacje parterów i pierwszych pięter kamienic, które ulegają kompozycyjnemu scaleniu (4.1.4.). Przekształcenia elewacji polegają tu najczęściej na poszerzeniu okien i witryn zarówno w parterze, jak i pierwszym piętrze kamienicy. Zakres tendencji formalnych jest tu analogiczny do transformacji części parterowych, choć wskazana jest tu większa powściągliwość kompozycyjna, pozwalająca na utrzymanie właściwej równowagi pomiędzy elementami istniejącymi i nowymi.

Ze względu na horyzontalny charakter większości kompozycji elewacyjnych przekształcenia takie sprawdzają się lepiej przy większych wysokościach kamienic (5-6 kondygnacji), ponieważ możliwy jest utrzymanie właściwych proporcji trójdzielnej kompozycji elewacyjnej.

#### *Układy funkcjonalne.*

Wybór właściwego układu funkcjonalnego uzależniony jest od istniejącej sytuacji przestrzennej, potrzeb inwestora, oraz ograniczony jest wymaganiami prawa budowlanego. Przystępując do poszukiwania właściwego rozwiązania funkcjonalnego uwzględnić należy między innymi: zakładany profil usługi, liczbę klientów<sup>4</sup>, liczbę personelu<sup>5</sup>, itp.

Podstawowy program funkcjonalny adaptowanego lokalu, mieszczącego się w parterze kamienicy czynszowej, składa się z:

- sali sprzedaży (sali konsumpcyjnej);
- części socjalnej;
- części sanitarnej;
- zaplecza biurowego;
- zaplecza wynikającego z funkcji usługi (magazynów, kuchni, itd.)

Obserwuje się ogólną tendencję do zmniejszania powierzchni dodatkowej (część socjalna i sanitarna), oraz uzyskiwanie w miarę możliwości jak największej powierzchni handlowej. Przykładem takiego rozwiązania funkcjonalnego, składającego się z minimalnego zaplecza socjalno- sanitarnego i rozbudowanej powierzchni sklepowej może być rzutu adaptowanego sklepu odzieżowego przy Al. Wojska Polskiego 32 w Szczecinie (ryc. 4.1.6).

W rozwiązaniach funkcjonalnych pomieszczeń o bardziej złożonych funkcjach (np. lokale gastronomiczne) wielkość i forma zaplecza musi być rozbudowana.

<sup>4</sup> Zakładana ilość użytkowników wpływa między innymi na: ilość wyjść ewakuacyjnych, kierunek otwieranych drzwi, szerokość wyjść ewakuacyjnych.

<sup>5</sup> Zakładana ilość personelu wpływa między innymi na wielkość i ilość pomieszczeń sanitarnych dla personelu.





Ryc. 4.1.4.  
Adaptacje piwnic, parterów, oraz wyższych kondygnacji (pierwszego piętra) wiedeńskich kamienic na lokale komercyjne.  
**A,B,C**- Przykłady rozwiązywania nowych kompozycji elewacji frontowej. **D**- Wewnętrzna klatka schodowa łącząca piwnicę, parter i pierwsze piętro lokalu zaadaptowanego na księgarnię.  
Źródło: Fotografie własne autora.





Ryc. 4.1.5.A.

Rozbudowa części parterowej kamienicy poprzez wprowadzenie pasażu z górnym doświetleniem.

Źródło: Fotografia własna autora.



Ryc. 4.1.5.B.

Przykład wykonania niewielkiej gabloty wystawowej nie zmieniającej gabarytów istniejącego okna w parterze kamienicy.

Źródło: Fotografia własna autora.



Wzajemne powiązania tych elementów mają charakter indywidualny, dostosowany do konkretnych potrzeb. Rozmieszczenie nowych elementów funkcji warunkowane jest istniejącą sytuacją przestrzenną: układem ścian konstrukcyjnych, rozmieszczeniem kominów wentylacyjnych i spalinowych, pionów kanalizacyjnych, itp.

Często występującym przypadkiem jest łączenie w ramach jednego punktu handlowego parteru i piwnicy. Ze względów komercyjnych najintensywniej wykorzystywana jest powierzchnia parteru (w części przylegającej do witryny), a pomieszczenia pomocnicze lokowane są w mniej atrakcyjnych handlowo fragmentach (piwnica, lub zaplecze parteru). Inną formą zwiększania powierzchni handlowej jest rozbudowa części parterowej w głąb działki (ryc. 4.1.5.A.). Dzięki takiej rozbudowie możliwe jest tworzenie pasaży handlowych, posiadających często charakterystyczne górne doświetlenie.

#### *Aspekty techniczne.*

##### Prace konstrukcyjne.

Adaptacja części parterowych i piwnic pociąga za sobą konieczność wykonania szeregu dostosowawczych prac budowlanych.

Do podstawowych zabiegów budowlanych należy zaliczyć:

- zmianę układu elewacji, polegającą na poszerzeniu istniejących otworów;
- wytworzenie możliwie uniwersalnego wnętrza, poprzez usunięcie ścian działowych i konstrukcyjnych, oraz wprowadzenie nowych ustrojów konstrukcyjnych;
- wzmocnienia istniejących stropów, oraz wprowadzanie nowych stropów.

Poszerzanie otworów elewacyjnych wiąże się najczęściej z koniecznością wprowadzania nowych nadproży, oraz usunięciem zbędnych fragmentów ścian. W elewacji frontowej wprowadza się często nowe okładziny<sup>6</sup>, oraz witryny sklepowe.

We wnętrzu następują wyburzenia istniejących ścian; wzmocnianie istniejących fragmentów ścian i słupów; oraz wprowadzane są nowe konstrukcje: ścian, słupów, stropów, biegów schodowych itd.

Na szczególną uwagę zasługują problemy techniczne wzmocnień stropów, które wynikają ze zwiększenia normatywnych obciążeń<sup>7</sup>, zabezpieczeń przeciwpożarowych, oraz zabezpieczeń akustycznych.<sup>8</sup>

Przy adaptacjach piwnicy na lokale użytkowe konieczne jest wykonanie posadzki na gruncie, która w piwnicach kamienic czynszowych miała często formę klepiska. W przypadku pomieszczeń o niewystarczającej wysokości konieczne jest wykonanie obniżenia poziomu fundamentów.

##### Prace instalacyjne.

Zakres wykonywanych prac instalacyjnych zbieżny jest z ogólnym zakresem tego rodzaju prac w lokalach handlowych i obejmuje wykonanie instalacji: wodnej, kanalizacyjnej, gazowej, energii elektrycznej, telefonicznej, itd.

W przypadku adaptacji parterów na szczególne podkreślenie zasługują problemy związane z wykonaniem wentylacji: grawitacyjnej, mechanicznej i klimatyzacji, które wynikają z bardzo częstego braku wystarczającej liczby drożnych przewodów kominowych.

<sup>6</sup> Większość elewacji frontowych kamienic czynszowych wykonywano w stosunkowo prostych materiałach: cegła i tynk w formie boniowania. Okładziny kamienne stosowano tylko w ekskluzywnych realizacjach. Wprowadzanie w czasie modernizacji nowych, ekskluzywnych okładzin (np. kamień) powinno mieć umiarkowany i ograniczony charakter, który nie zatraci historycznego wyrazu kamienicy.

<sup>7</sup> Istniejące stropy lokali w parterach kamienic czynszowych wykonywane były z myślą o funkcjach mieszkalnych.

Przy adaptacjach parterów konieczne bywa ich wzmocnienie wynikające z ich stanu technicznego (zniszczenia), oraz z zakładanego zwiększenia obciążeń użytkowych dla lokalu użyteczności publicznej.

<sup>8</sup> Możliwość ograniczonej ingerencji w strop pomiędzy parterem i pierwszym piętrzem wynikają z ciągłego użytkowania stropu przez mieszkańców pierwszego piętra. Utrudnia to dotarcie do belek konstrukcyjnych, oraz wykonanie konserwacji i zabezpieczenia stropu. Skutkuje to koniecznością wprowadzania niezależnego stropu, który spełnia wymagania odporności akustycznej i przeciwpożarowej.



Podstawą opracowania projektu wentylacji w istniejącym lokalu handlowym jest inwentaryzacja istniejących przewodów kominowych. Na jej podstawie określa się liczbę i lokalizację wolnych przewodów kominowych, które można wykorzystać w czasie adaptacji. Niestety w wielu przypadkach ilość wolnych przewodów jest zbyt mała, lub ich wielkość do prowadzenia wentylacji mechanicznej i klimatyzacyjnej jest niewystarczająca. Konieczne wtedy bywa wprowadzanie nowych, najczęściej zewnętrznych przewodów kominowych. Prowadzenie tych przewodów do poziomu kalenicy dachowej odbywa się w większości przypadków po elewacji budynku, co znacząco obniża estetykę elewacji. Wydaje się, że w czasie prowadzenia całościowej rewaloryzacji budynku koniecznym powinno być wprowadzanie dodatkowych przewodów wentylacyjnych do pomieszczeń handlowych w parterze budynku. Ich zwiększona liczba stanowić powinna rezerwę możliwą do wykorzystania w czasie jakże częstych obecnie zmian branż lokali handlowych w parterach kamienic czynszowych.

#### *Aspekty prawne.*

Poza problemami kompozycyjnymi i technicznymi istotnym elementem wpływającym na adaptację parterów i piwnic kamienic czynszowych są aspekty prawne. Adaptacja lokali mieszkalnych na usługi wymaga w Polsce uzyskania: -Pozwoleń na zmianę użytkowania-. Dotyczy to sytuacji, w których adaptacja nie zmienia elewacji budynku, oraz nie pociąga za sobą zmian konstrukcyjnych i instalacyjnych (instalacja gazowa). W przypadku, gdy takie zmiany występują konieczne jest uzyskanie –Decyzji o pozwoleniu na budowę-. Wydanie powyższych pozwoleń musi być poprzedzone uzyskaniem niezbędnych dokumentów i uzgodnień.

Z punktu widzenia konserwatorskiego, niezwykle istotną kwestią jest umieszczenie w tej procedurze wymogu konsultacji projektu z Miejskim lub Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

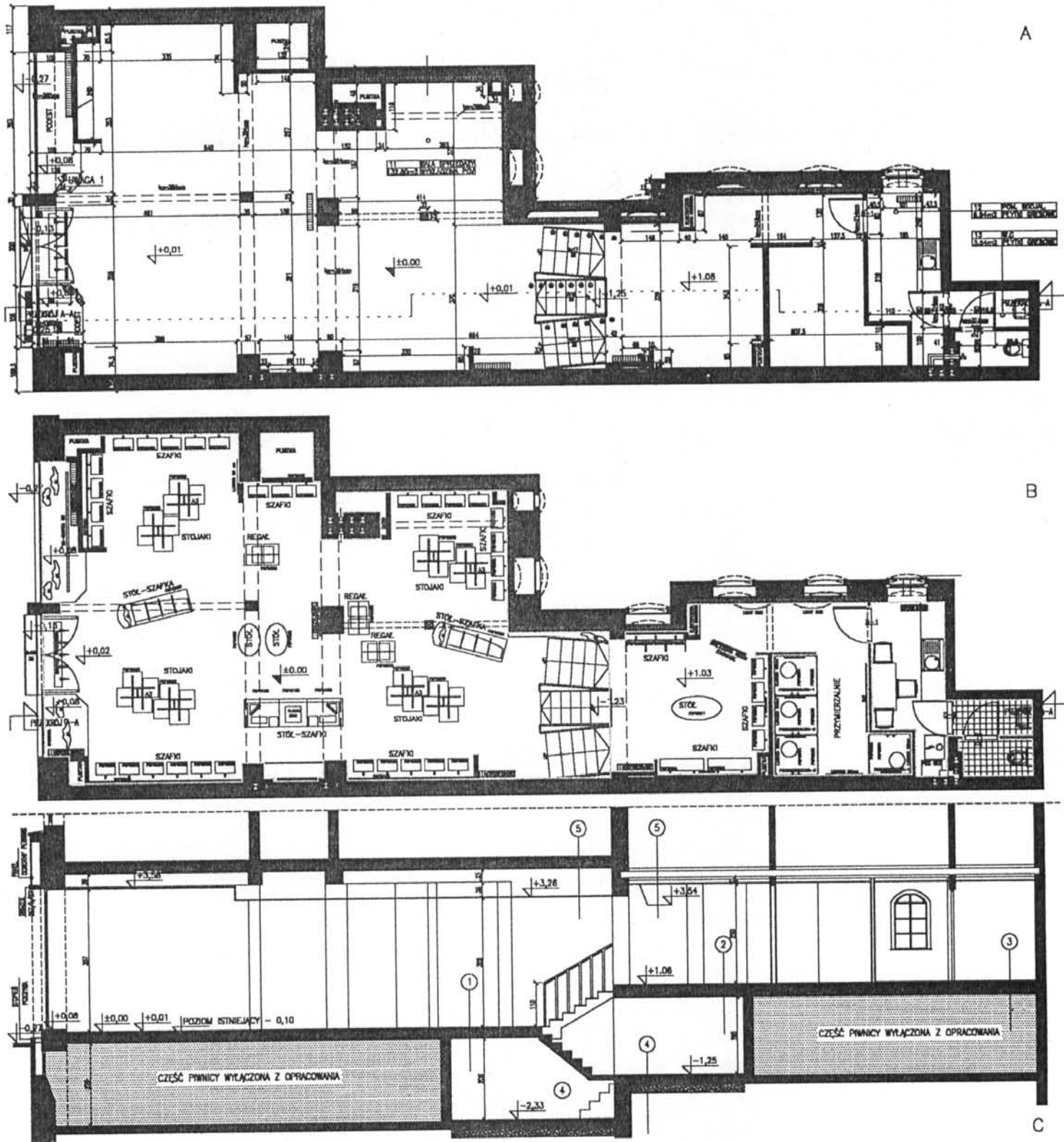
W większości przypadków kamienice czynszowe stanowią własność kilku użytkowników. Właściciele ci w warunkach polskich tworzą wspólnoty mieszkaniowe. Podjęcie działań związanych ze zmianami w budynku wymaga podjęcia pozytywnej większościowej uchwały wspólnoty mieszkaniowej.

Szczególnego charakteru nabierają problemy własnościowe występujące przy adaptacji piwnic. Mieszkania i punkty usługowe w parterach stanowią najczęściej niezależne lokale, które wpisane są do księgi wieczystej. Piwnice nie stanowią najczęściej odrębnego lokalu, ale traktowane są jako część wspólna budynku.<sup>9</sup> Podjęcie prac adaptacyjnych piwnic powinno być poprzedzone uregulowaniem ich stosunków własnościowych, które umożliwią ich dysponowaniem na cele budowlane.<sup>10</sup>

<sup>9</sup>Powierzchnie użytkowe w kamienicach czynszowych dzielą się na: powierzchnie posiadające pojedynczego właściciela i powierzchnie wspólne mieszkańców kamienicy. Do podstawowych powierzchni wspólnych w kamienicach czynszowych można zaliczyć: klatkę schodową, bramę przejazdową, poddasze, oraz piwnicę. Podjęcie działań modernizacyjnych w tych przestrzeniach wymaga większościowej zgody właścicieli, wyrażonej w uchwale wspólnoty mieszkaniowej.

<sup>10</sup> Praktyka rynku nieruchomości w Polsce dowodzi, że status prawny adaptowanych lokali w piwnicach nie był często dostatecznie wyjaśniany, co stanowić może istotny problem przy ich dalszych przekształceniach.





Ryc. 4.1.6.

-Adaptacja parteru kamienicy czynszowej przy Al. Wojska Polskiego nr 32 na sklep odzieżowy Dorothy Perkins w Szczecinie-. Zespół projektowy: Atelier Bizio + Ligierko.

A- Rzut parteru. B- Aranżacja parteru. C- Przekrój podłużny.

Źródło: Fotografie własne autora.



*Przykłady realizacji.*

-Adaptacja parteru kamienicy czynszowej przy Al. Wojska Polskiego nr 32 na sklep odzieżowy –Dorothy Perkins- w Szczecinie-. Zespół projektowy: Atelier Bizio + Ligierko. Kamienica czynszowa przy al. Wojska Polskiego nr 32 w Szczecinie powstała w ostatnim dziesięcioleciu XIX-tego wieku, jako część szczecińskiej dzielnicy mieszkaniowej. Budynek zaprojektowano jako podpiwniczony, z czterema kondygnacjami naziemnymi i poddaszem wraz z jedną oficyną. Elewacja budynku posiadała bogate eklektyczne neorenesansowe detale, które jednak w czasie powojennego remontu budynku uległy częściowemu skuciu.

Kamienica znajduje się na atrakcyjnym ciągu handlowym, co spowodowało, że parter tej kamienicy na przełomie lat 60-tych i 70-tych XX-tego uległ adaptacji na cele komercyjne. W jednym z adaptowanych parterów zlokalizowano sklep mięsny Spółdzielni Społem. W roku 2000 sklep ten został wynajęty przedstawicielowi sieci odzieżowych sklepów –Dorothy Perkins-, a pracownia Atelier Bizio + Ligierko wykonała adaptację sklepu dla nowych potrzeb.

Analiza realizacji modernizacji parteru kamienicy przy Al. Wojska Polskiego nr 32 w Szczecinie wykonana na przełomie lat 60-tych i 70-tych XX-tego wieku, oraz dalszej modernizacji wykonanej przez zespół projektowy pod kierunkiem autora, ilustrować może typowy przykład adaptacji parteru w XIX-wiecznej szczecińskiej kamienicy czynszowej (4.1.6.). W projektach tych wystąpiło większość typowych problemów architektonicznych, konstrukcyjnych i prawnych. Wydają się, że szczegółowe omówienie tego projektu zilustrować może rzeczywiste sposoby ich rozwiązywania.



Ryc. 4.1.7.

-Adaptacja parteru kamienicy czynszowej przy Al. Wojska Polskiego nr 32 na sklep odzieżowy – Dorothy Perkins- w Szczecinie-.

Źródło: Fotografie własne autora.

W czasie pierwszej adaptacji parteru na sklep mięsny w latach 70-tych XX wieku dokonano szeregu prac konstrukcyjnych, polegających na (1) wyburzeniu części elewacji frontowej i wytworzeniu witryny sklepowej (ryc. 4.1.7.); (2) wykonaniu nowego obniżonego stropu w parterze budynku, (3) wyburzeniu części ścian konstrukcyjnych i wprowadzeniu nowych podciągów. Przy powiększaniu otworu na witrynę w elewacji frontowej wprowadzono nowy słup stalowy, który pozwolił na przeniesienie naprężeń występujących w elewacji frontowej. W ramach prac modernizacyjnych w 2000 roku wykonano szereg prac:

- zmianę układu funkcjonalnego;  
(Ze względów komercyjnych założono program funkcjonalny o maksymalnej powierzchni handlowej, oraz wykonania niezbędnego zaplecza socjalnego dla pracowników sklepu-pomieszczenia socjalnego i WC.).
- konstrukcyjnych;  
(Założono wyburzenie wszystkich istniejących ścian działowych i konstrukcyjnych, które zastąpiono słupami i podciągami stalowymi.)
- ogólnobudowlanych;  
(Wykonano: nowe schody żelbetowe pomiędzy trzema poziomami sklepu, nowe posadzki podłogowe, oraz termorenowację ścian zewnętrznych- docieplenie ścian styropianem





Ryc. 4.1.8.

Adaptacje i modernizacje parterów kamienic czynszowych w tzw.-kwartale turzyńskim- w Szczecinie. Przykład realizacji tendencji historyzującej. Autorzy: Studio projektowe A4 (główny projektant arch. Jacek Lenart). Źródło: Fotografie własne autora.



wykończonych płytami gipsowo- kartonowymi od strony wnętrza, oraz dokonano częściowego osuszenia ścian piwnic w budynku.)

- porządkujących elewację frontową;  
(Obniżono poziom górnego nadproża witrynowego dopasowując się do wcześniej przeprowadzonej modernizacji sąsiedniego sklepu, wprowadzono nowe okno witrynowe, oraz obłożono fragment elewacji płytkami gresowymi i wkomponowano typowe dla sieci –Dorothy Perkins- szyldy reklamowe).
- wprowadzających nowe instalacje techniczne;  
(Wprowadzono cały zakres nowych instalacji technicznych. Na podkreślenie zasługuje konieczność wprowadzenia kominów- wyrzutni instalacji klimatyzacyjnej, która prowadzono na zewnątrz od strony podwórka- wynik całkowitego braku wolnych przewodów kominowych).
- oraz wykonano szeroki wachlarz prac z zakresu aranżacji wnętrza.  
(Projekt wnętrza wykonany został przy współpracy z biurem architektów wnętrz z Londynu koordynujących charakter wszystkich punktów handlowych sieci -Dorothy Perkins- w Europie).

Ze względów formalnych na podkreślenie zasługuje fakt konieczności uzyskania przez inwestora zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, która posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. W tym konkretnym przypadku rozbicie własnościowe budynku było stosunkowo duże i otrzymanie wymaganej przez prawo większościowej uchwały Wspólnoty Mieszkaniowej zezwalającej na prace budowlane było stosunkowo długotrwałe. Niestety także w innych przypadkach, kiedy stopień rozbicia własnościowego jest duży, problem uzyskania większościowej zgody współwłaścicieli budynku bywa utrudniony, a w skrajnych przypadkach doprowadzić może do zablokowania wszelkich działań budowlanych.

Zakres prowadzonych prac (zmiana elewacji, zmiany w konstrukcji budynku, zmiany instalacyjne) wymagały uzyskania –Decyzji o pozwoleniu na budowę-, która poprzedzona została pozytywną opinią Miejskiego Konserwatora Zabytków, oraz szeregiem uzgodnień szczegółowych.

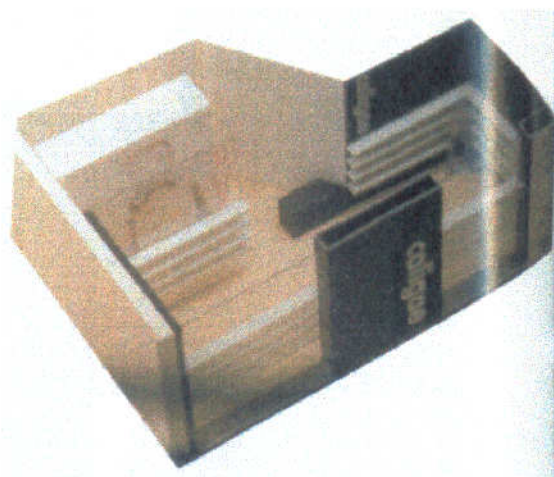
Przedstawiony powyższy zakres prac architektonicznych, konstrukcyjnych, oraz procedur formalnych uznać można za typowy w warunkach polskich, dla wielu adaptacji lokali kamienic czynszowych. Działania te ulegają w każdym przypadku jednostkowemu uszczegółowieniu. Równocześnie jednak prace te posiadają wiele cech wspólnych, co pozwala na nadanie pracom adaptacyjnym w parterach i piwnicach kamienic z drugiej połowy XIX i początku XX wieku charakterystycznej autonomii techniczno- proceduralnej.

Omówiony powyżej przykład obrazuje szczegółowy zakres rozwiązań budowlanych i prawnych występujących obecnie w Polsce.

U źródeł twórczości architektonicznej znajduje się idea architektoniczna dzieła, która w toku dalszych prac przybiera ukonkretnioną postać. Działania twórcze osadzone w kontekście historycznym pozwalają na określenie dystansu architektów i panujących w danym okresie prądów architektonicznych wobec zastanej formy architektonicznej.

W tym kontekście należy także definiować koncepcje adaptacji części parterowych na lokale komercyjne. Założony podział według zasad rekompozycji elewacji frontowej na trzy podstawowe tendencje: (1) historyzującą, (2) minimalistyczną i (3) kreatywną; rozciągnąć można na całość procesów adaptacji parterów w kamienicach czynszowych. Przyjmowane w poszczególnych projektach postawy twórcze obrazują występujące obecnie tendencje w zakresie adaptacji części parterowych na lokale komercyjne w kamienicach czynszowych z drugiej połowy XIX i początku XX wieku. Omówione tendencje formalne dotyczące adaptacji części parterowych omówiono na trzech wybranych przykładach: (1) tendencja historyzująca: adaptacje parterów w tzw. –kwartale turzyńskim- w Szczecinie, (2) tendencja minimalistyczna: adaptacja parteru kamienicy na boutique odzieżowy: -BOUTIQUE COLECCION PRIVADA- w Madrycie, oraz (3) tendencja kreatywna: galeria (witryna) sztuki i architektury w Nowym Jorku.





Ryc. 4.1.9.  
Adaptacja parteru kamienicy na boutique odzieżowy: -BOUTIQUE COLECCION PRIVADA-  
w Madrycie. Autor: Manuel Ocana del Valle  
Źródło:- *DisenoInterior*- nr 97/2000.



(1) Adaptacje parterów i piwnic kamienic czynszowych w tzw. –kwartale turzyńskim- w Szczecinie, autorzy: Studio A4 (główny projektant: arch. Jacek Lenart)- jako przykład tendencji historyzującej.

Adaptacje lokali parterowych i piwnic wykonanych w ramach kompleksowej rewaloryzacji -kwartału turzyńskiego- w Szczecinie przez pracownię projektową Studio A4 (główny projektant: arch. Jacek Lenart) stanowi przykład tendencji historyzującej.

W ramach tej realizacji dokonano adaptacji kilku lokali, które odwołują się do XIX-wiecznego języka formy, dokonując ich współczesnego przetworzenia (4.1.8.).

Osie, wielkości, proporcje i rozmieszczenie otworów witrynowych odnoszą się bezpośrednio do otworów okiennych na wyższych kondygnacjach. W części sklepów wykorzystano istniejące wcześniej otwory, a wielkości nowych otworów elewacyjnych zbliżono gabarytami do wielkości otworów historycznych.

Ważnym elementem projektu jest drewniana stolarka witrynowa. Część z rozwiązań stolarki witrynowej posiada drewniane profile i detale architektoniczne wzorowane bezpośrednio na rozwiązaniach historycznych. W wielu przypadkach zastosowano dodatkowe szprosły okienne, które swym podziałem zmniejszają pola okienne.

Wnętrza sklepów przedstawiają zróżnicowany charakter, uzależniony od najemcy lokalu. Wydaje się, że adaptację parterów i piwnic w kwartale -turzyńskim w Szczecinie- uznaje się za pozytywny przykład adaptacji w duchu współczesnego historyzmu.

Zachowany został ogólny klimat architektury przełomu XIX i XX wieku, a zastosowane rozwiązania wyróżniają się wyczuciem skali i proporcji. Kontrastuje to z wieloma nieudanymi przykładami adaptacji w duchu historyzmu, w których odczuwalne jest uczucie sztuczności, oraz stosowania przypadkowych form, nie posiadających dostatecznej podbudowy kompozycyjnej.

(2) Adaptacja parteru kamienicy na boutique odzieżowy: -BOUTIQUE COLECCION PRIVADA- w Madrycie, autor: Manuel Ocana del Valle- jako przykład tendencji minimalistycznej.

Manuel Ocana del Valle zaprojektował wnętrza boutique'u, wraz z nową kompozycją elewacji jednej z madryckich kamienic (ryc. 4.1.9.). Projekt zasługuje na uwagę ze względu na swój zdyscyplinowany charakter, łączący w swym wyrazie plastycznym wnętrze i zewnątrz sklepu. Wnętrze sklepu składa się z:

- płaszczyzn poziomych, wykonanych z elementów metalowych, które stanowią półki wystawowe,
- oraz płaszczyzn pionowych, wykonanych ze szkła.

Zasada ta została wykorzystana także przy komponowaniu witryny sklepowej (płaszczyzna pionowa- witryna szklana, płaszczyzny poziome- stalowe półki).

Wnętrze sklepu utrzymano w konwencji elementów czarno-białych i szarych.

Ze względu na niewielką powierzchnię sześciokątnego sklepu autor przyjął konwencję ekspozycji niewielkiej liczby ubrań i butów.

Dzięki tym zabiegom powstał obiekt stanowiący interesujący przykład tendencji minimalistycznej. Operując powściągliwymi środkami wyrazu, autorowi udało się wpisać w istniejącą geometrię elewacji, nadając jej jednak indywidualny wyraz.

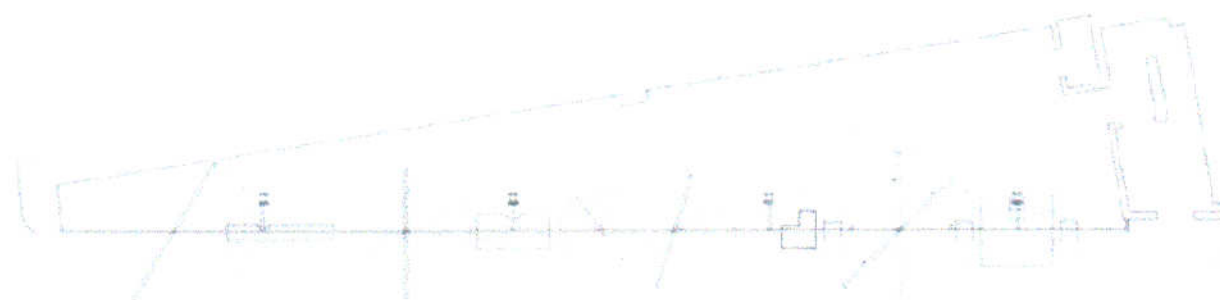
(3) Galeria (witryna) sztuki i architektury w Nowym Jorku autorstwa Steven'a Holl'a i Vito Acconciego- jako przykład tendencji kreatywnej.

Przykładem adaptacji parterowego fragmentu budynku jest galeria sztuki i architektury (a w zasadzie witryna sztuki) autorstwa nowojorskiego architekta Steven'a Holl'a.

Znaczenie tej realizacji wynika przede wszystkim z osoby jej autora.

Urodzony w 1947 roku w Bremerton Steven Holl, identyfikowany jest jako jeden z kontynuatorów idei powstałych i rozwijanych na zachodnim wybrzeżu USA, przez takich twórców jak grupa Morphosis, Eric Owen Moss, czy nieżyjący już Frank Israel. Architekci ci dążyli w swych projektach do połączenia architektury racjonalistycznej (modernistycznej) z elementami twórczej improwizacji, stając się w swych poszukiwaniach wzorem do naśladowania dla całego pokolenia młodych architektów.





Ryc. 4.1.10.

Galeria (witryna) sztuki i architektury. (Kenmare Street/ Soho-Manhattan/ Nowy Jork). 1994.

Autorzy: Steven Holl, Vito Acconci.

Źródło: -*Contemporary American Architects, volume II*- Taschen 1996.



Adaptowany w Soho na Manhattanie niezwykle wąski fragment budynku postawił przed Hollem trudne zadanie projektowe. Głównym elementem projektu jest witryna, która składa się z uchylnych płaszczyzn. Zaprojektowane płaszczyzny tworzą niekonwencjonalne wglądy w wąską przestrzeń galerii, nadając im bardzo indywidualny wyraz (4.1.10.).

Holl potraktował swoją –witrynę–, jako element autonomiczny, łączący przestrzeń zewnętrzną i wewnętrzną. Jego projekt odcina się od wyższych pięter budynku, tworząc swoistą indywidualną grę z przestrzenią i odbiorcą.

Projekt ten stanowi pozytywny przykład tendencji kreatywnej, w którym autorowi udało się nadać nową wartość dla budynku historycznego.

#### *Wnioski.*

Analizując przedstawione rozważania praktyczne i teoretyczne należy stwierdzić, że przekształcenia parterów i piwnic, jako niezależne działania inwestycyjne są faktem, który należy uwzględniać, w szeroko rozumianej strategii rewitalizacji kamienic czynszowych w każdym z miast.

Określenie możliwości i zasięgu terytorialnego przekształceń<sup>11</sup>, sposobu realizacji, oraz procedur administracyjnych dotyczących adaptacji tych pomieszczeń, powinno zostać opisane przez miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i objęte opieką właściwych służb konserwatorskich.

Przy realizacji przekształceń szczególną uwagę należy zwrócić na rekonstrukcję elewacji, jako elementu przynależnego do przestrzeni publicznej miasta. Przy rekonstruowaniu elewacji konieczne jest natomiast poszukiwanie kompromisu pomiędzy historycznym charakterem budynku, a wykorzystaniem współczesnych form i technologii.

Przekształcenia parterowych lokali mieszkalnych i pomieszczeń pomocniczych (piwnic) na funkcje usługową pociąga za sobą określony zakres prac technicznych, oraz wymaga analizy prawnej możliwości ich przeprowadzenia (własność, zapisy planu miejscowego).

Wydaje się, że właściwe prowadzenie procesów adaptacji parterów i piwnic, może w określonych przypadkach, mieć kluczowe znaczenia dla procesów rewitalizacji całości kamienicy czynszowej. Ich wykonanie może podnieść standard budynku i przekładać się na finansowe możliwości prowadzenia dalszych prac rewitalizacyjnych.<sup>12</sup>

<sup>11</sup> Pożądanym jest określanie przez miejscowe plany zagospodarowania terenu granic terytorialnych, w których możliwe jest dokonywanie przekształceń parterów i piwnic na cele komercyjne. Możliwości te powinny tworzyć –ciągi handlowe–, skoncentrowane wokół głównych ciągów miejskich, w mniejszym stopniu powinny zaś dotyczyć lokalizacji peryferyjnych.

Za błędne należy uznać dopuszczanie możliwości adaptacji parterów wszystkich kamienic.

Wartości historyczne szczególnie cennych kamienic czynszowych powinny uniemożliwiać przekształcenia ich parterów.

<sup>12</sup> Taki model finansowy możliwy jest do wykorzystania przez inwestora ( np. gminę) posiadająca całości kamienicy czynszowej. Pieniądze uzyskane np. z wynajmu parteru, mogą finansować remont wyższych kondygnacji.



#### 4.1.2. Adaptacja mieszkań.

(Możliwości przekształceń kamienic czynszowych. Układy przestrzenne i konstrukcyjne kamienic czynszowych i ich przydatność do procesów adaptacyjnych. Transformacja XIX- wiecznych kamienic czynszowych do potrzeb współczesnego mieszkalnictwa. Nowe funkcje kamienic czynszowych. Przykłady realizacji przekształceń kamienic czynszowych. Wnioski.)

##### *Możliwości przekształceń kamienic czynszowych.*

Kamienice czynszowe w momencie swego powstania stanowiły materialne odbicie potrzeb i możliwości wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego przełomu XIX i XX wieku. Następujący później gwałtowny rozwój myśli architektonicznej i technicznej, wpłynął na podniesienie standardów funkcjonowania wielorodzinnej architektury mieszkaniowej i zmienił zasadniczo wymagania wobec miejskiego środowiska mieszkaniowego.

Zasady kształtowania XX-to wiecznego mieszkalnictwa znacząco odbiegały od założeń funkcjonalnych i formalnych kreowanych w kamienicach czynszowych. Osiągnięcia Karty Ateńskiej nakazały spojrzeć na mieszkanie przez pryzmat możliwości nasłonecznienia, dostępności terenów zielonych, przewietrzania, strefowania, urządzeń sanitarnych, które nie miały charakteru priorytetowego w zabudowie czynszowej.

Wymagania rozpoczynającego się XXI wieku dotyczące wielorodzinnej architektury mieszkaniowej, oraz obiektów użyteczności publicznej są jeszcze wyższe. Stale podnosi się standard miejskiej architektury wielorodzinnej, co przekładać się musi także na wymagania użytkowników wobec budynków istniejących.

Jest faktem oczywistym, że dalsze funkcjonowanie XIX-wiecznej zabudowy czynszowej wymaga prowadzenia prac modernizacyjnych, poprawiających jej standard. Proces ten ma charakter ciągły i powinien być prowadzony, wraz z dalszym postępem cywilizacyjnym w odniesieniu do większości obiektów architektonicznych z różnych epok historycznych.

W warunkach polskich działania rewaloryzacyjne dotyczące zabudowy czynszowej należy jednak rozumieć jako absolutnie konieczne, ponieważ ogólny stopień zapaści technicznej większości XIX-wiecznej zabudowy czynszowej jest bardzo głęboki.<sup>1</sup>

Podjęcie prac rewaloryzacyjnych nad zabudową czynszową może mieć zróżnicowany zakres i formę. Analiza przeprowadzanych przekształceń pokazuje na dwie podstawowe możliwości transformacji funkcjonalnej:

- pozostawienie pierwotnej funkcji mieszkalnej;
- wprowadzenie w struktury kamienic czynszowych nowych funkcji użyteczności publicznej.

Większość kompleksowo prowadzonych prac modernizacyjnych pozostawia pierwotną funkcję mieszkalną, która ulega dostosowaniu do współczesnych standardów przestrzennych i technicznych.

W szczególnych przypadkach dochodzi do zmian funkcjonalnych, które w przestrzeni kamienicy czynszowej wpisują nowe układy biurowe, hotelowe, sklepowe itd.

Wybór drogi przekształceń uzależniony jest od intencji inwestorskich, oraz możliwości przestrzenno- technicznych stwarzanych przez kamienice czynszowe.

##### *Układy przestrzenne i konstrukcyjne kamienic czynszowych i ich przydatność do procesów adaptacyjnych.*

Podstawowymi kryteriami określającymi możliwości adaptacyjne kamienic powstałych w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku są ich układy przestrzenne i konstrukcyjne, które wyznaczają granice możliwych transformacji. Analiza tych układów pokazuje na znaczną typizację rozwiązań, co pozwala na wyciągnięcie wniosków uogólniających w zakresie możliwości adaptacyjnych.

<sup>1</sup> Autorowi znany jest przykład kamienicy czynszowej, w której znajduje się i jest użytkowane autonomiczne mieszkanie o powierzchni 15 m<sup>2</sup> z pomieszczeniem do spania, kuchnią, oraz ogólnodostępną łazienką zlokalizowaną na półpiętrze. Zapewne powyższy przykład nie ma charakteru odosobnionego, a opisuje szersze zjawisko występującej często papuperyzacji zabudowy czynszowej.





Ryc. 4.1.11.

Dźwig osobowy jako element funkcjonalno- przestrzenny kamienicy czynszowej.

A,B- Oryginalny dźwig osobowy, wraz z otwartym szybem w kamienicy z przełomu XIX i XX wieku.

C,D- Współczesna modernizacja wiedeńskiej kamienicy połączona z wprowadzeniem zewnętrznego dźwigu osobowego.

Źródło: Fotografie własne autora.





Ryc. 4.1.12.  
Przykłady realizacji podziemnych parkingów samochodowych zlokalizowanych pomiędzy zabudową czynszową w Wiedniu.  
Źródło: Fotografie własne autora.



Ryc. 4.1.13.  
Zejście do stacji wiedeńskiego metra zlokalizowane w kamienicy czynszowej.  
Źródło: Fotografia własna autora.





A



B



C

Ryc. 4.1.14.

(A,B) Wprowadzanie balkonów od strony wnętrza działki, jako elementu podnoszącego standard mieszkań, oraz (C) akcent nad wejściem do lokalu komercyjnego w narożniku kamienicy.

A- Modernizacja tzw. -kwartału turzyńskiego- w Szczecinie-. B,C- Fotografie kamienic wiedeńskich.

Źródło: Fotografie własne autora.



Układy przestrzenne.

W ramach schematu ideowego kamienicy czynszowej wyróżnić można korpus główny i oficyny, jako podstawowe elementy struktury budynku. Elementy te różnią się między sobą zasadniczo układem przestrzennym, co wpływa na zróżnicowanie ich możliwości adaptacyjnych.

Korpusy główne większości kamienic oparty jest o centralnie lokalizowaną klatkę schodową, z której na piętrach powtarzalnych dostępne są mieszkania. Korpusy główne posiadają stosunkowo szerokie trakty, oraz są dobrze doświetlone.

Cechy te powodują, że w większości przypadków ze względów przestrzennych korpusy główne kamienic czynszowych posiadają układy podatne na różnorodne przekształcenia. Centralna klatka schodowa umożliwia dobre skomunikowanie poszczególnych kondygnacji, oraz dogodne dalsze prowadzenie komunikacji w pionie.

Inny układ przestrzenny reprezentuje większość oficyn. Najczęściej występują tu układy amfiladowe, oparte o pełne ściany z jednej ze stron. Długości traktów są tu węższe, a wejście do mieszkań z klatki schodowej zlokalizowane w części skrajnej kondygnacji.

Powoduje to, że układy przestrzenne oficyn są mniej podatne pod względem przestrzennym na przekształcenia i często utrudnione jest tworzenie poprawnych rozwiązań funkcjonalnych.

Układy konstrukcyjne.

W przypadku analizy układów konstrukcyjnych kamienic czynszowych ze względu na możliwości adaptacyjne najważniejsze są parametry (1) rozpiętości stropów i układ ścian konstrukcyjnych, które determinują układ przestrzenny kondygnacji, oraz (2) parametry wytrzymałościowe ścian i stropów.

Większość oryginalnych ścian konstrukcyjnych ma charakter ścian ceramicznych na zaprawie cementowo-wapiennej (z ewentualnymi elementami konstrukcji drewnianych), a stropy międzykondygnacyjne wykonywano najczęściej w konstrukcji drewnianej i ceramicznej na belkach stalowych.

Ściany.

Wymagane parametry wytrzymałościowe odnoszące się do ścian murowanych określone zostały w normie –Konstrukcje murowe. Obliczenia statyczne i projektowanie- (PN-87/B-03002). Analiza tej normy pokazuje, że parametry wytrzymałościowe ścian uzależnione są od następujących podstawowych parametrów:

- wysokości ścian (odległość pomiędzy poszczególnymi stropami poziomymi);
- długości ścian (odległość pomiędzy usztywnieniami pionowymi- wyboczenie);
- grubości ścian;
- oraz parametrów materiału, z którego wykonana jest ściana (klasa cegły i marka zaprawy).

W zależności od jednostkowych parametrów każdej ze ścian, oraz jej stanu technicznego możliwe jest określenie istniejących warunków wytrzymałościowych, oraz sposobów wzmocnień i ich dopasowania do wymaganych rozwiązań przestrzennych.

Stropy.

Wymagane parametry dotyczące przenoszonych obciążeń przez stropy określa norma:

-Podstawowe obciążenia technologiczne i montażowe- (PN-82/B-02003).

W Tabeli nr 1 tej normy określono wielkości obciążeń charakterystycznych<sup>2</sup>, które powinny być przenoszone przez stropy w poszczególnych funkcjach budynków:

- |   |                         |
|---|-------------------------|
| - stropy i poddasza z dostępem do klatki schodowej  | 1,2 kN/m <sup>2</sup> ; |
| - pokoje mieszkalne w domach czynszowych i hotelach | 1,5 kN/m <sup>2</sup> ; |
| - korytarze i halle w budynkach mieszkalnych        | 2,0 kN/m <sup>2</sup> ; |
| - restauracje, kawiarnie                            | 3,0 kN/m <sup>2</sup> ; |
| - sklepy, sale sprzedaży domów towarowych           | 5,0 kN/m <sup>2</sup> ; |
| - magazyny sklepowe                                 | 7,5 kN/m <sup>2</sup> . |

<sup>2</sup> Wielkości obciążeń charakterystycznych mnożone są przez właściwe współczynniki, co w praktyce oznacza zwiększenie wartości obciążeń, które muszą być przeniesione przez strop.



Większość istniejących stropów drewnianych wykonywana jest z belek drewnianych co 80- 90 cm . Przyjmując przykładowe wielkości belek 24 cm x 26 cm, czy 20 cm x 26 cm i rozpiętości ścian konstrukcyjnych około 500 cm, otrzymujemy wartości obciążeń przenoszonych przez stropy drewniane w granicach 1,5 - 2,0 kN/m<sup>2</sup>.

Zbliżony niedobór wartości przenoszonych obciążeń w stosunku do obowiązujących norm występuje także w stropach ceramicznych na belkach stalowych.

Niezwykle ważnym elementem jest stan konstrukcji stropów, który w ciągu ponad 100 lat funkcjonowania mógł ulec znaczącemu pogorszeniu, co w praktyce oznacza pogorszenia zdolności przenoszenia obciążeń.

Dla uzyskania lepszych warunków charakterystycznych stropów powszechnie stosuje się odciążenie stropów: w przypadku stropów drewnianych wymianę istniejącej polepy na lżejszą wełnę mineralną. Pozwala to na uzyskanie odciążenia rzędu 40-50 kg na jeden metr kwadratowy.

Analiza przytoczonych powyżej wartości liczbowych opisujących wymagane wartości charakterystyczne wobec stropów pokazuje, że jedynie przy pozostawieniu funkcji mieszkalnych i dobrze zachowanym stanie technicznym stropu, możliwe jest pozostawienie istniejącego stropu bez wzmocnień. W przypadku większości adaptacji do innych funkcji konieczne jest wzmocnienie stropu.

### *Transformacja XIX-wiecznych kamienic czynszowych do potrzeb współczesnego mieszkalnictwa.*

#### Skala urbanistyczna.

Pracę nad transformacją XIX-wiecznej zabudowy czynszowej dla potrzeb współczesnego mieszkalnictwa należy rozpocząć od przekształceń w skali urbanistycznej.

Głównym problemem towarzyszącym przekształceniom urbanistycznym XIX-wiecznych kwartałów zabudowy czynszowej, jest odmienny sposób rozwiązywania wielu aspektów funkcjonalnych w przeszłości i obecnie.

Część problemów, które dzisiaj uznajemy za ważne były w XIX wieku pomijane (np.: nasłonecznienie, przewietrzanie); część z nich zmieniła swój charakter (np.: przepisy o wielkości dróg przeciwpożarowych), oraz pojawiły nowe elementy funkcjonalne (np.: miejsca postojowe dla samochodów).

Większość rozbieżności funkcjonalnych dotyczy wnętrz kwartałów, które nie przystają do współczesnych standardów funkcjonalnych, jak i obowiązującego prawa budowlanego.

Konieczne jest wprowadzanie we wnętrza kwartałowe (w możliwym do przeprowadzenia zakresie): terenów zielonych, placów zabaw, garaży i parkingów dla samochodów osobowych (ryc. 4.1.12.), dojazdów dla wozów straży pożarnej, urządzeń technicznych (komory śmietnikowe, trzepaki); oraz poprawa warunków nasłonecznienia<sup>3</sup>, przewietrzania<sup>4</sup>, oraz innych elementów.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Na podstawie –Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania-, w mieszkaniu wielopokojowym, w zabudowie zwartej czas nasłonecznienia ograniczony może być do 1,5 godziny.

§ 60. 1. Pokój mieszkalny oraz pomieszczenie przeznaczone do zbiorowego przebywania dzieci w żłobku, przedszkolu i szkole, z wyjątkiem pracowni chemicznej, fizycznej i plastycznej, powinny mieć zapewniony czas nasłonecznienia co najmniej 3 godziny w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 800-1600.

2. W mieszkaniu wielopokojowym dopuszcza się ograniczenie wymagania ust. 1 co najmniej do jednego pokoju, przy czym w zabudowie uzupełniającej (plombowej) dopuszcza się ograniczenie wymaganego czasu nasłonecznienia do 1,5 godziny, a w odniesieniu do mieszkania jednopokojowego nie określa się wymaganego czasu nasłonecznienia.

<sup>4</sup> Na podstawie § 91–Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania-, nie wymaga się zapewnienia przewietrzania mieszkania przy przebudowie lub modernizacji:

§ 91. Mieszkanie, z wyjątkiem jedno- i dwupokojowego, powinno być przewietrzane na przestrzał lub narożnikowo. Nie dotyczy to mieszkań w budynku podlegającym przebudowie lub modernizacji.

Nie zmienia to jednak faktu, że przewietrzanie wielopokojowego mieszkania jest bardzo wskazane.

<sup>5</sup> Przykładem nietypowego wykorzystania fragmentu kamienicy może być lokalizacja zejścia do stacji kolei podziemnej w Wiedniu (ryc. 4.1.13.).



Skala architektoniczna.

Pozostawienie mieszkań, jako wiodącego elementu funkcji w kamienicy może wymagać:

- zmiany układów funkcjonalnych wewnątrz mieszkań;
- oraz wprowadzania współczesnych urządzeń technicznych, oraz rozwiązań budowlanych.

Poprawa układów funkcjonalnych mieszkań odnosi się do korekt w rozplanowaniu pomieszczeń i wprowadzeniu poprawnego współczesnego układu funkcjonalnego, wraz ze strefowaniem pomieszczeń (części dziennej – pokoju dziennego i kuchni; sypialni, oraz komunikacji i pomieszczeń sanitarnych). Prace te mogą pociągać za sobą konieczność wykonywania nowych elementów konstrukcyjnych (przebicia i przesunięcia otworów w ścianach).

Drugą grupę prac stanowi wprowadzanie współczesnych urządzeń technicznych i rozwiązań budowlanych. Jako ważniejsze prace w tym zakresie można wymienić:

- korekty klatek schodowych;

Istniejące klatki schodowe kamienic czynszowych bardzo często nie spełniają obowiązujących przepisów budowlanych w zakresie wielkości biegów i spoczników schodowych, oraz geometrii schodów (zakaz lokowania schodów zabiegowych jako jedynej drogi ewakuacji). Jeżeli istniejące wielkości odbiegają znacząco od obowiązujących norm i ekspertyzy techniczne wykonane przez właściwych rzeczoznawców nakazują wprowadzenie w tym zakresie zmian, niezbędne jest wprowadzenie nowej klatki schodowej. Jeśli jednak wielkości te odbiegają nieznacznie od obowiązujących przepisów wskazane jest pozostawienie klatek w istniejącym kształcie, jako integralnego elementu kompozycji przestrzennej kamienic.

- wprowadzanie dźwigów osobowych (ryc. 4.1.11);

Elementem znacznie poprawiającym standard funkcjonalny budynku mieszkalnego jest wprowadzenie dźwigu osobowego. Obecność takiego dźwigu, jeśli nawet z racji przepisów budowlanych (ilości kondygnacji) nie jest wymagane, to jednak znacząco poprawia komfort mieszkańców. Niestety, ze względu na cenę dźwigu osobowego niezwykle rzadko dochodzi do jego montażu.<sup>6</sup>

W przypadku adaptacji kamienicy czynszowej na budynek użyteczności publicznej, ze względu na obowiązujące przepisy budowlane, konieczne i wskazane jest wprowadzanie dźwigu osobowego.

- wprowadzanie komór śmietnikowych;

Jako niezbędny element prac rewaloryzacyjnych należy uznać lokalizację wewnętrznych, lub zewnętrznych komór śmietnikowych. W większości przypadków pomieszczenia na odpady stałe nie były projektowane (w myśl obecnych standardów) w XIX-wiecznych kamienicach i konieczne jest rozwiązywanie tego istniejącego do dziś problemu.

- wprowadzanie i wymiana instalacji technicznych;

Remonty kapitalne kamienic, powiązane ze zmianami układów funkcjonalnych wewnątrz budynku wymagają wprowadzania nowych instalacji technicznych ( woda, kanalizacja, gaz, energia elektryczna, telefon, telewizja, itd.)

- termorenowacja ścian zewnętrznych i dachów;

Ze względu na niespełnienie wymagań cieplnych przegród zewnętrznych (ściany, dachy, posadzki piwnic) konieczne jest wykonanie termorenowacji tych elementów.

- wymiana stolarki okiennej i drzwiowej;

Ze względów zużycia technicznego, oraz zmian oczekiwanych parametrów technicznych wobec drzwi i okien dochodzi do wymiany tych elementów. Nie ulega jednak wątpliwości, że wymiana ta powinna odnosić się do form istniejących, a w przypadku szczególnie interesujących przykładów stolarki drzwiowej i okiennej powinno dążyć się do jej zachowania, nawet kosztem niedomagań technicznych.

- wprowadzanie nowych balkonów i oranżerii (ryc. 4.1.14.).

Poprawa warunków mieszkaniowych związana jest także z wprowadzaniem nowych balkonów, czy oranżerii, które znacząco podnoszą standard mieszkania. Ze względów kompozycyjnych elementy te powinny być wprowadzane w elewacji tylnej, najczęściej jako niezależne elementy konstrukcyjne.

Suma działań wpływających na zmianę układów funkcjonalnych, oraz wprowadzanie nowych urządzeń i rozwiązań technicznych doprowadza do poprawy standardu mieszkalnego kamienicy czynszowej.

<sup>6</sup> Omawiając ten problem należy przypomnieć, że już w pierwszym dziesięcioleciu XX- tego wieku w najwyższych warszawskich kamienicach czynszowych lokowano dźwigi osobowe.



### *Nowe funkcje kamienic czynszowych.*

W przypadku szczególnie atrakcyjnych lokalizacji, dochodzi do zmiany funkcji kamienic czynszowych. Do najczęściej występujących w tych przypadkach funkcji można zaliczyć budynki użyteczności publicznej: hotele, biura, oraz sklepy. Skala możliwych przekształceń jest jednak większa i dotyczyć może: rodzinnych domów dziecka, ośrodków kultury, teatrów, itp. Ze względów na specyfikę układu przestrzennego na uwagę zasługują hotele, które stosunkowo łatwo wpisują się w mieszkaniowy charakter kamienic czynszowych. W części parterowej możliwe jest lokowanie ogólnych pomieszczeń hotelowych (recepcja, sale konsumpcyjne, dodatkowe usługi), a na wyższych kondygnacjach boksy pokoi hotelowych, które mogą pokrywać się z układem istniejących ścian konstrukcyjnych.

W układy pięter powtarzalnych korpusu głównego i oficyn istnieje także możliwość stosunkowo dogodnego wpisywania biur w układzie celkowym. Istniejące pokoje mieszkalne ograniczone ścianami konstrukcyjnymi stanowić mogą celki biurowe, które w zależności od potrzeb ulegać mogą dalszym podziałom wtórnym. W zależności od przyjętej koncepcji funkcjonalnej na piętrze powtarzalnym biur można lokalizować zaplecza sanitarne i socjalne, oraz pomieszczenia pomocnicze.<sup>7</sup>

Adaptacje kamienic na sklepy i domy towarowe pociąga za sobą najczęściej większą skalę zmian. Funkcje handlowe wymagają wielokubaturowych pomieszczeń, z możliwie małą ilością ścian. Przy adaptacji kamienic czynszowych do tych funkcji konieczne jest (1) przeprowadzenie większej ilości wyburzeń ścian nośnych, w celu stworzenia wymaganej powierzchni, (2) zmiana zabezpieczeń przeciwpożarowych budynku, oraz (3) wprowadzania nowych konstrukcji stropów, podciągów i wzmocnień ścian.

W układy funkcjonalne kamienic czynszowych wpisywać można także inne funkcje, które nie są powszechnie kojarzone z budownictwem czynszowym.

Potwierdza to tezę o dużych możliwościach transformacji funkcjonalnej kamienic czynszowych do nowych funkcji, szczególnie w odniesieniu do funkcji wpisujących się w ograniczenia przestrzenne i konstrukcyjne budynku.

<sup>7</sup> W przypadku biur na uwagę zasługują pomieszczenia archiwów, gdzie w sposób zwarty magazynowane są dokumenty i archiwalia. W takich przypadkach konieczne jest wykonanie wzmocnień stropowych lub ich wymiana.



*Przykłady realizacji przekształceń kamienic czynszowych.*

Jako przykłady przekształceń kamienic czynszowych pokazano (1) analizy i (2) ilustracje wykonanych realizacji.

(1) Przedstawiono wykonane przez autora analizy możliwości adaptacji pięter powtarzalnych kamienic czynszowych na przykładzie dwóch szczecińskich kamienic.

(2) Ponadto opisano projekty modernizacji kamienic w Glasgow (-modernizacja parawanowa-), oraz opisano wpływ zastosowania urządzeń do pozyskiwania energii słonecznej na formę rewaloryzowanych kamienic.

Analiza możliwości adaptacji piętra powtarzalnego kamienicy przy ul. Ks. Bogusława X nr 6 w Szczecinie (ryc. ).

Kamienica przy ul. Ks. Bogusława nr 6 w Szczecinie powstała w ostatnim dziesięcioleciu XIX-tego wieku i składa się z piwnicy, parteru (zaadaptowanego na funkcje komercyjne), trzech kondygnacji mieszkalnych i poddasza. Korpus główny kamienicy posiada typowe rozplanowanie układu funkcjonalnego, opartego o centralnie umieszczoną klatkę schodową. Na każdej z kondygnacji znajdują się po dwa mieszkania, wyposażone w łazienkę, kuchnię i pokoje mieszkalne. Na przykładzie piętra powtarzalnego dokonano analizy możliwości adaptacji tej przestrzeni na pomieszczenia biurowe i lokale mieszkalne.

W przypadku pomieszczeń biurowych przyjęto założenie zaadaptowania całości kondygnacji na jedno biuro. W skład biura weszły: 1) pomieszczenia biurowe, wraz z sekretariatem w układzie celkowym, 2) zaplecze higieniczno- sanitarne (WC męskie i damskie), 3) zaplecze socjalne.

W przypadku mieszkań przyjęto zasadę adaptacji przestrzeni dwóch mieszkań na trzy mieszkania nowoprojektowane. Każde z nich posiada indywidualny układ funkcjonalny, dopasowany do układu istniejących ścian konstrukcyjnych. Założono niewielkie wyburzenia ścian działowych, oraz przebicia otworów drzwiowych, w celu dopasowania istniejącego układu do nowych funkcji.

Analiza możliwości adaptacji piętra powtarzalnego kamienicy przy Al. Wojska Polskiego nr 43 w Szczecinie(ryc. ).

Kamienica przy Al. Wojska Polskiego nr 43 w Szczecinie powstała także na przełomie XIX i XX wieku, jako część reprezentacyjnej alei Falkenwalder (ob. Al. Wojska Polskiego).

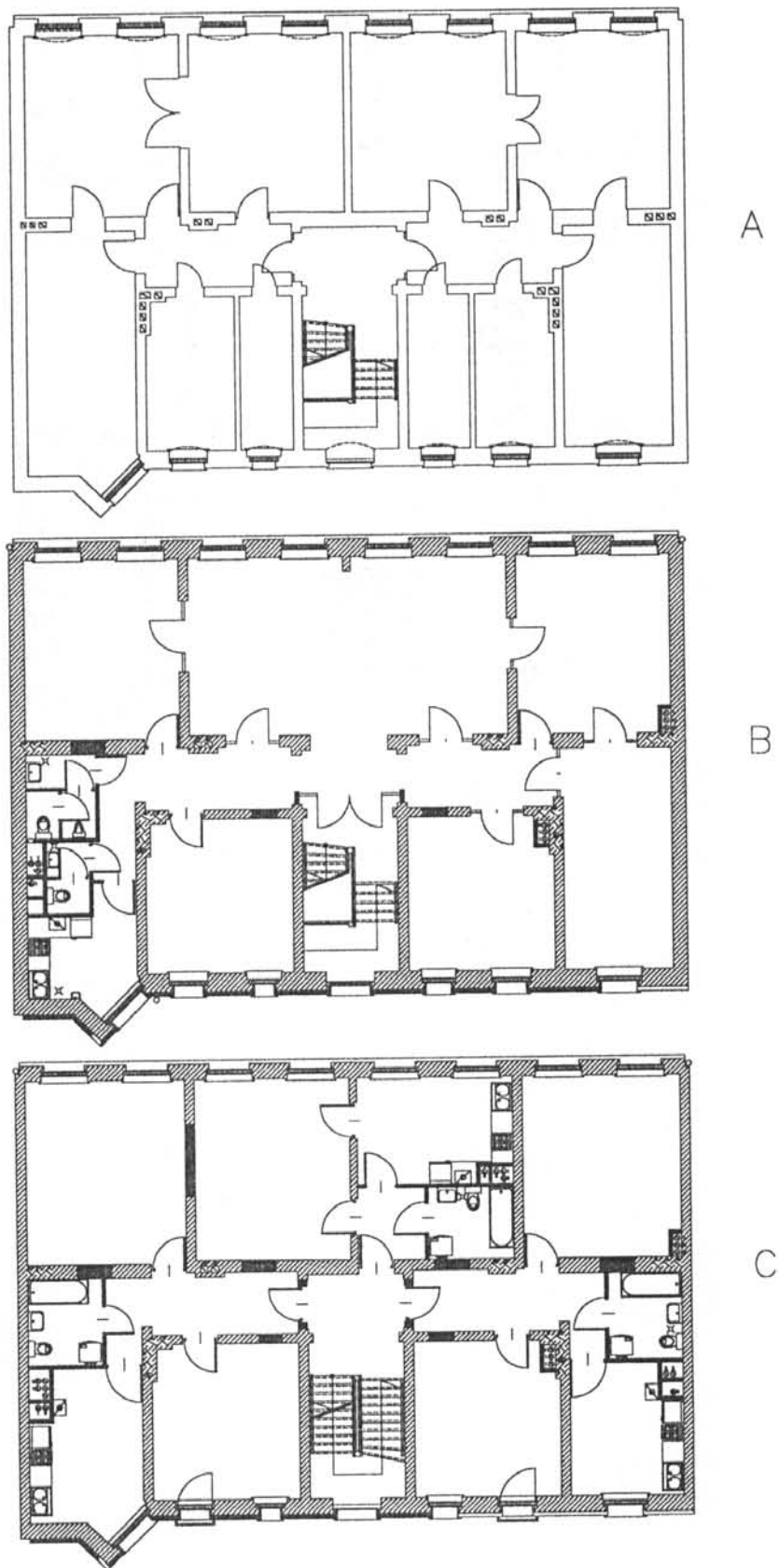
W wyniku zniszczeń wojennych doszło do przekształcenia budynku, polegającego na usunięciu (wyburzeniu) jego części.

Analiza możliwości adaptacyjnych na pomieszczenia biurowe wykonano przy założeniu adaptacji piętra powtarzalnego na dwa niezależne biura, z których każde posiadać miało pełny program funkcjonalny.

W przypadku adaptacji na funkcje mieszkalną, założono adaptacje na trzy mieszkania, co w przypadku tej konkretnej lokalizacji uznać można za optymalne dla rozwiązania układu niewielkich mieszkań.

W wyniku przeprowadzonej analizy adaptacji pięter powtarzalnych dwóch kamienic na funkcje biurowe i mieszkalne wykazano, znaczne potencjalne możliwości adaptacyjne tkwiące w układach przestrzennych typowych kamienic czynszowych.



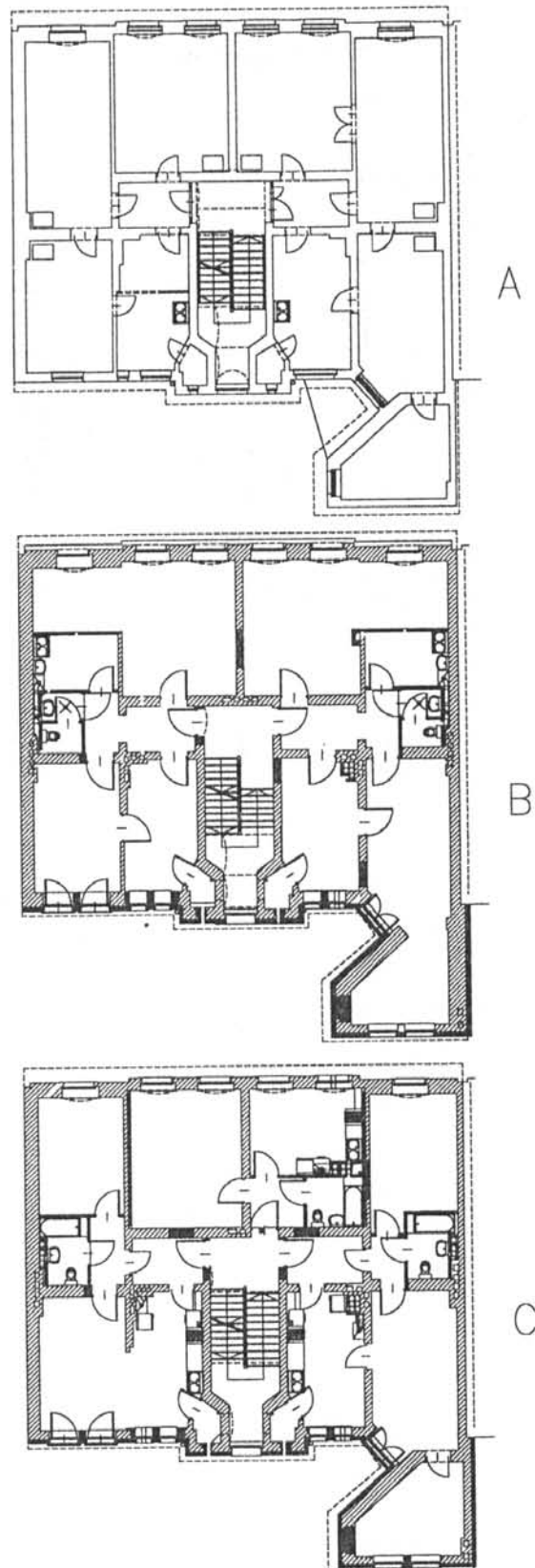


Ryc. 4.1.15.

Analiza możliwości adaptacji piętra powtarzalnego kamienicy czynszowej na pomieszczenia biurowe i mieszkania, na przykładzie kamienicy przy ul. Ks. Bogusława X nr 6 w Szczecinie.

**A-** Inwentaryzacja piętra powtarzalnego. **B-** Aranżacja piętra na pomieszczenia biurowe. **C-** Aranżacja piętra powtarzalnego na trzy mieszkania. Źródło: Rysunek własny autora.





Ryc. 4.1.16.

Analiza możliwości adaptacji piętra powtarzalnego kamienicy czynszowej na pomieszczenia biurowe i mieszkania, na przykładzie kamienicy przy Al. Wojska Polskiego nr 43 w Szczecinie.

**A-** Inwentaryzacja piętra powtarzalnego. **B-** Aranżacja piętra na pomieszczenia biurowe. **C-** Aranżacja piętra powtarzalnego na trzy mieszkania. Źródło: Rysunek własny autora.



Przebudowa kamienic w Glasgow, jako przykład -parawanowej modernizacji kamienic-

Obecnie coraz częściej dochodzi do nowego sposobu wykorzystania kamienic czynszowych, polegającego na:

- pozostawieniu istniejącej fasady budynku;
- wyburzeniu wszystkich pozostałych elementów kamienicy;
- realizacji nowego wnętrza budynku, połączonego z istniejącą fasadą.

Realizacje takie można określić mianem –parawanowych-, gdzie za oryginalnym parawanem elewacji frontowej powstają nowe układy funkcjonalne. Realizacje tego typu znajdują zastosowanie w centrach dużych miast, kiedy nowe, wielkopowierzchniowe rozwiązania funkcjonalne (domy towarowe, biura, itp.) nie wpisują się w istniejącą strukturę budowlaną kamienicy.

Technologia prac budowlanych wymaga oddzielenia elewacji frontowej od reszty istniejącego budynku, zabezpieczenia elewacji na czas prowadzonych wyburzeń i budowy nowego budynku, a następnie połączenia tych struktur budowlanych za pomocą specjalnego systemu kotw.

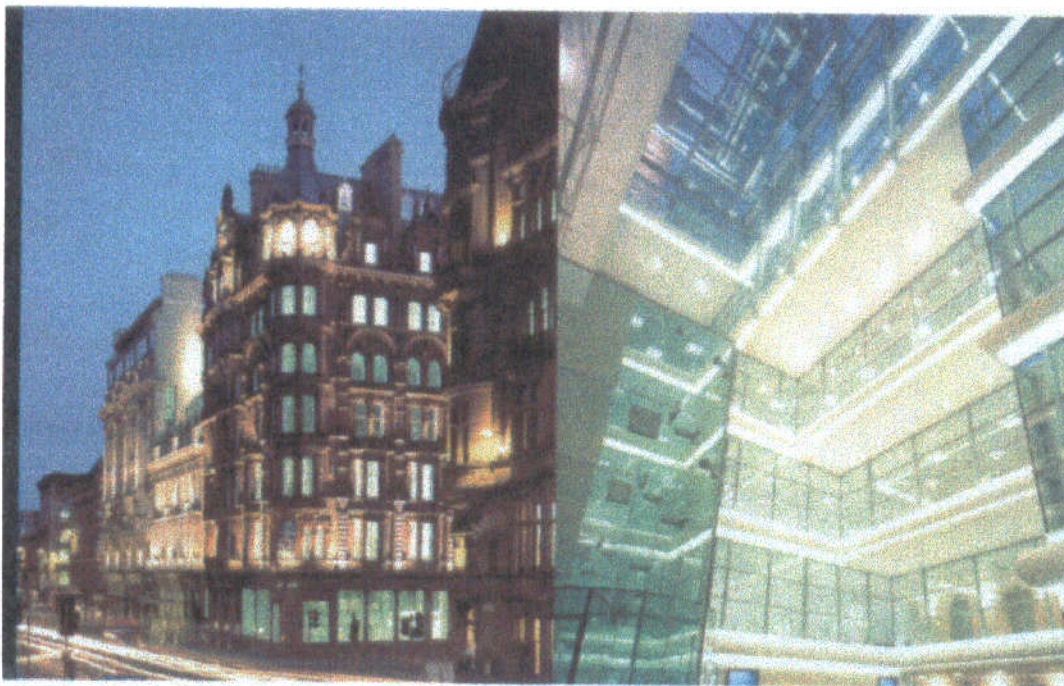
Prace te wzbudzają wiele kontrowersji w profesjonalnych środowiskach konserwatorów i architektów krajów, w których są prowadzone. Powstający budynek ma charakter swego rodzaju –architektonicznej hybrydy-. Pozwala to na zachowanie oryginalnej, historycznej elewacji, co ma nadrzędne znaczenie w kwestii ochrony wartości pierzei ulicznej.

Z drugiej jednak strony, dochodzi do bezpowrotnej utraty części budynku, co nie może być niczym zrekomensowane.

Wydaje się, że powyższa metoda nie może być wykorzystywana jako szeroko stosowany sposób realizacji. Grozić by to mogło trywializacją przestrzeni architektonicznej.

Nie mniej jednak, w szczególnych przypadkach realizacje takie mogą znaleźć miejsce w szeroko rozumianym wachlarzu potencjalnych możliwości prac rewitalizacyjnych.

Przykładem -parawanowej modernizacji kamienic- może być przebudowa 3 budynków w Glasgow. Pozostawiono elewacje frontowe kamienic; wyburzono pozostałe ich części, realizując nową –szklaną strukturę budynku-. Struktura ta w zamierzeniu autorów miała mieć możliwie neutralny materiałowo charakter. Wprowadzono nowe, wieloprzestrzenne powierzchnie (centralne patio), w których zlokalizowano zróżnicowany komercyjny program funkcjonalny.



Ryc. 4.1.17.  
Przebudowa trzech kamienic w Glasgow.  
Źródło: AJ 12/04/01





A

B

Ryc. 4.1.24.

Wpływ zastosowania rozwiązań wykorzystujących energię słoneczną na formę rewaloryzacji kamienic czynszowych.

**A-** Przebudowa kamienicy, wraz z realizacją nowej ściany podwórzowej do wykorzystania energii słonecznej.

Źródło: *-Copenhagen! Views& Vision-* City of Copenhagen The Lord Mayor's Department. 1993.

**B-** Rewaloryzacja tzw. –kwartału turzyńskiego- w Szczecinie (Strudio A4, główny projektant: arch. Jacek Lenart) z zastosowaniem infrastruktury służącej wykorzystaniu energii słonecznej na ścianie jednej z oficyn.

Źródło: Fotografie własne autora.

#### Proekologiczne modernizacje kamienic.

Wraz ze wzrostem świadomości ekologicznej zaczęły pojawiać się rozwiązania technologiczne pozwalające na pełniejsze wykorzystanie wody i energii słonecznej w budynkach mieszkalnych. Idea ta dotycząca na początku nowych budynków, coraz szerzej wykorzystywana jest przy modernizacjach obiektów istniejących.

Na szczególnie podkreślenie zasługuje tu wykorzystanie energii słonecznej, która poprzez zastosowanie rozwiązań technologicznych, takich jak: kolektory słoneczne, czy ściany Trombe'go wpływają bezpośrednio na formę architektoniczną budynku.

Przykładem modernizacji kamienicy czynszowej dostosowującej ją do biernego i czynnego wykorzystania energii słonecznej jest przebudowa jednej z kopenhaskich kamienic.

Elewacja frontowa poddana została tradycyjnej renowacji, a w elewacji tylnej wprowadzono nową, dodatkową ścianę.

Przykładem wykorzystania energii słonecznej w warunkach polskich może być wprowadzenie infrastruktury służącej pozyskaniu energii słonecznej na ścianie jednej z oficyn w tzw. –kwartale turzyńskim- w Szczecinie.



### *Wnioski.*

Proces modernizacji budynków istniejących i dopasowania ich do nowych wymagań jest procesem ciągłym i dotyczy większości budynków historycznych.

Każdy z typów budynków posiada jednak swoją specyfikę, na którą składają się przede wszystkim: (1) jego układ przestrzenny i (2) układ konstrukcyjny. Elementy te determinują możliwości przekształceń i zakres niezbędnych prac dostosowawczych

Kamienice czynszowe posiadają także swoją specyfikę, która wynika z (1) ich struktury przestrzennej (kwartał- jako podstawowa jednostka urbanistyczna, kamienica z korpusem głównym i oficynami- jako obiekt architektoniczny), oraz (2) XIX-wiecznej sztuki budowlanej.

Większość wykonywanych przekształceń kamienic czynszowych dotyczy funkcji mieszkalnej. Istnieje znacząca różnica pomiędzy standardem XIX- wiecznych kamienic czynszowych i wymaganiami współczesnego mieszkalnictwa. Dopasowanie do współczesnych standardów rozpoczyna się od skali urbanistycznej. Konieczne jest tu stworzenie środowiska mieszkaniowego z przewietrzaniem budynków, nasłonecznieniem i zielenią, oraz infrastrukturą techniczną i instalacyjną. Biorąc pod uwagę intensywność zabudowy czynszowej i jej stan techniczny koniecznym bywa prowadzenie częściowych wyburzeń (oficyny, budynki pomocnicze), oraz wprowadzanie nasadzeń zieleni, placów zabaw, miejsc rekreacyjnych.

Także w skali architektonicznej konieczne jest przeprowadzenie zmian (1) przestrzennych- zmiana organizacji pomieszczeń i (2) wprowadzenie zespołu pomieszczeń i urządzeń pomocniczych i technicznych.

Poza modernizacjami kamienic w zakresie funkcji mieszkalnej dochodzi także do wprowadzania nowych funkcji. Istnieje grupa funkcji, które stosunkowo dobrze wpisują się w istniejące układy funkcjonalne i konstrukcyjne, do których można zaliczyć np. hotele i biura. Funkcje te wymagają wielu podziałów pomieszczeń ( o powierzchniach ok. 15- 25 m<sup>2</sup>), co w większości rozplanowań pięter powtarzalnych uznać należy za optymalne. Trudniej wpisują się w typowe układy kamienic czynszowych funkcje wymagające dużych przestrzeni (np. sklepy, domy towarowe).

Sumując powyższe wątki można stwierdzić, że układy przestrzenne, oraz w pewnej mierze układy konstrukcyjne kamienic czynszowych z drugiej połowy XIX i początku XX wieku pozwalają na stosunkowo swobodne wpisywanie nowych funkcji mieszkaniowych, oraz niektórych układów pomieszczeń komercyjnych.



#### 4.1.3. Adaptacja poddaszy.

(Poddasze, jako element struktury funkcjonalnej i kompozycji elewacji kamienicy czynszowej. Problemy adaptacji dachów do nowej funkcji (kompozycja, funkcja, aspekty techniczne). Nadbudowy i dachy zielone. Aspekty prawne. Przykłady realizacji adaptacji poddaszy. Wnioski.)

*Poddasze, jako element struktury funkcjonalnej i kompozycji elewacji kamienicy czynszowej.* Poddasze stanowi nieodzowny element struktury funkcjonalnej i kompozycji elewacji frontowej kamienicy czynszowej. Najczęściej miało one charakter nieużytkowy, a jego forma zdeterminowana była przez konstrukcję dachu. Pomieszczenia poddaszowe wykorzystywane były jako pomieszczenia pomocnicze<sup>1</sup> i stanowiły uzupełnienie programu funkcjonalnego kamienicy.

Można wyróżnić dwa podstawowe rodzaje konstrukcji dachowych poddaszy kamienic czynszowych:

- dachy płaskie (pulpitowe);
- dachy spadziste

oraz dachy pośrednie, jako połączenie konstrukcji dachu płaskiego i spadzistego.

Dachy płaskie znalazły szerokie zastosowanie w kamienicach czynszowych ze względu na neorenesansowy charakter kompozycji elewacji. Jednym z podstawowych wyznaczników kompozycji neorenesansowej fasady było zwieńczenie w formie gzymsu (ryc. 4.1.19.-A.). Otwory okienne na poddaszu, ze względów formalnych i użytkowych, miały zmniejszone wymiary. Okna te, wraz z wieńczącym gzymsem<sup>2</sup>, oraz obramieniami wokół otworów okiennych, stanowiły kulminację trójdzielnej kompozycji fasady.

Dachy płaskie (pulpitowe) wykonywano najczęściej w konstrukcji drewnianej, za pomocą powszechnie znanych rozwiązań ciesielskich (ryc. 4.1.19.-D). Do budowy dachów płaskich, lub ich części stosowano także konstrukcje stropów ceramicznych na belkach stalowych.<sup>3</sup>

Dachy spadziste wymagały odmiennego komponowania fasad. Ze względu na swą wielkość dominowały one nad elewacją frontową, stanowiąc jej zwieńczenie (ryc. 4.1.19.-B). W wielu rozwiązaniach wzbogacano je o lukarny, lub inne elementy architektoniczne. Podstawowym materiałem konstrukcyjnym było tu także drewno, a wykończenie dachu stanowiły dachówki ceramiczne lub blacha.

Dachy pośrednie.

Istnieje duża grupa rozwiązań pośrednich, łączących konstrukcję dachów płaskich i spadzistych (np.: pseudomansardowe, pogrążone, itp.). W konstrukcjach tych w sposób szczególny rozwiązywano fragmenty dachu stykające się z elewacją frontową, nadając im często bogatszy wystrój architektoniczny (ryc. 4.1.19.-C).

Na podkreślenie zasługuje także istnienie szerokiego wachlarza dodatkowych kubatur umieszczanych na dachach kamienic. Do najczęściej stosowanych można zaliczyć narożne wieże, wykusze, oraz lukarny. Elementy te stanowiły integralną część eklektycznego wachlarza stosowanych form kompozycyjnych kamienic czynszowych.

*Problemy adaptacji dachów do nowej funkcji (rekompozycja elewacji, funkcja, aspekty techniczne).*

Ze względu na niedobór powierzchni użytkowych w centrach miastach poddasza stały się w ostatnich latach często adaptowaną przestrzenią użytkową.

W Polsce proces adaptacji poddaszy nasilił się w latach 80-tych i początkach lat 90-tych XX-tego wieku. Związane to było bezpośrednio z niedoborem nowych mieszkań na rynku nieruchomości, co wpłynęło na poszukiwanie nowych możliwości pozyskania powierzchni

<sup>1</sup> Najczęściej wykorzystywano poddasza jako suszarnie.

<sup>2</sup> W szczecińskich kamienicach większość gzymsów dachowych wykonywano jako zakończenie drewnianych, dachowych belek konstrukcyjnych (patrz podrozdział: 4.2.1.). Do belek konstrukcyjnych mocowano deski drewniane, które następnie tynkowano i malowano, otrzymując urozmaicone profile gzymsowe.

<sup>3</sup> Jako typowe dla szczecińskich kamienic jest stosowanie dachu w formie stropu ceramicznego na belkach stalowych nad klatką schodową.





Ryc.4.1.19.

Formy dachów kamienic czynszowych, na przykładzie realizacji szczecińskich.

**A-** Dachy płaskie (pulpitowe). **B-** Dachy wysokie. **C-** Dachy pośrednie- dachy płaskie łączone z podniesionym szczytem od strony elewacji frontowej. **D-** Konstrukcje ciesielskie w dachach płaskich (pulpitowych).

Źródło: Fotografie własne autora.



mieszkalnych. Obecnie proces ten nie przebiega już tak dynamicznie, nie mniej jednak jest stale obecny w procesach budowlanych.<sup>4</sup>

Popularność adaptacji poddaszy wynika w większości przypadków z dwóch podstawowych czynników: (1) atrakcyjnego położenia, oraz (2) stosunkowo niewielkich środków technicznych i finansowych koniecznych do poniesienia w czasie wykonywania adaptacji. Niestety, obok realizacji podnoszących wartości estetyczne budynku, powstała znacząca grupa realizacji deprecjonujących historyczne elewacje i układy przestrzenne. Skłania to do konkluzji, że niezbędna jest analiza dokonań w tym zakresie, oraz wprowadzenie niezbędnych ograniczeń.

Uzasadnionym jest wyszczególnienie trzech podstawowych grup problemowych, które należy rozwiązać przy adaptacji poddaszy:

- architektoniczna rekompozycja elewacji frontowej;
- stworzenie nowego układu funkcjonalnego;
- rozwiązanie problemów technicznych (konstrukcyjnych i instalacyjnych).

Rekompozycja elewacji dachów płaskich i spadzistych różni się zasadniczo między sobą, co wynika z odmiennych ról kompozycyjnych konstrukcji dachowych.

Podstawowym problemem architektonicznym występującym przy rekonstruowaniu elewacji jest wprowadzenie nowych, lub poszerzenie istniejących otworów okiennych. W wielu przypadkach istniejące okna są zbyt małe, albo nie występują wcale. Obowiązujące w Polsce przepisy techniczne nakazują uzyskania stosunku powierzchni okien, liczonej w świetle ościeżnicy, do powierzchni podłogi na nie mniejszy niż 1:8.<sup>5</sup>

W przypadku dachów płaskich możliwe są dwa podstawowe rozwiązania: (1) poszerzenie i dostosowanie istniejących (ryc. 4.1.26.), poddaszowych otworów okiennych, lub (2) wprowadzenie doświetlenia w połaci dachowej. Zmiana gabarytów otworów okiennych (1) wpływa na charakter całej elewacji i wskazane jest przeprowadzenie jej w ograniczonej formie, która utrzymywałaby wieńczący charakter okien poddaszowych i gzymsu.

Wprowadzenie okien połaciowych lub świetlików w dachach płaskich (2) przy funkcji mieszkalnej, nie zapewnia wystarczającego kontaktu wzrokowego mieszkańca z otoczeniem zewnętrznym, co należy uznać za duży dyskomfort, ale w szczególnych przypadkach stanowić może jedyne rozwiązanie.

W przypadku dachów spadzistych i różnych odmian tego dachu, powszechne jest stosowanie: (1) nadbudowy dachu w postaci lukarn, lub (2) wprowadzanie okien połaciowych. Wprowadzanie nowej lukarny w dachu (1) pozwala na powiększenie powierzchni poddasza. Niestety w wielu przypadkach nowe lukarny deprecjonują swym charakterem całość obiektu. Wprowadzanie okien połaciowych (2) należy uznać za mniej inwazyjne rozwiązanie (4.1.20.-B i ryc. 4.1.22.), pozwalające na zachowanie istniejącej geometrii dachu.

Układy funkcjonalne adaptowanych poddaszy muszą być dostosowane do istniejącej sytuacji przestrzennej: charakteru konstrukcji dachu, oraz niższych kondygnacji budynku.

Przy pozostawieniu istniejącej konstrukcji dachowej należy ją wkomponować w nowy układ funkcjonalny poddasza. Przy założonej wymianie konstrukcji dachu, konieczne jest dostosowanie nowego układu konstrukcyjnego do niższych kondygnacji budynku. Jako wiodące problemy konstrukcyjne w tym zakresie należy uznać: (1) ograniczenia funkcjonalne wynikające z konieczności lokalizacji nowych ścian konstrukcyjnych w korelacji ze ścianami konstrukcyjnymi na niższych kondygnacjach, (2) ograniczenia funkcjonalne wynikające z konieczności wpisania nowego układu w istniejącą konstrukcję ciesielską dachu,

<sup>4</sup> Obniżenie dynamiki ilości dokonywanych obecnie w Polsce adaptacji poddaszy wynika w głównej mierze z dużej oferty nowych i używanych mieszkań na rynku nieruchomości.

<sup>5</sup> Kwestię tą reguluje § 57 – *Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania*:-

§ 57. 1. Pomieszczenie przeznaczone na pobyt ludzi powinno mieć zapewnione oświetlenie naturalne, dostosowane do przeznaczenia, kształtu i wielkości, z uwzględnieniem warunków określonych w § 13 oraz w Polskich Normach.

2. W pomieszczeniu przeznaczonym na pobyt ludzi stosunek powierzchni okien, liczonej w świetle ościeżnic, do powierzchni podłogi powinien wynosić co najmniej 1:8, natomiast w innym pomieszczeniu, w którym oświetlenie naturalne jest wymagane ze względów na przeznaczenie - co najmniej 1:12.





Ryc. 4.1.20.

(A) Przykłady oryginalnych lukarn dachowych w dachach stromych kamienic czynszowych, oraz (B) modernizacje dachów ze stromym poddaszem z zachowaniem geometrii dachu i wprowadzeniem okien połaciowych.

**A-** Przykłady oryginalnych lukarn dachowych w dachach stromych szczecińskich kamienic czynszowych. **B-** Modernizacje dachów ze stromym poddaszem od strony elewacji frontowej w –kwartale turzyńskim- w Szczecinie (Studio A4, główny projektant arch. Jacek Lenart).

Źródło: Fotografie własne autora.



lub w nowoprojektowana konstrukcję nowego dachu.

Jako wiodące problemy instalacyjne determinujące rozwiązania funkcjonalne poddaszy należy wymienić lokalizacje istniejących pionów instalacji wodnej i kanalizacyjnej<sup>6</sup>, które rzutują na rozkład pomieszczeń.

Problemy techniczne adaptacji poddaszy są zbieżne z ogólnymi założeniami prac konstrukcyjnych i instalacyjnych przy adaptacji kamienic czynszowych.

Na szczególne podkreślenie zasługują tu kwestie: (1) zabezpieczenia stropu międzykondygnacyjnego ze względów wytrzymałościowych<sup>7</sup>, przeciwpożarowych i akustycznych; (2) technologia poszerzania elewacyjnych otworów okiennych; (3) wprowadzanie nowych ścian konstrukcyjnych i działowych.

#### *Nadbudowy i dachy zielone.*

Poza adaptacją istniejących kubatur dokonywane są także nadbudowy kamienic czynszowych. Nadbudowa zwiększa kubaturę poddasza, co stanowi o jej ekonomicznej atrakcyjności, równocześnie jednak wpływa na kompozycję i statykę całego budynku.

Obserwuje się dwie ogólne tendencje realizacji nadbudów kamienic czynszowych (ryc. 4.1.21. i ryc. 4.1.24.):

- neutralną;  
(Nadbudowy takie są wycofywane z linii elewacji frontowej w głąb budynku, lub wykonywane z możliwie neutralnych materiałów).
- agresywną.  
(Nadbudowy takie dominują nad pierwotną formą kamienicy czynszowej, wprowadzając często nową geometrię bryłową i elewacyjną, przez co zmieniają charakter kamienicy).



Ryc. 4.1.21.

Nadbudowa kamienicy czynszowej w Kołobrzegu.

Przykład nadbudowy kamienicy o agresywnym charakterze, w której istniejąca forma budynku zostaje zdominowana przez rozbudowany fragment. Źródło: Fotografia arch. Piotr Arlet.

<sup>6</sup> Ze względów na koszty, trudności techniczne i własności niższych lokali nie możliwym bywa wprowadzanie nowych pionów wodnych i kanalizacyjnych dla nowoprojektowanego układu mieszkania. Stwarza to konieczność wykorzystania istniejących pionów, co determinuje lokalizację kuchni i łazienki.

<sup>7</sup> W wielu wypadkach spotkać można na poddaszach stosowanie drewnianych belek konstrukcyjnych o mniejszych przekrojach; co wynikało z nieużytkowego charakteru poddasza. Przy adaptacjach konieczne jest więc wzmocnienie stropu.





Ryc.4.1.22.

Przykłady adaptacji dachów wiedeńskich kamienic wprowadzające okna połaciowe w dachy o dużym kącie spadku, nie zmieniają geometrii dachu.

Źródło: Fotografie własne autora.



A



B

Ryc.4.1.23.

Przykłady wprowadzania zieleni na dachach wiedeńskich kamienic.

**A-** Przykład wprowadzenia zieleni w budynku frontowym. **B-** Przykład wprowadzenia zieleni w budynku oficynowym.

Źródło: Fotografie własne autora.





Ryc.4. 1.24.  
Przykłady adaptacji i nadbudów dachów płaskich wiedeńskich kamienic czynszowych.  
Źródło: Fotografie własne autora.



Wydaje się, że podejmując się próby nadbudowy istniejącej kamienicy czynszowej, należy jej formę architektoniczną traktować jako nadrzędną, do której nowe elementy powinny się podporządkowywać, a nie dominować nad nią.

Innym sposobem realizacji adaptacji dachów płaskich, który warty jest podkreślenia, są dachy zielone (ryc. 4.1.23. i ryc. 4.1.25.). W obszarach ścisłych centrów miast, gdzie brak jest terenów zielonych, rozwiązania takie mogą mieć atrakcyjny charakter. Dachy zielone przybierają tu formy tarasu lub oranżerii, które dzięki bezpośredniej dostępności z mieszkań podnoszą standard rewaloryzowanej zabudowy, oraz zwiększają aktywne biologicznie powierzchnie zielone.



Ryc. 4.1.25.

Zazielenianie dachów- tarasów na nabrzeżu Paul-Lincke-Ufer w dzielnicy Kreuzberg w Berlinie. Źródło: -Berlin w skrócie- (Urząd Prasy i Informacji Landu Berlina 1994).

#### *Aspekty prawne.*

Zakres czynności prawnych, które należy wykonać przy adaptacji poddaszy na lokal mieszkalny w Polsce zbliżony jest do procedur przy adaptacji parteru na funkcję usługową. Konieczne jest tu uzyskanie -Pozwoleń na zmianę użytkowania-, lub -Decyzji o pozwoleniu na budowę-. Wydanie powyższych dokumentów musi być poprzedzone uzyskaniem niezbędnych uzgodnień, oraz wykonaniem dokumentacji projektowej.

Na podkreślenie zasługuje tu także rola miejskiego, lub wojewódzkiego konserwatora zabytków; który w obecnej formule prawnej jest jedyną z nielicznych instytucji, która może realnie wpłynąć na formę architektoniczną adaptacji poddasza budynku historycznego. Poddasze, podobnie jak piwnice, stanowią na ogół własność ogólną wspólnoty mieszkaniowej danej kamienicy i jej adaptacja wymaga uzyskania zgody wspólnoty.

#### *Przykłady realizacji adaptacji poddaszy.*

-Adaptacja poddasza na 3 mieszkania i suszarnię w kamienicy przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 3 w Szczecinie (2001). Zespół projektowy: Atelier Bizio + Ligierko.

Kamienica czynszowa przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 3 w Szczecinie powstała ok. 1890 roku, jako część szczecińskiej dzielnicy mieszkaniowej, według projektu arch. Otto Helma. Budynek nie posiada oficyn, a elewację frontową zaprojektowano w manierze neorenesansowej z dachem pulpitowym. Przez wiele lat budynek nie był poddawany systematycznym pracom konserwacyjnym i w chwili obecnej znajduje się w stosunkowo złym stanie technicznym.

Projekt adaptacji poddasza na 3 mieszkania i suszarnię w kamienicy przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 3 w Szczecinie, wykonany przez autora wraz z zespołem stanowić może typowy przykład adaptacji poddasza w XIX-wiecznej szczecińskiej kamienicy czynszowej.

W projekcie tym wystąpiło większość typowych problemów projektowych. Wydaje się, że szczegółowe omówienie tego projektu zilustrować może rzeczywiste sposoby rozwiązywania problemów architektonicznych, konstrukcyjnych i prawnych, które występują w warunkach polskich przy adaptacjach poddaszy.

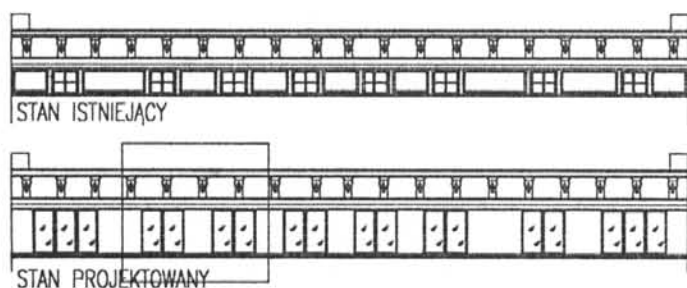
Zadany przez inwestora (Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego) układ funkcjonalny przewidywał lokalizację na poddaszu: 3 mieszkań i suszarni (ryc. 4.1.27.).



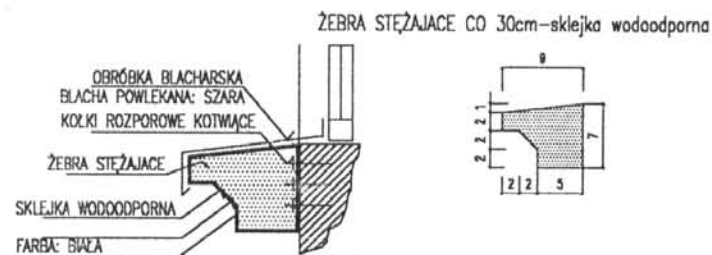


A- ELEWACJA FRONTOWA

B- ELEWACJA TYLNA



C- POWIĘKSZENIE OKIEN W ELEWACJI FRONTOWEJ



D- NOWOPROJEKTOWANY GZYSM PODOKIENNY

OZNACZENIA GRAFICZNE:

- ISTNIEJĄCY TYNK DO ZBICIA  
WPROWADZIĆ NOWY TYNK RENOWACYJNY W KOLORZE SZARYM
- ISTNIEJĄCA SZTUKATERIA: WALEK GZYSMOWY  
DO POZOSTAWIENIA, OCZYSZCZENIA, UZPEŁNIENIA I MALOWANIA  
FARBA KRZEMOORGANICZNA, ELEWACYJNE W KOLORZE BIAŁYM
- ISTNIEJĄCA SZTUKATERIA: WALEK GZYSMOWY- DO SKUĆCIA W CZASIE WYKONYWANIA  
NADPROŻA WYKONANIE NOWEGO WALKU GZYSMOWEGO: WZOROWANEGO NA SKUTYM  
WALKU WPROWADZIĆ NOWY TYNK RENOWACYJNY W KOLORZE BIAŁYM
- ISTNIEJĄCE POLA DO ZACHOWANIA, OCZYSZCZENIA, UZPEŁNIENIA I MALOWANIA  
FARBA KRZEMOORGANICZNA, ELEWACYJNE W KOLORZE SZARYM
- ISTNIEJĄCY GZYSM DREWNIANY DO ZACHOWANIA  
ELEMENTY DREWNIANE: OCZYSZCZIĆ, UZUPEŁNIĆ I ZABEZPIECZYĆ;  
BIOLOGICZNIE, CHEMICZNIE I PRZECIWOGNIOWO.  
FARBA DO ELEMENTÓW DREWNIANYCH, ZEWNĘTRZNYCH- BIAŁA
- OBRÓBKA BLACHARSKA NOWOPROJEKTOWANEGO STROPODACHU  
BLACHA POWLEKANA W KOLORZE SZARYM

Ryc.4.1.26.

-Adaptacja poddasza na 3 mieszkania i suszarnię w kamienicy przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 3 w Szczecinie- (2001). Zespół projektowy: Atelier Bizio + Ligierko.

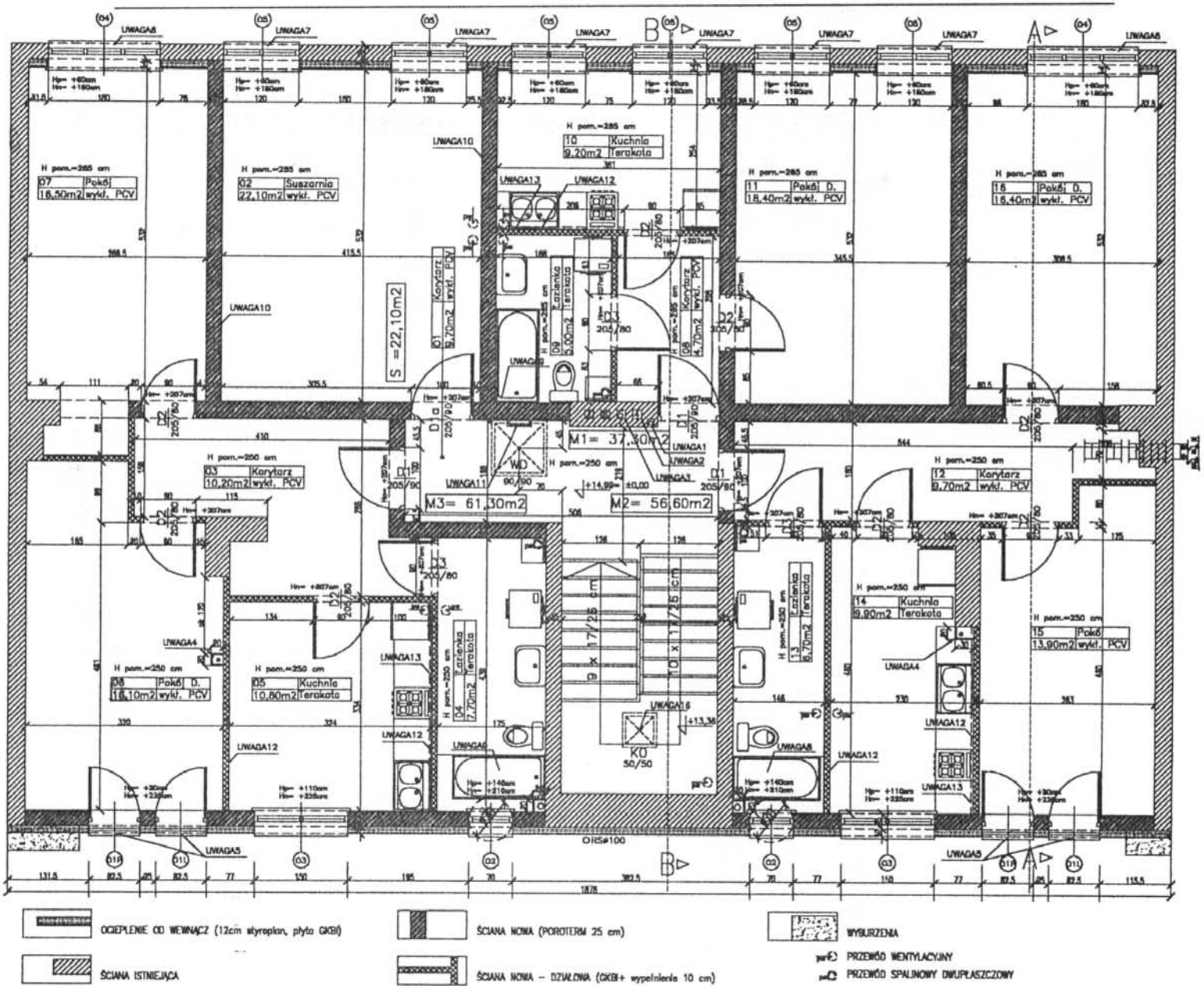
A- Elewacja frontowa. B- Elewacja tylnia. C- Powiększenie okien w elewacji frontowej.

D- Nowoprojektowany gzyms podokienny.

Źródło: Rysunki własne autora.



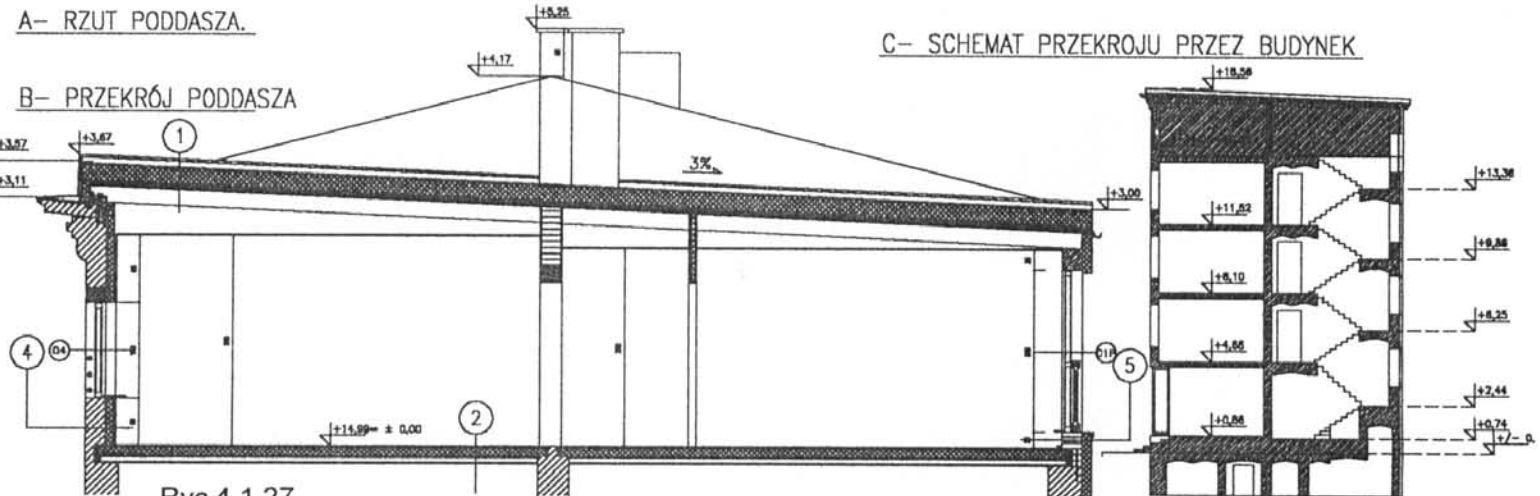
ROZDZIAŁ 4- 4.1.3. Adaptacja poddaszy.



A- RZUT PODDASZA.

B- PRZEKRÓJ PODDASZA

C- SCHEMAT PRZEKROJU PRZEZ BUDYNEK



Ryc.4.1.27. -Adaptacja poddasza na 3 mieszkania i suszarnię w kamienicy przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 3 w Szczecinie (2001). Zespół projektowy: Atelier Bizio + Ligierko. A- Rzut poddasza. B- Przekrój poddasza. C- Schemat przekroju przez budynek. Źródło: Rysunki własne autora.



Do najważniejszych ograniczeń występujących przy rozwiązywaniu nowoprojektowanego układu funkcjonalnego należy zaliczyć: (1) istniejący układ instalacji wodno- kanalizacyjnej, do którego należało się nawiązać; (2) istniejący układ ścian konstrukcyjnych na niższych kondygnacjach. Elementy te zdeterminowały lokalizację łazienek i kuchni (piony wodno-kanalizacyjne), oraz obrysy mieszkań, które wydzielono ścianami konstrukcyjnymi (stężającymi).

Istniejący dach posiadał bardzo niekorzystną dla adaptacji geometrię (wysokości w świetle: od 220cm do 140 cm). Spowodowało to konieczność wprowadzenia nowej konstrukcji dachowej w formie belki stalowej, wykończonej -odwróconym stropodachem-.

Nowa konstrukcja dachowa oparta została na nowych wewnętrznych ścianach konstrukcyjnych, oraz na nowej ścianie zewnętrznej od strony podwórka.

Wiodącym problemem projektowym związanym z elewacją frontową było powiększenie okien poddaszowych do gabarytów spełniających normowe wymagania wielkościowe.

Dla uzyskania tych wielkości (1) poszerzono wszystkie okna elewacyjne, (2) obniżono poziom ich parapetu, zachowując równocześnie ze względów kompozycyjnych poziom ich nadproży. W związku z obniżeniem poziomu parapetu konieczne okazało się wprowadzenie dodatkowych balustrad zabezpieczających. Wykonanie powiększeń okien wiązać się musiało z uzupełnieniami tynków na elewacji frontowej (ryc. 4.1.26.) W elewacji tylnej założono demontaż istniejącej ściany zewnętrznej i realizację nowej ściany, z nowymi otworami okiennymi.

W związku ze złym stanem technicznym stropu (na poddaszu znajdował się gołębnik- co doprowadziło do istniejącego stropu drewnianego do destrukcji) założono częściową wymianę belek konstrukcyjnych, oraz ich wzmocnienia. Ze względu na jak najmniejsze dociążanie budynku założono wykonanie nowych ścian konstrukcyjnych z lekkich pustaków, a ścian działowych w konstrukcji ścian gipsowo- kartonowych na ruszcie stalowym.

Na uwagę zasługują także prace instalacyjne wykonane przy tej adaptacji. W związku ze złym stanem technicznym i zmianą geometrii dachu konieczne było przemurowanie istniejących kominów. Wprowadzono nowe kominy wentylacyjne z obudowanymi rur stalowymi, oraz nowe kominy dla pieców dwufunkcyjnych z zamkniętą komorą spalania (problem zbyt małej wysokości kominów przy mieszkaniach poddaszowych).

Pozostałe instalacje techniczne (gaz, energia elektryczna) wykonane zostały w powiązaniu z instalacjami istniejącymi na niższych kondygnacjach. Warty uwagi są także:

(1) zastosowanie w klatce schodowej okna i czujki oddymiającej<sup>8</sup>; (2) konieczność stosowania (zalecanych przez rzeczoznawcę d/s zabezpieczeń przeciwpożarowych) drzwi zewnętrznych o odporności ogniowej 30 minut; czy (3) konieczność lokalizacji w klatce schodowej wyłazu dachowego, umożliwiającego swobodny dostęp na dach.

Możliwość wykonania adaptacji poddasza na mieszkanie poprzedzone zostało przez inwestora procedurą uzyskania większościowej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej, która posiada prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Projekt architektoniczno- budowlany uzyskał pozytywną opinię Miejskiego Konserwatora Zabytków, oraz szereg uzgodnień branżowych, które w konsekwencji doprowadziły do wydania -Decyzji o pozwoleniu na budowę-.

#### -Adaptacja i nadbudowa poddasza na apartament mieszkalny.- Bruksela (1991)

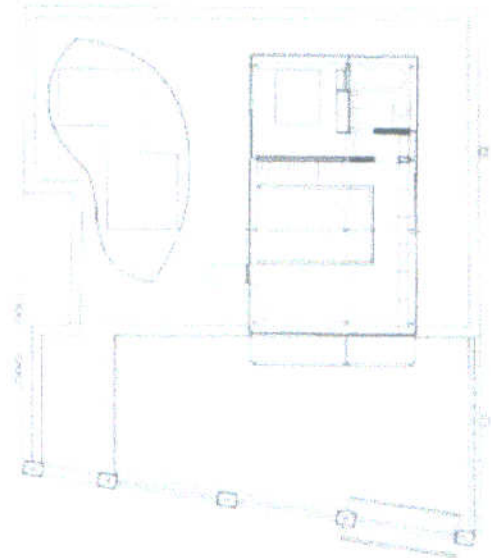
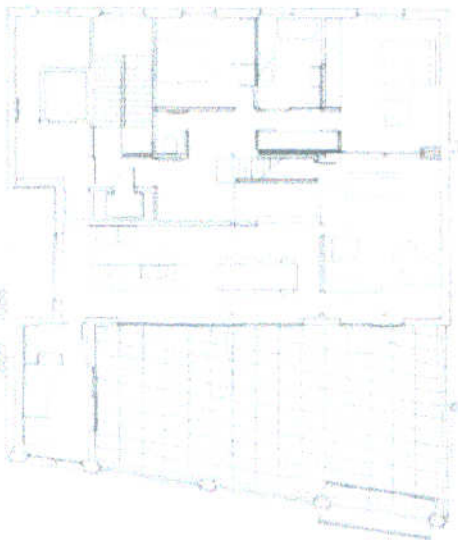
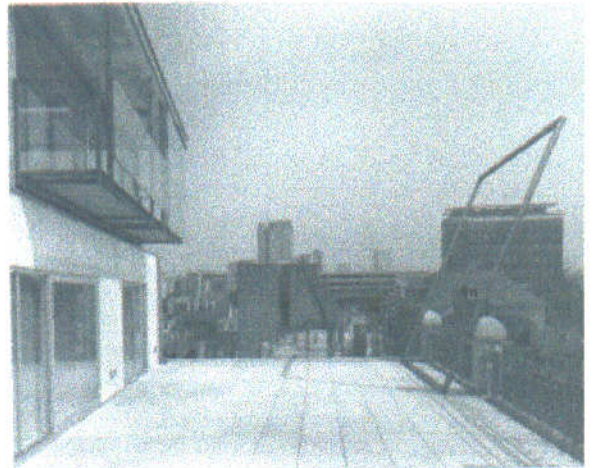
Zespół projektowy: Paul Robbrecht & Hilde Daem.

Zespół projektowy Paul Robbrecht & Hilde Daem wykonał w 1991 roku adaptację i nadbudowę poddasza (ryc. 4.1.28.), jednej z brukselskich kamienic.

Istniejąca kamienica posiadała cztery pełne kondygnacje naziemne, oraz cofnięte w stosunku do niższych kondygnacji poddasze. Klasyczna kompozycja elewacji frontowej tworzona była

<sup>8</sup> Poprzez adaptację piątej kondygnacji naziemnej budynku na pomieszczenia użytkowe zmienia się klasyfikacja pożarowa budynku z budynku niskiego na średniowysoki, co skutkuje koniecznością stosowania bardziej rygorystycznych zabezpieczeń przeciwpożarowych.





Ryc.4.1.28.

-Adaptacja i rozbudowa poddasza na apartament mieszkalny.- Bruksela (1991).

Zespół projektowy: Paul Robbrecht & Hilde Daem

Źródło: -Works in architecture Paul Robbrecht & Hilde Daem-, Wydawnictwo: Katoen Natie Group Antwerpia.



przez cztery kondygnacje, a cofnięty fragment poddasza miał jedynie charakter uzupełniający. Pozwoliło to na interesujące zagospodarowanie istniejącego poddasza i wprowadzenie nowej, dodatkowej kondygnacji, która pomimo odmiennej formy architektonicznej pozostała neutralna dla odbiorcy z perspektywy ulicy.

Nowa kondygnacja posiada modernistyczną formę i zaprojektowana została w konstrukcji stalowej. Zastosowanie tej –lekkiej formy- pozwoliło autorom na czytelne oddzielenie budynku istniejącego od nadbudowanego fragmentu.

Na podkreślenie zasługuje także czytelne rozwiązania wewnątrz, pozwalające na –wciągnięcie- atrakcyjnych widoków miasta do przestrzeni galerii.

Biorąc pod uwagę istniejącą sytuację przestrzenną (kształt kamienicy, tarasowe wycofanie ostatniej kondygnacji, różnorodność architektoniczna obiektów sąsiednich), należy uznać powyższe rozwiązanie za interesujące. Szczególnie istotnym jest tu czytelne i konsekwentne wprowadzenie nowej architektury, która nie powiela istniejących form, przy równoczesnym zastosowaniu współczesnego warsztatu architektonicznego.

#### *Wnioski.*

Poddasza stanowiły jeden z elementów struktury funkcjonalnej i kompozycyjnej elewacji kamienicy czynszowej z drugiej połowy XIX i początku XX wieku. Najczęściej miały one postać przestrzeni nieużytkowej, a ich forma zdeterminowana była przez ciesielskie konstrukcje dachu płaskiego, stromego, lub pośredniego.

W ostatnich dziesięcioleciach XX-tego wieku nasiliły się procesy adaptacji poddaszy.

Prowadzenie tych prac wymaga specyficznego podejścia do problemów architektonicznych i konstrukcyjnych. Na szczególną uwagę zasługują (1) rekompozycja elewacji frontowej; (2) rozwiązanie nowego układu funkcjonalnego w nawiązaniu do stanu istniejącego (konstrukcja, instalacje); oraz (3) wykonania niezbędnych zabiegów technicznych.

Poza adaptacją istniejących przestrzeni poddaszowych występują także nadbudowy, które powiększają kubaturę budynku.

Analiza zrealizowanych przykładów adaptacji poddaszy i ich nadbudów, ukazuje szeroką gamę możliwych rozwiązań. Stylistka tych rozwiązań przybiera różnorodne formy, począwszy od rozwiązań neutralnych, po rozwiązania dominujące nad układem historycznym.

Wydaje się, że zachowanie wartości historycznych budynku, które przejawiać się będzie podporządkowaniem i dopasowaniem do kompozycji elewacji frontowej zapewnia lepsze rezultaty i stanowić powinno kanwę poszukiwań twórczych.



#### 4.2. Zagadnienia konserwatorskie wybranych elementów substancji zabytkowej.

(Postulat autentyczności substancji zabytkowej. Elementy autentycznej substancji zabytkowej determinujące XIX-to wieczną kamienicę czynszową.)

*Postulat autentyczności substancji zabytkowej.*

Rozwojowi cywilizacji ostatnich dwu stuleci towarzyszyły zmieniające się tendencje w naukowym podejściu do problemów konserwacji zabytków. Dała się zaobserwować znaczna rozpiętość w poglądach, oraz metodach działania. Zaowocowało to bogatym wachlarzem rozwiązań technicznych, które miały umocowanie ideowe w obowiązujących doktrynach naukowych. Pośród tych rozwiązań wyróżnić należy dwie podstawowe tendencje: konserwację i restaurację.

W ramach prac konserwatorskich unikano ingerencji w formę architektoniczną budynku, ograniczając działania do konserwacji, napraw, umocnień. Konserwacja skupiała się na istniejącej substancji budynku, nie podejmując działań wymagających nieodwracalnej ingerencji w obiekt.

Tendencja restauracyjna dążyła do zmian i rozbudowy, które miały przywrócić obiektowi jego pierwotny kształt. Zmieniano istniejącą formę budynku, powracając do wybranej, istniejącej w przeszłości fazy rozwoju przestrzennego obiektu, lub dobudowywano elementy, które zakładane były przez twórców do realizacji, ale nie doczekały się materializacji.

W ramach tych tendencji ścierały się dwie postawy doktrynalne. Tendencja konserwatorska jako podstawowy dogmat stawiała sobie zachowanie substancji zabytkowej, a tendencja restauracyjna dążyła do przywrócenia prawdziwych, lub domniemyanych idei, które towarzyszyły powstaniu obiektu.

Obecnie w teorii konserwacji zabytków zauważyć można dążenie do rewaloryzacji zabudowy. Rewaloryzacja łączy postulat zachowania oryginalnej substancji zabytkowej, jej ekspozycji i konserwacji z postulatem dostosowywania historycznych budowli do pełnienia nowych ról we współczesnym mieście.

Wielokrotnie dążono do kodyfikacji poglądów na zasady ochrony spuścizny kulturowej.

Podwaliny pod współczesne zasady konserwacji zawarte zostały w Karcie Ateńskiej i Karcie Weneckiej. Jak podaje Edmund Małachowicz współczesne zasady ochrony można sprowadzić do następujących punktów:<sup>1</sup>

- uwzględnienie integralności obiektu, zespołu i otoczenia;
- konieczność rozpoznania i naukowych badań obiektu;
- oparcie koncepcji i metod konserwacji na podstawach naukowych;
- ograniczenie ingerencji twórczej;
- oznaczenie śladów ingerencji konserwatorskiej;
- możliwość korzystania z pomocy różnych dziedzin nauki i techniki;
- zapewnienie odwracalności wykonywanych zabiegów.

Początki naukowej konserwacji zabytków przypadły na XIX-ty wiek i zbiegły się z powstaniem eklektycznej architektury tego okresu. Klimat epoki skłaniał do refleksji nad sztuką minionych wieków, co zaowocowało troską o zabytki historyczne, oraz bez wątpienia wpłynęło na bieżącą twórczość architektoniczną.

W momencie swego powstania kamienica czynszowa była elementem ówczesnej twórczości architektonicznej i musiało minąć wiele lat, aby zmieniło się podejście do tej twórczości i by zaliczono ją do spuścizny historycznej.

W dniu dzisiejszym, po dokonaniu przewartościowań w tej dziedzinie, istnieje powszechna zgoda dotycząca zasad działań podejmowanych w tych zespołach. Wymagane jest tu użycie pełnego aparatu naukowego i badawczego, podobnego do tego, który stosowany jest do zabiegów przy konserwacji zabytków z wcześniejszych epok.

<sup>1</sup> Patrz: Edmund Małachowicz -*Konserwacja i rewaloryzacja architektury w zespołach i krajobrazie*- Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej, Wrocław 1994.



*Elementy autentycznej substancji zabytkowej determinujące XIX-to wieczną kamienicę czynszową.*

Ochrona zespołów zabudowy historycznej prowadzona jest w kolejnych przybliżeniach:

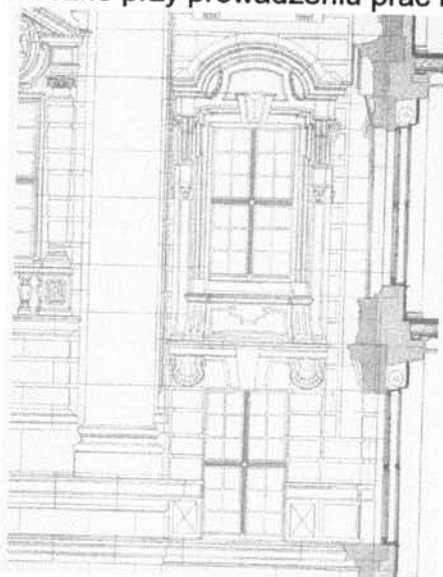
- wydzielenie zespołu urbanistycznego zabudowy historycznej i ochrona jego charakterystycznego układu przestrzennego;
- ochrona układu przestrzennego pojedynczego budynku i jego elementów;
- ochrona poszczególnych detali i materiałów tworzących budynek.

Każdy z powyższych poziomów charakteryzuje się własną metodologią działania, akcentując właściwą sobie problematykę. Szczególne miejsce w tym procesie zajmuje konserwacja oryginalnych elementów i detali tworzących budynek. Elementy te są przykładami XIX-wiecznej sztuki budowlanej, z jej charakterystycznymi rozwiązaniami technologicznymi i materiałowymi. Możliwość zachowania tych elementów, która pozwala użytkownikom tych budynków obcować z historycznymi detalami (drzwiami, ościeżami, glazurowanymi płytkami, piecami, balustradami itp.) nadają zabudowie czynszowej niepowtarzalny walor estetyczny. Elementy te, choć często odbiegające swymi standardami od współczesnych wymagań technicznych, stanowią nieodłączny atrybut zabudowy historycznej i ulegać powinny ochronie w racjonalnych proporcjach.

Każda z epok historycznych tworzy swoisty język form, materiałów i rozwiązań budowlanych. Przy realizacji kamienic czynszowych posługiwano się elementami budowlanymi wykorzystywanymi wcześniej od wieków, oraz wprowadzono nowe rozwiązania materiałowe i techniczne. Do rozwiązań tradycyjnych należy zaliczyć wykorzystanie cegły, jako podstawowego elementu tworzącego ściany, oraz drewna, jako podstawowego elementu tworzącego stropy. Nowatorskim rozwiązaniem było wykorzystanie elementów stalowych i żeliwnych, oraz zastosowanie cementu, jako elementu zaprawy.

Jednak najważniejszym elementem charakteryzującym zabudowę XIX-to wiecznych kamienic czynszowych, na tle wcześniejszych rozwiązań było zastosowanie elementów i detali w formie powtarzalnej i prefabrykowanej. Pozwoliło to na realizację budynków na niespotykaną wcześniej skalę ilościową.

Analiza kamienic pozwala na wydzielenie podstawowych elementów struktury budowlanej, które tworzyły kamienicę czynszową: ścian i fundamentów; stropów; dachów; schodów; stolarki okiennej i drzwiowej; detali elewacyjnych i tynków; oraz instalacji technicznych. Analiza sposobów realizacji tych elementów pozwala na zrozumienie XIX-to wiecznej sztuki budowlanej, co jest konieczne przy prowadzeniu prac rewaloryzacyjnych (ryc. 4.2.1.).



Ryc. 4.2.1.

Detal elewacyjny pokazujący praktyczne wykorzystanie -XIX-wiecznej sztuki budowlanej-.

Autor projektu: profesor Friedrich von Thiersch

Źródło: -ARCHITEKTONISCHE RUNDSCHAU-. Stuttgart 1898. Wydawnictwo: VERLAG VON J. ENGELHORN



#### 4.2.1. Fundamenty i ściany.

(Materiałowe i techniczne sposoby rozwiązania fundamentów i ścian w kamienicach czynszowych. Fundamenty: sposoby wzmocnień, pogłębienia i osuszania. Sposoby wzmocnień ścian i słupów. Wnioski.)

*Materiałowe i techniczne sposoby rozwiązywania ścian i fundamentów w kamienicach czynszowych.*

Rozwiązania technologiczne kamienic czynszowych odznaczają się pragmatycznym podejściem do problemów budowlanych. Stosowane grupy materiałów były znane i używane już wcześniej, a XIX-wieczna sztuka budowlana dokonała ich udoskonalenia i umasowienia. Pozwalało to na wykonywanie kamienic czynszowych przy użyciu łatwo dostępnych materiałów, w stosunkowo krótkim czasie.

Ten sposób realizacji widoczny jest przy budowie fundamentów i ścian, które mają najczęściej charakter konstrukcji murowanej z cegieł ceramicznych na zaprawie cementowej<sup>1</sup>. Technologia ta służyła zarówno do wykonywania fundamentów, ścian konstrukcyjnych, jak i ścian działowych.

Fundamenty kamienic czynszowych miały charakter fundamentu płytkiego, bezpośrednio opartego na gruncie<sup>2</sup>, z użyciem niewielkich ław murowanych. Przy konstruowaniu ścian, poza użyciem cegły ceramicznej, na uwagę zasługuje wzmocnianie ścian belkami drewnianymi i stalowymi.

Wieloletnia eksploatacja kamienic czynszowych, oraz zmieniające się warunki hydrologiczne i warunki użytkowania sprawiają, że konieczne bywa podjęcie prac konserwujących i modernizujących ściany i fundamenty budynku.

*Fundamenty: sposoby wzmocnień, pogłębienia i osuszania.*

Wzmocnienia fundamentów.

Celem wzmocnienia fundamentu jest zabezpieczenie istniejącej konstrukcji przed powstaniem zbyt dużych odkształceń utrudniających użytkowanie lub zagrażającej stateczności.<sup>3</sup>

Konieczność wykonania wzmocnienia w istniejących budynkach wynika najczęściej ze (1) zmiany warunków wodno-gruntowych pod fundamentami, (2) lub z projektowanym zwiększeniem obciążeń w modernizowanym obiekcie, lub (3) jest wynikiem przyjętej koncepcji przestrzennej, która zakłada wykorzystanie piwnic w budynku.

Przyjęcie koncepcji wzmocnienia fundamentów powinno być poprzedzone badaniem stanu konstrukcji i warunków gruntowo-wodnych. Badanie stanu konstrukcji obejmuje: opis i diagnostykę rys; sprawdzenie pionowości poszczególnych ścian i słupów; niwelację; obliczenie naprężeń w pasmach odcinków zagrożonych lub spękanych (miejsca połączeń ścian poprzecznych i podłużnych, czy filarach międzyokiennych); ocenę wytrzymałości materiałów konstrukcyjnych; przeprowadzonych z uwzględnieniem warunków eksploatacji obiektu.<sup>4</sup> Badania gruntowe obejmują sprawdzenie naprężeń istniejących w podłożu, oraz określają warunki wodne panujące na danym terenie.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Jak podaje podręcznik *-Budownictwo ogólne- tom 2/1* pod redakcją prof. dr inż. Wacława Żeńczykowskiego: *- Murem nazywamy element budowli wykonany z kamieni naturalnych lub sztucznych, połączonych zaprawą lub ułożonych na sucho, przeznaczonych głównie do przenoszenia naprężeń ściskających-*.

Arkady Warszawa 1990

<sup>2</sup> Tamże:

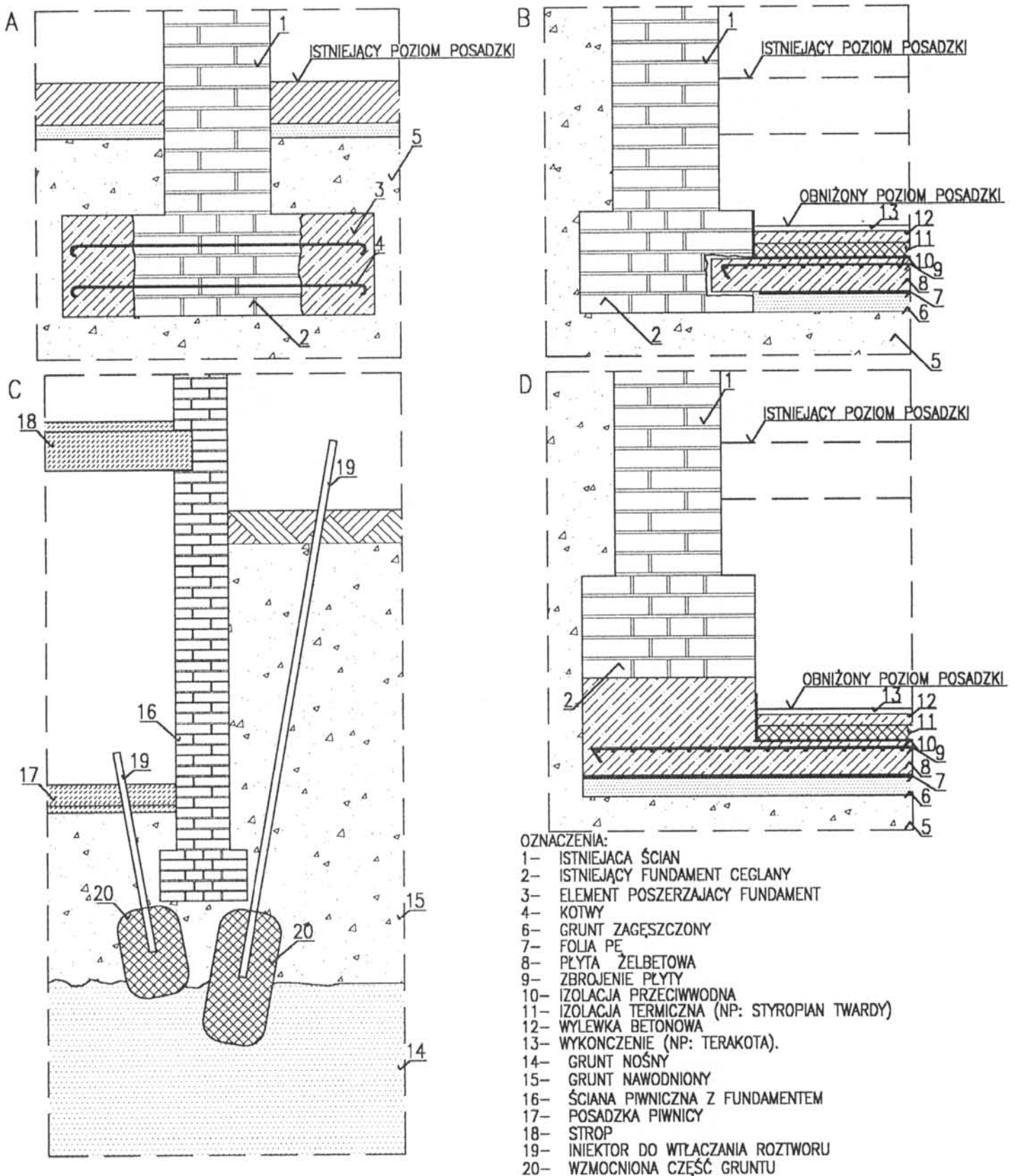
*-Nie istnieje ścisła definicja fundamentu płytkiego, można go jednak opisać ogólnie jako fundament, dla którego wykop ma głębokość mniejszą, co najwyżej równą szerokości, a poza tym jego wykonanie nie wymaga szczególnych zabiegów (...)-* (str. 65)

<sup>3</sup> Definicja na podstawie podręcznika Eugeniusza Masłowskiego i Danuty Spizewskiej: *-Wzmocnianie konstrukcji budowlanych-* Arkady Warszawa 2000.

<sup>4</sup> Tamże.

<sup>5</sup> W literaturze fachowej dotyczącej wzmocnień fundamentów podawane są często przykłady, kiedy uszkodzenia istniejących fundamentów wynikają z uszkodzeń instalacji kanalizacyjnej, lub instalacji deszczowej.





Ryc. 4.2.2.

Wzmacnianie i pogłębianie fundamentów ceglanych.

**A-** Przykład poszerzenia fundamentów. **B-** Przykład obniżenia poziomu posadzki. **C-** Przykład pogłębienia fundamentów wraz ze wzmocnieniem podłoża gruntowego. **D-** Przykład pogłębienia poziomu fundamentów z płytą żelbetową.

Źródło: Materiały własne autora. Przykłady A,B,C przerys z książki Eugeniusza Masłowskiego i Danuty Spizewskiej: *Wzmacnianie konstrukcji budowlanych*- Arkady Warszawa 2000.



Wybór metody wzmocnienia fundamentów uzależniony jest od jednostkowej sytuacji, która występuje w konkretnym obiekcie. Szczególnie istotne przy tym wyborze są wyniki badań przyczyn uszkodzeń, możliwości wykonawcze, oraz aspekt ekonomiczny przedsięwzięcia. Eugeniusz Masłowski i Danuta Spizewska<sup>6</sup> wyróżniają trzy podstawowe metody wzmocnień fundamentów: (1) wzmacnianie bez powiększania powierzchni podstawy, (2) zwiększenie powierzchni fundamentu poprzez poszerzenie ław; oraz (3) pogłębianie fundamentów (ryc. 4.2.2.). Wzmacnianie, lub wymianę fundamentów (1) bez powiększania powierzchni podstawy można wykonywać jednocześnie na kilku odcinkach, pod warunkiem że cała powierzchnia jednocześnie wykonywanych prac nie przekracza 20% całej powierzchni fundamentów. Zwiększenie powierzchni fundamentu (2) można wykonać przez obustronne (lub jednostronne) rozbudowanie istniejącego fundamentu, lub poprzez podbudowanie istniejącej ławy nową ławą (ryc.4.2.2.-A).W przypadku fundamentu kamienic czynszowych wykonanych z cegły ceramicznej najprostsze jest wykonanie poszerzenia w konstrukcji żelbetowej, z prętami mocowanymi w istniejącym fundamencie.

Innym praktykowanym sposobem wzmocnienia istniejących fundamentów jest wykonanie nowej płyty żelbetowej na całej powierzchni podpiwniczenia (ryc. 4.2.2.-B). Wykonanie nowej płyty może być także połączone z pogłębieniem poziomu posadzki.

#### Pogłębianie fundamentów.

Trzecim sposobem wzmacniania fundamentów (3), które występują przy adaptacji piwnic kamienic czynszowych na lokale użytkowe, jest wykonywanie robót pogłębiających fundament (ryc. 4.2.2-D).

Ich technologia pociąga za sobą komplikacje techniczne; ale w ogólnym rozrachunku pozwala na uzyskanie wartościowej przestrzeni użytkowej. Przy pogłębianiu fundamentów dochodzi często do połączenia dwóch elementów:

- wzmocnienia konstrukcji istniejących fundamentów, wynikających ze zwiększenia obciążeń w budynku, lub zniszczeń technicznych fundamentów;
- oraz powiększenie wysokości pomieszczeń przyziemia.

Eugeniusz Masłowski i Danuta Spizewska<sup>7</sup> zwracają uwagę na trzy podstawowe grupy problemów występujących przy pogłębianiu fundamentów:

- prace należy wykonywać na krótkich odcinkach (ok. 150 cm)<sup>8</sup>;
- poza fragmentami gdzie prowadzone są prace, należy zabezpieczyć podłoże gruntowe sąsiednich odcinków fundamentowych i nie dopuścić do ich obsuwania;
- nowy (podbetonowany) fundament należy połączyć z istniejącym fundamentem bardzo starannie. Podbetonowanie nowego fundamentu należy zakończyć w odległości 5-7 cm od starego fundamentu, a w powstały otwór wbić kliny stalowe, lub dębowe i wypełnić mocno ubitym, wilgotnym betonem.

#### Osuszanie ścian i fundamentów.

Wykorzystanie piwnic kamienic czynszowych i innych budynków historycznych wiąże się często z koniecznością osuszenia zawilgoconych murów, oraz wykonania zabezpieczeń przed dalszym zawilgoceniem.

Edward Królak i Zbigniew Pieniążek<sup>9</sup> wyróżniają następujące przyczyny zawilgoceń ścian: (1) kapilarne podciąganie wody w wyniku braku, lub złego stanu, przeciwwodnych izolacji poziomych i pionowych; (2) kondensacja pary wodnej w ścianie z powietrza wewnętrznego o dużej wilgotności, (3) wady i uszkodzenia instalacji sanitarnych, (4) wzmożona sorpcyjność ścian związana z większą ilością soli rozpuszczalnych w wodzie, (5) deszcz zacinający na

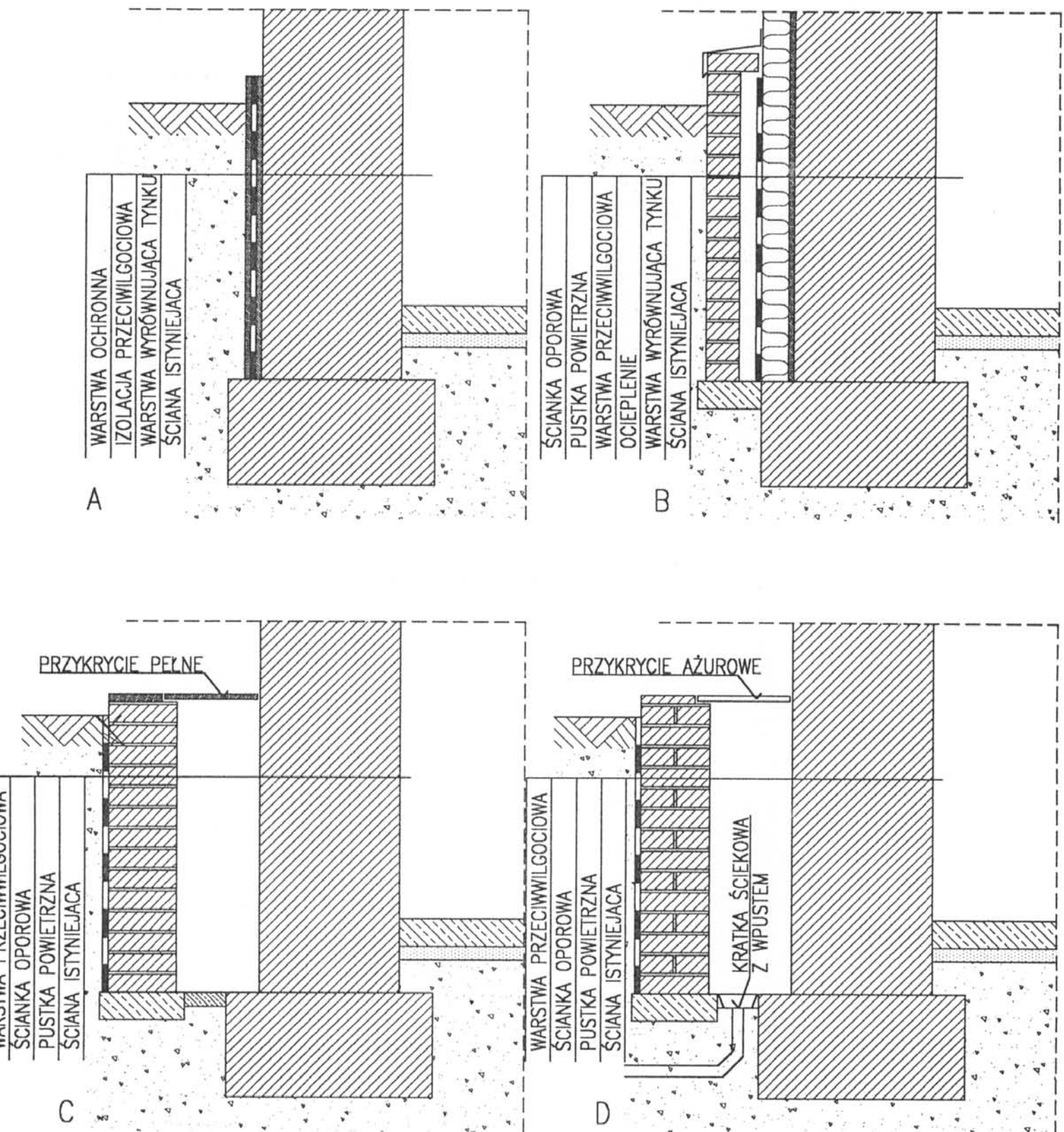
<sup>6</sup> Eugeniusz Masłowski i Danuta Spizewska – *Wzmacnianie konstrukcji budowlanych*- Arkady Warszawa 2000.

<sup>7</sup> Tamże.

<sup>8</sup> W momencie wykonywania podbetonowywania fundamentu pracuje on jak sklepienie, przekazując zwiększone obciążenia na boczne fragmentu podkopanego fundamentu. Prace te wymagają utrzymania reżimu wykonawczego, aby grunt przy podbetonowanym fundamencie mógł przejąć przekazywane obciążenia.

<sup>9</sup> Edward Królak i Zbigniew Pieniążek – *Osuszanie ścian z wilgoci podciąganej kapilarnie*- Pomoc dydaktyczna, Politechnika Krakowska, Kraków 1999.





Ryc. 4.2.3.

Schematy zabezpieczeń pionowych ścian od wilgoci.

A- Wykonanie izolacji pionowej. B- Wykonanie izolacji pionowej z ociepleniem ściany. C- galeria zamknięta. D- Galeria otwarta z odwodnieniem.

Źródło: Rysunki własne autora na podstawie przerysów z książki Edwarda Królaka i Zbigniewa Pieniązka –*Osuszanie ścian z wilgoci podciąganej kapilarnie*- Pomoc dydaktyczna, Politechnika Krakowska, Kraków 1999.



ścianę, oraz występujący często (6) wadliwy system odwadniania dachu i terenów wokół budynku.

W przypadku kamienic czynszowych na szczególną uwagę zasługuje kapilarne podciąganie wody w wyniku braku izolacji poziomych i pionowych, ponieważ budynki te w momencie powstania praktycznie nie miały wykonywanej izolacji wodnej.

Po określeniu przyczyn zawilgocenia; oraz wykonaniu badań wstępnych obejmujących: ustalenie poziomu wody gruntowej, materiału ściany, wielkości zawilgoceń i zasolenia; należy przystąpić do osuszania ścian i fundamentów.

Edward Królak i Zbigniew Pieniążek<sup>10</sup> dokonali następującego podziału metod osuszania ścian i fundamentów:

A – Zabezpieczenia pionowe (z boku) (ryc. 4.2.3.-A,B);

A.1. Wykonanie klasycznej izolacji pionowej,

polegającej na odkopaniu ścian od zewnątrz, oczyszczeniu powierzchni, uzupełnieniu usuniętych tyneków i założeniu izolacji poziomej.

A.2. Wykonanie tzw. galerii (ryc.4.2.3.-C,D);

polegającej na odkopaniu części ścian piwnic i wytworzeniu pustej przestrzeni, poprzez ustawienie ścianki oporowej. W metodzie tej galeria może przybierać postać galerii zamkniętej, lub otwartej.

B – Zabezpieczenie poziome (od dołu).

B.1. Metoda mechaniczna.

Metoda ta polega na wykuciu szczeliny w murze i włożeniu w nią izolacji przeciwwodnej (np. blachy, lub papy). Metoda ta stwarza niebezpieczeństwo pęknięcia i osiadania podciętych ścian.

B.2. Metoda elektrofizyczna.

Metoda ta bazuje na zjawisku elektroosmozy i wykorzystuje różnicę potencjałów między murem i gruntem. Przy wykorzystaniu tej metody konieczne jest umieszczenie w murze (np. w formie prętów stalowych, węglowych, lub gumowo-węglowych) anody oraz umieszczeniu w gruncie katody.

Metoda ta ma wiele wad, jak np. korozja, elektrokorozja, oraz niewielkie ruchy wody.

B.3. Metoda chemiczna.

Metoda ta polega na wytworzeniu poziomej przepony blokującej kapilarne podciąganie wody przez wprowadzenie preparatu chemicznego. Preparaty te można podzielić na dwie grupy: (1) preparaty hydrofobizujące, (2) preparaty uszczelniające.

B.4. Metoda elektroiniekcji.

Metoda ta składa się z dwóch etapów: (1) wstępnego podsuszenia murów przy założeniu instalacji elektrycznej, oraz (2) wprowadzeniu preparatu hydrofobizującego.

B.5. Metoda termoiniekcji.

Metoda ta polega na nawiercaniu otworów w murze i kierowanie do nich ciepłego powietrza, a następnie środka hydrofobizującego.

B.6. Metoda magnetokinetyczna.

Metoda ta wykorzystuje do osuszania fale elektromagnetyczne, które wzmacniają podciąganie kapilarne.

Wybór metody ususzenia ścian ma zawsze charakter indywidualny. Warty podkreślenia jest stały rozwój technik i sposobów osuszania. W przyszłości należy spodziewać się szczególnego rozwoju technik, które nie będą niszczyć ścian i fundamentów budynków.

*Sposoby wzmocnień ścian i słupów.*

Wzmocnianie ścian.

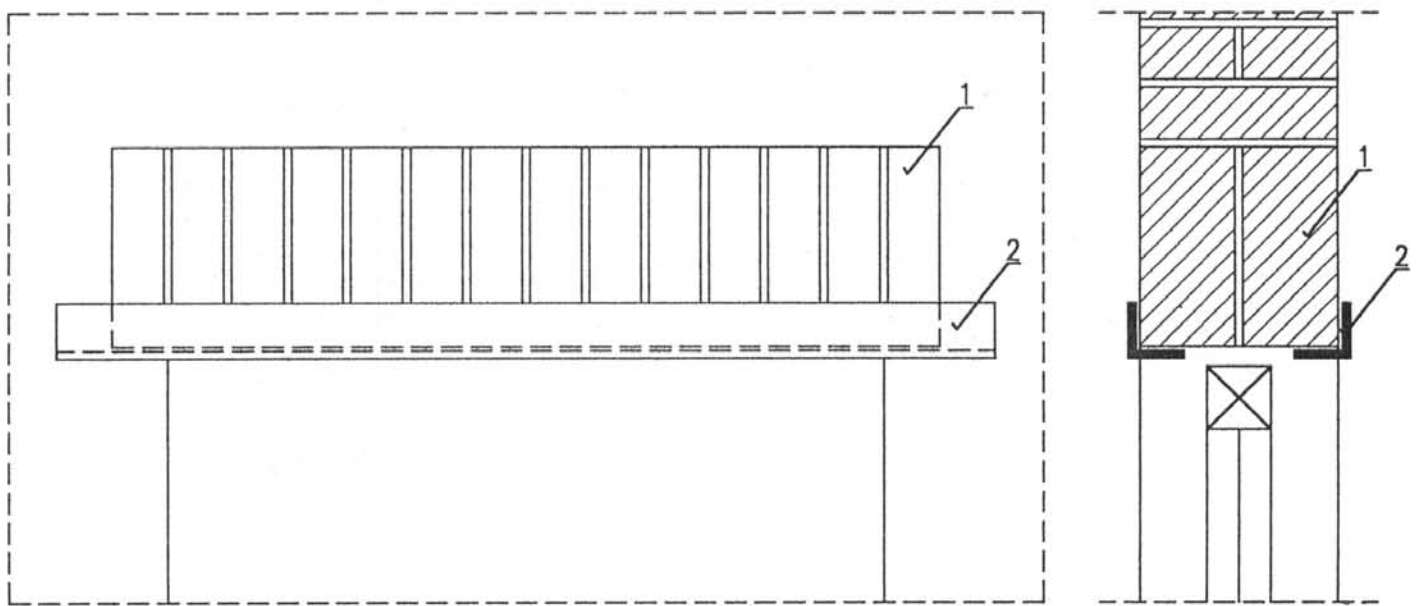
Przed rozpoczęciem prac wzmocniających ściany należy określić przyczyny uszkodzeń, oraz stopień tych uszkodzeń. Wytrzymałość murów na ściskanie zależy w głównej mierze od wytrzymałości cegieł, rodzaju zaprawy, grubości spoin, jakości wykonania i smukłości murów.

W. Żeńczykowski wyróżnia trzy charakterystyczne fazy zniszczenia murów:

- -faza pierwsza-: drobne, ledwo dostrzegalne pęknięcia, rozwijające się z pęknięć włoskowatych znajdujących się w cegle przed ułożeniem w murze;
- -faza druga-: rozwinięcie fazy pierwszej, gdzie szczeliny powiększają się, łączą i sięgają wysokości od kilku do kilkunastu cegieł;
- -faza trzecia-: następuje, gdy obciążenia osiągają wytrzymałość muru, a pojedyncze słupki lub ukośne bryły tracą stateczność.

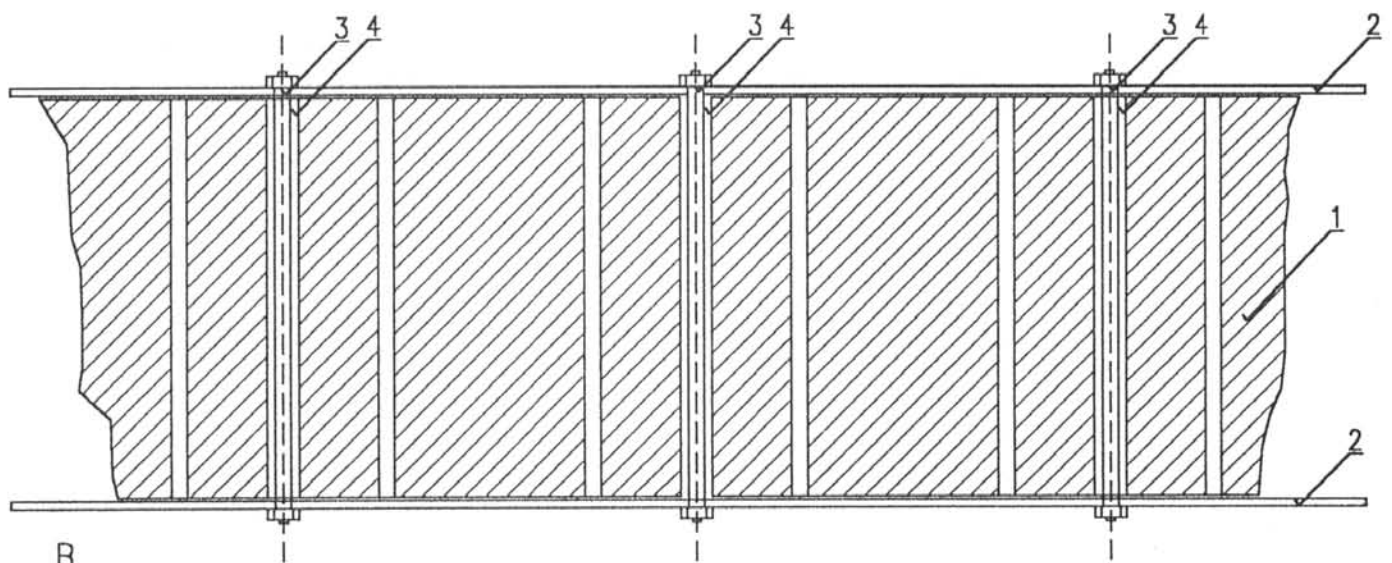
<sup>10</sup> Tamże.





A

OZNACZENIA:  
1- ISTNIEJĄCE NADPROŻE CEGLANE  
2- KĄTOWNIK



B

OZNACZENIA:  
1- ISTNIEJĄCA ŚCIANA CEGLANA  
2- PŁASKOWNIK STALOWY  
3- SWORZEŃ STĘŻAJĄCY  
4- OTWÓR NA SWORZEŃ

Ryc. 4.2.4.

Schematy wzmocnień nadproży i ścian w ścianach ceramicznych.

A- Schemat wzmocnienia nadproży kątownnikami stalowymi. B- Schemat wzmocnienia ścian płaskownikami i sworzniami stężającymi.

Źródło: Rysunki własne autora na podstawie książki Eugeniusza Masłowskiego i Danuty Spizewskiej: – *Wzmacnianie konstrukcji budowlanych*- Arkady Warszawa 2000.



Wzmacnianie ścian wykonuje się najczęściej przez zbrojenie, lub obejmy stalowe. Pręty poprzeczne zwiększają wytrzymałość murów na ściskanie, rozciąganie i ścinanie (ryc.4.2.4.-B).

Jak podają Eugeniusz Masłowski i Danuta Spiżewska<sup>11</sup> w murach zbrojonych należy stosować zaprawę klasy min. 30, a w środowisku wilgotnym min. 50; oraz zbrojenie ze stali zwykłej jakości w stosunku 0,1- 1 w stosunku do objętości muru.

Poza ogólnymi pracami wzmacniającymi ściany, które występują w różnych rodzajach budownictwa na podkreślenie zasługują prace charakterystyczne dla zabudowy czynszowej.<sup>12</sup>

Przykładem tego rodzaju wzmocnień ścian mogą być ścianki poddaszowe przy dachach w konstrukcji pulpitowego, drewnianego płaskiego.

W kamienicach o neorenesansowych kompozycjach fasad, w których zakończenie stanowi gzyms wieńczący, ścianki poddaszowe podtrzymywane są przez konstrukcje ciesielskie, połączone z dachem, oraz stropem poddasza (ryc. 4.2.6.-A). Przy pracach modernizacyjnych związanych ze zmianami konstrukcji dachowej należy usztywnić istniejące ściany zewnętrzne, a dla zachowanie kompozycji fasady wskazane jest odcięcie końca belki w formie gzymsu i nowe jego zamocowanie (ryc. 4.2.6.-B).

Innym często występującym rozwiązaniem są wzmocnienia ścian w parterach przy zwiększaniu otworów witryn elewacyjnych, oraz usuwanie ze względów funkcjonalnych ścian we wnętrzach. W obydwu przypadkach koniecznym bywa wprowadzanie dodatkowych słupów, lub ram stalowych i żelbetowych, które przejmą obciążenia z wyższych kondygnacji budynków.

#### Wzmacnianie słupów.

Eugeniusz Masłowski i Danuta Spiżewska<sup>13</sup> podają następujące sposoby wzmacniania słupów:

- obejmy ze zbrojonej zaprawy (ryc. 4.2.5-A);  
(Pionowe pręty o średnicy 6-8 mm rozstawione po obwodzie słupa co ok. 30 cm, wraz ze strzemionami 4-10 mm o rozstawie do 15 cm, stal klasy A-0, A-1. Zaprawa marki 7,5-10 MPa, grubość 3-4 cm).
- obejmy żelbetowe (ryc. 4.2.5-B);  
(Zbrojenie z prętów średnicy 8-12 mm po obwodzie słupa, wraz ze strzemionami 4-10 mm o rozstawie do 15 cm, stal klasy A-0, A-1. Beton klasy min. B15, grubość 6-12 cm).
- obejmy stalowe (ryc. 4.2.5-C).  
(Obejmy wykonywane z kątowników w narożach, oraz z płaskowników lub prętów okrągłych. W celu zapewnienia większej przyczepności przekroje stalowe pokrywa się siatką Rabitza i obetonowuje.)

#### Wzmacnianie nadproży.

Jednym z bardziej newralgicznych punktów budowli są nadproża (drzwiowe i okienne), w których następuje kumulacja sił ściskających, co prowadzi do destrukcji tego elementu.

Eugeniusz Masłowski i Danuta Spiżewska<sup>14</sup> podają następujące sposoby wzmacniania nadproży, których zastosowanie uzależnione jest od charakteru uszkodzenia nadproża:

- wypełnienie rys zaprawą cementową;  
(Niewielkie pęknięcia należy oczyścić, przemyć mlekiem cementowym i wypełnić zaprawą cementową)
- częściowe lub całkowite przemurowanie;  
(W przypadku istnienia większej liczby spękań stosuje częściowe, lub całkowite przemurowanie. Prace te należy prowadzić po wcześniejszym zabezpieczeniu ściany z nadprożem)
- zastosowanie belek stalowych lub żelbetowych (ryc. 4.2.4.-A.).  
(Przy znaczących uszkodzeniach stosuje się wzmocnienie nadproży poprzez wprowadzenie belek stalowych lub żelbetowych).

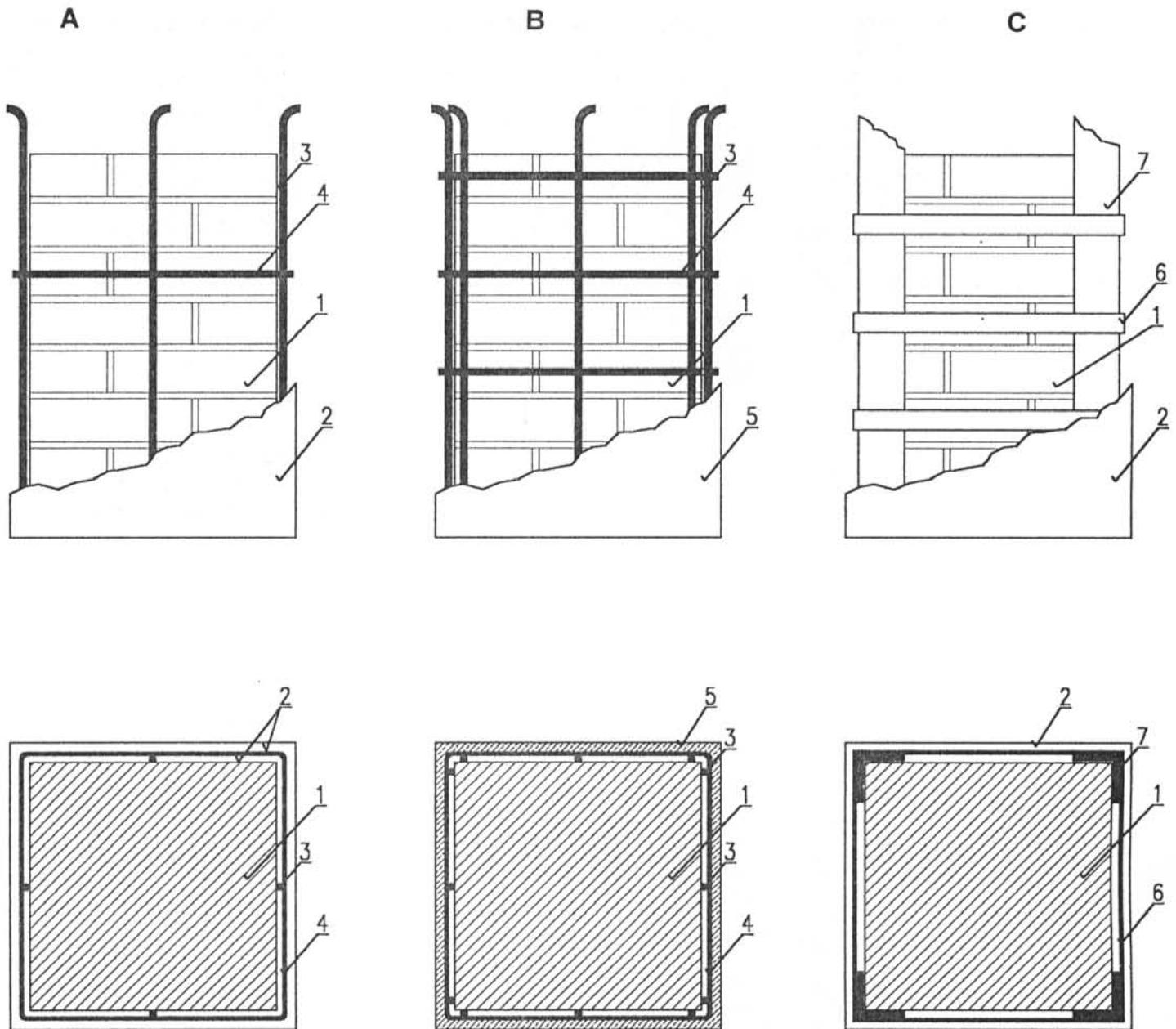
<sup>11</sup> Eugeniusz Masłowski i Danuta Spiżewska :–*Wzmacnianie konstrukcji budowlanych*- (Arkady W-wa 2000).

<sup>12</sup> Osobnym problemem technicznym jest wzmacnianie ścian kamienic w konstrukcji ceramicznej z elementami drewnianymi. O zasadach wzmocnień patrz: –*Zabezpieczenie i wzmacnianie konstrukcji drewnianych w XIX-wiecznych budynkach w Szczecinie*-, zamieszczony w Materiałach Konferencyjnych II Ogólnopolskiej Konferencji pt. Architektura ryglowa- wspólne dziedzictwo. Szczecin 1999.

<sup>13</sup> Eugeniusz Masłowski i Danuta Spiżewska :–*Wzmacnianie konstrukcji budowlanych*- (Arkady W-wa 2000).

<sup>14</sup> Tamże.





- OZNACZENIA:  
 1- WZMACNIANY SŁUP MUROWANY  
 2- ZAPRAWA CEMENTOWA  
 3- ZBROJENIE NOŚNE  
 4- STRZEMIONA KONSTRUKCYJNE  
 5- BETON  
 6- PŁASKOWNIK STALOWY  
 7- KĄTOWNIK

Ryc. 4.2.5.

Schematy wzmocnień słupów.

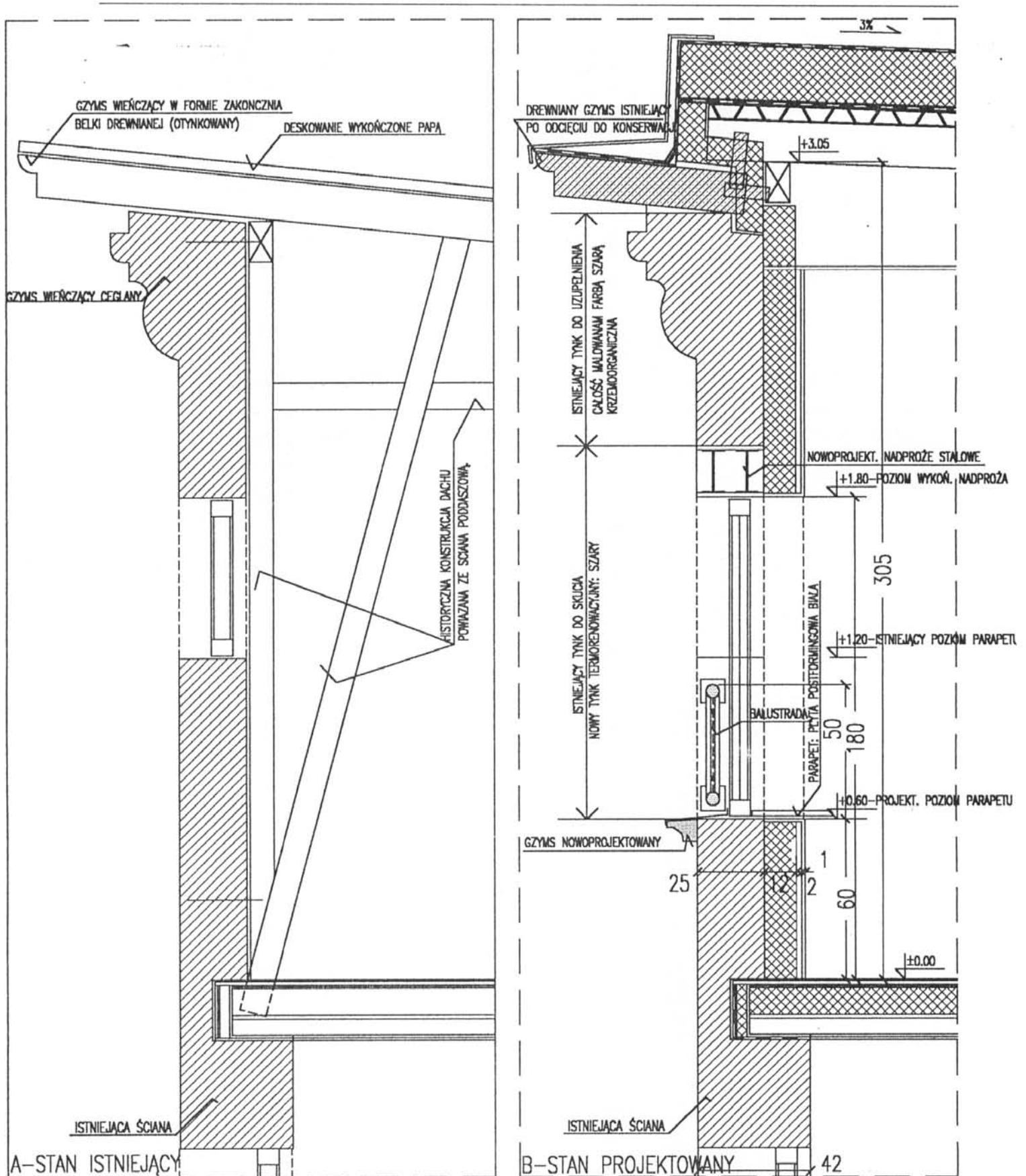
**A-** Schemat wzmocnienia zbrojoną zaprawą. **B-** Schemat wzmocnienia żelbetem.

**C-** Schemat wzmocnienia stalowymi elementami zbrojeniowymi (kątownikami i płaskownikami).

Źródło: Rysunki własne autora na podstawie książki Eugeniusza Masłowskiego i Danuty Spizewskiej:

-Wzmacnianie konstrukcji budowlanych- Arkady Warszawa 2000.





Ryc. 4.2.6.

Wzmacnianie ścian zewnętrznych poddaszowych poprzez ich powiązanie z konstrukcją dachową.

**A-** historyczne konstrukcje ciesielskie stężące ściany poddaszowe. **B-** Zmiana konstrukcji dachowej wraz z nowym stężeniem ściany poddaszowej, zachowaniem drewnianego gzymsu i powiększeniem otworów okiennych.

Źródło: Rysunki własne autora.



### Nowe ściany.

W wyniku zmian funkcjonalnych zachodzi konieczności wprowadzenia nowych ścian wewnątrz budynku.

W przypadku nowych ścian konstrukcyjnych szczególnie istotne jest łączenie nowego muru ze starą ścianą; w sposób zapewniający jak najmniejsze osiadanie nowej ściany. Wskazane jest stosowanie zapraw hydraulicznych (gipsowych- dla pomieszczeń nie narażonych na działanie wilgoci), oraz wykonywanie jak najcieńszych spoin. Same połączenia wykonuje się w sposób tradycyjny: na strzępia zazębione lub uciekające i na wpust.

W przypadku ścian działowych nadrzędnym jest przyjmowanie technologii umożliwiających wykonanie lekkich ścian działowych.<sup>15</sup>

### *Wnioski.*

Większość XIX-wiecznych ścian i fundamentów kamienic czynszowych wykonanych zostało z cegieł ceramicznych, co wpływa na sposób ich konserwacji.

Najczęstsze przyczyny prac przy modernizacji fundamentów to zmiana warunków gruntowowodnych, oraz zwiększenie obciążeń użytkowych obiektu. W takim przypadku konieczne jest wzmocnienie istniejących fundamentów, które łączone bywa z ich pogłębieniem.

Brak izolacji przeciwwodnych w większości kamienic czynszowych skutkuje koniecznością wykonania osuszenia i izolowania fundamentów.

Zmiany układów funkcjonalnych wewnątrz budynku, oraz zmian w elewacji frontowej i przemurowania innych otworów okiennych, powodują często konieczność wykonywania wzmocnień ścian i słupów, oraz wprowadzania nowych ścian konstrukcyjnych i działowych.

---

<sup>15</sup> Obecnie, ze względu na stosunkowo niewielki ciężar, powszechne jest wykonywanie ścian działowych z płyt gipsowo-kartonowych na ruszcie.



#### 4.2.2. Stropy.

( Podstawowe rodzaje stropów występujących w kamienicach czynszowych. Stropy drewniane i sposoby ich modernizacji. Stropy odcinkowe i sposoby ich modernizacji. Wnioski.)

*Podstawowe rodzaje stropów występujących w kamienicach czynszowych.*

Stropy stanowią jeden z podstawowych elementów konstrukcyjnych budynku.

Jak pisze Zbigniew Ablewicz <sup>1</sup>:

- Stropy w budynkach są przegrodami odgraniczającymi poszczególne kondygnacje. Składają się one z trzech części: konstrukcji nośnej stropu, konstrukcji podłogi i sufitu-

Stropy można dzielić ze względu na ich cechy: w zależności od rodzaju materiału konstrukcyjnego, miejsca występowania, przeznaczenia, itd.

W kamienicach czynszowych występują zróżnicowane rodzaje konstrukcji i wykończenia stropów. Na podstawie analizy przeprowadzonej na szczecińskich przykładach kamienic czynszowych z przełomu XIX i XX wieku można stwierdzić, że najczęściej występującymi konstrukcjami stropowymi były:

- strop drewniany;
- oraz strop odcinkowy, ceramiczny na belkach stalowych.

Podział ten odnosić się może także do innych realizacji kamienic czynszowych z tego okresu, czego wymownym przykładem może być projekt wiedeńskiej kamienicy autorstwa architekta R. Raschka (ryc. 4.2.8.). W przekroju dołączonym do projektu, który ukazał się drukiem w - *ALLGEMEINE BAUZEITUNG MIT ABBILDUNGEN*-, widoczne jest zastosowanie stropów odcinkowych na belkach stalowych w przyziemiu, a nawet nad częścią parteru. Na wyższych kondygnacjach budynku znajdują się stropy drewniane.

Należy podkreślić, że powyższej systematyki nie można odnosić do wszystkich realizacji kamienic czynszowych. Zastosowanie rozwiązań konstrukcyjnych stropów uzależnione było od lokalnej tradycji budowlanej. Niemniej jednak można założyć, że strop drewniany i strop odcinkowy ceramiczny na belkach stalowych, stanowiły najczęściej występujące rozwiązanie konstrukcyjne w budownictwie czynszowym z tego okresu.

Stropy te występowały w nieco odmiennej formie już we wcześniejszych budynkach historycznych. W wieku XIX-tym, głównie dzięki przemysłowemu zastosowaniu materiałów stalowych, stropy międzykondygnacyjne uległy udoskonaleniu. Opracowane technologie pozwalały na masowe i łatwiejsze wykonywanie prac budowlanych. Stropy wykonywane były na placu budowy, ale stopień ich powtarzalności pozwalał na wykorzystywanie elementów przygotowywanych poza placem budowy.

Historia stropu drewnianego sięga czasów starożytnych i związana jest z powszechną dostępnością drewna. W wieku XIX-tym stosowano typowy przekrój tego stropu, gdzie elementem konstrukcyjnym były belki drewniane, podłoga wykonana była z desek, a sufit stanowiła drewniana podsufitka z trzciną i tynkiem.

Stropy ceramiczne, odcinkowe, na belkach stalowych stanowią historyczne rozwinięcie stropów i sklepień ceramicznych. Głównym elementem konstrukcyjnych były tu jednak kształtowniki stalowe kotwione w ścianach, a cegły wypełniały przestrzeń pomiędzy nimi.<sup>2</sup>

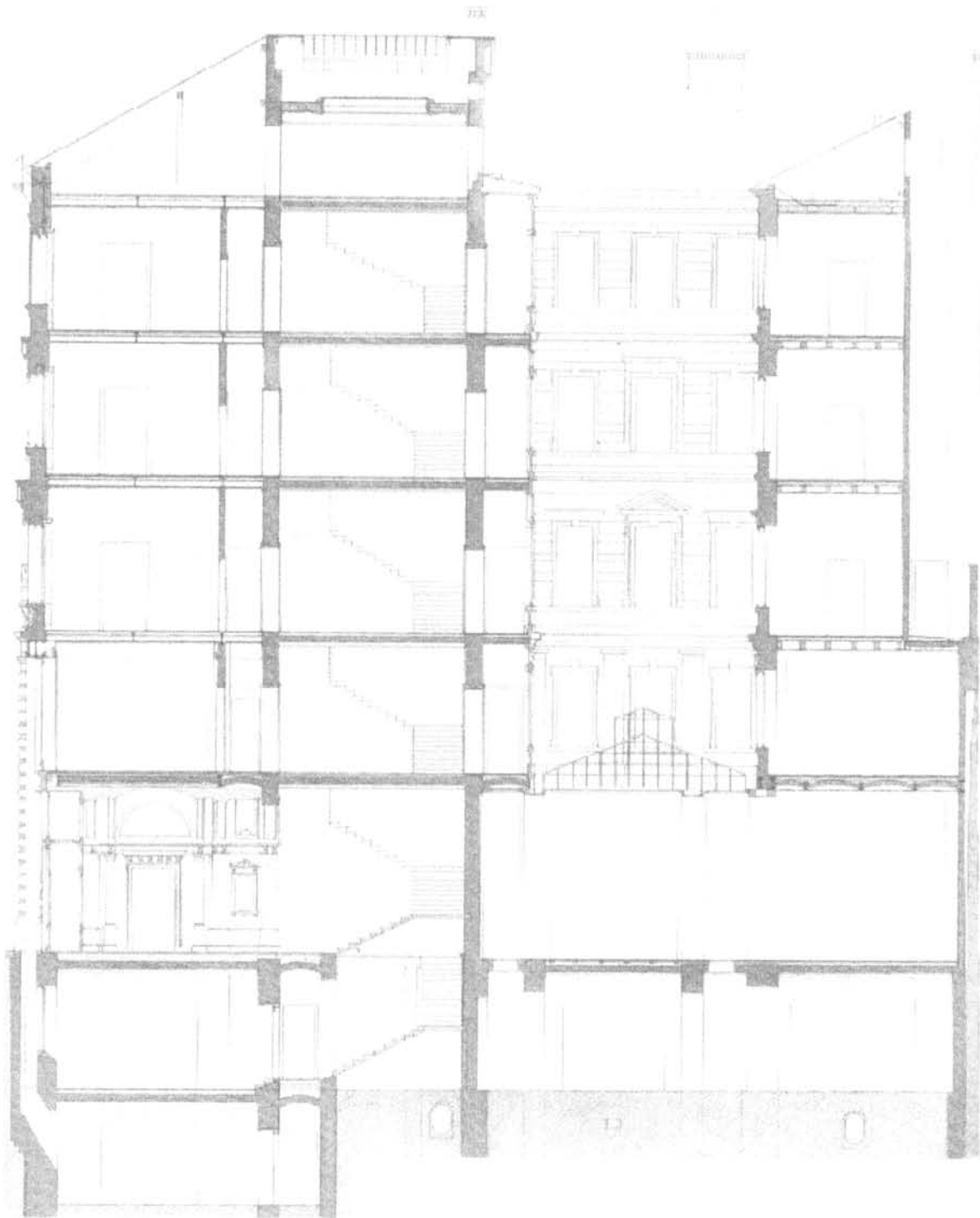
Osobną grupę stropów we współcześnie funkcjonujących kamienicach czynszowych stanowią stropy wtórne, które zostały wprowadzone w trakcie użytkowania budynku. Pochodzą one z różnych okresów i reprezentują praktycznie cały wachlarz możliwości technicznych.

Przystępując obecnie do prac rewaloryzacyjnych w XIX-wiecznych kamienicach czynszowych, odniesienie się do zastanych stropów międzykondygnacyjnych stanowi jeden z ważniejszych elementów działania technicznego. Modernizacja stropów jest zabiegiem

<sup>1</sup> Patrz: Waclaw Żenczykowski –*Budownictwo ogólne*- tom 2/1 Arkady 1990.

<sup>2</sup> Należy podkreślić, że zarówno forma stropu drewnianego, jak i ceramicznego uległa w XX-tym wieku rozwinięciu. Stropy te tworzą do dziś podstawowy asortyment budowlany.





Ryc. 4.2.8.

Przekrój przez jedną z kamienic wiedeńskich wg projektu architekta R. Raschka.

Przekrój pokazuje zastosowanie dwóch typowych rodzajów stropu: drewnianego (piętra mieszkalne) i ceramicznego na belkach stalowych (koleba) w przyziemiu budynku.

Źródło: -ALLGEMEINE BAUZEITUNG MIT ABBILDUNGEN-, WIEN 1877, Wydawnictwo: VERLAG VON R. v. WALDHEIM.



stosunkowo kosztowym; dlatego wybór, zakres i forma modernizacji stropów powinna być szczegółowo przeanalizowana już na etapie wstępnych koncepcji projektowych.<sup>3</sup>

#### *Stropy drewniane.*

##### Typowy przekrój stropu drewnianego.

Stropy drewniane stosowane w kamienicach czynszowych posiadają charakterystyczne rozwiązania technologiczne i materiałowe. Typowy przekrój stropu drewnianego z omawianego okresu składa się z następujących elementów (ryc. 4.2.9.-A):

- podłoga z desek drewnianych;
- legary drewniane;
- belki konstrukcyjne;  
Stosowano belki drewniane, osadzone w gniazdach ścian konstrukcyjnych.
- polepa pomiędzy belkami;  
Stosowana polepa składa się z gliny, wiórów drewnianych itp. Pełniła ona rolę izolacji akustycznej i termicznej, pomiędzy poszczególnymi kondygnacjami. W znacznym stopniu dociężała ona strop, ale dzięki swojej wadze skutecznie izolowała od drgań i hałasów.<sup>4</sup>
- ślepy pułap: deski wraz z legarami podtrzymujące polepę;
- nabitka z listewek i desek;
- wykończenie z trzciny i tynk<sup>5</sup>,
- dekoracje sztukateryjne.

##### Przyczyny zniszczenia stropów drewnianych.

Do najważniejszych czynników wpływających na zniszczenia stropów drewnianych należy zaliczyć:

- czynniki mechaniczne wynikające z eksploatacji stropu;
- czynniki biologiczne (grzyby i owady)<sup>6</sup>;
- niewłaściwą eksploatację;
- przenikanie wody przez uszkodzone dachy i ściany.<sup>7</sup>

Elementem decydującym o utracie nośności stropu są uszkodzenia belek konstrukcyjnych. Jerzy Jasieńko<sup>8</sup>, poza typowymi przyczynami uszkodzeń elementów drewnianych, zwraca uwagę na następujące przyczyny zniszczeń belek konstrukcyjnych:

<sup>3</sup> Analiza stanu technicznego stropów, szczególnie w przypadku budynków zamieszkałych, jest stosunkowo trudna i w praktyce nie zawsze może dać pełny obraz. Uciążliwości takiej ekspertyzy powodują, że trudno jest dokładnie określić stan techniczny stropów. Powoduje to, że już w czasie prac wykonawczych dochodzić musi do bezpośredniej ingerencji projektantów i inspektorów nadzorujących roboty budowlane.

<sup>4</sup> Przy modernizacjach stropu często dochodzi do usunięcia warstwy polepy, której stan techniczny uległ pogorszeniu. Niestety, stosowane na jej miejsce izolacje z wełny mineralnej, głównie ze względu na swój mniejszy ciężar, nie zawsze pozwalają na uzyskiwanie spodziewanej izolacji akustycznej.

<sup>5</sup> W wielu przypadkach do drewnianej podbitki mocowano elementy sztukatorskie, który tworzyły wystrój architektoniczny stropu.

<sup>6</sup> Do najgroźniejszych grzybów niszczących elementy drewniane można zaliczyć: grzyb domowy właściwy (*Serpula lacrymans*), grzyb piwniczny (*Coninphora puteana*), grzyb domowy biały (*Fibroporia vaillantii*), grzyb kopalniany (*Paxillus panuoids*).

Rozwój grzybów w elementach drewnianych możliwy jest przy występowaniu następujących czynników:

- obecność pokarmu nie zatrutego środkami grzybochronnymi;
- odpowiednia temperatura ( 5 st. C- 27 st. C);
- odpowiednia wilgotność (30% - 70 %);
- odpowiedni odczyn pH (optimalny 4-6).

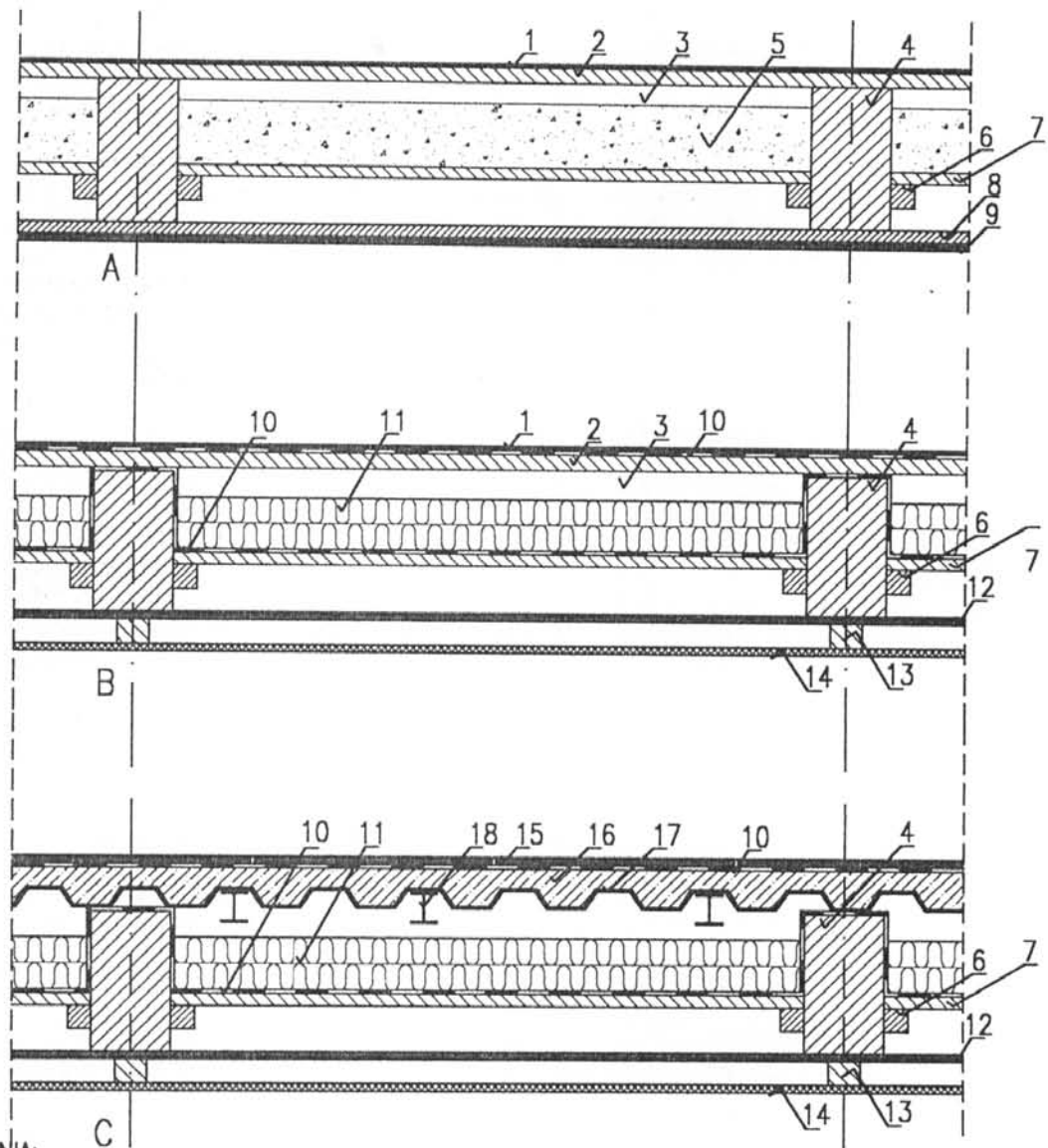
Hamująco na rozwój grzybów wpływa: wentylacja i naświetlenie.

Do najgroźniejszych owadów niszczących elementy drewniane należą: spuszczel (*Hylotrupal bajulus L.*), kołatek domowy (*Anobium punctatum Degeer*), kołatek uparty (*Anobium pertinax L.*), wyschlik grzebykorożny (*Ptilinus pectinicornis L.*).

<sup>7</sup> Uszkodzenia stropu

<sup>8</sup> Patrz: Jerzy Jasieńko: *-Ocena stanu materiałów i konstrukcji stropów drewnianych oraz sposoby wzmocnień i przebudowy-* (w) XIII Ogólnopolska Konferencja Warsztat Pracy Projektanta Konstrukcji –Ustroń 25-27 lutego 1999.





**OZNACZENIA:**

- 1- WYKOŃCZENIE STROPU NP. W POSTACI KLEPKI.
- 2- ŚLEPA PODŁOGA
- 3- PUSTKA
- 4- BELKA KONSTRUKCYJNA
- 5- POLEPA
- 6- ŁATA
- 7- ŚLEPY PUŁAP
- 8- DESKA PODSUFITKOWA
- 9- WYKOŃCZENIE: NP.: TYNK NA MACIE
- 10- IZOLACJA PRZECIWWODNA
- 11- IZOLACJA TERMICZNA I AKUSTYCZNA NP.: PŁYTY Z WEŁNY MINERALNEJ TWARDEJ
- 12- USZTYWNIENIE STROPU: NP.: SKLEJKA WODOODPORNĄ
- 13- KONSTRUKCJA NOŚNA STROPU PODWIESZONEGO
- 14- STROP PODWIESZONY, NP.: PŁYTA GIPSOWO-KATONOWA NA RUSZCIE
- 15- TERAKOTA
- 16- WYLEWKA BETONOWA ZBROJONA SIATKĄ ANTYSURCZOWĄ
- 17- BLACHA TRAPEZOWA
- 18- KSZTAŁOWNIK STALOWY

Ryc. 4.2.9.

Schematy stropów drewnianych.

A- Typowy układ warstw w XIX-to wiecznym stopie drewnianym.

B- Przykład układu warstw stropowych po pracach modernizacyjnych.

C- Strop wraz z podłożem przygotowanym do układania płytek ceramicznych.

Źródło- Rysunki własne autora.



nadmierne odkształcenia podstawowych limitów konstrukcyjnych stropu (w szczególności ugięcia)<sup>9</sup>; głębokie spękania drewnianych belek w wyniku naturalnych procesów starzenia się materiału; oraz osłabienia końców belek stropowych osadzonych w murach (tzw. gniazdach). Ustalenie stopnia obniżenia wytrzymałości drewna dokonuje się:

- na podstawie pomiaru –wiercenia- (stwierdzającego jak daleko sięga zniszczenie przekroju), lub przy użyciu przyrządów optycznych;
- metodą Słubnikowa, polegającej na pomiarze zniszczonego ciężaru objętościowego drewna.

Podstawowym czynnikiem warunkującym powodzenie procesów wzmocnień stropu jest właściwe określenie przyczyn zniszczenia. W przypadku stropów drewnianych niezbędne jest wykonanie ekspertyz: mykologicznej i budowlanej.

#### Wybrane metody wzmocnień drewnianych elementów konstrukcyjnych.

Danuta Spiżewska i Eugeniusz Masłowski<sup>10</sup> wyróżniają następujące sposoby wzmocnień drewnianych belek konstrukcyjnych:

- wzmocnianie belek kratowniczkami stalowymi (ryc. 4.2.10.-C);
- wzmocnianie belek nakładkami drewnianymi (ryc. 4.2.10.-A);
- wzmocnianie belek odcinkami (lub na całej długości) kształtownikami stalowymi (ryc. 4.2.10.-B);
- wzmocnianie belek ściągamami.

Ze względu na ograniczony dostęp do belek konstrukcyjnych w fazie przygotowania dokumentacji projektowej, określenie stanu poszczególnych belek jest utrudnione i może się odbyć dopiero po częściowym demontażu stropu w czasie remontu.<sup>11</sup>

#### Ochrona przeciwpożarowa stropów.

Zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami<sup>12</sup> kamienice czynszowe, będące wielorodzinnymi budynkami mieszkalnymi, kwalifikuje się do kategorii zagrożenia ludzi ZL IV. Fragmenty części usługowych kwalifikowane są do kategorii ZL III (lokale handlowo- usługowe do 50 osób), oraz do ZL I (budynki użyteczności publicznej lub ich części, w których mogą przebywać ludzie w grupach ponad 50 osób).

W większości przypadków kamienice czynszowe zalicza się do klasy odporności pożarowej: C. W przypadku stropów budynków będących w klasie C wymagane jest minimum 60 minut odporności ogniowej, oraz zapewnienie nierozprzestrzeniania ognia.<sup>13</sup>

W obecnej postaci stropy drewniane w większości przypadków nie spełniają tych wymagań. Konieczne jest zatem wprowadzenie elementów, które podniosą odporność ogniową i spowodują nie rozprzestrzenianie ognia. Zmieniające się techniki zabezpieczeń przeciwpożarowych wprowadzają nowe techniki i materiały, które zwiększają gamę możliwych rozwiązań.

W dniu dzisiejszym do najprostszych działań podnoszących te parametry można zaliczyć:

- wprowadzenie dodatkowego sufitu podwieszanego (ryc. 4.2.9.-B,C);  
(np. z płyty gipsowo-kartonowej o podwyższonym działaniu)
- wprowadzenie dodatkowej osłony pod ślepym pułapem;

<sup>9</sup> Dopuszczalne wartości ugięć w stropach drewnianych wynoszą:

- 1/250 rozpiętości dla stropów tynkowanych,
- 1/350 rozpiętości dla stropów tynkowanych.

Dla budynków długotrwale eksploatowanych można przyjmować wartość dopuszczalnych ugięć zwiększone o 50 %.

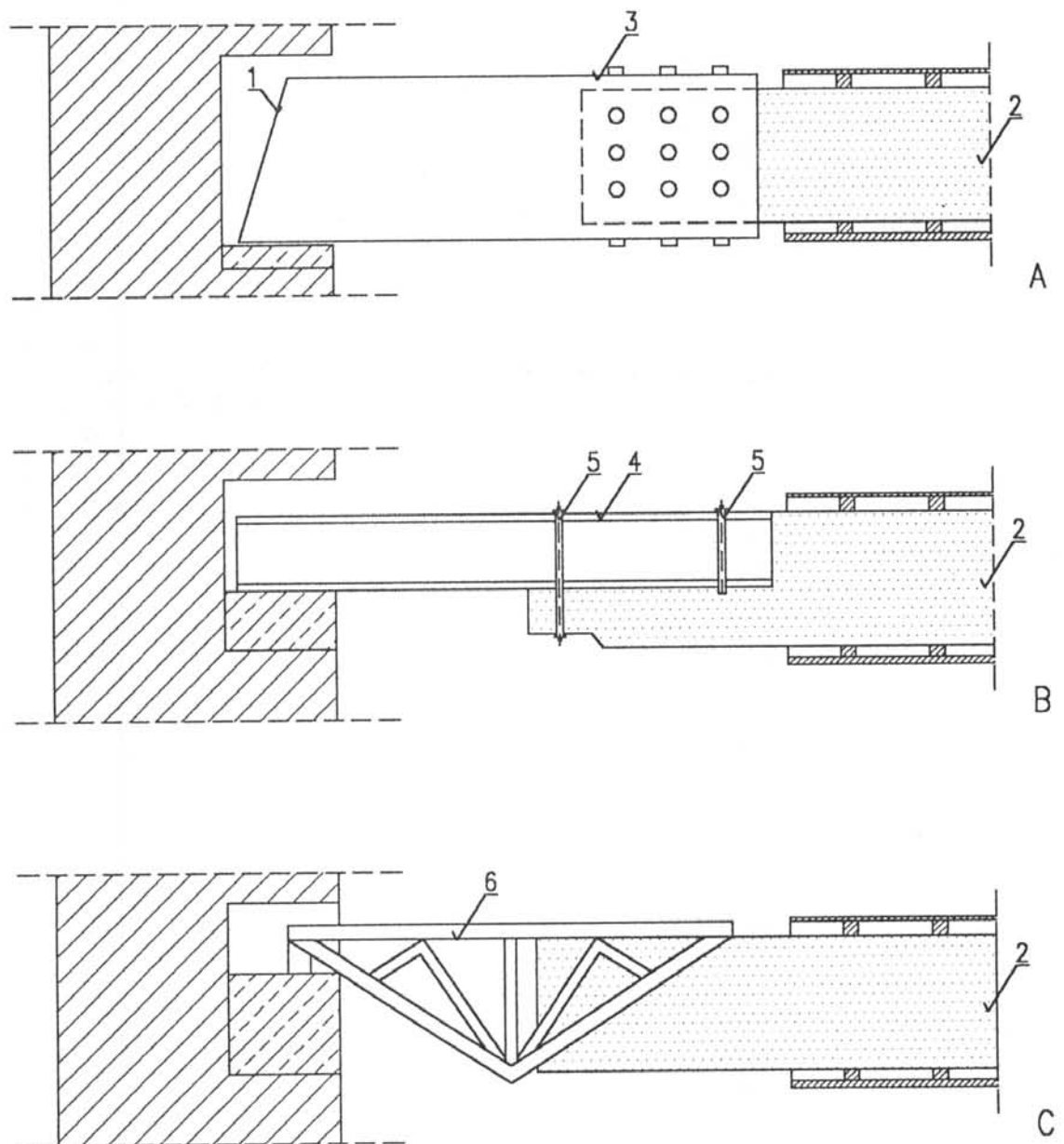
<sup>10</sup> Patrz: Danuta Spiżewska i Eugeniusz Masłowski –*Wzmocnianie konstrukcji budowlanych*- Arkady 2000.

<sup>11</sup> Elementem najbardziej narażonym na procesy gnilne jest styk podpory z murem, dlatego najczęściej konieczne jest rozkucie gniazd w murze i stwierdzenie: czy nie są one zagrzybione i czy belki są należycie oparte na murze.

<sup>12</sup> Patrz: -*Ustawa o ochronie przeciwpożarowej*-, wraz z uzupełniającymi rozporządzeniami (-*W sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów*-.)

<sup>13</sup> Patrz: par. 216 –*Rozporządzenie ministra gospodarki przestrzennej budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*-.)





OZNACZENIA:

- 1 – PODCIĘCIE O WYSOKOŚCI  $h$  W CELU OTRZYMANIA ODWROTNEJ STRZAŁKI UGIĘCIA.
- 2 – WZMACNIANA BELKA
- 3 – NAKŁADKI
- 4 – BELKA STALOWA WZMACNIAJĄCA (NP. CEOWNIK 120–130)
- 5 – PRĘT USZYTWNIAJĄCY
- 6 – KRATOWNICA WZMACNIAJĄCA

Ryc. 4.2.10.

Schematy wzmocnień końcówek belek drewnianych:

A- przez nakładki drewniane;

B- przez wbudowanie kształtownika stalowego;

C- przez wbudowanie kratownicy.

Źródło- Rysunki własne autora, przerysy z książki Eugeniusza Masłowskiego i Danuty Spizewskiej:

–Wzmacnianie konstrukcji budowlanych- Arkady Warszawa 2000..



(taki rodzaj zabezpieczenia jest pomocny przy remontach, kiedy niemożliwe jest wprowadzenie dodatkowej warstwy sufitu, ponieważ poniżej znajduje się użytkowany lokal),

- zabezpieczenie środkami chemicznymi, zwiększającymi odporność na działanie ognia dla materiałów drewnianych, belek konstrukcyjnych stropu w czasie remontu stropu;
- układanie warstwy wełny mineralnej na siatce stalowej ponad deskami ślepego pułapu; (nowa wełna mineralna powinna mieć zwiększoną odporność na działanie ognia, oraz właściwości akustyczne)

oraz zapewnienie nie rozprzestrzeniania ognia poprzez:

- wprowadzenie dodatkowej warstwy wykończenia;
  - oraz zabezpieczenia drewnianych desek podłogowych.
- (zabezpieczenia takie wykonywane są przez preparaty które najczęściej posiadają dwie warstwy: (1) warstwa zabezpieczenia przeciwpożarowego, oraz (2) warstwa zabezpieczenia przed ścieraniem.

#### Zabezpieczenia stropów pomieszczeń o podwyższonej wilgotności.

Osobnym zagadnieniem jest zabezpieczenie stropów drewnianych w pomieszczeniach o podwyższonej wilgotności: łazienkach, WC-tach, a także kuchniach czy suszarniach.

W pomieszczeniach tych występuje zwiększone prawdopodobieństwo pojawienia się wody, co grozi zalaniem stropu. Wymaga to wprowadzenia dodatkowej ochrony warstwy wierzchniej (ryc. 4.2.9.-C.). Rozwiązaniem tego problemu mogą być:

- wykonanie nowego (dodatkowego) stropu żelbetowego, na którym można wprowadzić zabezpieczenia przeciwwilgociowe (np. papę) i ułożyć terakotę;
- zabezpieczenie izolacją płynną desek podłogowych, lub stosowanie sklejki wodoodpornej.

#### *Stropy odcinkowe.*

##### Typowy przekrój przez odcinkowy strop ceramiczny na belkach stalowych.

Zastosowane rozwiązania stropu odcinkowego na belkach stalowych mają charakter typowy i składają się z (ryc.4.2.11.-A):

- zakotwionych w ścianach nośnych belek stalowych, pomiędzy którymi umieszczano cegły ułożone w formie koleby;
- oraz wykończenia stropu, składającego się z wyrównującej polepy. oraz warstwy wierzchniej np. desek podłogowych.

Stropy odcinkowe, ze względu na swą zwiększoną odporność na działanie wody, stosowano najczęściej w przyziemiach kamienic czynszowych, oraz w konstrukcjach klatek schodowych.

##### Przyczyny zniszczenia stropów odcinkowych, oraz sposoby ich naprawy.

Przyczyny zniszczenia stropów odcinkowych można podzielić na następujące grupy:

- zniszczenia belek stalowych;  
Głównymi przyczynami zniszczenia belek stalowych są: korozja stali, uszkodzenia mechaniczne, oraz zmęczenie materiału wynikające z wieloletniej pracy elementu. Podobnie jak w przypadku belek w stropach drewnianych, miejscem narażonym w sposób szczególny na zniszczenie są gniazda, w których kotwione są belki stalowe.
- zniszczenia koleby ceglanej;
- zniszczenia warstwy wykańczającej.

Podobnie jak w przypadku stropu drewnianego, tak i w przypadku ceramicznego stropu odcinkowego pracę należy rozpocząć od określenia przyczyn uszkodzenia i wyboru metody naprawy.

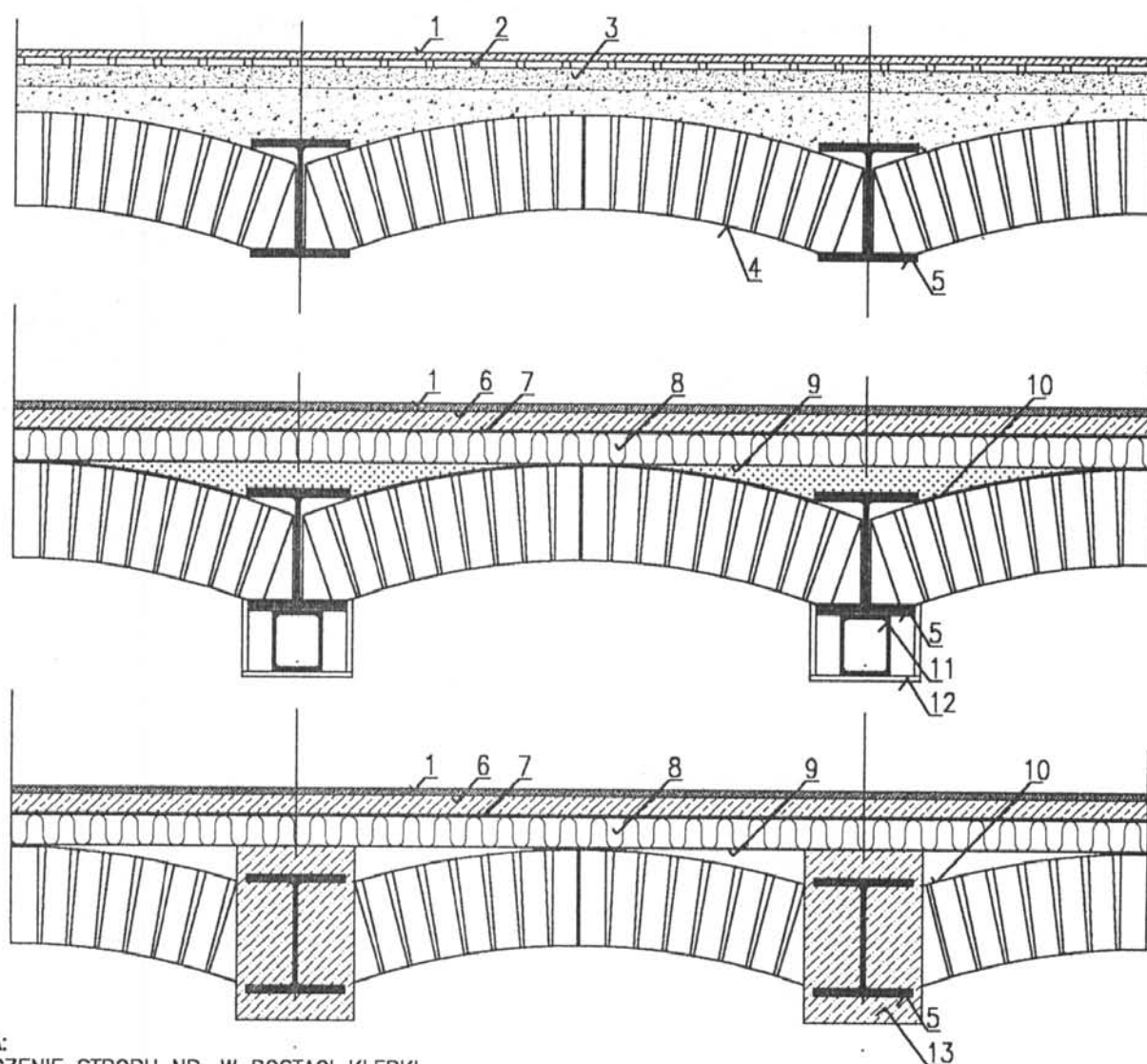
W przypadku uszkodzenia stalowej belki konstrukcyjnej możliwa jest: jej naprawa; wymiana na nową; lub realizacja wtórnej konstrukcji (ryc.4.2.11.-B,C). Konieczne jest także wykonanie w możliwym do przeprowadzenia zakresie konserwacji antykorozyjnej belek.

Uszkodzenia koleby ceglanej, oraz zniszczenia warstwy wykańczającej wymagają najczęściej uzupełnienia ubytków.

##### Zabezpieczenia przeciwpożarowe.

Zabezpieczenia przeciwpożarowe stropu ceramicznego na belkach stalowych odnoszą się przede wszystkim do wykonania zabezpieczenia belek stalowych. Konieczne jest wykonanie ich zabezpieczeń, tak aby spełniona była 60 minutowa odporność ogniowa. Praktykuje się w





OZNACZENIA:

- 1- WYKOŃCZENIE STROPU NP. W POSTACI KLEPKI.
- 2- KONSTRUKCJA PODŁOGI
- 3- POLEPA
- 4- ŁUK CEGLANY
- 5- KSZTAŁTOWNIK STALOWY
- 6- WYLEWKA BETONOWA ZBR. SIATKA ANTYSKURCZ.
- 7- IZOLACJA
- 8- PŁYTY STYROPIANOWE
- 9- STYROPIAN GRANULOWANY
- 10- IZOLACJA
- 11- KSZTAŁTOWNIK WZMACNIAJACY
- 12- OBUDOWA PRZECIWPOŻAROWA (NP.: PŁYTA GKF)
- 13- ŻELBETOWE WZMOCNIENIE BELKI NOŚNEJ

Ryc. 4.2.11.

Schematy stropów ceramicznych na belkach stalowych.

A- Typowy układ warstw w XIX-to wiecznym stopie ceramicznym na belkach stalowych.

B- Przykład modernizacji stropu wraz ze wzmocnieniem belką stalową.

C- Przykład modernizacji stropu wraz ze wzmocnieniem konstrukcją żelbetową.

Źródło- Rysunki własne autora.



tym zakresie malowanie dolnej stopki belki preparatem ogniowym i obudowę stopki elementem ogniochronnym (np. sufit podwieszony lub obudowa z płyty gipsowo-kartonowej GKF) . Stropy powinny być wykończone materiałem zapewniającym nierozprzestrzenianie ognia.

#### *Wnioski.*

Stropy stosowane w XIX-wiecznych kamienicach czynszowych stanowią udoskonaloną formę znanych od wieków konstrukcji stropowych. Do najczęściej spotykanych XIX-wiecznych stropów można zaliczyć strop drewniany oraz strop odcinkowy, ceramiczny na belkach stalowych.

Wieloletnia eksploatacja stropów, oraz zmiany zasad funkcjonowania, wymagają często podjęcia prac modernizacyjnych. Istotną trudnością występującą na etapie przygotowywania dokumentacji technicznej jest niemożność wykonania pełnej inwentaryzacji stropu.

Powoduje to, że wiele decyzji podejmowanych musi być już na etapie wykonawczym.

Do najważniejszych problemów związanych z konserwacją wszystkich rodzajów stropu należą: zabezpieczenie belek konstrukcyjnych; uzyskanie wymaganej nośności stropu, oraz spełnienie wymagań przeciwpożarowych.

Wykonanie niezbędnych prac modernizacyjnych zapewnić może jeszcze wieloletnią możliwość eksploatacji stropu.



**4.2.3. Klatki schodowe.**

( Podstawowe rodzaje konstrukcji schodów kamienic czynszowych. Sposoby modernizacji i konserwacji schodów. Problemy funkcjonalno- przestrzenne. Wnioski)

*Podstawowe rodzaje konstrukcji schodów kamienic czynszowych.*

Znaczenie klatki schodowej w koncepcji przestrzennej XIX-wiecznej kamienicy czynszowej daleko wykraczała poza rozwiązanie funkcjonalnych problemów komunikacji wewnętrznej. W kamienicach o wyższym standardzie spotkać można klatki o bogatej dekoracji, które ilustrują kunszt ówczesnych twórców i wykonawców. Za pomocą sztukaterii dekorowano ściany i sufit, a w drewnianych stolarkach drzwi i okien trawestowano motywy klasyczne (ryc. 4.2.14-A,C). Budynki o niższym standardzie posiadały skromniejszy wystrój, ale i w nich wyczuwalna jest staranność rozwiązania tej przestrzeni.

Na podkreślenie zasługuje bezpośrednie połączenie klatki schodowej z bramą wejściową, której nadawano często bogaty wystrój detali architektonicznych (ryc. 4.2.14-D).

Pośród elementów tworzących klatkę schodową na szczególną uwagę zasługuje konstrukcja i sposób wykończenia samych schodów, oraz barierek i poręczy.

Do XIX-tego wieku większość schodów posiadała tradycyjną konstrukcję kamienną, ceglana lub drewnianą<sup>1</sup>. Konstrukcje te znalazły także zastosowanie w rozwiązaniach XIX-wiecznych kamienic czynszowych, ale uległy one pewnym modyfikacjom.

Kamień, jako materiał kosztowny stosowany był rzadko i tylko w ekskluzywnych realizacjach. Stopnie kamienne mogły być wykonane jako wspornikowe, lub podparte na końcach. Kamień wykorzystywano także jako wykończenie, np. konstrukcji stropu ceramicznego, łukowatego, opartego na belkach stalowych.

Schody w konstrukcji drewnianej (ryc. 4.2.12.) występowały w budynkach niskich, oraz o skromniejszym standardzie budowlanym.<sup>2</sup> Wykonywano je najczęściej w konstrukcji policzkowej, używając desek drewnianych, jako materiału konstrukcyjnego i wykończeniowego.

Na szersze omówienie zasługuje konstrukcja stropu ceramicznego, odcinkowego, opartego na belkach stalowych(4.2.13.-A). Rozwiązanie to występuje w większości kamienic czynszowych w Szczecinie, oraz w innych miastach. Konstrukcja ta jest analogiczna do rozwiązań stropu płaskiego, dzięki wykorzystaniu łukowatego przekroju, umożliwiała uzyskiwanie kilkumetrowych rozstawów konstrukcyjnych. Jest to konstrukcja charakterystyczna dla XIX-wiecznych budynków także o innych funkcjach.<sup>3</sup> Elementem konstrukcyjnym są tu kształtowniki stalowe (najczęściej teowniki). Cegły układane są tu w formie łuku i opierają się na kształtownikach.

W konstrukcji tej widać połączenie elementu tradycyjnego: sklepienia; oraz wprowadzenie materiału produkcji przemysłowej: kształtownika stalowego (4.2.14.-E). Połączenia takie są charakterystyczne dla XIX-wiecznej sztuki budowlanej.

Osobnym elementem wykończenia były balustrady i okładziny schodów, które najczęściej wykonywane były z drewna w ozdobnej formie (4.2.14.-F), choć zdarzały się także rozwiązania z elementów metalowych (4.2.14.-B).

*Sposoby konserwacji i modernizacji schodów.*

Przy pracach budowlanych dotyczących schodów w budynkach historycznych, w tym także w czynszowych kamienicach z końca XIX-tego wieku, wyróżnić można dwa podstawowe rodzaje robót:

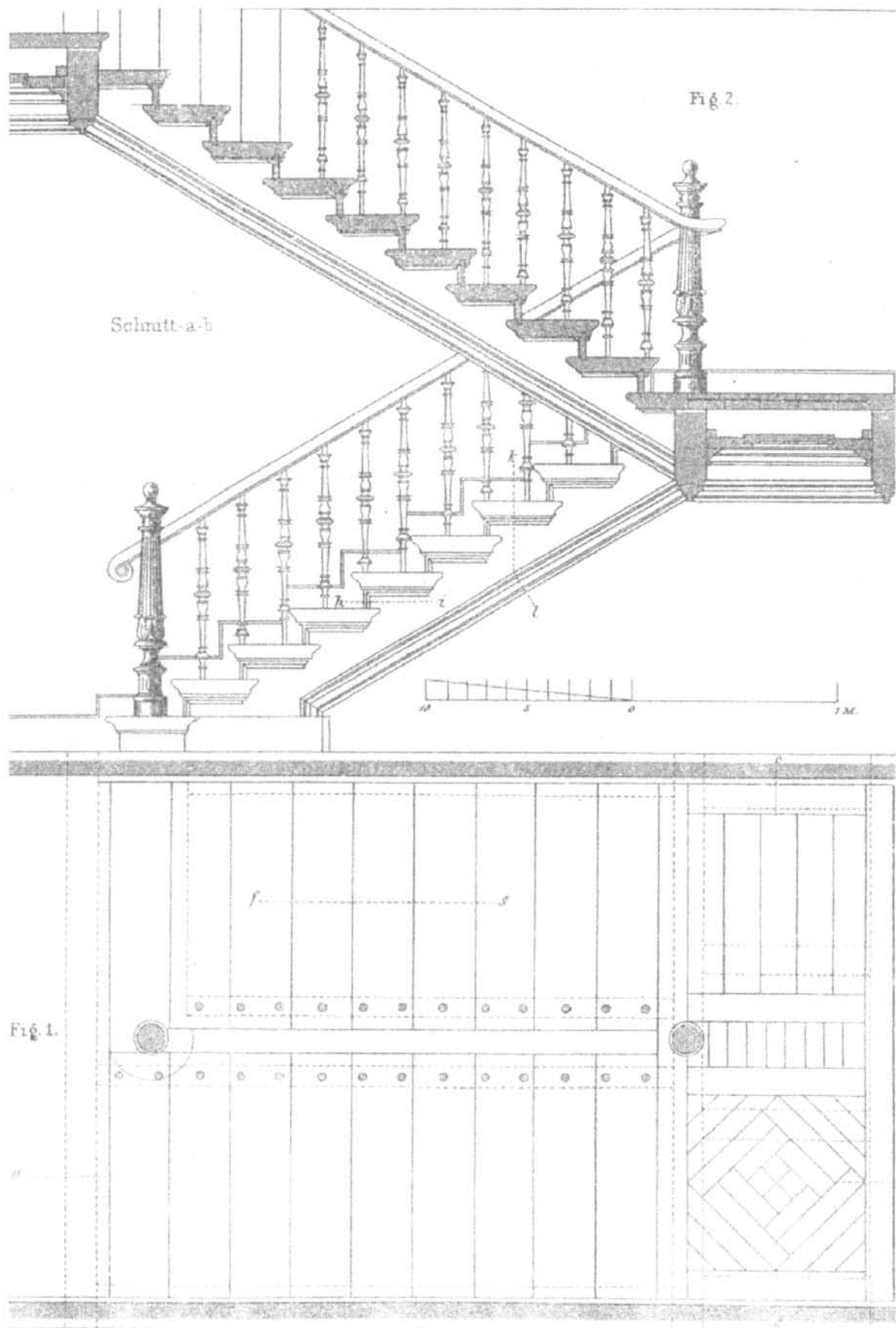
- prace konserwatorskie, mające na celu utrzymanie zadawalającego stanu technicznego;
- oraz prace modernizacyjne, dostosowujące schody do istniejących przepisów prawnych.

<sup>1</sup> Konstrukcje schodów nawiązują do rozwiązań materiałowych stropów. Widoczne jest to szczególnie w przypadku stropów drewnianych i ceramicznych, w których widać wyraźnie analogie do konstrukcji stropowych.

<sup>2</sup> Konstrukcje drewniane schodów w sposób szczególnie sprawdzały się przy w przypadku złożonych geometrii biegów (np. stopnie zabiegowe).

<sup>3</sup> Na przykład w Szczecinie klatki w konstrukcji ceramicznej, łukowej, na belkach stalowych występują w: kamienicach czynszowych, budynkach użyteczności publicznej, oraz zamożnych willach z tego okresu.





Ryc. 4.2.12.

Przykład XIX-wiecznych schodów w konstrukcji drewnianej.

Na uwagę zasługuje zarówno sama konstrukcja nośna, jak i sposoby zdobienia poszczególnych elementów (stopnic, desek policykowych i profile słupków balustradowych).

Źródło: -ALLGEMEINE BAUZEITUNG MIT ABBILDUNGEN-, WIEN 1877, Wydawnictwo: VERLAG VON R. v. WALDHEIM.



Zakres prac konserwatorskich zależy od zastosowanej konstrukcji, wykończenia, oraz elementów pomocniczych.

Inny charakter mają prace modernizacyjne. W wielu wypadkach istniejące schody nie spełniają aktualnie obowiązujących warunków technicznych, wynikających z przepisów szczegółowych. Zakres tych mankamentów podzielić można na dwie podstawowe grupy:

- niedomagania wymiarowe (architektoniczne);
- niedomagania wynikające z przepisów przeciwpożarowych.

Historyczne schody często nie posiadają wymaganych gabarytów. Do najczęściej występujących rozbieżności należy zaliczyć: (1) wysokość i szerokość stopni, (2) szerokość biegów, (3) długość i szerokość spoczników, (4) oraz wysokość i wymiary światła otworów balustrady.

Pierwsze trzy elementy są praktycznie stałe, a możliwości ich zmian bez demontażu klatki schodowej jest niewielka. O celowości ich dalszego wykorzystania i pozostawienia decyduje stopień, w jakim obiegają od istniejących przepisów.<sup>4</sup> W warunkach polskich odchylenia te zostały określone w piśmie Komendanta Państwowej Straży Pożarnej i Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego BZS-IV-10/4/5 z kwietnia 1995 roku.<sup>5</sup>

W przypadku czwartego elementu: (4) balustrady, możliwe jest wprowadzanie rozwiązań dostosowujących ją do aktualnie obowiązujących przepisów.<sup>6</sup> Wskazane jest tu wprowadzanie rozwiązań, które pozwolą na zachowanie oryginalnych detali balustrad.

Do najczęściej spotykanych rozwiązań można zaliczyć:

- w odniesieniu do wymaganej wysokości np.: wprowadzanie dodatkowej poręczy (ryc.4.2.13.-B);
- a w odniesieniu do uzyskania wymaganego prześwitu między elementami pionowymi: wprowadzanie dodatkowych płaszczyzn pionowych, lub szczebli balustradowych.

Zakres zabezpieczeń przeciwpożarowych klatki schodowej powinien spełniać, lub podawać sposób rekompensaty elementów nienormowych, wymaganych dla dróg pożarowych odpowiedniej klasy pożarowej budynku. Na szczególną uwagę zasługuje tu: osiągnięcie wymaganej odporności ogniowej i rozprzestrzenienia ognia.

Zakres odporności ogniowej elementu podawany jest jako czas w minutach. W praktyce w budownictwie wielorodzinnym czas ten bardzo trudno jest uzyskać w stosunku do konstrukcji drewnianej klatki schodowej.

<sup>4</sup> § 2 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie-, określa tryb innego sposobu spełnienia przepisów dla budynków przebudowywanych i modernizowanych:

2. Przy przebudowie, modernizacji i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących lub ich części wymagania wymienione w § 1 ust. 2 mogą być spełnione w sposób inny niż podany w rozporządzeniu, odpowiednio do wskazań oceny (ekspertyzy) właściwych jednostek badawczo-rozwojowych albo rzeczoznawców budowlanego i do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwą terenowo komendą wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej oraz właściwym terenowo państwowym inspektorem sanitarnym.

3. W odniesieniu do obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ocena (ekspertyza), o której mowa w ust. 2, podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

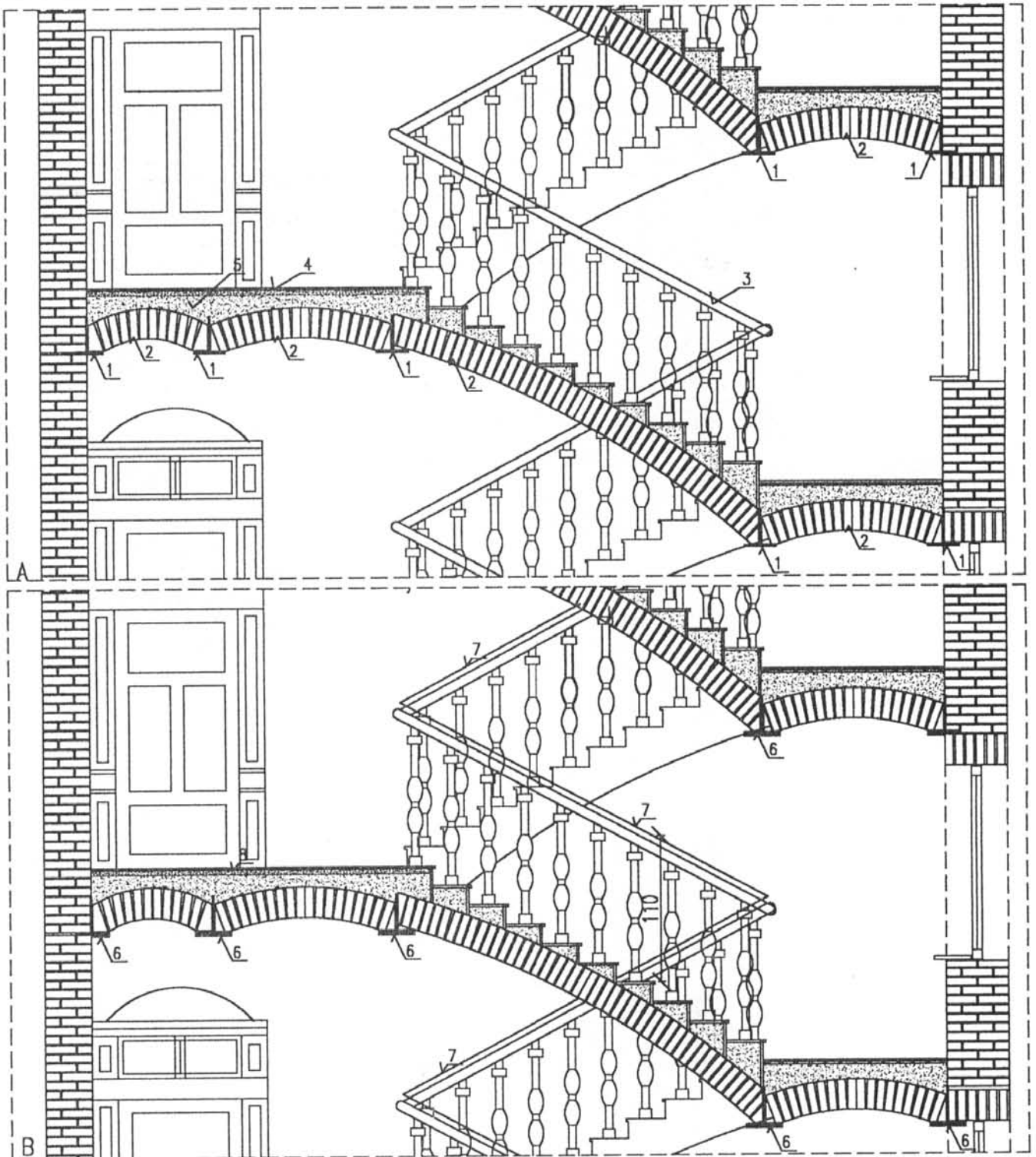
<sup>5</sup> W piśmie tym określono dopuszczalne, akceptowalne odchylenia gabarytów wybranych elementów budynków. Stanowi ono faktyczną podstawę pracy wielu rzeczoznawców w specjalności architektonicznej i zabezpieczeń przeciwpożarowych.

<sup>6</sup> Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 298. 1. Balustrady przy schodach, pochylniach, portfenetrach, balkonach i loggiach powinny mieć konstrukcję przenoszącą siły poziome, określone w Polskich Normach, oraz wysokość i wypełnienie płaszczyzn pionowych zapewniające skuteczną ochronę przed wypadnięciem osób.

2. Wysokość i prześwity lub otwory w wypełnieniu balustrad powinny mieć wymiary określone w tabeli: gdzie dla budynków wielorodzinnych, minimalna wysokość balustrady mierzona do wierzchu poręczy – 1,1 m; a maksymalny prześwit lub wymiar otworu pomiędzy elementami wypełnienia balustrady- 0,12 m.





Ryc. 4.2.13.

Schemat przekroju przez XIX-wieczne schody klatki schodowej szczecińskich kamienic czynszowych w konstrukcji ceglanej, na kształtownikach stalowych.

A- Stan istniejący XIX-wiecznej klatki schodowej szczecińskiej kamienicy czynszowych.

B- Propozycje modernizacyjne.

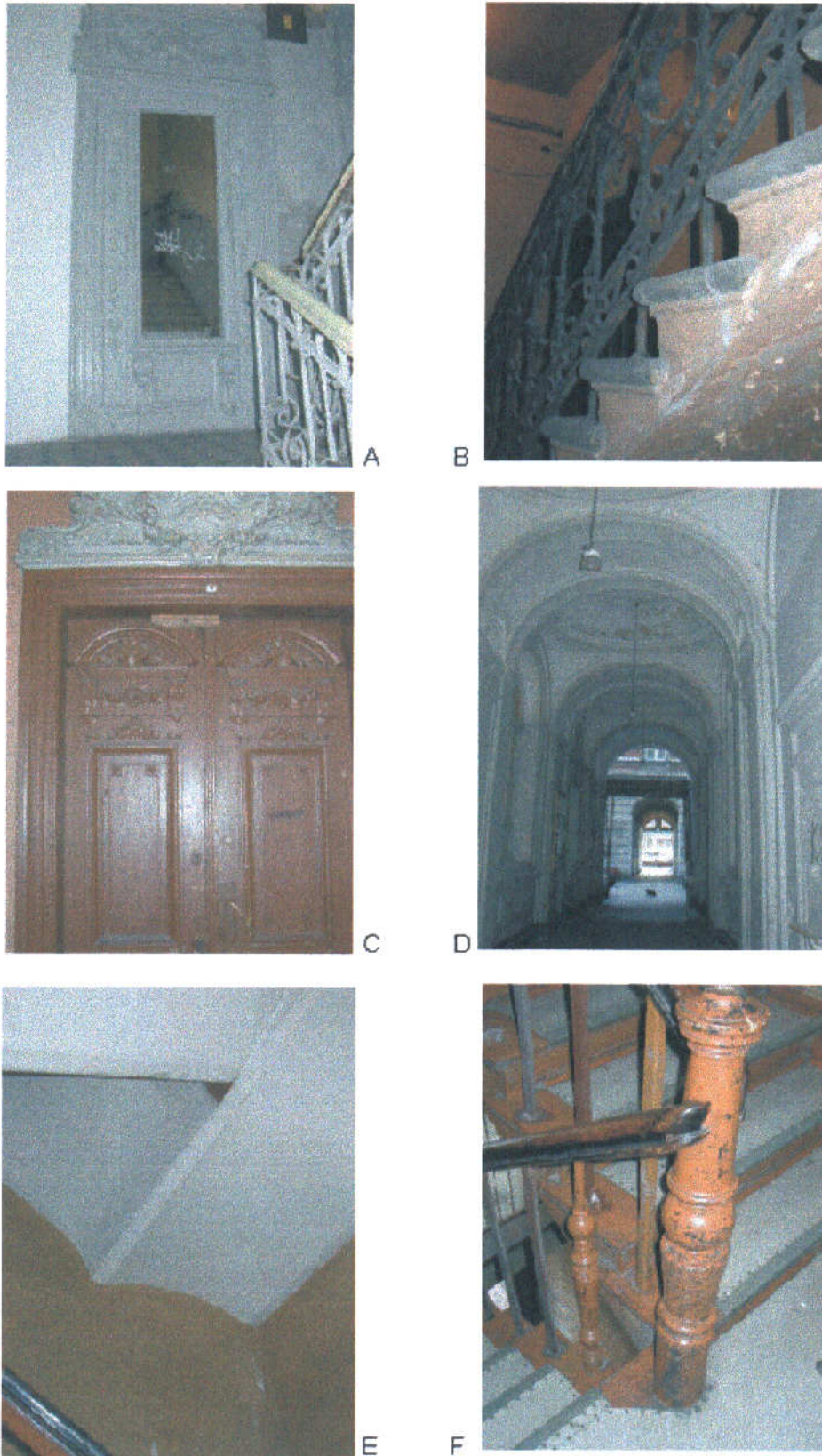
Oznaczenia: 1- konstrukcyjne kształtowniki stalowe, 2- łuki z cegły ceramicznej, 3- ozdobne balustrady drewniane, 4- podłoga: wykończenie z desek drewnianych, 5- wypełnienie z polepy, 6- zabezpieczenie antykorozyjne i przeciwpożarowe dolnej stopki kształtownika stalowego, 7- dodatkowa poręcz zwieszająca wysokość do poziomu 110 cm, 8- nowe wykończenie wierzchnie (np. niezapalna, trudnościeralna wykładzina z tworzywa sztucznego).

Przykład XIX-wiecznych schodów w konstrukcji drewnianej.

Na uwagę zasługuje zarówno sama konstrukcja nośna, jak i sposoby zdobienia poszczególnych elementów (stopnic, desek policzkowych i profile słupków balustradowych).

Źródło: Rysunki własne autora.





Ryc. 4.2.14.

Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe klatek schodowych kamienic czynszowych w Warszawie i w Szczecinie.

**A-** Lustro, jako element dekoracji klatki schodowej (Warszawa). **B-** Stalowa balustrada schodowa (Warszawa). **C-** Dekoracyjne drzwi do mieszkania, wraz z dekoracją wokół ościeży (Warszawa).

**D-** Brama przejazdowa (Warszawa). **E-** konstrukcja stropu ceglanego na belkach stalowych (Szczecin). **F-** Fragmenty oryginalnej drewnianej balustrady schodowej (Szczecin).

Źródło: Fotografie własne autora.



Klatki w konstrukcji stropu odcinkowego na belkach stalowych najczęściej spełniają ten warunek, przy odpowiednim zabezpieczeniu elementów stalowych, mających styczność z powietrzem (ryc. 4.2.13-B –zabezpieczenie dolnej stopki kształtownika stalowego).<sup>7</sup> Problem nie rozprzestrzeniania ognia związany jest z wykończeniem schodów: stopni, oraz klatek schodowych. Nie występuje on przy wykańczaniu materiałami nierozprzestrzeniającymi ognia (np. kamieniem), ale jest charakterystyczny dla najczęściej stosowanego materiału, jakim jest drewno. W wypadku wykończenia drewnem możliwa jest wymiana wykończenia, lub nałożenie wtórnego wykończenia, które spełnia szczegółowe wymagania.

W wielu wypadkach inwestorzy i projektanci decydują się na pozostawienie wykończenia drewnianego, co pozwala na utrzymanie nastroju wnętrza. W takim wypadku elementy drewniane należy odpowiednio zabezpieczyć: oczyścić i pomalować zestawem ogniochronnym do drewna, który zapewni jego trudnozapalność i odporność na ścieranie warstwy ochronnej<sup>8</sup>.

W odniesieniu do budynków zaliczanych do kategorii średniowysokich, oraz adaptowanych na cele inne niż mieszkaniowe, zakres zabezpieczeń przeciwpożarowych ulega zwiększeniu. W przypadkach takich konieczne bywa: zapewnienie oświetlenia ewakuacyjnego biegów, wydzielenia ogniowego klatki schodowej, wprowadzanie drzwi przeciwpożarowych o odpowiedniej klasie, oraz stosowanie urządzeń oddymiających klatkę schodową. W szczególnych przypadkach, kiedy stan techniczny klatek schodowych jest bardzo zły, lub niedomagania wymiarowe i przeciwpożarowe są bardzo znaczące, konieczne jest wprowadzanie nowych klatek schodowych, co jednak zmienia charakterystyczny układ przestrzenny kamienicy.

#### *Problemy funkcjonalno- przestrzenne.*

Dostosowanie historycznych klatek schodowych kamienic czynszowych wymaga także rozwiązania szeregu problemów funkcjonalno- przestrzennych. Do najważniejszych z nich można zaliczyć (1) konieczność stworzenia zamkniętej przestrzeni klatki schodowej, (2) przy równoczesnym zapewnieniu przejazdu na podwórko, oraz (3) konieczność zapewnienia dojścia do piwnic.

Rozwiązanie tych problemów wymaga wprowadzenia barier funkcjonalnych (np. domofonów), które są w stanie doprowadzić do czytelnego podziału przestrzeni na ogólnodostępną i przestrzeń prywatną mieszkańców kamienicy.

Osobnym problemem jest wprowadzanie w istniejące klatki schodowe, lub w ich pobliżu dźwigu osobowego. Zgodnie z aktualnie obowiązującymi w Polsce przepisami budynki średniowysokie i wysokie należy wyposażać w urządzenia dźwigowe.<sup>9</sup> Znaczna część kamienic czynszowych zalicza się do budynków średniowysokich, co skutkować powinno koniecznością montażu dźwigu. Istnieją dwie podstawowe metody lokalizacji nowych dźwigów osobowych w istniejących kamienicach: (1) w pobliżu istniejącej klatki schodowej, (2) na zewnątrz, jako autonomicznego elementu funkcjonalnego.

<sup>7</sup> Charakterystycznym elementem wielu XIX-wiecznych ceramicznych stropów odcinkowych na belkach stalowych jest styk dolnej półki belki stalowej z powietrzem atmosferycznym i jej podatność na korozję i działanie ognia. Ze względów pożarowych konieczne jest jej zabezpieczenie odpowiednimi preparatami do przeciwpożarowego zabezpieczenia stali lub obudowa elementem ochronnym (np.: płytą gipsowo-kartonową GKF).

<sup>8</sup> Najczęściej są to komplety dwóch warstw lakierów:  
- podkładowy- zabezpieczający przeciwogniowo;  
- nawierzchniowy zabezpieczający przed ścieraniem.

<sup>9</sup> Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 54. 1. *Budynek średniowysoki i wyższy, o liczbie kondygnacji większej niż 1, niezależnie od przeznaczenia, a także dwukondygnacyjny i wyższy budynek zakładu opieki zdrowotnej, opieki społecznej oraz inne budynki, stosownie do przeznaczenia, należy wyposażać w urządzenia dźwigowe.*





Ryc. 4.2.15.

Portiernia zlokalizowana w parterze klatki schodowej, jako zachowany do dziś element ekskluzywnej kamienicy w Wiedniu.

Źródło: Fotografia własna autora.

#### *Wnioski.*

XIX-wieczne klatki schodowe stanowiły rodzaj wewnętrznej przestrzeni ogólnodostępnej, posiadające elementy dekoracyjne ścian, drzwi, okien i sufitów, co nadaje tym klatkom schodowym swoistą oryginalność.

Szczególne miejsce w budowie tej przestrzeni zajmowały same schody, wraz ze swą konstrukcją i wykończeniem. Podobnie jak i w innych elementach sztuki budowlanej, widać tu wyraźnie kontynuację historycznych metod konstruowania schodów, oraz wprowadzanie nowych elementów produkcji przemysłowej.

Niezwykle ważne jest określenie przydatności istniejących schodów i o ile jest to możliwe, zachowanie tych konstrukcji po dokonaniu konserwacji i modernizacji.

Sprawą kluczową są gabaryty poszczególnych elementów klatki schodowej, na podstawie których określa się możliwości adaptacji istniejących schodów. Wiąże się to z koniecznością wprowadzania form zabezpieczeń architektonicznych (np. wymiary barierek), oraz rekompensujących niedostatki rozwiązań zabezpieczeń przeciwpożarowym.

Pomimo istnienia pewnych niedociągnięć, których obecność ze względu na zmiany prawa budowlanego i warunków technicznych niemożliwa jest do uniknięcia, ważna jest ochrona, konserwacja i niezbędna modernizacja historycznych klatek schodowych kamienic czynszowych.



#### 4.2.4. Stolarka okienna i drzwiowa.

( Forma stolarki drzwiowej i okiennej kamienic czynszowych, jako kontynuacja form dekoracji.

Stolarka okienna. Stolarka drzwiowa. Balkony. Wnioski.)

*Forma stolarki drzwiowej i okiennej kamienic czynszowych, jako kontynuacja form dekoracji.*

Koncepcja układu przestrzennego kamienic czynszowych akcentowała elewację frontową, oraz klatkę schodową; jako elementy o bogatej dekoracji architektonicznej i rzeźbiarskiej.

Fragmety te były dekorowane detalami rzeźbiarskimi, sztukateriami i tynkami.

Uzupełnienie form dekoracji XIX-wiecznej kamienicy czynszowej stanowiła stolarka drzwiowa i okienna. Stolarka ta była jednym z charakterystycznych elementów ówczesnej sztuki budowlanej, łącząc w sobie powtarzalność masowej produkcji z zastosowaniem form dekoracyjnych wywodzących się z klasycznych wzorów.

Obydwie z tych stolarek posiadały swoją specyfikę, będącą wynikiem ich funkcji, oraz ich znaczeniem w ogólnej koncepcji przestrzennej budynku.

W przypadku okien szczególnie istotne było ich łączenie z obramieniami, których wspólne komponowanie sięgało czasów antycznych.<sup>1</sup> Gama tych rozwiązań była bardzo szeroka i obejmowała obramienia poszerzone opaskami, lizeny, kolumny, pilastry i inne elementy pionowe; oraz niezwykle różnorodną formę naczółków.<sup>2</sup> Elementy drewniane okien zawierające także parafrazy detali klasycznych, współtworząc z obramieniami całość kompozycji. Przy pracach konserwacyjnych okno i obramienia powinny być bezwzględnie traktowane w sposób całościowy.

Komponowanie w szerszym kontekście charakterystyczne jest także dla stolarki drzwiowej. Szczególną wagę przywiązywano tu do rozwiązania bramy wjazdowej i drzwi wejściowych do mieszkań. Nadawano tym elementom reprezentacyjny charakter, stosując odpowiednią skalę otworów, oraz używając bogate detale architektoniczne.

Zarówno w przypadku stolarki okiennej, jak i drzwiowej materiałem konstrukcyjnym było drewno, uzupełniane elementami metalowymi. Materiały te nie poddawane odpowiednim zabiegom konserwacyjnym posiadają określony okres technicznej używalności.

Wydaje się, że dla wielu z nich nadszedł krytyczny moment.

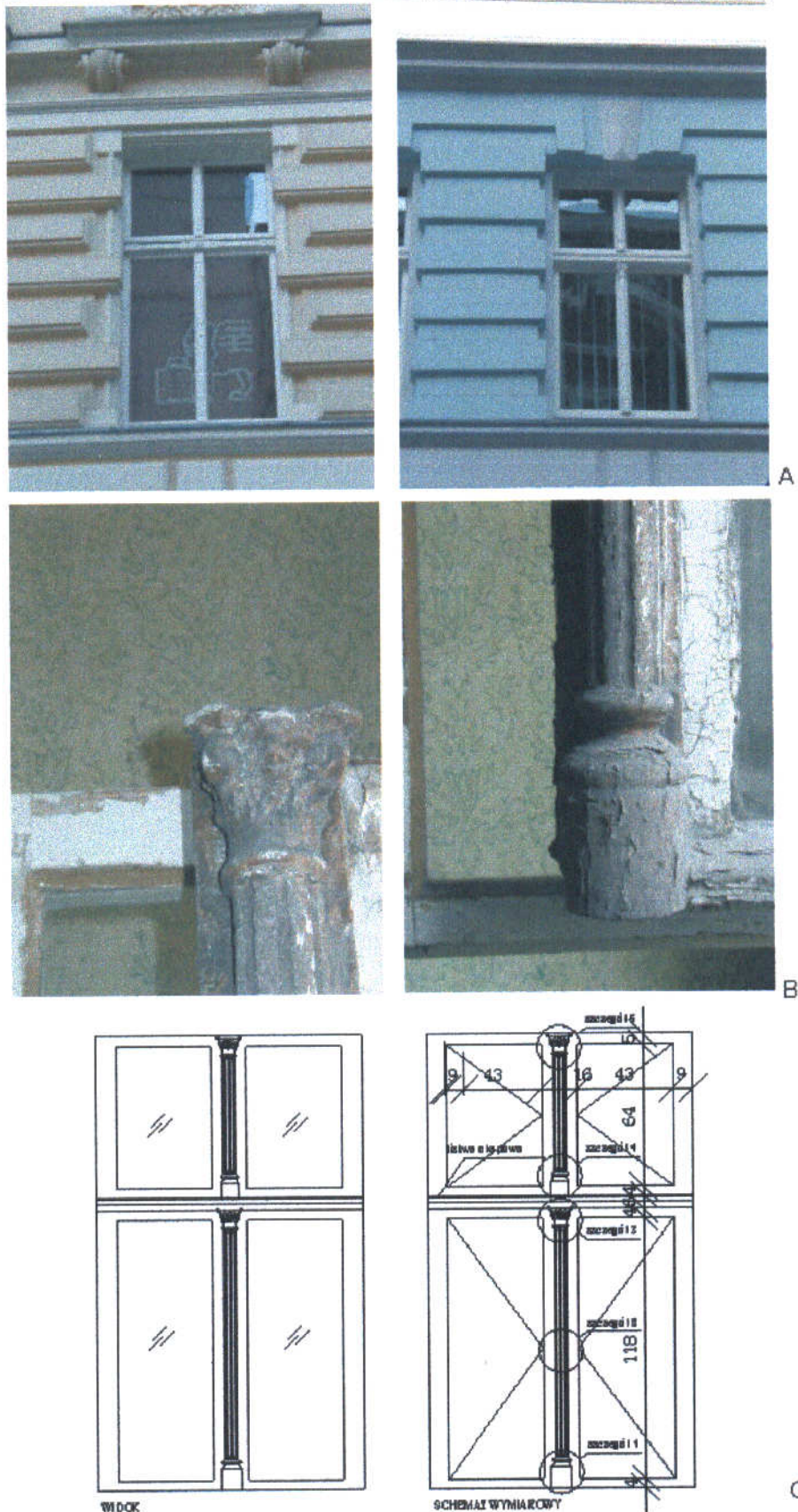
Do dnia dzisiejszego w XIX-wiecznych kamienicach czynszowych zachowało się wiele oryginalnych drzwi i okien. Z drugiej strony pojawienie się nowych technologii w zakresie produkcji drzwi i okien, tworzy sytuację, w której należy podjąć decyzje, co do zasad dalszego postępowania z oryginalną XIX-wieczną stolarką budowlaną. Wymownym przykładem w tym zakresie jest masowa wymiana XIX-wiecznych okien na okna nowej generacji z tworzyw sztucznych. Brak przemyślanych decyzji w tej kwestii i wprowadzanie typowej stolarki, charakterystycznej dla rozwiązań taniego współczesnego budownictwa mieszkaniowego, doprowadza do zatarcia wartości estetycznych i wypacza charakter XIX-wiecznej architektury czynszowej.

<sup>1</sup> Jak podaje Zdzisław Mączyński okna pojawiają się w architekturze Grecji, choć stwierdzono okna już w Mezopotamii (Votum w świątyni *Ishtar* w *Assur*). (Patrz: -Elementy i detale architektoniczne w rozwoju historycznym-. Warszawa 1956 Budownictwo i Architektura 1956).

<sup>2</sup> Na temat obramieni okiennych, oraz sposobu ich powstania w architekturze pisze Zdzisław Mączyński (-Elementy i detale architektoniczne w rozwoju historycznym-. Warszawa 1956 Budownictwo i Architektura 1956):

- Najdawniejsza i zarazem najpospolitsza forma obramienia okien ze wszystkich czterech stron, stosowana w architekturze antycznej, wynikała z potrzeby osłonięcia miejsc, w których drewniana ościeżnica stykała się z wątkiem ściany. (...) Z czasem forma ta została przeniesiona w kamień-





Ryc. 4.2.16.

Przykłady XIX-wiecznej stolarki okiennej i nowej stolarki okiennej wzorowanej na dokonaniach historycznych.

A- Nowa stolarka okienna w kamienicach czynszowych przy ul. Bogusława X w Szczecinie,

B- Detale XIX-wiecznej stolarki okiennej, C- Widok i schemat wymiarowy inwentaryzacji XIX-wiecznej stolarki okiennej.

Źródło: Zdjęcia i rysunek autora.



### Stolarka okienna.

Wraz ze zmianami stylistycznymi w architekturze ewoluowała także forma stolarki okiennej. Forma XIX-wiecznych okien ilustruje panujące ówczesne tendencje: produkowania rzeczy prostych i tanich, ale okraszonych detalami historycznymi (ryc. 4.2.16-C).<sup>3</sup>

W kamienicach czynszowych stosowano najczęściej prostokątną geometrię okien, czasami zakończonych łukiem w górnej partii okna. Do elementów drewnianych dodawano detale drewniane lub żeliwne. Ich forma wywodziła się ze wzornika form klasycznych i przybierała postać lizen, wałków, głowic, całych kolumn (ryc. 4.2.16.-B), a nawet rzeźbiarskich przedstawień figuralnych itp. Detale te miały znaczenie dla całości kompozycji, nadając całości elewacji reprezentacyjny charakter.

Wraz z upływem czasu stan oryginalnych okien ulegał naturalnemu zużyciu. W ostatnich latach nastąpił przełom technologiczny w produkcji okien. Okna nowego typu wykonywane z tworzyw sztucznych, lub drewna posiadają bardzo korzystne współczynniki przenikania ciepła, oraz wartości akustyczne. Spowodowało to, że w wielu budynkach istniejące okna masowo wymieniane są na nowe. Rodzi to pytanie, przed którym stajemy obecnie:

- jakie są rozsądne i konieczne formy zachowania XIX-wiecznej stolarki okiennej kamienic czynszowych?

W dniu dzisiejszym w Polsce, pomimo istnienia przepisów szczegółowych, zauważyć można dużą bezkarność dotyczącą wymiany XIX-wiecznych okien. Bezwrotnie zniszczeniu ulegają wartościowe i niepowtarzalne egzemplarze stolarki okiennej.

Z drugiej jednak strony można starać się zrozumieć mieszkańców kamienic, którzy dążą do polepszenia warunków technicznych swojego mieszkania. W tej sytuacji konieczne jest znalezienie odpowiedniego kompromisu. Wydaje się, że inicjatywa w tym zakresie powinna być przejęta przez samorządy lokalne, które posiadają na swym terenie kompleksy XIX-wiecznej zabudowy czynszowej.

Bezwzględnej ochronie podlegać powinny XIX-wieczne okna posiadające oryginalną, interesującą formę. Zachowanie tych okien powinno dokonać się nawet kosztem pewnych mankamentów użytkowych i technicznych.<sup>4</sup> Właściciele powinni być o tym fakcie poinformowani, oraz jeśli to możliwe zobowiązani prawnie do opieki.

Niezwykle oryginalnym elementem stolarki okiennej kamienic czynszowych były witryny sklepowe. Posiadały one często indywidualną formę, wykonaną na konkretne zamówienie, dostosowane do gabarytów otworu okiennego. W takich przypadkach należy dążyć do bezwzględnego zachowania historycznej stolarki okiennej, ponieważ jej utrata w istotnym wymiarze deprecjonuje walory estetyczne kamienic.

Pozostała część okien, nie reprezentująca wyjątkowych walorów formalnych, mogłaby pod pewnymi warunkami, ulegać częściowej wymianie.

Przy prowadzeniu tej wymiany pożądane jest stosowanie tak elementarnych zabiegów jak: użycie drewna, jako materiału konstrukcyjnego; zachowanie oryginalnej kolorystyki, oraz zachowanie istniejącej kompozycji i wielkości pól okiennych. W przypadku okien posiadających dekoracje rzeźbiarską należy bezwzględnie odtworzyć tą dekorację, wzorując się na stanie istniejącym (ryc. 4.2.16-A). Równocześnie, jako błędne należy uznać dowolne wprowadzanie dekoracji<sup>5</sup>, ponieważ wypacza to historyczny kontekst.

Wymiana okien pociąga za sobą także konieczność wymiany obróbek blacharskich, oraz parapetów. W większości przypadków znajdują się one w złym stanie technicznym i ich wymiana ma naturalny charakter.

<sup>3</sup> Zastosowanie stolarki powtarzalnej w większości kamienic czynszowych nie wykluczało możliwości tworzenia indywidualnych rozwiązań w ekskluzywnych kamienicach czynszowych.

<sup>4</sup> Jednym z często występujących mankamentów jest mniejsza niż wymagana na podstawie § 301 ust. 1 warunków technicznych wysokość parapetu 85 cm. Mankament ten może być rozwiązany poprzez wprowadzenie dodatkowej balustrady od zewnątrz lub wewnątrz budynku.

<sup>5</sup> Dowolne wprowadzanie dekoracji, które można nazwać swego rodzaju: *-wariacjami na temat formy historycznej-*, wynika z faktu posiadania przez producentów okien gotowych, powtarzalnych detali. Wprowadzanie detali niezależnie od kontekstu historycznego, doprowadza do wypaczenia kontekstu przestrzennego.





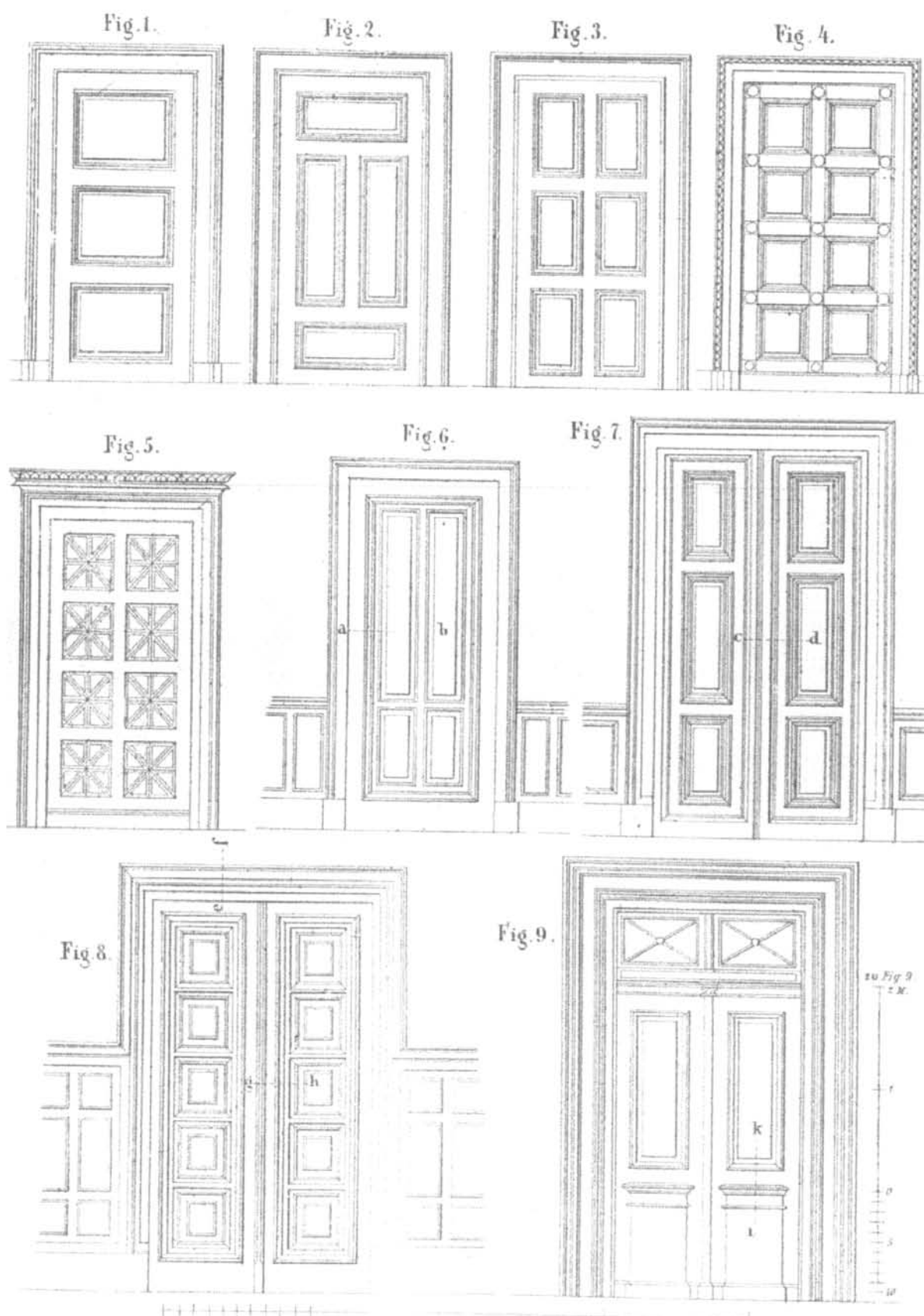
Ryc. 4.2.17.

Przykład projektu drzwi wejściowych (bramy) do XIX- wiecznej kamienicy czynszowej.

Projekt pokazuje użycie charakterystycznych detali, które odwołują się do klasycznego wzornika form architektonicznych.

Źródło: Album ze zbiorem XIX-wiecznych detali budowlanych wydawnictwa J.M. Gebhardt's Verlag. Leipzig.





Ryc. 4.2.18.

Przykład oryginalnego katalogu typowych form XIX-wiecznych drzwi wewnętrznych.

Źródło: Album ze zbiorem XIX-wiecznych detali budowlanych wydawnictwa J.M. Gebhardt's Verlag. Leipzig.



### *Stolarka drzwiowa.*

Podobnie jak stolarka okienna, także drzwi zewnętrzne i wewnętrzne stosowane w XIX-wiecznej zabudowie czynszowej miały często podobny, a wręcz powtarzalny charakter. Podstawowym materiałem konstrukcyjnym było drewno, oraz detale metalowe.

Stolarkę drzwiową w kamienicach czynszowych podzielić można na podstawowe grupy: bramy wjazdowe, drzwi do mieszkań, oraz drzwi wewnętrzne w mieszkaniach.

Najbardziej reprezentatywnym elementem stolarki drzwiowej były bramy wjazdowe (ryc. 4.2.17). Bramy posiadały bogatą dekorację i kunsztowne detale (zawiasy, klamki). W przypadku zachowanych oryginalnych bram wjazdowych, posiadających interesujące formy, należy dążyć do ich pozostawienia i konserwacji.

Stosunkowo bogatą formę posiadały także drzwi do mieszkań (ryc. 4.2.18.), wyposażane często w dodatkowe skrzydła, czy górne naświetla.<sup>6</sup> Ich forma współdecydowała o oryginalnym charakterze XIX-wiecznych klatek schodowych i także należy dążyć do ich konserwacji i zachowania, pomimo ich pewnych niedostatków technicznych.<sup>7</sup>

Drzwi wewnętrzne w mieszkaniach posiadały skromniejszą formę, o obwiedniowej konstrukcji ościeżnicy i często bogatym profilowaniu.

Jeżeli jest to możliwe ze względów technicznych i użytkowych pozostawienie ich w oryginalnym miejscu należy uznać za jak najbardziej pożądane.

Forma XIX-wiecznych zewnętrznych i wewnętrznych drzwi miała swoisty charakter.

Wymiana tych drzwi na elementy współczesne, nie posiadające charakterystycznych zdobień może doprowadzić do zatarcia klimatu XIX-wiecznej kamienicy czynszowej.

Należy dążyć do zachowania oryginalnej stolarki drzwiowej przez jej konserwację, a nowe egzemplarze wzorować, lub choćby dopasowywać do charakteru ówczesnej stolarki.

### *Balkony.*

W niektórych z elewacjach kamienic frontowych stosowano balkon, jako element podwyższający standard mieszkań, oraz wpływający na estetykę elewacji.<sup>8</sup>

Płyty balkonowe wykonywano w konstrukcjach stropu: odcinkowego (ceramicznego) na kształtownikach stalowych (ryc. 4.2.19), kamiennego, lub rzadziej drewnianego. Stosowano balustrady balkonowe żeliwne, ażurowe, lub drewniane (ryc. 4.2.20.).

W konserwacji balkonów można wydzielić dwie grupy problemów:

- konserwacja płyty balkonowej;
- konserwacja balustrady.

Podstawową przyczyną zniszczeń płyt balkonowych jest działanie wody, która wpływa na: korozję konstrukcyjnych belek stalowych, oraz wymywanie zaprawy z pomiędzy cegieł.

Przy konserwacji płyty balkonowej należy przede wszystkim określić stan techniczny belek konstrukcyjnych, a następnie dokonać jej konserwacji: oczyszczenia i zabezpieczenia antykorozyjnego (przynajmniej na fragmentach bezpośrednio stykających się z powietrzem atmosferycznym). W szczególnych przypadkach, gdy istniejące belki konstrukcyjne utraciły wymaganą nośność, należy je wymienić (w całości lub na fragmencie), lub wykonać wtórną konstrukcję podtrzymującą istniejące belki.

Balustrady balkonowe wykonywano najczęściej jako stalowe (żeliwne). W wielu przypadkach, pomimo stosowania powtarzalnych rozwiązań, posiadają one interesującą formę, która w istotny sposób wpływa na odbiór całej elewacji (ryc. 4.2.19.).

<sup>6</sup> W drzwiach i oknach niektórych z klatek schodowych umieszczano witraże, lub kolorowe szyby, które kreowały swoisty nastrój klatki schodowej.

<sup>7</sup> Problemem w zachowaniu oryginalnych drzwi do mieszkań są ich niedomagania w zakresie bezpieczeństwa. Rozwiązaniem tego problemu może być stosowanie podwójnych drzwi wejściowych: zewnętrznych – oryginalnych, oraz dodatkowych drzwi od wewnątrz wyposażonych w odpowiednie zabezpieczenia.

<sup>8</sup> Możliwość zastosowania balkonów określało obowiązujące na danym obszarze prawo budowlane. Często wykluczano taką możliwość, nakazując wykonywanie –płaskich elewacji-.



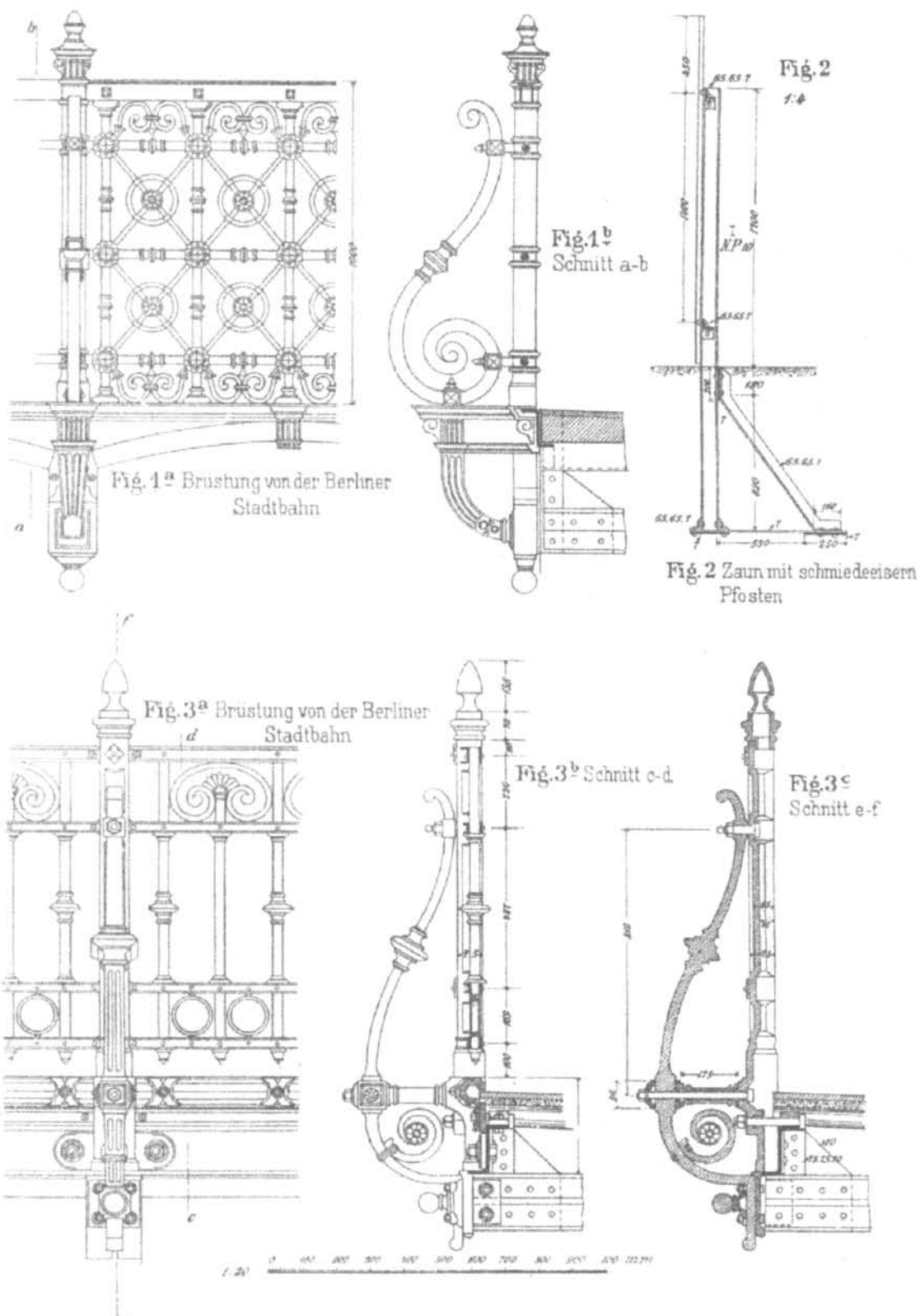


Ryc. 4.2.19.

Przykłady konstrukcji i balustrad balkonowych w kamienicach czynszowych w Warszawie i Szczecinie. (Dwa górne rzędy fotografii- kamienice warszawskie, trzy dolne rzędy fotografii- kamienice szczecińskie).  
Źródło: Fotografie własne autora.



Geländer



Ryc. 4.2.20.

Przykłady oryginalnych XIX-wiecznych projektów stalowych balustrad balkonowych. Projekty pokazują użycie konstrukcji stalowych kotwionych w ścianie, podtrzymujących płyty balkonowe, oraz użycie eklektycznych detali stalowych.

Źródło: Album ze zbiorem XIX-wiecznych detali budowlanych wydawnictwa J.M. Gebhardt's Verlag. Leipzig.



Należy dążyć do zachowania istniejących balustrad, a interwencja powinna dotyczyć: uzupełnienia i konserwacji elementów stalowych, oraz dostosowania balustrad do współczesnych wymagań technicznych. Prace konserwatorskie mają charakter zbieżny z ogólnym zakresem konserwacji elementów stalowych.

W przypadku balkonów w konstrukcji drewnianej wykonujemy zakres czynności charakterystyczny dla tego materiału.

W wielu przypadkach istniejące gabaryty balustrad balkonowych nie spełniają obowiązujących w Polsce przepisów technicznych.<sup>9</sup> Powoduje to konieczność wprowadzania dodatkowych elementów, które pozwolą na uzyskanie wymaganej wysokości wierzchu poręczy i maksymalnego prześwitu pomiędzy elementami wypełnienia balustrady.

Ze względu na zachowanie charakteru kompozycji elementu istniejącego pożądane jest wprowadzanie elementów możliwie transparentnych.

#### *Wnioski.*

Podobnie jak w przypadku innych elementów: stolarka drzwiowa i okienna, oraz balkony stanowią przykład oryginalnej myśli budowlanej XIX-tego wieku.

Należy dążyć do zachowania tych elementów w rozsądnych proporcjach, wynikających z ich stanu oraz możliwości użytkowych.

Zmiana standardów funkcjonalnych współczesnych drzwi i okien stwarza tendencję do ich wymiany. Wydaje się, że konieczne jest oparcie się tej presji i zachowanie interesujących pod względem artystycznym i technicznym egzemplarzy. W odniesieniu do typowych, prostych w swej formie okien i drzwi, ich wymianę uznać można za uzasadnioną. Nowe elementy nie powinny jednak posiadać charakteru typowych, tanich rozwiązań, charakterystycznych dla współczesnego masowego budownictwa wielorodzinnego, ale powinny posiadać zbliżone do oryginalnych detale, lub w inny sposób odnosić się do istniejącego kontekstu przestrzennego i historycznego.

W odniesieniu do oryginalnych i bogatych formalnie przykładów stolarki drzwiowej, okiennej, oraz witryn sklepowych należy dążyć do ich pozostawienia, nawet jeśli wiąże się to z pewnymi niedomaganiem funkcjonalnymi.

W przypadku balkonów należy zakładać ich konserwację, wzmacnianie konstrukcji, oraz wprowadzanie elementów zabezpieczających, dostosowujących je do współczesnych warunków technicznych.

<sup>9</sup> Rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 298. 1. Balustrady przy schodach, pochylniach, portfenetrach, balkonach i loggiach powinny mieć konstrukcję przenoszącą siły poziome, określone w Polskich Normach, oraz wysokość i wypełnienie płaszczyzn pionowych zapewniające skuteczną ochronę przed wypadnięciem osób.

2. Wysokość i prześwity lub otwory w wypełnieniu balustrad powinny mieć wymiary określone w tabeli:

gdzie dla budynków wielorodzinnych, minimalna wysokość balustrady mierzona do wierzchu poręczy – 1,1 m; a maksymalny prześwit lub wymiar otworu pomiędzy elementami wypełnienia balustrady- 0,12 m.



#### 4.2.5. Detale elewacyjne i tynki.

(Sztukaterie elewacyjne. Tynki. Farby. Termorenowacja ścian zewnętrznych. Wnioski.)

##### *Sztukaterie elewacyjne.*

Przy komponowaniu elewacji frontowych kamienic szerokie zastosowanie znalazły sztukaterie elewacyjne.

Kompozycje elewacji rozpoczynano od rysunku architektonicznego, na którym umieszczano okna, oraz bramę wejściową. Kolejnym fazą projektowania elewacji było dodawanie ozdobnych sztukaterii elewacyjnych. Stanowiły one niezbędny element wystroju fasady, który w zamierzeniu projektantów i inwestorów miał nadawać budynkom indywidualny wymiar i świadczył o jego zamożności (ryc. 4.2.21.).

Do dnia dzisiejszego zachowało się bardzo wiele sztukaterii elewacyjnych kamienic. Nieliczne przypadki, w których kamienice nie posiadają zdobień, są wynikiem drastycznych oszczędności w momencie powstania, lub bezmyślnego zniszczenia w okresach późniejszych (ryc. 4.2.22.).<sup>1</sup>

Podstawowym –novum– wyróżniającym XIX-to wieczne sztukaterie, na tle wcześniejszych zdobień elewacyjnych, było użycie cementu i powtarzalność rozwiązań. Najpopularniejsze były odmiany cementu portlandzkiego, który był wykorzystywany w ciągu całego procesu realizacji kamienicy.

Do podstawowych elementów sztukatorskich należy zaliczyć: obramienia okienne, tympanony, gzymsy, ozdobne parapety itp. Najpowszechniejszym sposobem ich produkcji było wykonywanie odlewów. Odlewy detali architektonicznych produkowano masowo, w powtarzalnej formie, poza placem budowy w warsztatach rzemieślniczych. Odlewy o bardziej skomplikowanej formie były wzmacniane zbrojeniem, dla nadania im niezbędnych właściwości fizycznych. Mocowanie odlewów odbywało się na otynkowanych już elewacjach, jako jeden z końcowych elementów procesu budowlanego (ryc. 4.2.24).

Detale o mniej skomplikowanych elementach wykonywano na placu budowy.

Osobną grupę detali sztukatorskich stanowią elementy, których struktura budowlana była połączona bezpośrednio z budynkiem i niemożliwe było ich wykonanie poza placem budowy. Do grupy tej należy zaliczyć boniowania, oraz lizeny i pilastry (ryc. 4.2.23.).

Poza sztukateriami elewacyjnymi w kamienicach realizowano także sztukaterie wewnętrzne. Wykonywano je na podobnych zasadach co sztukaterie zewnętrzne i umieszczano w bramach przejazdowych, klatkach schodowych, oraz w mieszkaniach o wysokim standardzie.

Po wykonaniu i osadzeniu sztukaterii powlekano je często cienką, barwioną gładzią cementowo-wapienną.<sup>2</sup>

Sztukaterie charakteryzują się stosunkowo dużą odpornością na działanie czynników zewnętrznych. Do podstawowych czynników wpływających na ich destrukcję należy zaliczyć: czynniki chemiczne (wpływ zanieczyszczeń powietrza, deszcze, odchody ptaków); oraz czynniki mechaniczne. Szczególnie częstym powodem uszkodzeń są procesy chemiczne, które mają miejsce przy połączeniu elementu sztukatorskiego i metalowych kotw. Korozja elementów metalowych doprowadza do ich powiększenia, co powoduje spękania sztukaterii. Innym z czynników wpływających na ich destrukcję był brak właściwie wykonanych obróbek blacharskich. Pojawienie się spękań i rys na powierzchni elementu sztukatorskiego ułatwia wnikanie w ich strukturę wody i powoduje postępowanie destrukcji.

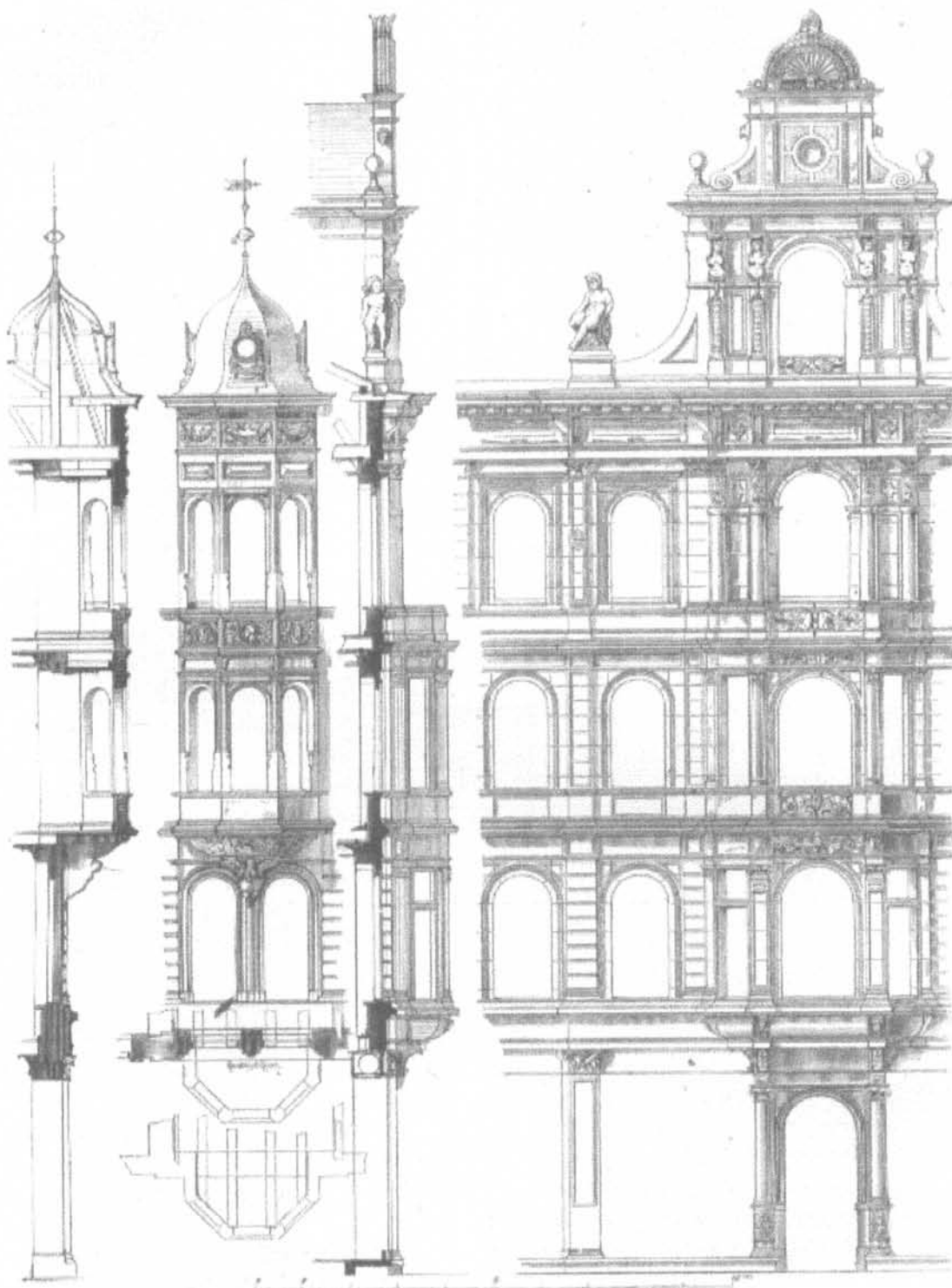
Podstawowe zabiegi przy konserwacji sztukaterii można podzielić na:

- zatrzymanie korozji elementów stalowych;  
Należy oczyszczać mechanicznie stalowe kotwy, aż do momentu całkowitego usunięcia korozji. Oczyszczone elementy zabezpieczać antykorozyjnie.
- czyszczenie powierzchni wypraw sztukatorskich;

<sup>1</sup> W latach 60-tych, 70-tych i 80-tych XX-tego wieku dokonywano tzw. –remontów oczyszczających elewację-, która polegała na barbarzyńskim skuciu detali architektonicznych i wprowadzeniu gładkich, pospolitych tynków.

<sup>2</sup> Na temat teoretycznych i praktycznych zasad powstania i konserwacji sztukaterii elewacyjnych patrz artykuł –Renowacja sztukaterii elewacyjnych– Jacek Olesiak, zamieszczony w czasopiśmie –Renowacje– 4/1999.





Ryc. 4.2.21.  
Sztukaterie i detal architektoniczny elewacji frontowej kamienic berlińskich (arch. arch. Ende i Buckmann).

Niezależność kompozycyjna elewacji pozwalała na jej autonomiczne traktowanie i zastosowanie szerokiej gamy dekoracji: sztukaterii, gzymsów, obramieni i opasek okiennych, wykuszy, portali wejściowych, boniowań, kolumn, przedstawień figuralnych i innych. Elementy te, wywodzące się często z różnych okresów historycznych, ulegały w ramach kompozycji elewacji scaleniu, tworząc eklektyczną całość.

Źródło: - *BERLIN UND SEINE BAUTEN*-, Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS, Berlin 1877.





Ryc. 4.2.22.

Przykład znaczenia dekoracji elewacji frontowej dla odbioru całości kompozycji budynku. Kamienica naroża z zachowanym fragmentem dekoracji (po lewej stronie zdjęcia), oraz fragment elewacji z niezachowaną dekoracją (po prawej stronie zdjęcia).

Źródło: Fotografia własna autora.

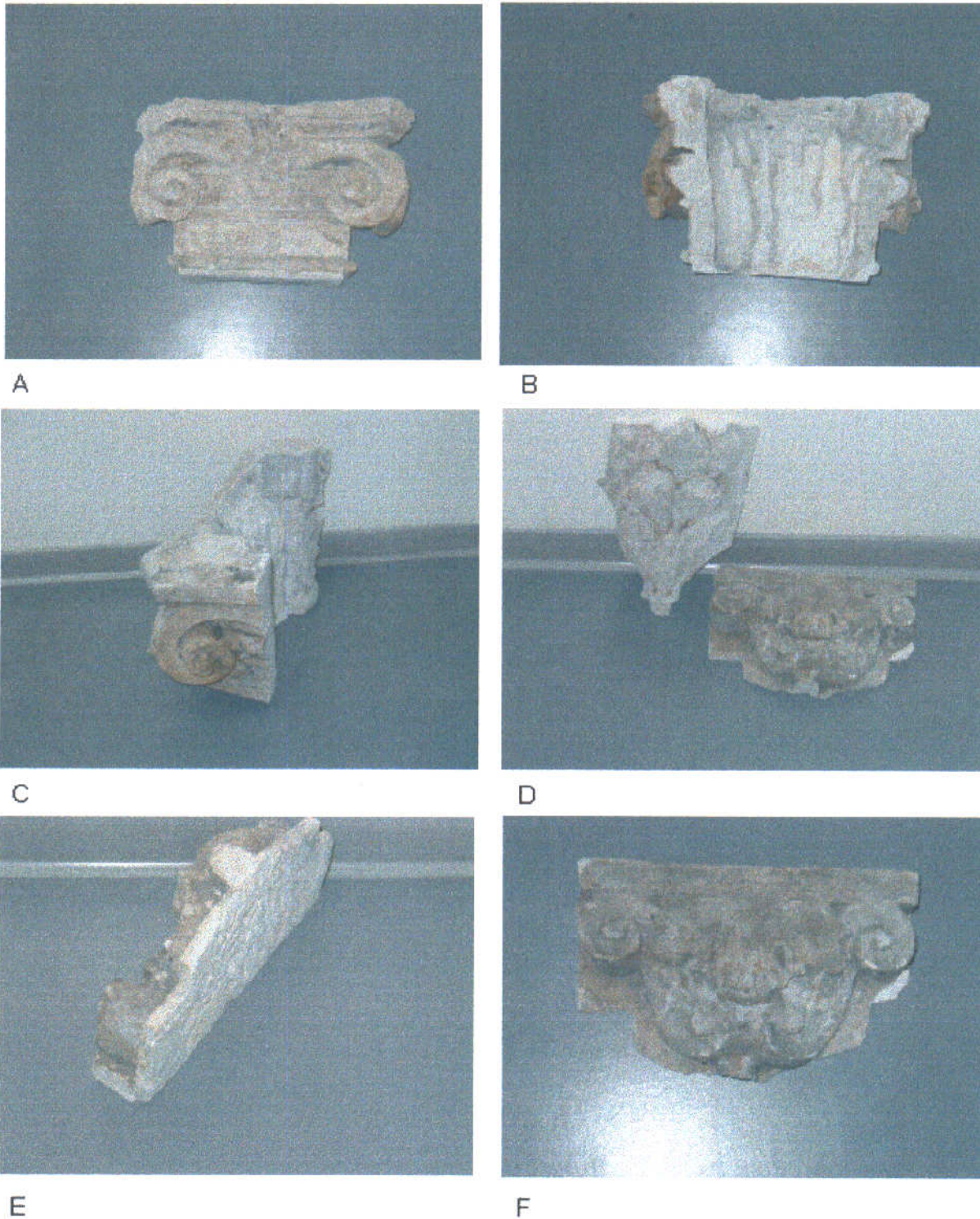


Ryc. 4.2.23.

Konstruowanie boniowania elewacyjnego poprzez ułożenie cegieł w czasie murowania.

Źródło: Fotografia własna autora.





Ryc. 4.2.24.

Przykłady XIX-wiecznych elewacyjnych detali architektonicznych produkowanych poza placem budowy i osadzanych za pomocą kotew w elewacjach szczecińskich kamienic.

Zdjęcia ukazują współczesny stan techniczny tych detali, który charakteryzuje się znaczącą destrukcją formy, wynikającą z działania czynników atmosferycznych.

A, B, C- Głowica pilastra elewacyjnego. D,E,F- Detale występujące przy opaskach wokół okien.

Źródło: Fotografie własne autora.



Skutecznym i tanim sposobem jest oczyszczanie powierzchni strumieniem sprężonego powietrza, wraz ze ścierniwem (np. kwarcowym).

- **uzupełnienie ubytków sztukaterii;**

Jak podaje Jacek Oleśniak<sup>3</sup> uzupełnianie takie odbywa się poprzez zastosowanie spoiw mineralnych lub spoiw epoksydowych.

- **malowanie powierzchni wyprawy.**

Przed przystąpieniem do prac wykańczających należy podłoże zagruntować impregnatem hydrofobizującym (opartym na niskocząsteczkowych oligomerach krzemooorganicznych). Do wykańczania powierzchni stosuje się farby krzemooorganiczne i akrylowe.

Przy wykonywaniu tych wszystkich prac możliwy jest demontaż elementu sztukatorskiego i dalsze jego obrabianie w warsztacie konserwatorskim, lub w szczególnych przypadkach wykonanie tych prac na placu budowy.

Często stopień destrukcji elementów sztukatorskich jest daleko posunięty i niemożliwe, lub bezcelowe jest prowadzenie prac konserwatorskich. W takich wypadkach, dla zachowania wystroju architektonicznego elewacji, wykonuje się nowe elementy sztukatorskie.

Przy wykonywaniu tych elementów należy się wzorować na istniejących profilach i dążyć do ich wiernego odtworzenia. Najbardziej odpowiednią techniką wykonania tych elementów są odlewy w oparciu o nowe odmiany wzbogaconego cementu, co zgodne jest z XIX-wieczną procedurą produkcyjną.<sup>4</sup> Ze względu na późniejszą eksploatację celowym jest dodanie do zaprawy elementów hydrofobizujących, oraz zastępowanie kotw stalowych (podatnych na korozję) kotwami z tworzyw sztucznych.

Przy wykańczaniu nowych elementów sztukatorskich powłokami malarskimi należy stosować odcienie kolorystyczne, które pozwalają na ich odróżnienie od elementów oryginalnych.

Poza wykończeniami sztukatorskimi elewacje wykańczano także innymi powierzchniami.

Część elewacji kamienic o neogotyckiej dekoracji, oraz fragmenty elewacji w innych formach eklektycznych wykańczano cegłą. Przy oczyszczaniu elewacji ceglanych stosować należy typowy dla tego materiału zakres prac oczyszczających i konserwujących (ryc. 4.2.25.-A).

### Tynki.

Tynk, czyli stwardniała warstwa zaprawy budowlanej wykonywana jest dla dwóch podstawowych celów: (1) ochrony i (2) wykończenia ścian i stropów budynku.<sup>5</sup>

Tynki występowały w budownictwie od starożytności i ulegały w ciągu wieków udoskonaleniu i modyfikacji. Stała pozostała jednak ogólna receptura tynku, który składał się ze spoiwa, wypełniacza, wody, oraz dodatków modyfikujących. Podobnie jak i w przypadku innych materiałów budowlanych, tak i w przypadku tynków wiek XIX-ty można uznać za przełomowy. Do produkcji tynków jako spoiwa zastosowano cement (wcześniej używano gliny, wapna, gipsu), co zmieniło właściwości tynku, oraz sposób jego wykonywania.<sup>6</sup> W kamienicach czynszowych stosowano na bardzo szeroka skalę wykończenia tynkarskie, które w połączeniu z odpowiednim profilem ściany ceramicznej pozwalały na uzyskanie szerokiej gamy zdobień (ryc. 4.2.25.).

Tynki stosowane w kamienicach czynszowych można podzielić na zewnętrzne i wewnętrzne.

<sup>3</sup> Tamże.

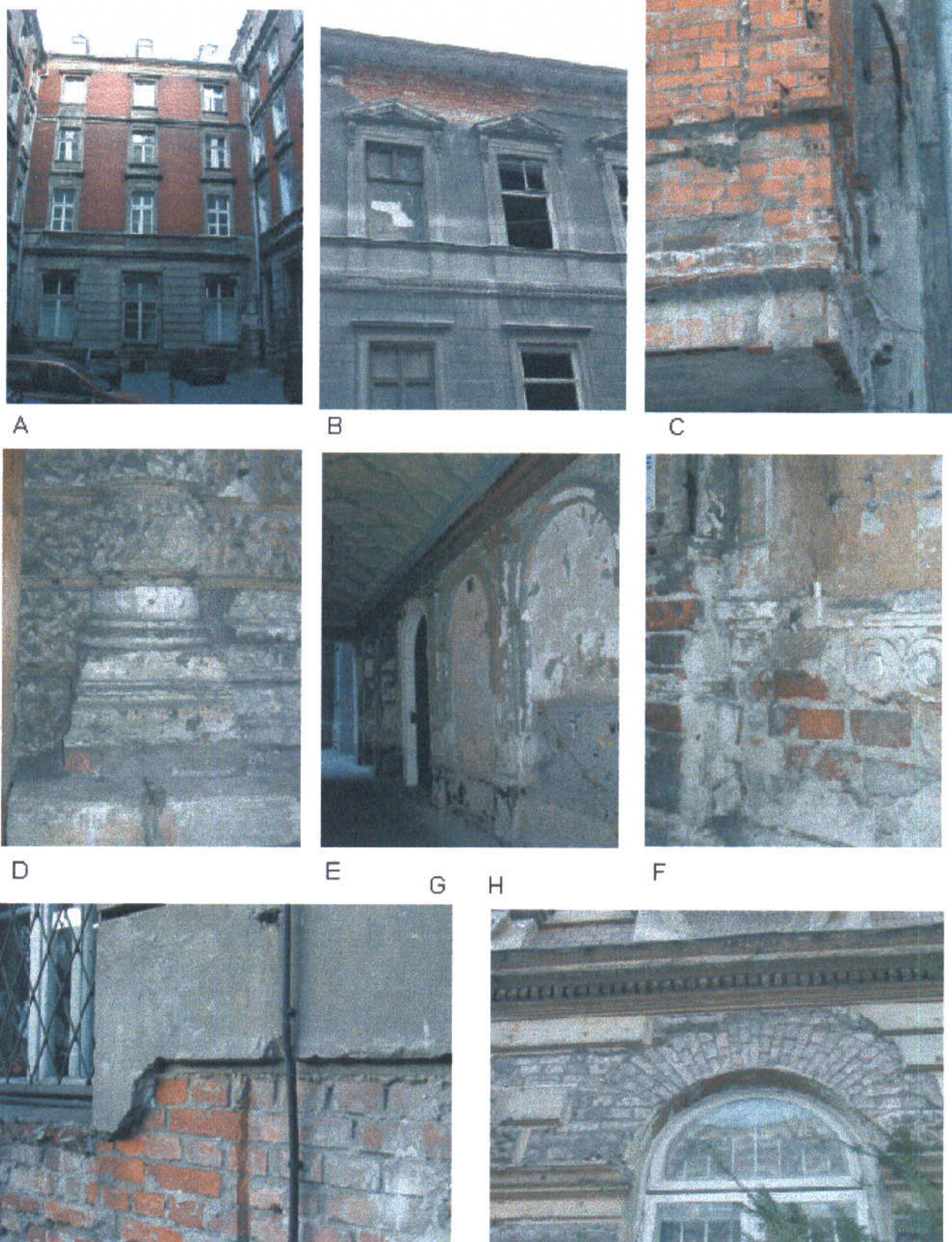
<sup>4</sup> Autorowi znane są przykłady, w których ze względów na obniżenie kosztów, proponowano wykonanie sztukaterii ze styropianu twardego. Praktyki takie należy uznać za szczególnie szkodliwe, ponieważ mogą one doprowadzić do pauperyzacji i trywializacji historycznych detali architektonicznych.

<sup>5</sup> Na temat tynków w obiektach zabytkowych patrz artykuł *-Tynk w zabytku-* Piotr Stępień, zamieszczony w czasopiśmie *-Renowacje-* 2/1999.

<sup>6</sup> Tynki można podzielić na następujące grupy (podział wg M. Andreasika i K. Sekiendy) : tynki gipsowe, tynki gipsowo-wapienne, tynki wapienne, płyty gipsowo-kartonowe, tynki cementowe, tynki cementowo-wapienne, tynki cienkowarstwowe, tynki termoizolacyjne.

Do XIX wieku używano przede wszystkim tynków gipsowych i gipsowo-wapiennych. W związku z masową produkcją cementu w wieku XIX-ym używano tynków cementowych i cementowo-wapiennych. Pojawienie się lekkich systemów ociepleń budynków spowodowało konieczność stworzenia cienkowarstwowych wypraw elewacyjnych 2-10 mm (tzw. tynków cienkowarstwowych), które można podzielić na (1) polimerowo-mineralne, (2) silikatowo-krzemianowe, (3) polimerowe, (4) silikatowe).





Ryc. 4.2.25.

Przykłady dekoracji elewacyjnych w formie tynków zewnętrznych i okładziny klinkierowej w warszawskich kamienicach czynszowych.

A- Stosunkowo rzadki przykład stosowania okładziny klinkierowej w podwórzu,

B,C,D,E,F,G,H- przykłady formowania tynków zewnętrznych połączonych ze strukturą ściany ceramicznej w elementy dekoracyjne (boniowanie, sztukaterie).

Źródło: Fotografie własne autora.



Jak podają M. Andreasik i K. Sekienda<sup>7</sup> orientacyjny minimalny czas trwałości tynków powinien wynosić, w przypadku tynków wewnętrznych 25 lat, a tynków zewnętrznych 35 lat. W naturalny sposób należy zatem liczyć się z możliwością remontów i wymiany tynków w użytkowanych budynkach.

Piotr Stępień wyróżnia następujące możliwe warianty postępowania z tynkami na obiektach zabytkowych:<sup>8</sup>

- budynek zachował oryginalne, zabytkowe tynki;  
Należy dążyć do pozostawienia i konserwacji istniejących tynków, oczywiście w racjonalnych granicach. Jeśli niemożliwe jest zachowanie całości tynków, wskazane jest pozostawienie choćby fragmentów (świadców), oraz wykonanie dokumentacji tynków oryginalnych.
- budynek posiada tynki wtórne, ale prawidłowe pod względem technologicznym i estetycznym  
Powinno się wtedy raczej naprawiać tynki istniejące, ponieważ każda wymiana tynków powoduje uszkodzenia podłoża.
- budynek ma wtórne tynki, ale są one zniszczone, lub nieprawidłowe technologicznie.  
W takim przypadku należy usunąć istniejące tynki i po odpowiednim przygotowaniu podłoża należy ułożyć nowe tynki.

W przypadku prac nad tynkami w budynkach zabytkowych konieczne jest zachowanie przyjętej metodologii postępowania. Należy przeprowadzić badania historyczne (archiwa, ikonografia), zanalizować stratyografię zachowanych tynków, pobrać próbki, wykonać badania chemiczne, szlify i analizę mikroskopową.

Wartym podkreślenia jest także coraz powszechniejsze stosowanie tzw. tynków renowacyjnych.<sup>9</sup> Bez wątplenia tynki te nie mogą być stosowane we wszystkich budynkach zabytkowych.<sup>10</sup> Jednak w przypadku prac konserwatorskich w kamienicach czynszowych mogą one zająć dość szczególne miejsce. Są one przygotowywane z suchych zapraw, poza placem budowy, według receptur fabrycznych. Ich podstawową cechą jest duża porowatość i przepuszczalność pary wodnej. Cechy te pozwalają im na przejmowanie soli z zawilgoconych murów. W przypadku elewacji zapobiegają one oddziaływaniu wody opadowej na sole zawarte w ścianie.

Biorąc pod uwagę rozwój techniki należy spodziewać się doskonalenia istniejących, oraz pojawiania się nowych preparatów służących do ochrony tynków. Znajdą one zastosowanie przy pracach konserwacyjnych nad istniejącymi kamienicami czynszowymi. Stanie się tak ponieważ, stanowią one jeden z ważniejszych elementów wpływający na odbiór estetyczny, oraz ochronę przed wpływami atmosferycznymi budowli.

### Farby.

Farba, czyli kompozycja ciekła, która po rozproszczeniu na powierzchnię pozostawia związaną i przylegającą do podłoża warstwę<sup>11</sup>, stała się obecnie najbardziej rozpowszechnioną metodą renowacji elewacji budynków historycznych (ryc. 4.2.26.). Przed rozpoczęciem prac malarskich konieczne jest wykonanie studiów kolorystycznych. Pożądane jest określenie oryginalnej kolorystyki i jeśli jest to możliwe powrót do niej. Wskazane jest prowadzenie badań architektonicznych, które na podstawie pobranych

<sup>7</sup> Na temat napraw tynków zewnętrznych i wewnętrznych patrz: *-Naprawa tynków zewnętrznych i wewnętrznych-* M. Andreasik i K. Sekienda, materiały konferencyjne: *-XIII Ogólnopolskiej Konferencji Warsztat Pracy Projektanta Konstrukcji-* 25-27 luty 1999. Bielsko-Biała.

<sup>8</sup> *-Tynk w zabytku-* Piotr Stępień, *-Renowacje-* 2/1999.

<sup>9</sup> Na temat tynków renowacyjnych patrz:

- *-Tynki renowacyjne-* J. Adamowski, W. Wydra, materiały konferencyjne: *-XIII Ogólnopolskiej Konferencji Warsztat Pracy Projektanta Konstrukcji-* 25-27 luty 1999. Bielsko-Biała.,
- *-Tynki renowacyjne-* Helmut Weber *-Renowacje-* 2/1999.

<sup>10</sup> Ze względu na właściwości nie wskazane jest stosowanie tynków renowacyjnych w obiektach, w których oryginalnie stosowano bardzo cienkie pokrywy (większość producentów podaje grubość tynku renowacyjnego 2 cm). Użycie tynków renowacyjnych może także doprowadzić do zmiany kierunku krążenia substancji we wnętrzu ściany i doprowadzić do ich pojawienia się na polichromiach lub detalach z porowatego materiału.

<sup>11</sup> Definicja na podstawie artykułu Pawła Karaszkievicza *-Farba farbnie nierówna,* zamieszczonego w czasopiśmie *-Renowacje-* 3/1998.





Ryc. 4.2.26.

Przykłady nowych kolorystyk wiedeńskich kamienic czynszowych.

**A,B,D-** Przykłady eksponowania detali architektonicznych, poprzez ich kolorystyczne wyodrębnienie.

**C-** Przykład kolorystyki o charakterze –monochromatycznym–.

Źródło: Fotografie własne autora.



próbek ustala laboratoryjnie historyczną kolorystykę budynku. W przypadku kamienic czynszowych pomocna bywa także dokumentacja ikonograficzna (np. kolorowane zdjęcia z epoki), które mogą sugerować oryginalne rozwiązania kolorystyczne.

Osobnym problemem, który występuje szczególnie ostro w przypadku kamienic czynszowych jest wykonywanie malatur na –ślepych ścianach- budynku (ryc. 4.2.27.).

Malatury te mogą podnieść atrakcyjność kamienicy, równocześnie jednak wprowadzenie niewłaściwej kolorystyki wpływać może destrukcyjnie na przestrzeń miejską.

Farba w stanie ciekłym składa się z trzech głównych składników: (1) pigmentu i napelnacza; (2) spoiwa; (3) rozpuszczalnika i rozcieńczalnika. Do podstawowych zadań farb należy zaliczyć ochronę ścian zewnętrznych przed wodą ciekłą, zanieczyszczeniami powietrza, zasoleniem, oraz mikroorganizmami.

W przypadku zastosowania farby na budynku historycznym, w tym także kamienicy czynszowej, Paweł Karaszkiewicz podkreśla następujące postulaty:<sup>12</sup>

- możliwość usuwalności bez uszkodzenia zabytkowego podłoża;
- wygląd i kolorystyka podobna do historycznych farb wapiennych.

Spełnienie tych oczekiwań uzależnione jest od składu chemicznego farby, z których najważniejsze to: chłonność wody ciekłej, przepuszczalność gazów, oraz stężenie objętościowe pigmentów.

Współczesne farby dzielą się na kilka podstawowych odmian, które wynikają głównie z rodzaju rozpuszczalnika.<sup>13</sup>

Farbą stosowaną oryginalnie na budynkach historycznych była farba wapienna. Obecnie jej udział przy pracach konserwatorskich jest stosunkowo niewielki, chociaż biorąc pod uwagę jej wygląd i podstawowe parametry (np. łatwą usuwalność) powinna ona znaleźć szersze zastosowanie w konserwacji.

Na rynku budowlanym w chwili obecnej popularne są farby dyspersyjne, które wykorzystują tworzywa akrylowe. Ich popularność we współczesnym budownictwie wynika głównie z wysokiej przezroczystości, odporności na światło, oraz czynniki atmosferyczne. Jednak właściwości tych farb, wystarczające dla nowego budownictwa, okazuje się niewystarczająca dla prac konserwatorskich.

Do prac konserwatorskich, w ostatnich latach używa się najczęściej farb krzemooorganicznych (silikonowych) i ich modyfikacji; oraz farb mineralnych i ich modyfikacji. Żywice silikonowe charakteryzują się dobrą przepuszczalnością pary wodnej, hydrofobowością, odpornością termiczną i długą żywotnością. Pomimo dobrych właściwości technicznych mają one charakterystyczny –powłokowaty wygląd-, co uznać należy za bardzo niekorzystny element, w odniesieniu do budynków historycznych.

Farby organiczne, oraz modyfikacje tych farb są ze względów estetycznych najbardziej zbliżone do farb historycznych (wapiennych); oraz posiadają stosunkowo dobre właściwości techniczne. Niestety powłoki te są nieusuwalne, co powoduje, że nie zawsze można je używać w odniesieniu do budynków zabytkowych.

#### *Termorenowacja ścian zewnętrznych budynku.*

Osobnym problemem, wynikającym ze zmiany standardów właściwości przegród cieplnych, jest termorenowacja ścian zewnętrznych budynku.

Istniejące ściany zewnętrzne składają się z cegły, oraz tynków zewnętrznych i wewnętrznych. Grubości ścian zewnętrznych ulegają zmianie wraz ze wzrostem wysokości budynku. W piwnicach i parterach grubości ścian są największe i wynoszą nawet do 77 cm. Na wyższych kondygnacjach grubości zmniejszają się wraz z modułem cegły i wynoszą: 51 cm, 38 cm, a nawet 25 cm na poddaszach.

Obliczenia współczynnika przenikania K dla istniejących przegród pokazuje najczęściej

<sup>12</sup> Tamże.

<sup>13</sup> Podział współczesnych farb elewacyjnych wg Pawła Karaszkiewicza:

A. Farby wodorozcieńczalne:

A1. Mineralne: wapienne, krzemianowe (silikatowe), cementowe; A2. Mineralne modyfikowane: wapienne modyfikowane, krzemianowe modyfikowane; A3. Dyspersyjne: -emulsyjne, krzemooorganiczne;

B. Farby rozpuszczalnikowe: żywiczne, krzemooorganiczne.





Ryc. 4.2.27.

Przykłady współczesnego malarstwa ściennego na –ślepych ścianach- kamienic w Kopenhadze.  
Źródło: -Copenhagen! Views & Vision- City of Copenhagen The Lord Mayor's Department. 1993.



konieczność zastosowania dodatkowej warstwy docieplającej ścianę. Wybranie sposobu termorenowacji uzależniony jest możliwości dostępu do ściany, oraz jej wystroju dekoracyjnego.

Ściany zewnętrzne w kamienicach podzielić można na trzy podstawowe grupy:

- ściana elewacji frontowej;  
Ściany frontowe posiadają najczęściej ozdobne fasady. Ze względu na bogaty wystrój sztukaterii, oraz okładziny elewacyjne (np. cegły) niemożliwa jest termorenowacja metodą lekką, polegającą na wprowadzeniu od zewnątrz płyt izolacji cieplnej.  
Często konieczne jest docieplanie ścian od wewnątrz. Metoda ta, choć mniej korzystna ze względu na właściwości fizyczne ściany (między innymi problem skraplania- punkt rosy) bywa jedyną dzisiaj realnie dostępną na rynku. Najczęściej od wnętrza ściany mocowane są płyty izolacji (styropian, lub wełna mineralna), oraz paroizolacja, w postaci folii. Ze względu na konieczność zachowania wentylacji płyt izolacyjnych wykonuje się pustkę (ok. 2 cm), a następnie instaluje się płyty gipsowo-kartonowe na ruszcie. W górnej i dolnej części płyt należy wykonać otwory pozwalające na swobodny dopływ i odpływ powietrza.
- ściany elewacji tylnej i oficyn,  
Ściany elewacji tylnych nie posiadają najczęściej dekoracji sztukatorskich. Pozwala to na zastosowanie typowego układu termorenowacji metodą lekką.<sup>14</sup> Szczególną uwagę przy prowadzeniu tych prac należy zwrócić na przygotowanie podłoża, poprzez usunięcie i uzupełnienie zniszczonych fragmentów tynku istniejącego. Płyty izolacyjne należy wykończyć zgodnie z wybranym systemem- tynkiem cienkowarstwowym.
- ściany pełne stojące na granicy działek.  
Każda z kamienic czynszowych stanowi niezależny ustrój budowlany i najczęściej oddylatowana jest od budynku sąsiedniego. Grubość dylatacji (pustki powietrznej) wynosi na ogół kilka centymetrów. W praktyce uniemożliwia to wykonanie termorenowacji metodą lekką, poprzez ułożenie płyt od zewnątrz. W związku z tym, konieczne jest stosowanie rozwiązań termorenowacji od wewnątrz budynku, w sposób analogiczny do metod ocieplania elewacji frontowych.  
Normy określające wartość współczynnika k dopuszczają w przypadku ścian dylatacyjnych większą tolerancję, co często pozwala na uniknięcie konieczności stosowania dociepleń.

Poza ścianami zewnętrznymi, także część ścian wewnętrznych wymaga docieplenia. Problem ten odnosi się w szczególności do ścian mieszkań sąsiadujących z klatką schodową, oraz ścian stykających się z bramą przejazdową. Metody ich ociepleń uzależnione są przede wszystkim od istnienia dekoracji na tych ścianach i są analogiczne do metod stosowanych przy ociepleniu ścian zewnętrznych.

*Wnioski.*

Elementy sztukatorskie, tynki, oraz powłoki malarskie mają bardzo istotne znaczenia dla odbioru estetycznego działu architektonicznego, jakim jest kamienica czynszowa. W przypadkach, w których zachowały się do dnia dzisiejszego elementy sztukatorskie należy dokonywać ich konserwacji, oraz uzupełnień.<sup>15</sup>

Konserwacja tynków powinna być poprzedzona analizą zachowanych fragmentów tynków. Jeśli ich stan jest zadawalający należy dążyć do ich zachowania i konserwacji (uzupełnienie ubytków). Tylko w przypadku braku tynków, lub ich złego stanu technicznego należy wprowadzać nowe tynki.

Wykonanie powłok malarskich także powinno być poprzedzone laboratoryjną analizą zachowanych powłok, oraz analizą zachowanych materiałów ikonograficznych. W projektach kolorystyk należy dążyć, do przywrócenia historycznych kolorystyk obiektów, co dotyczy w sposób szczególny elewacji frontowej obiektu.

Zmiana standardów cieplnych przegród cieplnych spowodowała konieczność wykonywania termorenowacji przegród zewnętrznych. Nowy materiał termorenowacyjny powinien być umieszczany na ścianie zgodnie z zasadami fizyki budowli, a sposób jego osadzenia w dużej mierze zależy od stopnia zachowania zewnętrznych i wewnętrznych detali architektonicznych i faktur elewacyjnych.

<sup>14</sup> Na temat termorenowacji ścian zewnętrznych patrz:

- *Termorenowacja ścian zewnętrznych budynków-*, T. Kisilewicz, E. Królak, Z. Pieniążek, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1999,
- *Ciepłochronne ściany budynków mieszkalnych-* Cz. Byrdy, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1999,

<sup>15</sup> Wydaje się, że jedynym przypadkiem, w którym można odstępować od wykonywania sztukaterii, jest brak na obiekcie sztukaterii, oraz brak przekazów (projektów), które ilustrowałyby zakładany stan projektowany.



#### 4.2.6. Instalacje techniczne.

(XIX-wieczna infrastruktura ulic. Współczesne znaczenie zewnętrznej infrastruktury technicznej. Prowadzenie prac instalacyjnych we wnętrzach budynków. Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna. Ogrzewanie. Instalacja gazowa. Instalacja elektryczna. Wnioski.)

##### *XIX-wieczna infrastruktura ulic.*

W XIX-tym wieku ulice przeszły proces przekształceń architektonicznych i infrastrukturalnych. Ich kształt i wyposażenie ulegały ewolucji, która wynikała ze zmieniających się standardów funkcjonalnych układów komunikacji i obsługi infrastruktury miast.

Powszechnie jeszcze w początkach XIX-tego wieku większość miast posiadała ulice szutrowe, z bardzo niewielkim programem instalacyjnym. W sto lat później, na początku XX-tego wieku, centra miast europejskich wyposażone były w utwardzone nawierzchnie, wodociągi, kanalizację, gaz, oświetlenie ulic, tory tramwajowe i inne udogodnienia.

Omawiając stan infrastruktury technicznej w XIX-wiecznej Warszawie Krzysztof Dumala określił ją w sposób następujący:

- W XIX w., podobnie jak w większości dużych miast europejskich, infrastruktura techniczna ulic warszawskich obejmowała ich utwardzenie, odwodnienie i oświetlenie, a także biegnące pod ziemią przewody wodociągowe, kanalizacyjne i gazowe, rozpięte nad ulicami sieci łączności przewodowej oraz instalacje i urządzenia służące komunikacji publicznej.

W początkach XX w. pojawiły się podziemne kable i napowietrzne przewody elektryczne.<sup>1</sup> W dalszej części swego artykułu K. Dumala omawia stan poszczególnych elementów infrastruktury technicznej XIX w. Warszawy, który można uznać za reprezentatywny dla wielu miast europejskich.<sup>2</sup> Omówienie stanu technicznego i sposobu przekształceń tych elementów, pokazuje na ogólne procesy, jakie odbyły się w ówczesnych miastach.

##### Nawierzchnia ulic.

Na temat nawierzchni ulic K. Dumala pisze: -Podobnie jak w innych miastach europejskich, w Warszawie eksperymentowano z różnorodnymi rodzajami nawierzchni w poszukiwaniu materiału trwałego i dogodnego dla ruchu kołowego i pieszego, mogącego zastąpić uciążliwe ze względu na wstrząsy i hałas bruki z polnych kamieni i pełne kurzu jezdnie szutrowe.

W 1836 r. na odcinku Krakowskiego Przedmieścia (..) przedsięwzięto próbę z nowym rodzajem powierzchni jezdni –brukiem kostkowym- z ociosanych kamieni. (..) W latach 1841-1842 pokryto odcinek jezdni i chodnika ul. Elektoranej płytami żeliwnymi, tzw. –burtnicami-. Była to nawierzchnia bardzo hałaśliwa, wbrew pozorom niezbyt trwała i niehigieniczna. W tymże czasie, zapewne dla kontrastu, inny fragment tej ulicy wyłożono –pieńkami drewnianymi pokrytymi smołowcem. Walorem wykładziny drewnianej było tłumienie hałasu ulicznego, lecz materiał ten należał do wyjątkowo nietrwałych. W 1857 r. zaczęto układać chodniki z innego materiału mineralnego – płyt piaskowcowych, niepraktycznych, gdyż łatwo ścieralnych (..) . Aż do lat dziewięćdziesiątych budowano chodniki z różnorodnych materiałów i w rozmaity sposób. Dopiero w tej dekadzie ujednolicono technologię budowy trotuarów, powszechnie i przez wiele dziesięcioleci

<sup>1</sup> Krzysztof Dumala –*Infrastruktura techniczna ulic w Warszawie w XIX w.*-, artykuł zamieszczony w –*Kwartalniku Historii Kultury Materialnej*- Nr 3-4 Warszawa 1998 .

<sup>2</sup> Krzysztof Dumala zwraca uwagę na fakt, że prekursorem opracowań w dziedzinie kompleksowego rozwiązywania problemów w miastach jest Pierre Patte. W 1769 r. wydał on –*Memoires sur les Objets les plus importants d'Architecture*-. W dziele swym P. Patte postulował: szerokość ulic i wysokość zabudowy uzależnić od klimatu (dla miast francuskich 14-20 m); podział ulicy na trzy pasma bez krawężników (pasma powinny być oddzielone rynsztokami, a nie krawężnikami, które autor uważał za złe ze względu na konieczność ich częstego obniżania przy wjazdach do bram budynków); wykonanie przekroju ulicy w sposób umożliwiający odprowadzenie wody do rynsztoków, jezdnie miały być pokryte płaskimi kamieniami zbliżonymi do kostki, a chodniki wykonane ze znormalizowanych kwadratowych płyt kamiennych; domy narożnikowe powinny być ścięte w narożnikach w celu polepszenia możliwości komunikacyjnych; zakładał prowadzenie kanalizacji i wodociągów pod powierzchnią ulicy co miało poprawić właściwości sanitarne; zakładał także wykonanie oświetlenia ulic za pomocą latarni na murach.



używając płyt betonowych produkowanych od 1892 r. przez miejską wytwórnię.<sup>3</sup>

#### Odwodnienie ulic.

Kolejnym elementem infrastruktury ulicznej było odwodnienie ulic. Istniały w tym względzie olbrzymie niedomagania higieniczne w miastach, które objawiały się istnieniem rynsztoków w centrach miast. K. Dumala pisze o tych problemach w odniesieniu do Warszawy: - Kanały (kanały rynsztokowe- dopisek K.B.) uchodziły najkrótszą drogą do Wisły, ścieki zaś z dzielnic zachodniej i muranowskiej wlewały się do –emanującej nieznosny fetor- starej fosy okopów Lubomirskich, łączącej się z rzeką Drną-. Rozwiązaniem tego problemu stało się skanalizowanie miasta, które napotkało na niespotykany opór mieszkańców. Likwidacja szamb i jego skanalizowanie stało się nagłym problemem, który postanowił rozwiązać nowomianowany rosyjski generał Sokrates Starynkiewicz -(..) W 1876 r. powierzył (S. Starynkiewicz- dopisek K.B.) opracowanie projektu wodociągów i kanalizacji angielskiemu inżynierowi Williamowi Lindleyowi. Był on doświadczonym budowniczym wodociągów i kanalizacji w Londynie, Budapeszcie, Hamburgu, Dusseldorfie. Po trzech latach Starynkiewicz gotowy projekt opublikował i przesłał warszawskiej prasie, wywołując wieloletnią, zjadłą kampanię protestu podejmowaną przede wszystkim przeciwko uważanej za zbędną kanalizacji miasta. (...) Prasowa wrzawa cichła w miarę przybywania skanalizowanych domów i znikania z ulic fetoru rynsztoków-.<sup>4</sup>

#### Oświetlenie uliczne.

Forma oświetlenia ulicznego ewoluowała technicznie, co obrazuje sposób ich zasilania.

- W 1716 r. zapalono pierwsze latarnie (olejowe) zawieszane na murach ratusza Starej Warszawy. Od 1785 r. na właścicielach nieruchomości ciążył obowiązek instalacji i opalania przez zimowe półrocze jednej, dwóch lub trzech lamp ulicznych, w zależności od szerokości frontu budynku. (...) W grudniu 1856 r. zapłonęły pierwsze w Warszawie latarnie gazowe (...). W ciągu kilku następnych lat latarnie gazowe zainstalowano wzdłuż ważniejszych śródmiejskich ulic (...). W 1906 r., dokładnie pięćdziesiąt lat po wprowadzeniu oświetlenia gazowego, na warszawskich ulicach rozblęły 144 łukowe latarnie elektryczne-.<sup>5</sup>

#### Sieci inżynieryjne.

Wraz z dalszym rozwojem infrastruktury obserwować można było jej kolejne wprowadzanie pod powierzchnią ulic lub w formie napowietrznej. – Istotnymi elementami infrastruktury technicznej ulic były przebiegające pod ich nawierzchnią sieci inżynieryjne: pod środkiem jezdni – przewody kanalizacyjne, wzdłuż jej krawędzi – gazowe, przeważnie pod chodnikami – wodociągowe. (...) W drugiej połowie XIX w. niebo nad warszawskimi ulicami pocięły druty łączności przewodowej. W 1857 r. zaczął funkcjonować telegraf elektromagnetyczny (...). W 1881 r. rozpoczęła pracę centrala przy ul. Próżnej (...) W 1903 r. do pierwszych domów kablami podziemnymi doprowadzono prąd z elektrowni na Powiślu-.<sup>6</sup>

#### Miejska komunikacja publiczna.

Znaczące zwiększenie powierzchni miast, oraz wzrost liczby mieszkańców wpłynął także na rozwój form komunikacji miejskiej. –Aż do czasu uruchomienia tramwajów konnych najwięcej ludzi przewożyły dorożki. Okresowo prywatni przedsiębiorcy organizowali jazdy omnibusów konnych na stałych trasach. (...) W grudniu 1866 r. uruchomiono komunikację szynową łączącą dworzec Warszawsko- Wiedeński z dworcami praskimi. (...) W październiku 1881 r. rozpoczęły jazdy miejskie tramwaje konne. (...) Od 1905 r. trwała budowa torowisk i instalacji elektrycznych, natomiast pierwsze samobieżne tramwaje ruszyły wiosną 1908 r.-.<sup>7</sup>

Opisana przez Krzysztofa Dumalę ewolucja rozwiązań technicznych i wystroju ulic opisuje ogólną tendencję rozwoju infrastruktury technicznej ulic, która na masową skalę rozpoczęła

<sup>3</sup> Tamże.

<sup>4</sup> Tamże.

<sup>5</sup> Tamże.

<sup>6</sup> Tamże.

<sup>7</sup> Tamże.



się w drugiej połowie XIX- tego wieku i trwa do dnia dzisiejszego. W drugiej połowie wieku XIX- tego rozwój ten związany był bezpośrednio z upowszechnieniem i udoskonaleniem wynalazków technicznych. Umasowieniu ulegały także miejskie środki komunikacyjne (dorożki, początki motoryzacji, oraz początki komunikacji masowej w postaci tramwaju). Dalszy rozwój form dróg miejskich w wieku XX- tym zdeterminowany został przez samochód, którego pojawienie się wpłynęło na zmiany rozwiązań komunikacyjnych we wszystkich miastach.

#### *Współczesne znaczenie zewnętrznej infrastruktury technicznej.*

W wieku XX-tym nastąpił dalszy rozwój zewnętrznej infrastruktury technicznej. Wpłynęło to na nowe formy budownictwa, oraz spowodowało konieczność modernizacji istniejących budynków, oraz urządzeń i tras infrastrukturalnych. Stan techniczny i możliwości zapewnienia wymaganych ilości dostaw poszczególnych mediów (wody, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej), ma kluczowe znaczenie dla procesów rewitalizacji zabudowy czynszowej.

Ze względu na stan własności, kompetencje, oraz wielkość przedsięwzięcia inwestycyjnego; odpowiedzialność za realizację i utrzymanie zewnętrznej infrastruktury technicznej, leży przede wszystkim po stronie miejskich zakładów branżowych i władz samorządowych. Realizowana przed laty infrastruktura techniczna zakładała mniejsze wymagania sprawności urządzeń i infrastruktury technicznej. Powstanie na obszarach śródmieścia nowych budynków, oraz prowadzenie prac rewitalizacyjnych pociąga za sobą konieczność zwiększenia zapotrzebowania na poszczególne media. Ponadto w sposób naturalny dochodzi do zużycia technicznej infrastruktury, a wymagania dotyczące ilości i parametrów dostarczanych mediów wciąż wzrastają.

Powoduje to, że w przypadku większych projektów rewitalizacyjnych konieczne bywa wykonanie szeregu prac związanych z zapewnieniem dostaw wymaganej ilości mediów. Prace te są stosunkowo kosztowymi zabiegami i dlatego należy je przewidzieć na etapie wstępnego przygotowania kosztorysu całości inwestycji. W szczególnych przypadkach koszty te mogą rzutować na zaniechanie prowadzenia prac rewitalizacyjnych.

Osobne zagadnienie stanowią prace techniczne wprowadzające elementy nowego wystroju technicznego i małej architektury w istniejące środowisko kamienic czynszowych.

W przeważającej większości przypadków wprowadzane nowe nawierzchnie, czy oświetlenie uliczne przybiera standardową formę, charakterystyczną dla okresu swojego powstania. Wydaje się jednak, że w odniesieniu do ulic i placów w zabudowie czynszowej forma ta może przybierać oryginalną formę.

Ulice powstałe przed połową XIX-tego wieku nie posiadały większości rozwiązań technicznych, które charakterystyczne są dla współczesnego miasta. Wprowadzanie nowej oprawy technologicznej ulic pokrywa się w czasie z powstawaniem zabudowy czynszowej. Skłaniać to może do postawienia tezy, że w przypadku oprawy architektoniczno-technologicznej ulic w zabudowie czynszowej możliwy jest powrót (utrzymanie) pierwotnej formy architektonicznej. Oczywiście odnosić się to powinno do wybranych fragmentów zabudowy, które posiadają odpowiednią rangę miejską.

Przykładem wprowadzenia nowej infrastruktury technicznej (nawierzchnie, oświetlenie uliczne), wraz z elementami małej architektury (ławki, fontanna, zegar uliczny, stojaki na rowery, zieleń wysoka w donicach) wzorowanej na oryginalnych XIX-wiecznych rozwiązaniach tych elementów może być przekształcenie fragmentu ul. Ks. Bogusława X w Szczecinie na pasaż pieszy (ryc. 4.2.28.). Realizacja ta zaprojektowana przez zespół pod kierunkiem prof. PS. dr hab. inż. arch. Zbigniewa Paszkowskiego lokuje się w obrębie obecnego na różnych poziomach twórczości architektonicznej nurtu współczesnego historyzmu, wzorowanego w tym przypadku na formie rozwiązań z okresu powstania XIX-wiecznej szczecińskiej dzielnicy mieszkaniowej.

Przykładem próby kompleksowego rozwiązania komunikacji w dzielnicach XIX- wiecznych są rozwiązania ulic w Wiedniu. Ulice w zabudowie czynszowej posiadają określone ograniczenia, z których najważniejszym jest ich szerokość. W ramach istniejącego pasa drogowego swą lokalizację znaleźć muszą: pas jezdni i chodniki, a jako pożądane uznać





Ryc. 4.2.28.

Przekształcenie fragmentu ul. Ks. Bogusława X w Szczecinie na pasaż pieszy.

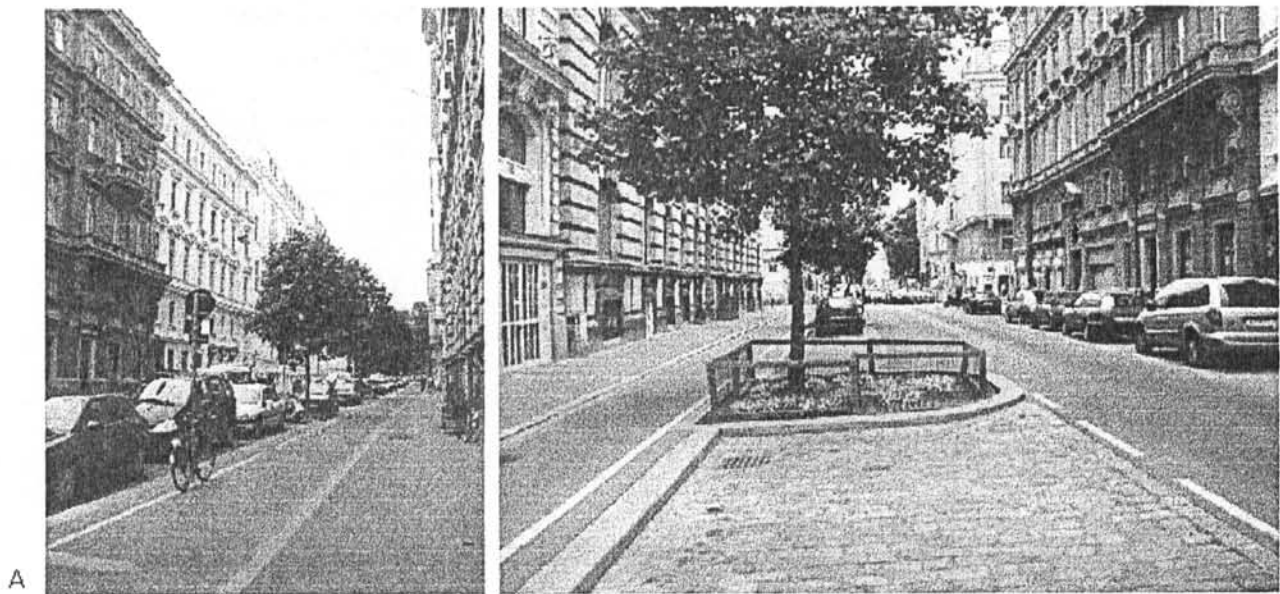
Projekt architektoniczno- budowlany URBICON sp. z o.o. (główny projektant dr hab. inż. arch.

Zbigniew Paszkowski.

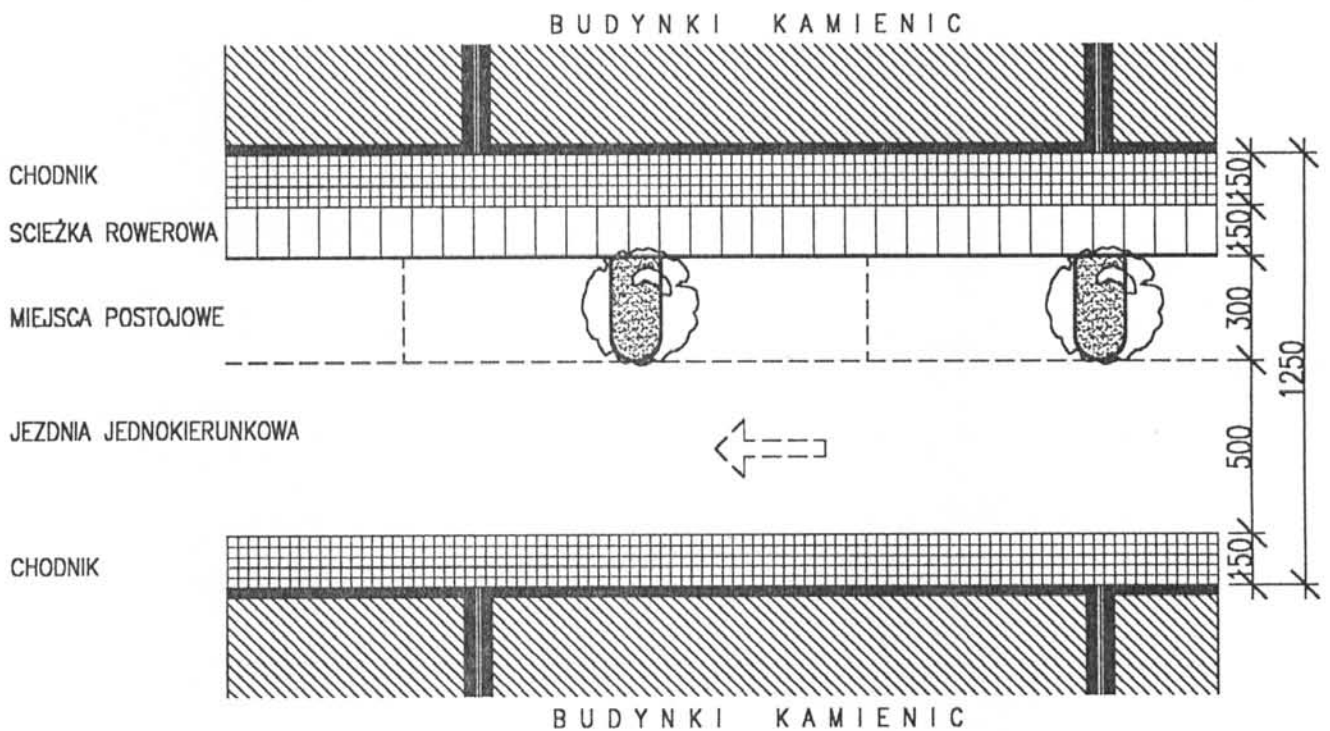
Przykład wprowadzenia nowej infrastruktury ulicznej (nawierzchnie, oświetlenie uliczne), wraz z elementami małej architektury ( ławki, fontanna, zegar uliczny, stojaki na rowery, zielen w donicach) wzorowanej na eklektycznej formie kamienic czynszowych.

Źródło: Fotografie własne autora.





A



Ryc. 4.2.29.

Współczesne przekształcenia dróg publicznych w środowisku kamienic czynszowych, polegające na wprowadzeniu jednokierunkowych ulic, wraz z pasem parkingów, ścieżką rowerową i zielenią.

**A-** Jednokierunkowe drogi publiczne w zabudowie czynszowej Wiednia. **B-** Ideogram przekształcania dróg publicznych.

Źródło: A- Fotografie własne autora. B- Rysunek własny autora.



należy lokalizację: ścieżki rowerowej, miejsc postojowych dla samochodów, stojaków dla rowerów, fragmentów zieleni niskiej i wysokiej, oraz w wybranych miejscach przedogródków gastronomicznych. W zastosowanych w XIX-wiecznej dzielnicy mieszkaniowej Wiednia rozwiązaniach wszystkie te elementy znalazły swe miejsce. Ze względu na gabarytów ulicy w większości fragmentów założono ruch jednostronny, a powtarzalne elementy zagospodarowania ulicy dopasowano do rangi poszczególnych ulic (ryc. 4.2.29.).

#### *Prowadzenie prac instalacyjnych we wnętrzach budynków.*

Większość powszechnie występujących dziś budowlanych instalacji wewnętrznych występowało w XIX w. w formie szczątkowej, lub nie występowało wcale.

W ciągu kolejnych lat, wraz z rozwojem techniki, nastąpił proces wprowadzania nowych instalacji w istniejącą strukturę budynku. Proces ten przebiegał nierównomiernie i stan infrastruktury w poszczególnych kamienicach czynszowych jest dziś bardzo zróżnicowany. Pod koniec XIX-tego wieku powszechnym było występowanie instalacji wodnej i kanalizacyjnej. W praktyce nie oznaczało to jednak, że znajdowały się one we wszystkich budynkach.<sup>8</sup>

Budynki ogrzewano przy użyciu węglowych pieców kaflowych, znajdujących się w mieszkaniach. Nie istniały w budynkach instalacje gazowe, a instalacje elektryczne zaczynały się dopiero pojawiać.

Podjęmując działania mające na celu kompleksową rewaloryzację kwartału, lub pojedynczej kamienicy zakłada się najczęściej wymianę instalacji istniejących, lub wprowadzane całkowicie nowych tras instalacji. Wykonywanie tych prac nie odbiega znacząco od charakteru robót prowadzonych przy innych budynkach. Stosowane są tu podobne założenia projektowe, materiałowe i wykonawcze.

Obserwacje sposobów wykonywania prac remontowych, rodzi wiele zastrzeżeń, odnoszących się do sposobu ich realizacji. Prowadzenie prac instalacyjnych w obiektach o długim rodowodzie historycznym (gotyckim, renesansowym, barokowym, itd.) nakłada na wykonawcę określone wymagania technologiczne. Polegają one na wypełnieniu nakazu nie ingerowania w istniejące oryginalne ściany i stropy budynków (np. zakaz prowadzenia bruzd w ścianach, prowadzenie instalacji elektrycznych na zewnątrz, itd.). W przypadku budynków XIX-wiecznych nie stosuje się dziś powszechnie tych ograniczeń, co prowadzi do bezpowrotnego zniszczenia oryginalnych elementów XIX-wiecznej substancji budowlanej. Należy sądzić, że wraz z postępującym czasem, szacunek do XIX-wiecznej architektury będzie wzrastał, co skutkować także powinno, wprowadzaniem bezinwazyjnych metod modernizacyjnych.

#### *Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna.*

Zasilanie w wodę odbywa się najczęściej z sieci miejskiej. Na połączeniu sieci zewnętrznej i wewnętrznej montuje się wodomierz.<sup>9</sup> W kamienicach czynszowych wodomierz montowany jest najczęściej w piwnicy budynku, co wiąże się z koniecznością wydzielania fragmentu pomieszczenia.

Wewnętrzne instalacje wodociągowe i kanalizacyjne prowadzone są na ogół w sposób typowy dla wielorodzinnej architektury mieszkaniowej, w oparciu o powszechnie

<sup>8</sup> Autorowi znane są przykłady kwartałów czynszowej zabudowy mieszkaniowej, które do dnia dzisiejszego nie posiadają połączenia z miejską siecią kanalizacyjną. Powoduje to sytuację, w której mimo istnienia wolnych działek budowlanych, nie możliwa jest realizacja nowej zabudowy, oraz kompleksowe prowadzenie prac rewitalizacyjnych bez rozwiązania tego problemu.

<sup>9</sup> Warunki odnoszące się do zasad montażu wodomierzy określa § 116 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (wraz z późniejszymi zmianami):

§ 116. 1. Wodomierz, na połączeniu z siecią zewnętrzną, powinien być umieszczony w piwnicy budynku lub na parterze, w wydzielonym, łatwo dostępnym miejscu, zabezpieczonym przed zalaniem wodą lub zamrażaniem oraz dostępem osób niepowołanych.

2. Dopuszcza się umieszczenie wodomierza w studziencie poza budynkiem, jeżeli jest on nie podpiwniczony lub został usytuowany w odległości większej niż 15 m od linii rozgraniczającej nieruchomość od ulicy (drogi).



obowiązujące metody obliczeń, z wykorzystaniem dostępnych na rynku materiałów. Stosowany jest tu najczęściej rozdział dolny i zasilanie typowych urządzeń sanitarnych.<sup>10</sup> W najbliższych latach należy spodziewać się, podobnie jak i w innych formach wielorodzinnej architektury mieszkaniowej, wzrostu znaczenia rozwiązań oszczędnościowych.<sup>11</sup> Do najprostszych zabiegów wpływających na zmniejszenie zużycia wody można zaliczyć stosowanie: kryz dławiących lub regulatorów ciśnienia za wodomierzami w mieszkaniu, spłuczek oszczędnościowych, perlatorów (zlewozmywaki, wanny).<sup>12</sup> Stosunkowo niska cena wody pitnej w Polsce nie sprzyja powszechnemu wykorzystywaniu wody deszczowej, oraz wody szarej i ścieków. Ich wykorzystanie wiąże się w chwili obecnej z poniesieniem stosunkowo dużych kosztów, związanych z realizacją niezbędnych urządzeń: zbiorników retencyjnych, hydroforni, -ekowanien-, itp. Wydaje się jednak, że wraz ze wzrostem świadomości ekologicznej rozwiązania te mogą znaleźć swoje zastosowanie. Poza instalacjami wodno-kanalizacyjnymi budynki kamienic czynszowych należy wyposażyć w instalację deszczową, składającą się z rynien i rur spustowych. Odprowadzenie kanalizacji deszczowej uzależnione jest od warunków lokalnych, a w szczególności od istnienia instalacji deszczowej, lub instalacji ogólnospławnej.

### Ogrzewanie.

Tradycyjnie ogrzewano kamienice czynszowe za pomocą pieców kaflowych, zasilanych paliwem stałym (węglem). Do dnia dzisiejszego ogrzewanie tego typu występuje wciąż w dużej liczbie mieszkań.<sup>13</sup> Ogrzewanie to związane jest z wieloma zagrożeniami, dużymi trudnościami eksploatacyjnymi, oraz posiada negatywny wpływ na środowisko. Należy uznać ten typ ogrzewania za archaiczny i konieczne jest dążenie do jego całkowitej eliminacji. Nie wyklucza to jednak potrzeby ocalenia, w rozsądnych proporcjach, istniejących fragmentów historycznej instalacji grzewczej: fragmentów pieców kaflowych, czy żeliwnych kaloryferów, itp. Pomimo braku ich aktywnego wykorzystywania, mogą one stanowić interesujące uzupełnienie wnętrza.

W dniu dzisiejszym stosuje się zasilanie budynków w ciepłą wodę w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą, lokalne kotłownie, lub z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych na gaz (piece dwufunkcyjne) lub prąd elektryczny.<sup>14</sup>

<sup>10</sup> Elementem wartym podkreślenia jest istnienie rur kanalizacyjnych- wywiewnych, wyprowadzonych ponad dach budynków, zlokalizowanych w sposób przypadkowy. W przypadku adaptacji poddasza, bez wymiany całej instalacji kanalizacyjnej, istnienie rur wywiewnych ogranicza praktyczne możliwości adaptacji poddasza.

<sup>11</sup> Problemowi poszukiwania oszczędnościowych i alternatywnych metod wykorzystania wody, gazu i energii elektrycznej poświęcony został: *-Projekt demonstracyjny renowacji ekologicznej, kwartał nr 27 (turzyński) w Szczecinie-*przygotowany przez naukowców z Politechniki Szczecińskiej. Wnioski z tego raportu zostały wydane staraniem Ministerstwa Budownictwa, Planowania Przestrzennego i Ochrony Środowiska Królestwa Holandii, Szczecin- maj 1995.

<sup>12</sup> Stosowanie perlatorów w bateriach zlewozmywakowych pozwala na uniknięcie użycia zbyt dużych strumieni wody, które uruchamiane są przez użytkownika w sposób bezwiedny i automatyczny. Perlatory w bateriach wannowych uznawano jako rozwiązanie kontrowersyjne. Uznano jednak, że efekt długiego napełniania wodą wanny może stanowić efekt psychologiczny do oszczędności wody. Jednocześnie wanna służy nie tylko do kąpieli, dlatego perlatory w bateriach wannowych mają swoje uzasadnienie.

<sup>13</sup> Na podstawie danych ankietowych dotyczących kwartału nr 22 (turzyńskiego) przeprowadzonych w 1995 roku, uzyskano następujące wyniki określające sposób ogrzewania mieszkań:

- 63 % ogrzewanie piecami kaflowymi,
- 24 % ogrzewanie indywidualne etażowe z kotłami gazowymi;
- 13 % piece kaflowe ogrzewane wkładką elektryczną.

Analiza tych wyników, choć zapewne nie może być reprezentatywna dla całego kraju, pokazuje na istnienie wciąż bardzo dużego procentowego udziału ogrzewania piecami kaflowymi na paliwo stałe.

<sup>14</sup> W zależności od zasięgu zasilania ze źródła ciepła wyróżniamy:

- ogrzewanie miejscowe;  
Pierwotną formą były kominki i piece, które obecnie uległy ewolucji w kierunku jednego pieca-kotła, ogrzewającego mieszkanie. Minusem tego typu zasilania jest duża liczba źródeł ciepła, co skutkuje zwiększonym zanieczyszczeniem środowiska w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca zamieszkania. W przypadku budynku wielorodzinnego powoduje to dużą liczbę kominów spalinowych i pogorszenie jakości powietrza.
- ogrzewanie centralne;



Wybór źródła ciepła uzależniony jest od lokalnych warunków. W praktyce decydującym jest kryterium kosztów. Nie należy jednak zapominać, że oddziaływanie źródeł ciepła na środowisko związane jest z wielkością emisji substancji powstających w trakcie spalania. W globalnym rozrachunku najlepszym źródłem zasilania są paliwa gazowe, w drugiej kolejności paliwa płynne, a dopiero na końcu paliwa stałe.

Montaż nowej instalacji grzewczej powinien być każdorazowo poprzedzony zwiększeniem izolacyjności przegród zewnętrznych (ścian i okien). W przypadkach doraźnych należy stosować zwiększenie izolacyjności przy samych grzejnikach, oraz ekrany ciepłe. Poza tradycyjnymi źródłami ciepła coraz większe znaczenie zyskują niekonwencjonalne metody pozyskiwania ciepła, poprzez wykorzystanie energii słonecznej<sup>15</sup> i geotermalnej.<sup>16</sup> Ze względu na koszty instalacji, w obecnych warunkach oparcie się wyłącznie na alternatywnych źródłach energii należy uznać za mało prawdopodobne.<sup>17</sup> Nie wyklucza to jednak wykorzystania pewnych elementów alternatywnych systemów przy pracach rewaloryzacyjnych. Rozwój techniki wpłynie zapewne w przyszłości na obniżenie kosztów realizacji tych instalacji i spowoduje bardziej masowe wykorzystanie tych technik.

### Instalacja gazowa.

Obecne zastosowanie gazu w kamienicach czynszowych związane jest z jego wykorzystaniem w kuchenkach gazowych, oraz kotłach grzewczych.<sup>18</sup>

Budynek powinien być zaopatrzony w kurek główny zainstalowany na przyłączy. Kurek główny montowany jest we wnęce ściennej.<sup>19</sup> W praktyce zastosowanie szczegółowych przepisów powoduje lokalizację kurka głównego przy bramach wejściowych. Niestety, stosowane powszechnie typowe szafki, akceptowane przepisami wewnętrznymi przez lokalne zakłady gazownicze, odbiegają estetycznie od oczekiwanych standardów. Prowadzenie instalacji gazowej wewnątrz budynku, podobnie jak w przypadku innych instalacji, odbywa się w sposób typowy.

Ogrzewanie centralne jest to taki rodzaj ogrzewania, w którym źródło ciepła (kocioł, węzeł cieplny) zlokalizowany jest poza obiektem ogrzewanym, a wytwarzane w nim ciepło doprowadzane jest za pomocą nośnika ciepła (woda, para, powietrze). Zaletą tego sposobu ogrzewania jest zmniejszenie liczby źródeł ciepła i kominów, większa sprawność użytkowa, oraz wyższy komfort użytkowania,

#### - ogrzewanie zdalaczynne.

To taki rodzaj ogrzewania, gdzie ciepło wytwarzane w ciepłowni, za pomocą nośników doprowadzane jest do budynku. Pozytywnymi cechami tego sposobu ogrzewania są duża sprawność, możliwość spalania taniego opału, zmniejszenie zagrożenia dla środowiska. Podstawowym minusem tego typu ogrzewania są duże straty przy transporcie energii, co wpływa na stosunkowo wysokie koszty.

<sup>15</sup> Dla Polski średni strumień energii słonecznej wynosi 0,1 kW/m<sup>2</sup>, co daje 1000 kW/m<sup>2</sup> w roku.

<sup>16</sup> - Dla przykładu Szczecin zlokalizowany jest na obszarach o korzystnych warunkach geotermalnych; na stosunkowo niewielkich głębokościach (1700- 1840 m) znajdują się warstwy wodonośne o drobnych właściwościach kolektorskich, z których będzie można uzyskać z jednego odwiertu 100-180 m<sup>3</sup>/h wody o temperaturze 65 stopni C.-cytat z : -Projektu demonstracyjnego renowacji ekologicznej, kwartał nr 27 (turzyńskiego) w Szczecinie- Szczecin- maj 1995.

<sup>17</sup> Powszechnym powinno stać się jednak świadome bierne wykorzystywanie energii, co związane jest raczej ze stosowanym sposobem planowania przestrzennego i wykorzystywanych właściwych materiałów. Nie wymaga to tak wielkich, jak w przypadku systemów czynnych, nakładów finansowych.

<sup>18</sup> W gospodarstwach domowych stosuje się następujące rodzaje gazu: miejski, koksowniczy, ziemny wysokometanowy, ziemny zaazotowany, płynny. Obecnie, najpopularniejszy rodzaj gazu to GZ-50.

<sup>19</sup> Warunki odnoszące się do zasad montażu gazowego kurka głównego określa § 119 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. , w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (wraz z późniejszymi zmianami):

- § 159. 1. Budynek zasilany z sieci gazowej, z sieci lokalnej gazów płynnych lub innych zewnętrznych źródeł zasilania powinien mieć zainstalowany na przyłączy kurek główny, umożliwiający odcięcie dopływu gazu do instalacji gazowej.
2. (43) Kurek główny powinien być zainstalowany na zewnątrz budynku w wentylowanej szafce przy ścianie, we wnęce ściennej lub w odległości nie przekraczającej 5 m od zasilanego budynku, w miejscu łatwo dostępnym i zabezpieczonym przed wpływami atmosferycznymi, uszkodzeniami mechanicznymi i dostępem osób niepowołanych. Odległość ta w zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej może być zwiększona do 10 m.
3. W budynku o charakterze monumentalnym dopuszcza się instalowanie kurków głównych w miejscach łatwo dostępnych z zewnątrz, nie będących pomieszczeniami, np. w podcieniach, prześwitach, bramach.
4. Odległość kurka głównego od poziomu terenu oraz najbliższej krawędzi okna, drzwi lub innego otworu w budynku powinna wynosić co najmniej 0,5 m.



### *Instalacja elektryczna.*

Energia elektryczna dostarczana jest do budynku z sieci miejskiej niskiego napięcia za pomocą przyłączy. W przypadku kamienic czynszowych najpowszechniejsze jest stosowanie przyłączy dościennych. Przyłącza te obudowane są skrzynkami przyłączeniowymi, które powinny być dostępne z działki gminnej.<sup>20</sup> Następnie przewody prowadzone są od przyłącza do zabezpieczenia głównego budynku<sup>21</sup> i tablicy licznikowej. Liczniki energetyczne zlokalizowane są w mieszkaniach, lub zbiorczo na klatce schodowej.

Osobną instalację stanowi instalacja piorunochronna, chroniąca budynek przed bezpośrednim uderzeniem pioruna.<sup>22</sup>

### *Wnioski.*

W wieku XIX-tym dokonała się zmiana wystroju architektonicznego i infrastrukturalnego ulic. Wprowadzono w tym okresie nowe instalacje zewnętrzne (woda, kanalizacja, gaz, instalacja elektryczna, oświetlenie ulic i inne), trwałe nawierzchnie ulic, oraz wprowadzono komunikację miejską. W chwili obecnej celowość i opłacalność podjęcia prac nad rewaloryzacją zabudowy czynszowej powiązane jest ze stanem infrastruktury zewnętrznej, ze szczególnym uwzględnieniem ilości i jakości dostaw poszczególnych mediów.

Forma infrastruktury wewnętrznej kamienic czynszowych w momencie ich powstania była stosunkowo skromna. W ciągu następnych lat odbył się proces systematycznego wprowadzania elementów infrastrukturalnych w poszczególnych kamienicach. Proces ten jest kontynuowany i zapewne będzie postępował wraz z rozwojem technologicznym.

Wprowadzanie nowych instalacji powinno przybierać formy możliwie bezinwazyjne, co pozwoli na zachowanie oryginalnej, historycznej substancji budynku.

W nadchodzących latach należy spodziewać się dalszego rozwoju alternatywnych sposobów pozyskiwania niektórych z mediów, co zapewne wpłynie na kształt formy rewaloryzowanej zabudowy.

<sup>20</sup> Charakterystycznym zjawiskiem, jest egzekwowanie przez lokalne Zakłady Energetyczne wymogu ustawiania przyłączy na granicy działki. Wymóg ten podyktowany jest możliwością swobodnego odcięcia odbiorcy (budynku), w przypadku nie uregulowania należności finansowych za dostawę energii elektrycznej.

W praktyce w przypadku kamienicy oznacza to konieczność lokowania skrzynki na elewacji frontowej (najczęściej przy bramie wjazdowej), co negatywnie wpływa na estetykę budynku.

<sup>21</sup> Główne zabezpieczenie umieszczone jest także na zewnątrz budynku we wnęce.

<sup>22</sup> Instalacja piorunochronna występuje, jeżeli wynika to z obliczeń.



## ROZDZIAŁ 5

### 5.1. Przestrzenie publiczne.

(Złożoność XIX-wiecznych przestrzeni miejskich. Przestrzenie publiczne XIX-wiecznych dzielnic mieszkaniowych. Obecna forma XIX-wiecznych przestrzeni publicznych. Modelowe sposoby przekształceń przestrzeni publicznych. Wnioski.)

#### *Złożoność XIX-wiecznych przestrzeni miejskich.*

Przestrzeń publiczna stanowi jeden z najistotniejszych składników tworzących strukturę miasta. Debata nad sposobem jej wykorzystania, dostępności dla obywateli, oraz jej rolą w życiu społecznym i ekonomicznym, określa w praktyce charakter życia miejskiego i państwowego. W tym kontekście sposób definiowania przestrzeni publicznych wykracza poza problemy formalne i obrazuje związki zachodzące w społeczności tworzącej tę przestrzeń.

W ciągu wieków ewoluował charakter życia społecznego. Zmiany te w sposób bezpośredni wpływały na doktryny urbanistyczne, które tworzyły nowe formy miejskich przestrzeni publicznych. Wiek XIX-ty stanowił w rozwoju urbanistyki okres przełomowy, stanowiący swoiste połączenie dwóch elementów:

- eklektyzmu urbanistycznego:  
forma urbanistyczna XIX-wiecznych miast, miała podobnie jak architektura postać eklektyczną, stanowiącą podsumowanie poszukiwań kilku stuleci urbanistyki europejskiej;
- znaczącego postępu w rozwoju przestrzennym i cywilizacyjnym miast;  
rozmach i skala XIX-wiecznych rozwiązań urbanistycznych, dzięki likwidacji fortyfikacji i postępowi technicznemu zapowiadało powstanie nowoczesnego, odcinającego się od przeszłości miasta.

Urbanistyka XIX-tego wieku odwołuje się do szerokiego wachlarza wcześniejszych rozwiązań kompozycyjnych. W sposób szczególny wykorzystywano osiągnięcia urbanistyki okresu baroku i klasycyzmu (ryc. 5.1.). Podstawowym modułem kompozycyjnym pozostał kwartał, a przestrzenie publiczne w formie ulic i placów komponowane były z dużą starannością. Równocześnie wraz z rozwojem cywilizacyjnym zwiększył się stopień złożoności kompozycji miejskich. Skutkowało to pojawieniem się nowych założeń: mieszkalnych, przemysłowych, obiektów użyteczności publicznej, komunikacyjnych, rekreacyjnych i innych. Często w ciągu dwóch, trzech dziesięcioleci dochodziło do zmiany wizerunku miasta, które zwiększało kilkukrotnie swą dotychczasową powierzchnię, przy równoczesnym pojawianiu się nowych układów funkcjonalnych.

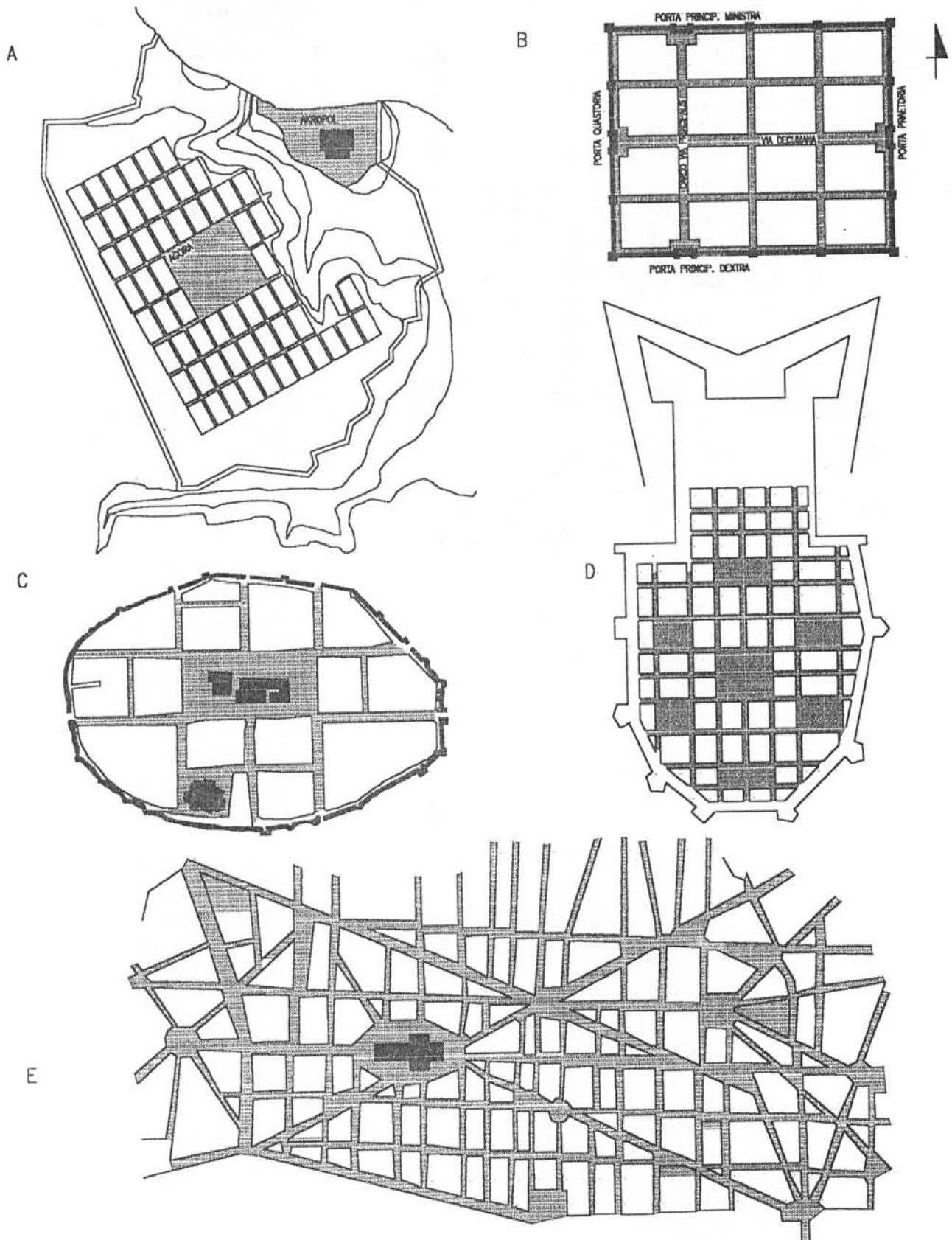
Porównując miasta historyczne z miastami XIX-wiecznymi należy zwrócić uwagę na dwa aspekty:

- znaczący wzrost powierzchni zajmowanej przez miasta w wieku XIX-tym w stosunku do wcześniejszych miast historycznych;
- pojawienie się w wieku XIX-tym wielu nowych i rozwój istniejących funkcji ogólnomiejskich.

Poznanie i klasyfikacja podstawowych przestrzeni tworzących XIX-wieczne miasto, pozwala na uchwycenie roli poszczególnych jego składników i określenie miejsca dzielnic mieszkaniowych w ogólnej strukturze przestrzennej ówczesnego miasta.

Analiza ta pozwala na wydzielenie głównych XIX-wiecznych obszarów miejskich, które wraz z dzielnicami zabudowy czynszowej, tworzyły przestrzenną złożoność XIX-wiecznych miast i jego przestrzeni publicznych:



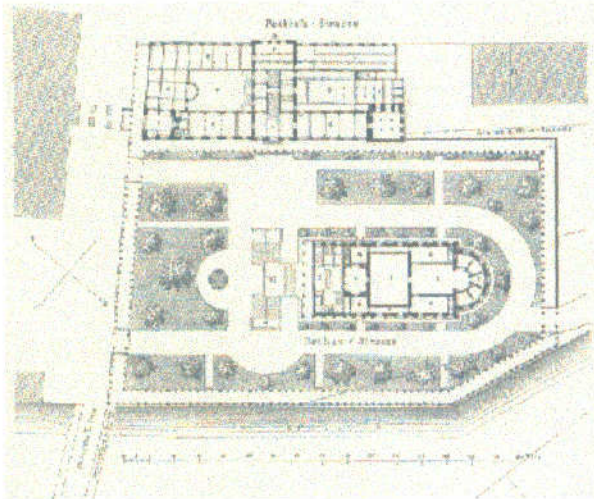


Ryc. 5.1.

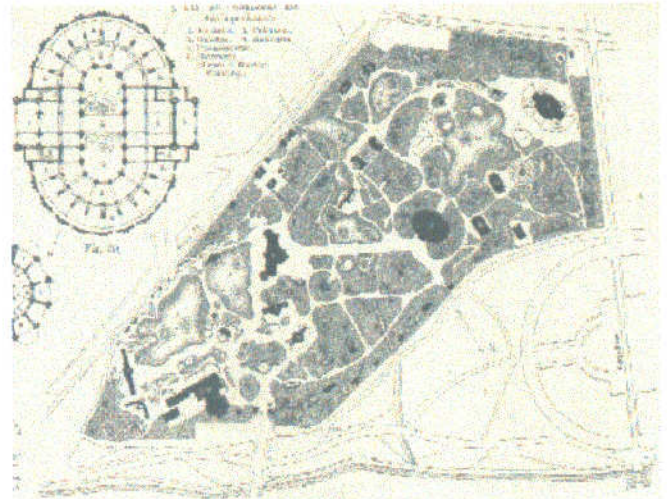
Przestrzenie publiczne w historycznym procesie tworzenia miasta.

A- Dura Europos: plan miasta z okresu starożytności (wraz z agorą i aeropolem); B- rozwinięty plan obozu rzymskiego stanowiący osnowę późniejszego miasta Aosty; C- Paczków: średniowieczny układ miejski; D- P. Cataneo: plan teoretyczny miasta o układzie sprężonym z twierdzą (1567)- przykład poszukiwania układu miasta idealnego w okresie renesansu, E- Londyn, projekt przebudowy wg J. Evelyn (za A. Bunin) po pożarze w 1666 r. Źródło: Rysunki własne autora na podstawie : -*Materiały pomocnicze do studiów w zakresie historii urbanistyki*- Mieczysław Książek. Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 1996.





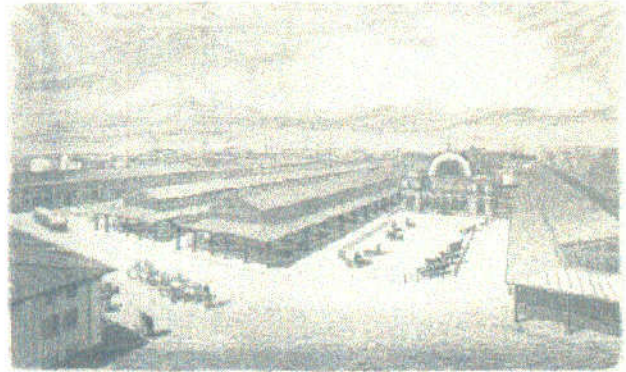
A



B



C



D

Ryc.5.2.

Przykłady zróżnicowania form przestrzeni publicznych w XIX-wiecznym mieście.

A- Plan sytuacyjny –Nowego Muzeum- i –Galerii Narodowej- w Berlinie. Arch. arch. Stuler i Strack.

B- - Plan sytuacyjny projektowanego berlińskiego ogrodu zoologicznego. Arch. arch. Ende i Buckmann.

C- Perspektywa części wejściowej jednej z projektowanych fabryk berlińskich. Arch. arch. Ende i Bockmann.

D- Perspektywa projektu jednego z berlińskich XIX-wiecznych zespołu hal i placów targowych.

Źródło: - *BERLIN UND SEINE BAUTEN*-, Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS, Berlin 1877.



- założenia przemysłowe;

Rozwój XIX-wiecznego przemysłu skupiał się przede wszystkim w miastach. Wymagało to wydzielenia części terenów pod założenia przemysłowe, które lokowano na styku z dzielnicami mieszkaniowymi. Rozwój przemysłu był głównym motorem rozwojowym ówczesnych miast, dlatego dzielnice przemysłowe zajmowały często duże i atrakcyjne obszary miejskie (ryc.5.2.-C).

- założenie wojskowe;

Pomimo odejścia w wielu miastach od fortyfikacyjnych założeń obronnych w ich wnętrzach pozostawały wciąż obiekty wojskowe (koszary, arsenały, itp.). Ze względów strategicznych i politycznych przypisywano im w XIX-tym wieku znaczące tereny struktury miejskiej.

- obiekty użyteczności publicznej;

Rozwojowi życia publicznego sprzyjał rozwój istniejących i powstanie nowych obiektów użyteczności publicznej. Kupcy, fabrykanci i inni przedstawiciele powstającej klasy burżuazyjnej chcieli mieć swój udział w zdobyczach trwającej rewolucji przemysłowej, społecznej i kulturalnej.

Obok obiektów użyteczności publicznej posiadających wielowiekową tradycję (kościół, ratusze, teatry, opery) powstawały nowe rodzaje budynków publicznych. Powszechnym stała się dostępność do powstających z funduszy prywatnych i publicznych: muzeów (ryc.5.2.-A.). Wzrost dostępność do zdobyczy kultury i nauki przez szerszy krąg obywateli świadczy o wzrastających procesach demokratyzacji społeczeństwa XIX-tego wieku.

- tereny komunikacji;

Pod koniec XIX-tego wieku miejskie układy urbanistyczne coraz silniej determinowane były przez rozwijającą się komunikację masową.

Projektowane gabaryty ulic zapewnić musiały wzrost znaczenia komunikacji kołowej, a w ciągu zaledwie kilku lat powstała i utrwaliła się rola kolei, jako podstawowego środka komunikacji pomiędzy miastami, jak i w samych miastach.<sup>1</sup>

W ostatnich latach XIX-tego wieku w europejskich i amerykańskich metropoliach pojawia się kolej podziemna- metro, wyznaczając nowy standard komunikacji w mieście.

- tereny zieleni i rekreacji.

Możliwości rozwoju terenów zielonych przed likwidacją obwarowań był ograniczony.

Wraz z ich likwidacją wzrosła powierzchnia i pojawiła się możliwość tworzenia nowych założeń zielonych. Nowe założenia zielone powstawały zarówno jako prywatne (zamknięte), jak i miejskie (ogólnodostępne). Założenia te w wyjątkowy sposób sprzyjały integracji społecznej i wpisywały się w całościowy układ przestrzeni publicznych w mieście. Warty podkreślenia jest powstanie w ówczesnych miastach ogrodów zoologicznych, które łączyły funkcję poznawczą i rekreacyjną (ryc.5.2.-B.).

*Przestrzeń publiczna XIX-wiecznych dzielnic mieszkaniowych.*

Wiodącą rolę w komponowaniu przestrzeni publicznych miast odgrywa od wieków ulica i plac, jako podstawowe elementy składni urbanistycznej. Elementy te ulegały ewolucji i przybierały zróżnicowane formy w historii urbanistyki. Podobnie działo się także w XIX-tym wieku.

Jak pisze Jadwiga Rogulska w odniesieniu do ulic warszawskich: -Funkcjonalne i ekonomiczne zróżnicowanie miasta wykształciło w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku ulice handlowe, mieszkaniowe, rezydencjalne, przemysłowe, składowe oraz odpowiednio do tego zróżnicowaną oprawę ulic-.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> W niektórych z miast (np. Paryż) tworzone systemy obwodowej, lokalnej komunikacji kolejowej, które pozwalały na swobodniejsze przemieszczanie się wewnątrz miasta i wpływały na kompozycję urbanistyczną tych miast.

<sup>2</sup> Jadwiga Rogulska: *-Architektura ulic Warszawy w 2 poł. XIX i w początku XX wieku-*, artykuł zamieszczony w Kwartalniku Historii Kultury Materialnej (*-Ulica jako przestrzeń społeczno-kulturowa w miastach polskich-*) Warszawa 1998 (nr 3-4).



Powyższe zdanie obrazuje rozwój funkcjonalny ulic miejskich w drugiej połowie XIX wieku. Pomimo tak znaczącego rozwoju funkcjonalnego charakteru ulic jedną z wiodących ról w kreowaniu przestrzeni publicznych odgrywały nowoprojektowane ulice w zabudowie czynszowej.

Kształtowanie przestrzeni publicznych rozpatrywać tu należy w dwóch podstawowych kategoriach.

Jako wartość naczelną należy rozpatrywać kubaturowe kształtowanie współzależności przestrzennych, formujący podstawowy układ placów i ulic (ryc. 5-3). Na podkreślenie zasługuje tu wyrazisty podział na przestrzeń publiczną i prywatną. Przestrzeń publiczna powstawała tu jako swego rodzaju –negatyw- wypełniająca przestrzeń pomiędzy poszczególnymi kwaterami zabudowy, a do jej opracowania przywiązywano dużą rangę.<sup>3</sup> Jako wartość wtórna, posiadającą jednak znaczący wpływ na indywidualny odbiór, estetykę i komfort użytkowania należy wyróżnić wystrój ulicy: małą architekturę (nawierzchnie, ławki), elementy infrastrukturalne (latarnie, uzbrojenie terenu, torowiska), oraz zieleń (zielone aleje, przedogródki).

Tak pojęte zasady kompozycji zabudowy czynszowej tworzyło serię publicznych wnętrz sprzężonych w postaci placów, połączone ulicami ze ścianami elewacji kamienic.

Wykorzystywano powszechnie geometrię prostokątną i radialną, tworząc założenia o lokalnych symetriach, akcentach i osiach widokowych z dominantami (ryc.5.4.-B).

Należy zaznaczyć, że taki sposób komponowania budził także zastrzeżenia ówczesnych społeczności. Przykładem tego mogły być protesty XIX-wiecznych mieszkańców Berlina, który twierdzili, że tak konsekwentne budowanie założeń urbanistycznych tworzy monotonne przestrzenie architektoniczne. Także i w innych miastach, szczególnie w latach 60-tych i 70-tych XX-tego wieku, powstawały bardzo rygorystyczne pod względem wysokości zabudowy i charakteru kompozycje dzielnic czynszowych (ryc.5.4.-B). W okresie późniejszym ograniczenia urbanistyczne ulegały pewnemu rozluźnieniu, co pozwoliło na tworzenie akcentów wysokościowych w tej zabudowie (ryc.5.4.-A).

Jednak dopiero doświadczenia wieku XX-tego, a w szczególności sytuacja miast w ostatnich jego latach, pozwalają na nowy ogląd zasad tworzenia XIX-wiecznych kompozycji przestrzeni publicznych zabudowy czynszowej.

Większość zastrzeżeń kierowanych pod adresem zabudowy czynszowej dotyczy jej stanu technicznego, standardów funkcjonalnych, oraz jakości wnętrz kwaterowych.

Równocześnie podkreśla się znaczenie tej zabudowy w zwartym modelu współczesnego miasta, ze szczególnym uwzględnieniem czytelnego systemu wnętrz i przestrzeni publicznych.

Sklania to do wniosku, że w tym właśnie obszarze XIX-wieczne zasady kompozycji urbanistycznej sprostały w znacznej mierze wymogom uniwersalnym, a nawet stanowią pewien punkt odniesienia i inspiracji dla tworzenia nowych założeń publicznych we współczesnym mieście.

#### *Obecna forma XIX-wiecznych przestrzeni miejskich.*

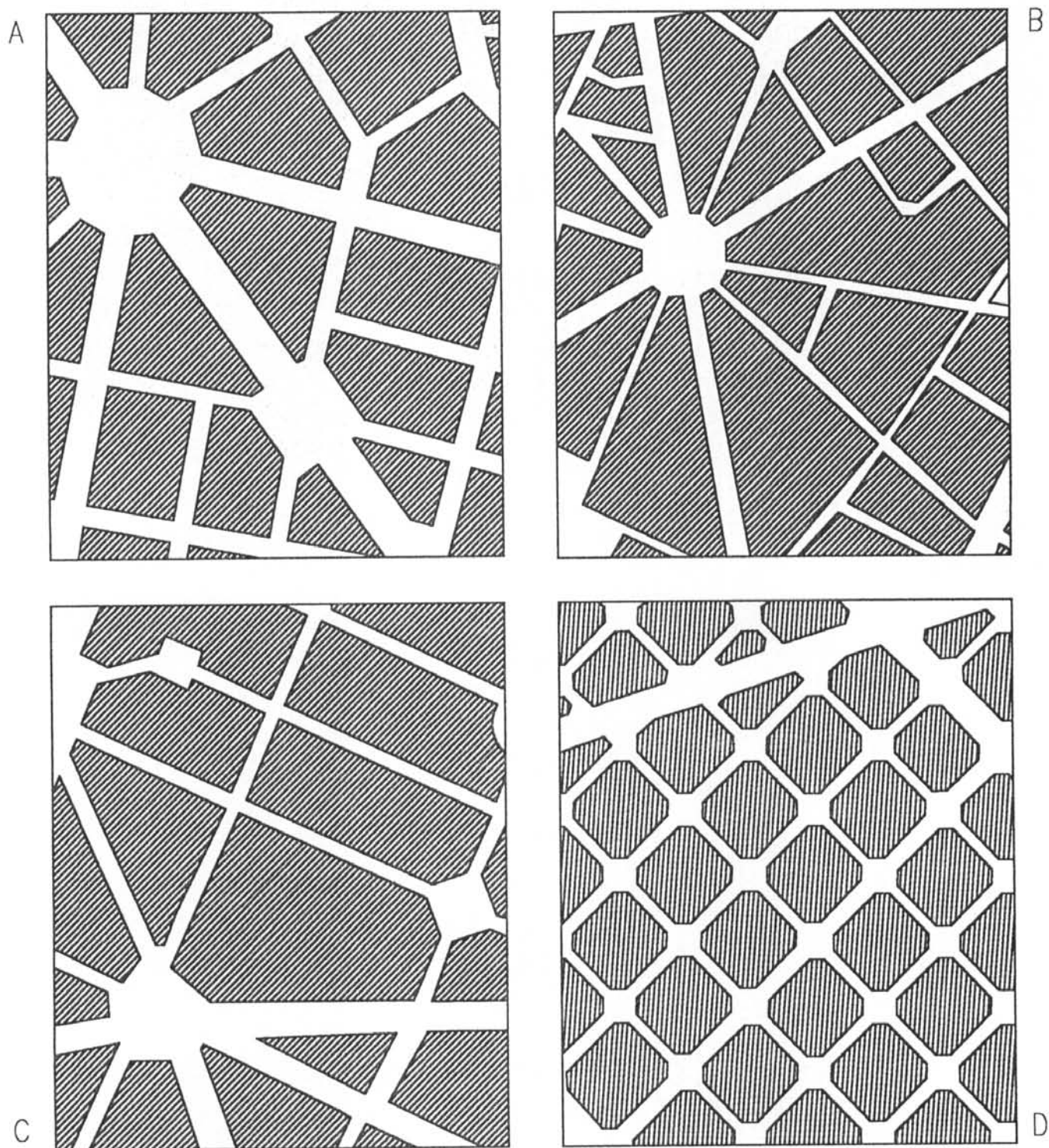
W wieku XX-ym dokonały się przemiany w miastach na niespotykana wcześniej skalę. Powstały nowe dzielnice, a istniejące wcześniej fragmenty miasta zmieniły swą postać i kontekst przestrzenny. Przemianie uległy także XIX-wieczne dzielnice czynszowe i forma ich przestrzeni publicznych. Zakres zmian XIX-wiecznych przestrzeni podzielić można na dwie podstawowe grupy:

- (1) przemiany związane z wprowadzaniem nowych budynków kubaturowych przekształcających przestrzenie publiczne;
- (2) przemiany wystroju i infrastruktury ulic.

<sup>3</sup> Rangę przestrzeni publicznych w zabudowie czynszowej podkreślano:

- w skali urbanistycznej: poprzez sposób kształtowania ulic i placów;
- w skali architektonicznej: poprzez szczególne opracowania elewacji frontowych kamienic.





Ryc. 5.3.

Przerysy fragmentów planów XIX-wiecznych dzielnic czynszowych.

Analiza stosunku przestrzeni publicznej do zabudowy kwartałowej na przykładzie (A) Szczecina; (B) Paryża; (C) Berlina; (D) Barcelony.

Relacje pomiędzy przestrzenią publiczną (ulice i place) do przestrzeni prywatnej (kwartały zabudowy) charakteryzują się czytelnością rozwiązań. Przestrzeń publiczna tworzona jest przez system wnętrz sprzężonych.  
Źródło: Rysunki własne autora.



Przestrzenie publiczne zabudowy czynszowej ewoluowały wraz z ogólnym rozwojem miast w wieku XX-tym. Kwartałowa kompozycja zabudowy czynszowej jest jednak na tyle charakterystyczna, że można wyodrębnić zasady jej przekształceń z pośród innych typów przekształceń zabudowy miejskiej.

Analizę transformacji tych przestrzeni można przeprowadzić na przykładzie przekształceń XIX-wiecznej zabudowy czynszowej Szczecina. Szczecińskie przekształcenia można uznać za reprezentatywne dla innych miast polskich, oraz wpisujących się w szerszy kontekst przemian w miastach Europy.

(1) W wyniku konkursu architektonicznego organizowanego przez SARP w 1963 roku, dokonano rekompozycji obecnego placu Zgody<sup>4</sup>, wraz ze zmianą przylegającej do placu fragmentu alei Wojska Polskiego (ryc.5.6.).

Jak pisze na temat wyznaczonej do realizacji pracy A.M. Szymki: - (...) przyjęto za zasadne wybranie rozwiązania typu –gniazdowego-; rozwiązania, które ignoruje zastany stan zabudowy prezentowano nowy układ przestrzenny jako –kompozycję samą dla siebie- budujący w efekcie własny, nowy kontekst przestrzenny i hermetyczny (w zastanym otoczeniu) język formalny architektury.-<sup>5</sup>

Nagrodzona praca autorstwa uznanych szczecińskich architektów W. Furmańczyka, W. Jarzynki i Z. Przybysza reprezentujących BBP BO –Miastoprojekt- w Szczecinie można uznać za reprezentatywny przykład przekształceń XIX-wiecznych śródmieść miast polskich i europejskich<sup>6</sup> w latach 60-tych i 70-tych XX-tego wieku.

Autorzy odeszli w swym projekcie od ścisłych rygorów zabudowy kwartałów, wycofując linie zabudowy, oraz wprowadzając budynki o zdecydowanie wyższych gabarytach, operujące wyalienowanym z zastanego środowiska przestrzennego językiem form architektonicznych (ryc.5.6.-A,B,C). Pozwoliło to na stworzenie lokalnych wnętrz publicznych, które jednak w całości nie tworzą zwartej kompozycji przestrzennej. Zastosowane rozwiązanie doprowadziło do destrukcji XIX-wiecznej geometrii kwartałowej, a w konsekwencji do zaburzenia systemu XIX-wiecznego sprzężonego systemu wnętrz publicznych.

Jako znamienne należy ocenić także dalsze realizacje w obrębie placu Zgody w Szczecinie. Na przełomie lat 80-tych i 90-tych XX-tego wieku zrealizowano dwa nowe budynki: budynek w narożu kwartału nr 21 (arch. Jacek Lenart, budynek otrzymał doroczną nagrodę SARP-ryc. 5.6.-D), oraz budynek w pierzei al. Wojska Polskiego (ryc. 5.6.-E). Obydwa budynki, co uznać należy za symptomatyczne dla czasów ich powstania, odtwarzały historyczny obrys kwartału, który uznano za naczelny dla kompozycji kwartałowej. Działania te pozwalają na częściowe utrzymanie wyrazistego charakteru czynszowych przestrzeni publicznych.

(2) Poza transformacjami przestrzennymi niezwykle ważne i istotne przemiany dokonały się w obszarze zmian wystroju i infrastruktury ulicy. Pod powierzchnia ulic wprowadzono nowe media techniczne, a wystrój ulic uległ uwspółcześnieniu. Pojawiły się nowe nawierzchnie, słupy oświetleniowe, nowe trasy torowisk, zieleń, itd.

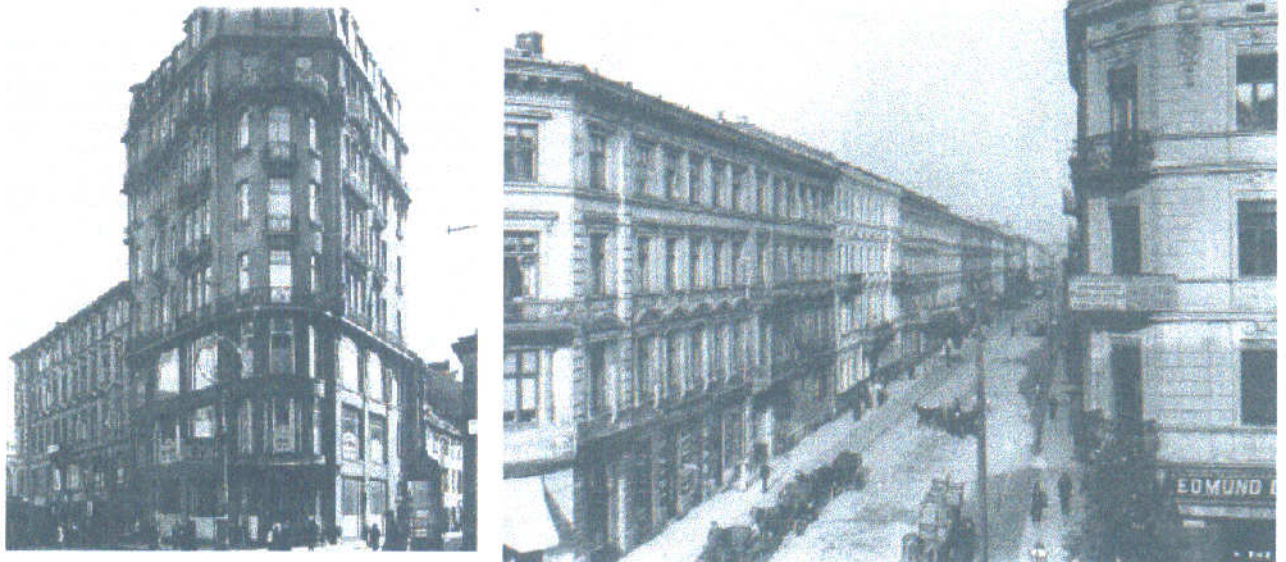
Przemiany te ilustruje zestawienie fotografii ulic Szczecina z pierwszych lat XX-tego wieku i obecne (ryc.5.7). Zjawisko to należy uznać za oczywiste, nie mniej jednak pożądanym byłoby wprowadzanie elementów przestrzennych korespondujących z istniejącą zabudową czynszową. Niestety wiele ulic posiada bardzo spauperyzowany stan swego wystroju. Tendencję tą należy uznać za negatywną i pożądanym byłoby wprowadzanie w miarę istniejących możliwości elementów małej architektury, różnorodnych nawierzchni, czy zieleni.

<sup>4</sup> Obecny plac Zgody posiadał w czasie trwania konkursu nazwę placu Przyjaźni Polsko- Radzieckiej.

<sup>5</sup> Adam Maria Szymki –*Architektura i architekci Szczecina (1945-1995). Architektura Szczecina na tle osiągnięć polskiej architektury współczesnej-* Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej 2001.

<sup>6</sup> Otwarcie architektury polskiej na awangardę modernizmu po 1956 roku sprawiło, że wiele powstających wówczas realizacji śmiało porównać można z ówczesnymi tendencjami w Europie. W tym samym okresie doszło w Brukseli do realizacji budynków wysokich zmieniających charakter przestrzeni publicznych w sąsiedztwie zabudowy czynszowej ( International Rogier Centre autorstwa Jacques Cuisinier (1958), czy Tour de Midi (1962-67)-patrz ryc. nr 6.18. Potwierdza to tezę o zbliżonym podejściu do przekształceń kwartałów zabudowy czynszowej w całej Europie w omawianym okresie.





A

B

Ryc. 5.4.

Zróżnicowanie formalne rygorów budowlanych kamienic czynszowych i ich wpływ na charakter przestrzeni publicznych.

A- Ulica Wspólna w Warszawie ok. 1910 r. Widok zabudowy wzniesionej w latach 70-tych o 80-tych XIX w. (Fot. K. Wojtyński).

B- Kamienica przy zbiegu ulicy Miodowej i Koziej w Warszawie, wzniesiona ok. 1913 r. wg proj. H. Stifelmana i S. Weissa. W czasie powojennej odbudowy obniżona i zmieniona. (Fot. Z lat 1915- 1918)

W wielu miastach pierwsze lata powstawania zabudowy czynszowej charakteryzowały się znaczącą typizacją i powstawaniem kwartałów o wyrównanej linii zabudowy i podobnym charakterem rozwiązań architektonicznych. W okresie późniejszym dochodziło do rozluźnienia rygorów urbanistycznych i wprowadzania zróżnicowanych form architektonicznych w obrębie jednego kwartału zabudowy.

Wpłynęło to także na charakter i czytelność przestrzeni publicznych.

Źródło: Jadwiga Rogulska: *-Architektura ulic Warszawy w 2 poł. XIX i w początku XX wieku-*, artykuł zamieszczony w *Kwartalniku Historii Kultury Materialnej (-Ulica jako przestrzeń społeczno-kulturowa w miastach polskich-)* Warszawa 1998 (nr 3-4).



A

B

Ryc. 5.5.

Niekonwencjonalne wykorzystanie kamienic czynszowych, generujące powstanie budynków –użyteczności publicznej-, które inspirują alternatywną aktywność mieszkańców.

A- Alternatywne centrum kultury i sztuki założone w 1990 w ruinach zabudowy powstałej w 1908 roku w śródmieściu Berlina (pomiędzy ulicami Friedrichstrasse i Oranienburgerstrasse).

B- Młodzieżowa komuna na Kreuzbergu w Berlinie w latach 80-tych XX wieku.

Źródło: *-Berlin w skrócie-*. Wydawnictwo: Urząd Prasy i Informacji Landu Berlina- 1994.





A



B



C



D



E

Ryc.5.6.

Przemiany przestrzenne Placu Zgody w Szczecinie związane z wprowadzaniem nowych budynków kubaturowych, oraz ich wpływ na kształt przestrzeni publicznych.

A,B,C- widoki Placu Zgody; D- budynek plombowy autorstwa arch. Jacka Lenarta; E- budynek plombowy przy Al. Wojska Polskiego.

Źródło: Fotografie własne autora.





Ryc. 5.7.

Porównanie stanu wystroju placów i ulic XIX-wiecznej dzielnicy mieszkaniowej Szczecina: w momencie powstania i obecnie.

Widoczna jest przemiana estetyki placów i ulic, wynikająca z ogólnych zmian infrastrukturalnych w zagospodarowaniu miast.

A- Al. 3-maja; B- widok w Al. Wojska Polskiego z Placu; C- Al. Piastów; D- Plac Grunwaldzki.

Źródło: (1) –*Szczecin na starej karcie pocztowej*-, oraz (2) fotografie własne autora.



*Modelowe sposoby przekształceń przestrzeni publicznych zabudowy czynszowej.*

Przekształcenia kubaturowe.

Zmiany kulturowe ostatniego dwudziestolecia XX-tego wieku akcentowały wielość i złożoność, jako punkt odniesienia poszukiwań kulturowych. Przełożyło się to także na charakter miejskich przestrzeni publicznych, w których nowe elementy dokomponowywały się do przestrzeni istniejących z większym poszanowaniem tradycji historycznej.

Przykładem skrajnego tradycjonalizmu, polegającego na odtwarzaniu przestrzeni historycznych, może być działalność grupy architektów tradycjonalistów z Leona Krierem na czele. Tradycjoniści dążą do praktycznego odtworzenia historycznego charakteru zabudowy, ze szczególnym akcentowaniem przestrzeni publicznych. W myśl tej doktryny nowe budynki powstawać mają w miejscu wcześniejszych lokalizacji, a charakter proponowanej architektury nawiązywać powinien do historycznych wzorców.

Przykładem takich działań może być projekt Altstadt Ring w Monachium autorstwa Leona Kreira (ryc. 5.8.-A). W projekcie tym autor dążył ze szczególnym pietyzmem do odtworzenia historycznych przestrzeni publicznych, których charakter jest swego rodzaju kopią XIX-wiecznego języka architektonicznego. Tendencja ta uznana może być za propozycję skrajną, która jednak posiada szerokie grono entuzjastów, szczególnie w kręgach konserwatywnych architektów, urbanistów, jak i samych mieszkańców.

Niezależnie od historycznego radykalizmu propozycji urbanistów tradycjonalistycznych nie ulega wątpliwości, że ogólna tendencja poszanowania kompozycji XIX-wiecznych ulic i placów znajduje coraz większe znaczenie. Wymownym tego przykładem może być realizacja – Stephanie Area- w Brukseli (ryc. 5.8.-B). Bruksela stała się po drugiej wojnie światowej miastem niezwykle prężnie się rozwijającym, a poprzez fakt że jest siedzibą władz Unii Europejskiej oceniana może być jako symbol przemian kulturowych w Europie.

Przez wiele lat dochodziło do systematycznych wyburzeń zabudowy z przełomu XIX-tego i XX-tego wieku<sup>7</sup>. W wyniku tak prowadzonej polityki przestrzennej miasta doszło do bezpowrotnej utraty wielu ważnych XIX-wiecznych przestrzeni publicznych. W miejscu zabudowy czynszowej powstały w Brukseli realizacje w formalistycy stylu międzynarodowego (ryc.6.18.).

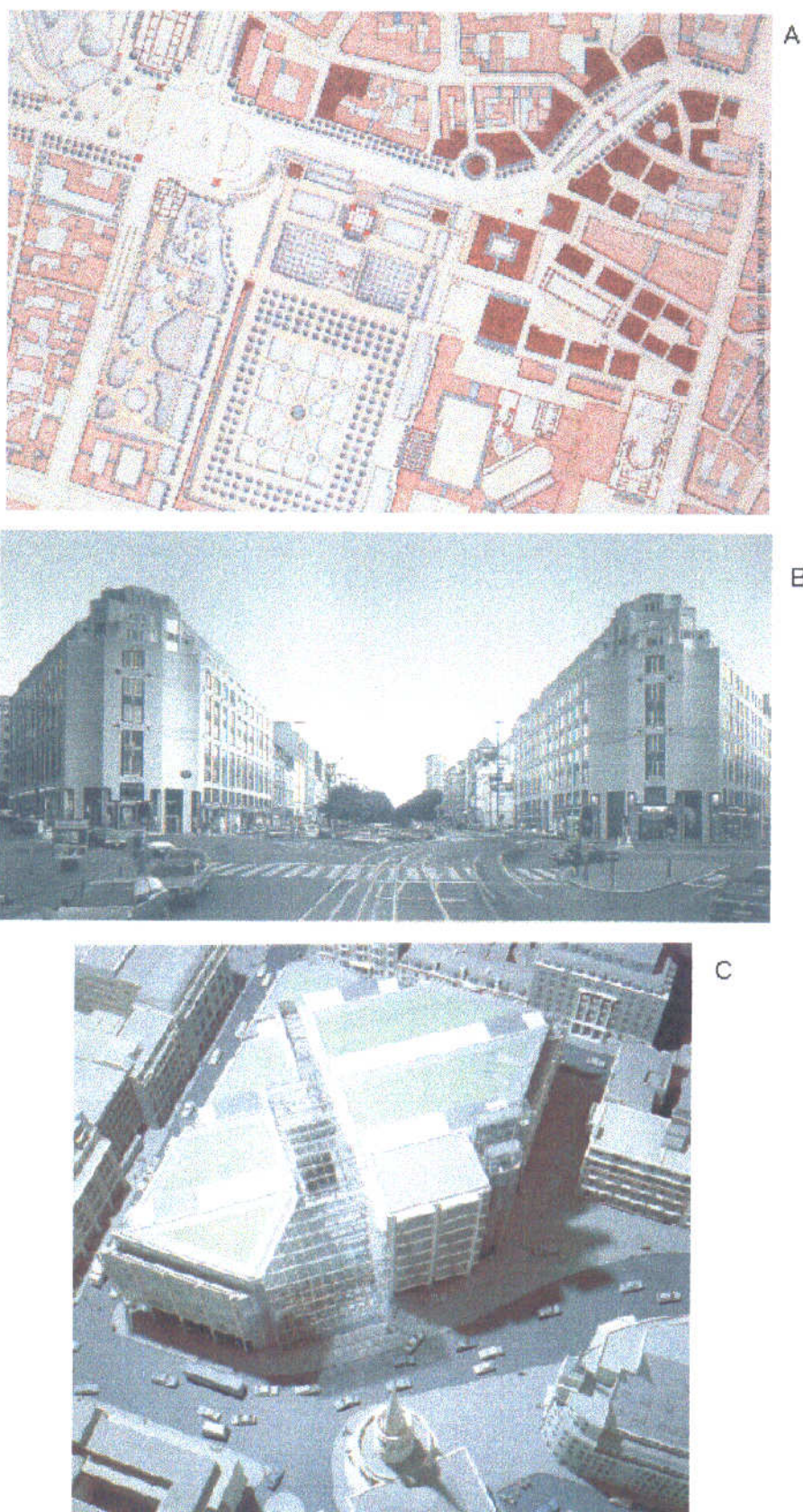
Realizacja – Stephanie Area- zespołu pod kierunkiem Marca Detiffe, która powstawała w latach 1983-1993 stanowi przykład ideowej przeciwwagi dla destrukcji historycznych przestrzeni publicznych. W projekcie utrzymano historyczną linię i wysokość zabudowy, co pozwoliło na częściowe przywrócenie gabarytów ulicy i placu. Na podkreślenie zasługuje zastosowanie w projekcie współczesnego języka architektonicznego, stanowiącego kompromis pomiędzy doświadczeniami historyzmu i dwudziestowiecznego stylu międzynarodowego.

Ważnym i interesującym głosem, wpisującym się w dyskusję o charakterze przestrzeni publicznych w istniejącym środowisku historycznym jest niezrealizowany projekt nowej siedziby Radia BBC w Londynie (1982), autorstwa zespołu pod kierunkiem Normana Fostera (ryc.5.8.-C ). Norman Foster uważany za jednego z najważniejszych twórców stylu rozwiniętych technologii w architekturze podjął w tym projekcie ważny problem urbanistyczny: stworzenia obszernego wnętrza publicznego, przy równoczesnym utrzymaniu historycznej geometrii kwartałowej. Problem ten został rozwiązany poprzez wprowadzenie wielokubaturowej przestrzeni publicznej do wnętrza budynku.

Rozwiązanie takie należy uznać za korzystne i godne naśladowania, ponieważ pozwala na uzyskanie właściwych gabarytów przestrzeni publicznych niezbędnych ze względu na współczesne potrzeby miejskie, przy zachowaniu historycznej geometrii urbanistycznej. Poza transformacjami kubaturowymi na podkreślenie zasługują także poszukiwania dotyczące nowej oprawy ulic i placów. Przykładem takich poszukiwań mogą być projekty koncepcyjne przebudowy XIX-wiecznej dzielnicy Barcelony (ryc. 5.16.). Propozycje te

<sup>7</sup> Wymownym przykładem braku poszanowania dla architektury przełomu XIX i XX wieku w Brukseli może być zburzenie w 1949 r. znajdującego się w stosunkowo dobrym stanie technicznym Hotelu Aubecg, autorstwa jednego z najwybitniejszych architektów przełomu XIX i XX wieku: Victora Horty.





Ryc.5.8.

Kształtowanie XIX-wiecznych przestrzeni publicznych we współczesnych miastach poprzez wprowadzanie nowej zabudowy i porządkowanie zabudowy istniejącej.

**A-** Plan Hofgarten, Alstadt Ring w Monachium autorstwa Leona Kiera (źródło: Leon Krier –*Architektura wybór czy przeznaczenia*- Arkady).

**B-** Stephanie Area- w Brukseli autorstwa pracowni Marca Detiffe (źródło: Geert Bekaert –*Contemporary architecture in Belgium*- Lannoo).

**C-** Niezrealizowany projekt nowej siedziby Radia BBC w Londynie autorstwa pracowni Normana Fostera (źródło: -Philip Jodidio -*Sir Norman Foster*- Taschen).



odznaczające się dużym radykalizmem, polegającym na dokonaniu znacznych wyburzeń kwartałowych, zachowują jednak historyczną siatkę uliczną. Równocześnie ulice otrzymują nową oprawę w formie małej architektury i zieleni (ryc. 5.9.).

#### Zmiany układów komunikacyjnych.

Wiele z XIX-wiecznych ulic ulega przekształceniom polegającym na zmniejszaniu ruchu samochodowego i tworzeniu wydzielonych stref o zmniejszonym ruchu samochodowym i pasaży pieszych. Przykładem ilustrującym odchodzenia od nadmiernego eksploataowania XIX-wiecznych ulic, w kierunku zmniejszenia intensywności ruchu, poprzez działania komunikacyjne w skali miasta może być transformacja ulic w jednej z dzielnic w Kopenhadze (ryc. 5.10.). Analiza stopnia intensywności wykorzystania tych ulic ukazuje częsty problem przeinwestowania infrastrukturalnego XIX-wiecznych ulic, co wpływa na utratę ich atrakcyjności jako przestrzeni publicznych.

Innym miastem w którym dokonano kompleksowej zmiany systemu organizacji ruchu w XIX-wiecznej dzielnicy mieszkaniowej jest Wiedeń (ryc. 4.2.29.). Wprowadzono tam w większości ulic zasadę ruchu jednostronnego, a program funkcjonalny pasa drogowego został powiększony o stanowiska postojowe dla samochodów i motocykli, stojaki na rowery, ścieżki rowerowe, zielen, oraz elementy małej architektury ( np. przedogródki gastronomiczne).

#### Pasaże piesze.

Rozwiązaniem wymagającym osobnego umówienia są pasaże piesze, występujące w centrach miast. Czytelny charakter przestrzeni publicznej XIX-wiecznych dzielnic czynszowych, sprzyja wyłączaniu z ruchu samochodowego części ulic i placów i tworzeniu pieszych pasaży spacerowych. Ich powstanie związane jest przede wszystkim z atrakcyjnymi lokalizacjami i tworzeniem punktów handlowych i usługowych w kamienicach.

Powstanie takich pasaży sprzyja także podniesieniu wartości przestrzeni publicznej i może stać się motorem dla działań w zakresie transformacji zabudowy przylegającej.

W szczególnie atrakcyjnych lokalizacjach przestrzenie ulic ulegają przykryciu (ryc. 5.11), co podnosi atrakcyjność przestrzenną pasaży pieszych.

Wydaje się, że tworzenia wyłączonych z ruchu samochodowego pasaży ulicznych znajdujących się w atrakcyjnych lokalizacjach uznać należy za element pozytywny, który sprzyja aktywizacji przestrzeni publicznej XIX-wiecznych dzielnic mieszkaniowych.

#### Działania w małej skali.

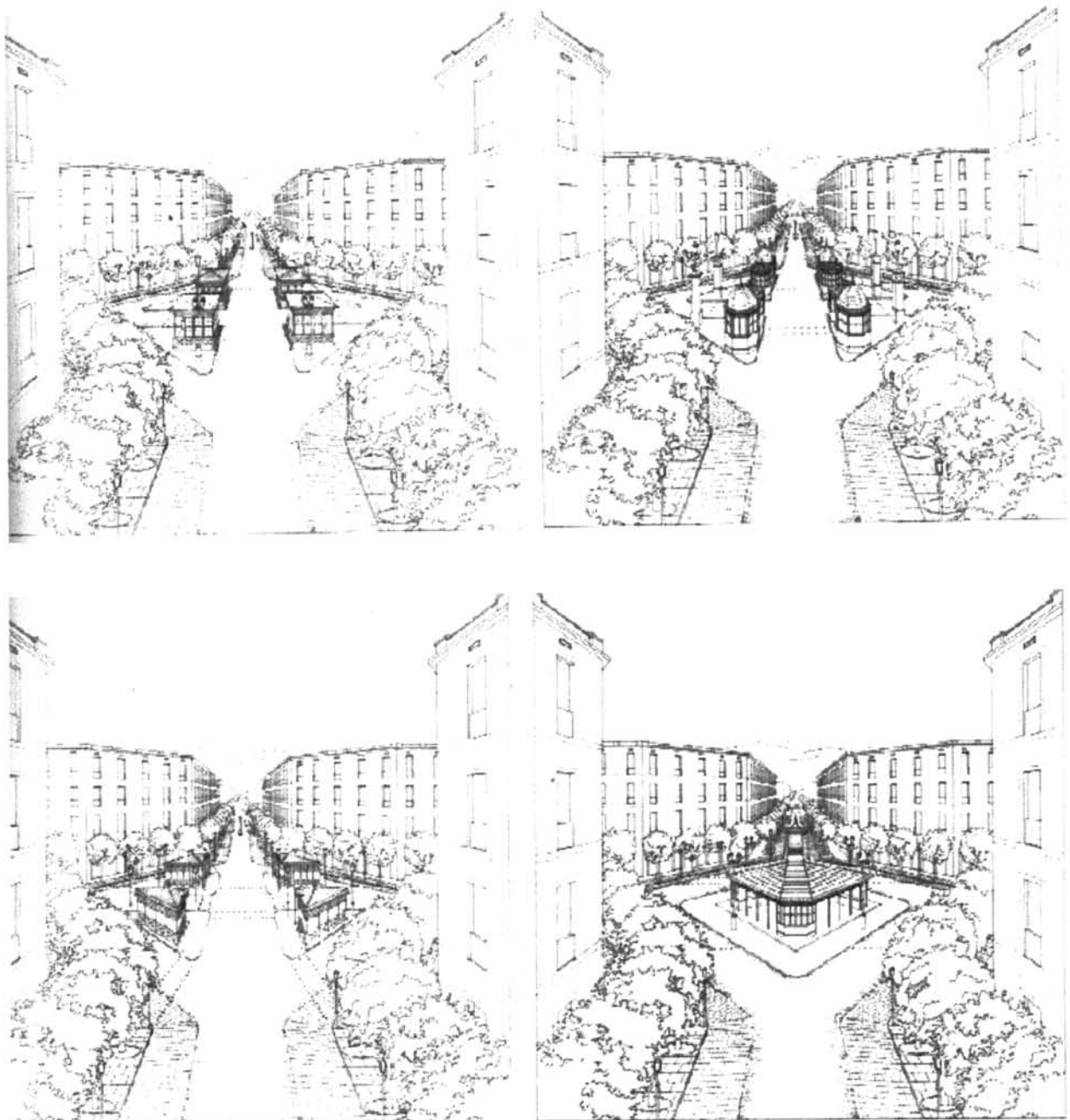
Poza obszarami w atrakcyjnych lokalizacjach, istnieje najliczniejsza grupa XIX-wiecznych ulic, które posiadają jedynie cechy środowiska mieszkaniowego. W większości z nich istnieje okrojony program funkcjonalny, składający się z pasa ruchu samochodowego i chodników. Tworzy to stosunkowo spauperyzowane środowisko przestrzenne, które poddane powinno być serii działań w drobnej skali, podnoszące ich standard.

Decydujące wydają się tu takie działania rehabilitujące przestrzeń, do których można zaliczyć: (1) wprowadzanie zieleni, oraz (2) elementów małej architektury. Celem powinno stać się stworzenie możliwie przyjaznego środowiska mieszkaniowego, sprzyjającego życiu mieszkańców XIX-wiecznych dzielnic czynszowych.

Przykładem takich działań mogą być drobnoskalowe przekształcenia wybranych fragmentów wiedeńskiej XIX-wiecznej dzielnicy mieszkaniowej (ryc. 5.12.). Pozostawiając istniejącą sytuację kubaturową ulic wprowadzono tu pasy zieleni niskiej i wysokiej, atrakcyjnie zróżnicowano nawierzchnie ulic i chodników, wprowadzono elementy małej architektury (pergole, siedziska).

Wydaje się, że właśnie działania w drobnej skali podnieść mogą ogólny poziom środowiska mieszkaniowego i dlatego należy poświęcić mu szczególnie wiele uwagi w czasie prowadzenia rutynowych remontów ulic.





Ryc. 5.9.

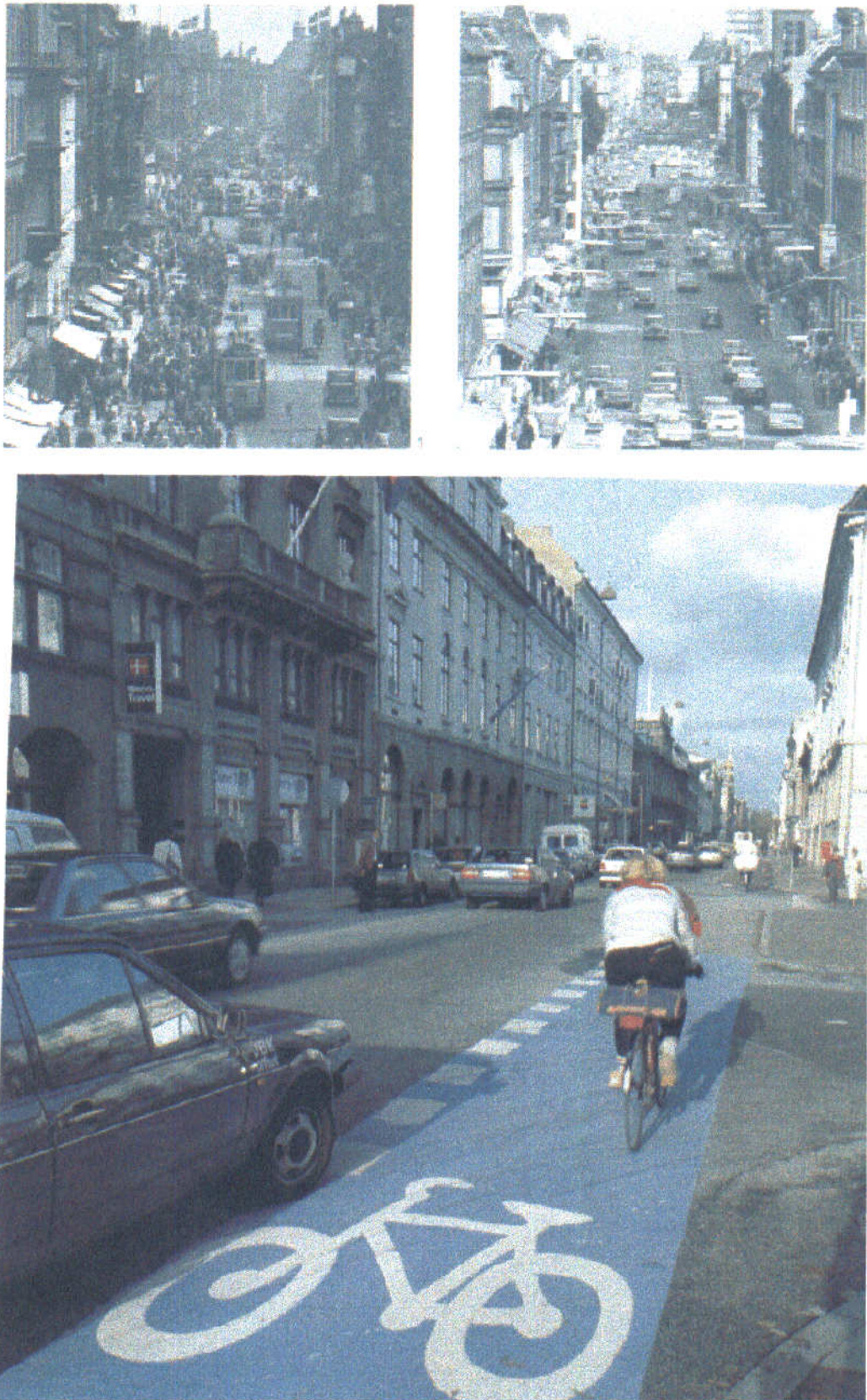
Propozycje projektowe urozmaicenia elementami małej architektury i zieleni przestrzeni publicznych ulic i placów w XIX- wiecznej dzielnicy Barcelony.

Forma nowoprojektowanych rozwiązań dopasowana jest do charakterystycznego układu XIX-wiecznej siatki urbanistycznej Barcelony, a nowe elementy podnosić mają standard przestrzeni publicznej.

Źródło: -CERDA CIUDAD Y TERRITORIO. UNA VISION DE FUTURO-.

Wydawnictwo: ELECTA, Barcelona 1994.





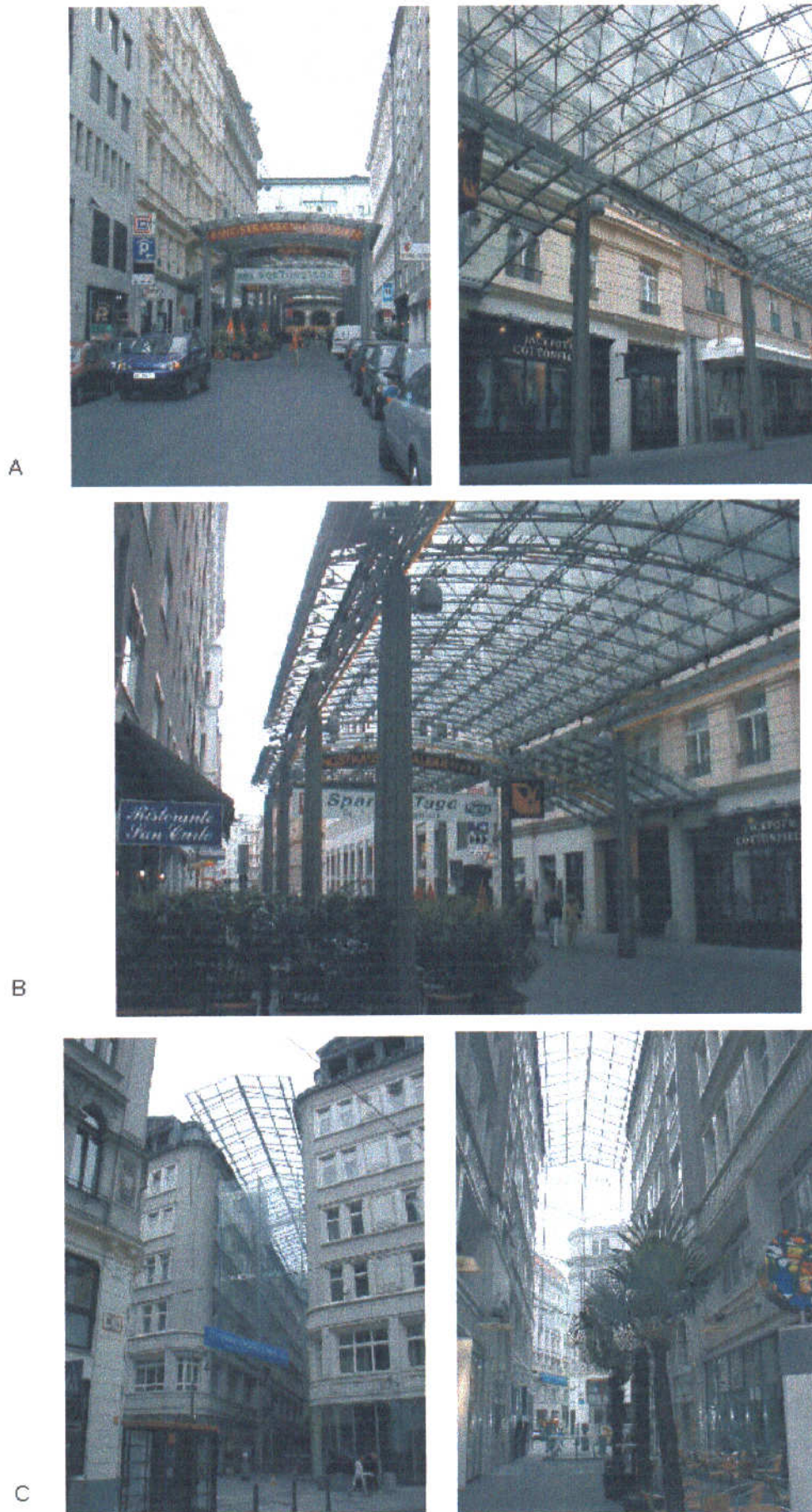
Ryc. 5.10.

Kierunek transformacji XIX-wiecznych centralnych ulic na przykładzie ulicy Norrebrogade w Kopenhadze. ( U góry zdjęcia ulicy z 1951 r. i 1977 r., na dole stan 1993 r.).

Widoczna jest eliminacja komunikacji tramwajowej, oraz bardzo znaczące ograniczenie ruchu samochodowego i wprowadzenie ruchu rowerowego. Działania takie promują przyjazny charakter przestrzeni publicznych.

Źródło: -*Copenhagen! Views& Vision*- City of Copenhagen The Lord Mayor's Department. 1993.





Ryc. 5.11.  
Przykład wiedeńskich zadaszonych pasaży ulicznych.  
A,B- Zadaszania na poziomie pierwszego piętra. C- Zadaszanie pełnej wysokości kamienicy.  
Źródło: Fotografie własne autora.





A



B

Ryc. 5.12.

A- Przykłady wprowadzenia przedogródków kawiarnianych, jako elementu urozmaicającego ciągi publiczne.

B- Plac i skwery zielone w zabudowie czynszowej.

Źródło: Fotografie własne autora.



*Wnioski.*

Urbanistyczny charakter przestrzeni publicznych w miastach ma bez wątpienia szerszy wymiar kulturowy, który opisuje rodzaj stosunków społecznych, występujący w danym okresie historycznym. Pod względem kompozycyjnym przestrzenie publiczne w XIX-wiecznym mieście stanowiły wynik ewolucji zasad historycznych kompozycji urbanistycznej, ze szczególnym uwzględnieniem dokonań baroku i klasycyzmu, oraz dopasowaniem tych rozwiązań do potrzeb rodzącego się nowoczesnego miasta.

Rozwój funkcjonalny miast w wieku XIX-tym spowodował pojawienie się nowych funkcji miejskich, które wypracowały własną oprawę przestrzeni publicznych.

Jedną z najważniejszych i najliczniejszych rodzajów zabudowy miejskiej stała się zabudowa czynszowa, która wytworzyła charakterystyczną przestrzeń publiczną w formie ulic i placów. W wieku dwudziestym doszło do znaczących przekształceń zabudowy miejskiej, które dotknęły także XIX-wieczną zabudowę czynszową i jej przestrzeń publiczną.

Jako najważniejsze należy tu wymienić: (1) przekształcenia przestrzenne, polegające na zmianie geometrii kwartałowej, oraz (2) zmiany infrastrukturalne i technologiczne w obrębie ulic.

Wiele z transformacji polegającej na wprowadzaniu nowej zabudowy w zastane środowisko przestrzenne doprowadziło do bezpowrotnego rozbicia zwartego charakteru XIX-wiecznych kompozycji kwartałowych. Wraz z odchodzeniem od dogmatów architektury modernistycznej, która programowo odcinała się od założeń ideowych i kompozycyjnych zabudowy czynszowej, zauważyć można powrót do zasad XIX-wiecznej kompozycji urbanistycznej, która stanowić może inspirację dla tworzenia współczesnych ponowoczesnych form przestrzeni publicznych (ryc. 5.5). Jako elementy o nadrzędnym znaczeniu definiuje się obecnie w większości przypadków zachowanie historycznej linii zabudowy i jej wysokość, wykorzystujące jednak współczesną estetykę architektoniczną i promujące nowe rozwiązania przestrzenne.

Zmiany infrastrukturalne ulic związane są z ogólnymi zasadami rozwoju technologii.

Choć mają one oczywisty charakter, to jako pożądane uznać należy ich zharmonizowanie w możliwym i pożądanym zakresie z XIX-wiecznym charakterem zabudowy czynszowej.



## 5.2. Przestrzenie wewnątrz kwartałów.

(Charakter przestrzeni wewnątrz kwartałów. Podstawowe tendencje przekształceń wewnątrz kwartałów. Wybrane elementy przekształceń przestrzeni wewnątrz kwartałów. Wnioski.)

### *Charakter przestrzeni wewnątrz-kwartałów.*

Przeźren wewnętrzna kwartału tworzy najbliższe środowisko życia dla mieszkańców kamienic. Niestety w wielu polskich miastach stan tych wnętrz ma charakter substandardowy, nie dostosowany do współczesnych wymagań urbanistycznych. XIX-wieczne koncepcje zabudowy miast odbiegały od dzisiejszych poglądów i skupiały się raczej na przestrzeniach publicznych, traktując problemy zagospodarowania podwórzy jako drugoplanowe.

Przeźren wewnętrz kwartałów projektowana była jako swego rodzaju -przeźren techniczna-, spełniająca określone wymagania technologiczne, wynikające z przepisów szczegółowych. Istniały oczywiście przypadki luksusowych założeń czynszowych, posiadających bogaty program zaplecza działki, ale były to w ogólnej liczbie realizacji przypadki rzadkie.

Do najważniejszych czynników wpływających na kształt podwórzy zabudowy czynszowej można zaliczyć:

- kształt działek budowlanych wynikających z ogólnego rozplanowania kwartałowego i zasadę maksymalizacji powierzchni w ramach tej działki;
- XIX-wieczne prawo budowlane;
- XIX-wieczne przepisy przeciwpożarowe, a w szczególności przepisy określające minimalne gabaryty podwórzy, wynikające z możliwości operowania wozami strażackimi.

Efektom działania tych czynników stały się podwórza czynszowe, które charakteryzują się (ryc. 5.13.) :

- bardzo intensywną zabudową;
- występowaniem wielu autonomicznych wnętrz w ramach jednego wnętrza kwartałowego;<sup>1</sup>
- przewagą powierzchni zabudowanych i brakiem wystarczającej ilości powierzchni aktywnych biologicznie oraz zieleni;
- brakiem wymaganych warunków nasłonecznienia, przewietrzania i wielkości hałasu;
- brakiem elementów małej architektury, placów zabaw dla dzieci i miejsc rekreacyjnych dla osób starszych, oraz urządzeń technicznych.

Pomimo istnienia tak wielu niedostatków, należy stwierdzić, że w świadomości społecznej utrwaliła się swoista poetyka XIX-wiecznej zabudowy czynszowej. Jest to szczególnie widoczne w odniesieniu do zabudowy, która poddana została procesom rewitalizacji i spełnia współczesne standardy wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej.

Niedomagania funkcjonalne bilansowane są tu przez możliwość życia w oryginalnej, historycznej przestrzeni. Należy uznać to za wyraźny sygnał, który pomimo występowania niedogodności, skłania do intensyfikacji wysiłków mających na celu rewitalizację wewnątrz kwartałowych.

### *Podstawowe tendencje przekształceń wewnątrz kwartałów.*

Niezwykle istotną cechą XIX-wiecznego wnętrza kwartałowego jest praktyczne współistnienie wielu wnętrz składowych. Ich kształt i podział wynika głównie ze stosunków własnościowych istniejących w momencie powstania. Wpływa to w decydujący sposób na możliwości prowadzenia prac rewitalizacyjnych w danym kwartale.

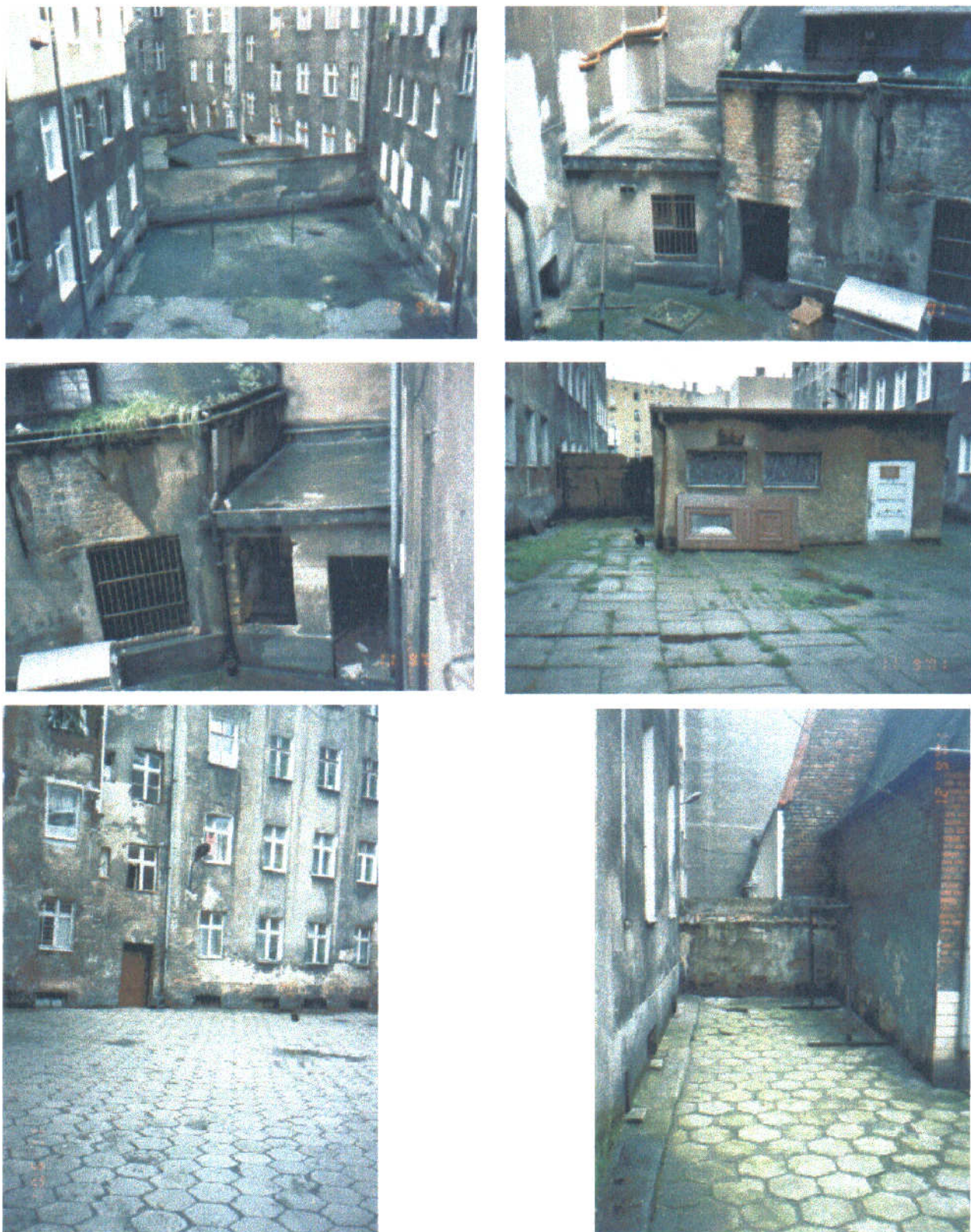
Należy wyróżnić dwie podstawowe tendencje rewitalizacyjne, ilustrujące dwa odmienne bieguny poszukiwań, odnoszące się do zabudowy XIX-wiecznych wewnątrz kwartałowych:

- tendencja –zachowawcza-: pozostawiająca istniejący charakter wielu wnętrz w jednym kwartale;

<sup>1</sup> Przejawia się to w:

- obudowie podwórzy przez oficyny;
- oraz istnieniem do dnia dzisiejszego ogrodzeń pomiędzy poszczególnymi działkami, które przetrwały pomimo zmiany stanu własności.





Ryc. 5.13.

Stan istniejący wewnątrz kwartałowych w zabudowie czynszowej w Szczecinie.

Fotografie ilustrują podstawowe mankamenty wewnątrz kwartałowych w XIX-wiecznej zabudowie czynszowej: dużą intensywność zabudowy działek, substandardowe wykończenie terenu (płyty betonowe), brak terenów zielonych, brak placów zabaw, istnienie ścian pomiędzy poszczególnymi działkami (zaszłość historyczna), duża ilość nieużytkowanych właściwie pomieszczeń gospodarczych, itd.

Źródło: Materiały własne autora.





Ryc. 5.14.

Rewaloryzacja tzw. –kwartału turzyńskiego- w Szczecinie. Opracowanie projektowe: Studio Projektowe A4 (główny projektant: arch. Jacek Lenart).

Rewaloryzację –kwartału turzyńskiego- uznać można za modelowy przykład rewitalizacji zachowawczej, w ramach której zachowano wiele elementów XIX-wiecznych wnętrz kwartałowych. Ilustracje A,D,E pokazują na możliwość tworzenia wspólnych (półpublicznych) wnętrz kwartałowych o bogatym programie funkcjonalnym, a ilustracje B i C pokazują przekształcenia wąskiego wnętrza kwartałowego, otoczonego zwartymi oficynami.

Źródło: Fotografie własne autora.



- oraz tendencja –oczyszczająca-: dążąca do łączenia wielu wnętrz we wspólną przestrzeń ogólnodostępną (półpubliczną).

Tendencja –zachowawcza-

-Tendencja zachowawcza- w niewielki sposób ingeruje w istniejącą zabudowę. Prowadzi się tu jedynie prace modernizacyjne, których celem jest podniesienie standardu architektonicznego poszczególnych obiektów.<sup>2</sup> Pozwala to na zachowanie charakterystycznego klimatu XIX-wiecznych podwórek, ale umożliwia podjęcie kompleksowych przekształceń (poprawa nasłonecznienia, przewietrzania mieszkań, wprowadzanie zwartych skupisk zieleni, budowa strategicznych parkingów, czy wprowadzanie placów zabaw itp.) tylko w ograniczonym zakresie.

Działania takie mają kameralny charakter i ich niewątpliwym plusem są mniejsze koszty społeczne i finansowe całego procesu.

Przykładem takiej rewaloryzacji wewnątrz kwartałowych może być realizacja tzw. –kwartału turzyńskiego- w Szczecinie (ryc. 5.14.), autorstwa Studia Projektowego A4, pod kierunkiem arch. Jacka Lenarta. W projekcie pozostawiono część budynków oficynowych i budynków pomocniczych, które uległy jednak adaptacji i modernizacji. Pozwoliło to na utrzymanie charakteru XIX-wiecznej przestrzeni wewnątrz kwartałowej, która nabrała jednak nowej jakości architektonicznej. Wprowadzona została duża liczba elementów małej architektury, oraz zieleni. Wpłynęło to na zhumanizowanie podwórzy, przywrócenie właściwej człowiekowi skali wnętrza mieszkaniowego i zacieśniło poczucie więzi społecznej mieszkańców.

Rozwiązanie to można uznać za modelowe, ilustrujące potencjał tkwiący w modernizacji XIX-wiecznych wewnątrz kwartałowych, przy pozostawieniu znacznej części zabudowy.

Tendencja –oczyszczająca-

Tendencja –oczyszczająca- dąży do zatarcia historycznych podziałów własnościowych i przestrzennych poprzez stworzenie wspólnego wnętrza urbanistycznego. Implikuje to konieczność prowadzenia znacznych wyburzeń części zabudowy gospodarczej, ogrodzeń, oraz oficyn. Działania takie pozwalają na poprawę nasłonecznienia, przewietrzania, oraz tworzenia zielonych przestrzeni półpublicznych.

Taki charakter transformacji ilustrują przekształcenia Norrebrogade w Kopenhadze (ryc. 5.15.). Dokonano tam wyburzeń znacznej części zabudowy, uzyskując obszerne wnętrza kwartałowe.

Niestety, duża ilość wyburzeń oprócz cech pozytywnych, doprowadza do zatracenia XIX-wiecznego charakteru przestrzeni.

Skrajnym przejawem tendencji –oczyszczającej- są przykłady wyburzania całości zabudowy kwartałowej z pozostawieniem elewacji frontowej, lub realizacja całkowicie nowej zabudowy, w oparciu o istniejącą siatkę urbanistyczną. Przykładem takich przemian mogą być zakładane projekty modernizacji urbanistycznej XIX-wiecznej dzielnicy Barcelony. Zakłada się tam tworzenie jednego wnętrza kwartałowego opartego o obecnie istniejące cztery kwartały zabudowy historycznej (ryc. 5.16.).

Wybór sposobu przekształceń uzależniony jest od zastanej sytuacji, oczekiwań, oraz możliwości inwestycyjnych. Wybór ten ma jednak także charakter doktrynalny i należy spodziewać się, że wraz z upływem czasu, znaczenia nabierać będzie tendencja zachowawcza, która pozwala na przekazanie materialnej spuścizny społeczeństw XIX-wieku w nienaruszonej postaci dla przyszłych pokoleń.

*Wybrane elementy przekształceń przestrzeni wewnątrz kwartałów.*

Niezależnie od przyjętej drogi przekształceń istnieją grupy problemów, które należy rozwiązać przy prowadzeniu rewaloryzacji XIX-wiecznych wewnątrz kwartałowych.

<sup>2</sup> Przy prowadzenia prac rewaloryzacyjnych konieczne jest stosowanie obowiązujących (współczesnych) przepisów o warunkach technicznych i sposobie usytuowania budynków, w odniesieniu do istniejącego układu przestrzennego podwórzy czynszowych (np.: odległości placów zabaw i stanowisk postojowych od okien, czy długości czasu nasświetlenia placów zabaw ). Niestety nie wszystkie te problemy możliwe są do prawidłowego rozwiązania, co pociąga za sobą konieczność szukania kompromisów.

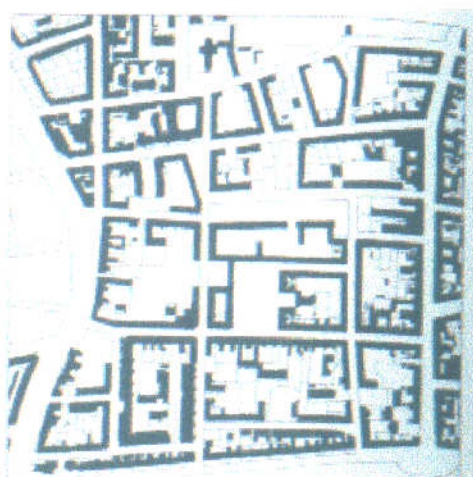




A- Norrebrogade (Kopenhaga)- stan ok. 1865 r.



B- Norrebrogade (Kopenhaga)- stan ok. 1960 r.

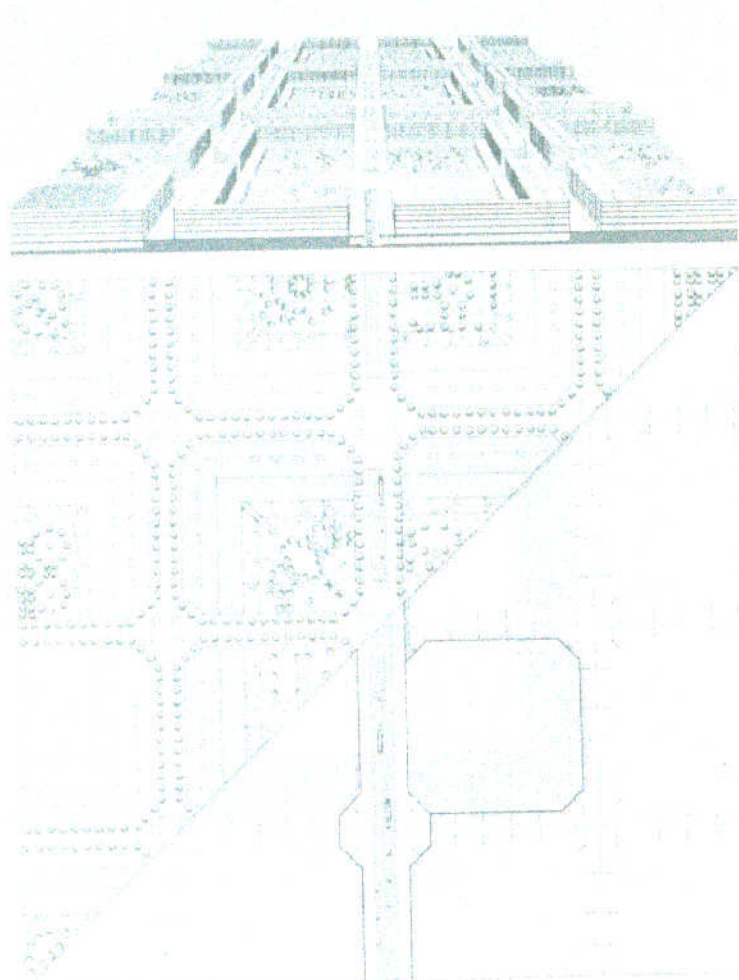


C- Norrebrogade (Kopenhaga)- stan po przekształceniach z lat 70-tych XX-tego wieku.  
Ryc. 5.15.

Przekształcenia urbanistyczne Norrebrogade (jednej z części Kopenhagi) na przestrzeni 100 lat. Druga połowa XIX-tego wieku stała się dla Norrebrogade okresem intensyfikacji zabudowy, której apogeum osiągnięto w latach 60-tych XX-tego wieku. Podjęto wtedy próbę jej uzdrowienia. Zabiegi rewaloryzacyjne polegały przede wszystkim na wyburzeniu części wewnątrz kwartałowych, budynków tymczasowych i gospodarczych, przy równoczesnym zachowaniu głównych pierzei ulicznych.

Źródło: -*Copenhagen! Views & Vision*- City of Copenhagen The Lord Mayor's Department. 1993.





Ryc. 5.16.

Góra: Współczesne zdjęcie lotnicze fragmentu XIX-wiecznej zabudowy Barcelony.

Dół: Rzut i aksonometria ilustrująca zakładaną ideę renowacji XIX-wiecznych kwartałów zabudowy Barcelony.

Przekształcenia zabudowy Barcelony powstałej w XIX-tym wieku zakładają szeroki program działań. Zakłada się wprowadzanie nowej zabudowy na starej siatce urbanistycznej, oraz radykalne oczyszczenia wnętrza kwartałowych i wprowadzenie zieleni rekreacyjnej.

Źródło: -CERDA CIUDAD Y TERRITORIO. UNA VISION DE FUTURO-.

Wydawnictwo: ELECTA, Barcelona 1994.



Zieleń.

Jednym z podstawowych elementów wpływający na standard wnętrz mieszkalnych jest zieleń. Obecność zieleni w bezpośrednim środowisku mieszkaniowym wpływa na polepszenie mikroklimatu i znacząco podnosi standard przestrzeni mieszkalnej.

Większość podwórzy kamienic czynszowych powstałych w XIX wieku i pierwszych latach wieku XX-tego posiada okrojony program zieleni, a wręcz nie posiada go wcale.

Jedynie budynki o podwyższonym standardzie posiadały uporządkowane kompozycje zielone. Tendencja ta uległa zmianie w pierwszych dziesięcioleciach XX-tego wieku. Wraz z odchodzeniem od pojęcia kamienicy czynszowej w kierunku domu spółdzielczego, zmianie ulegały także wnętrza kwartałowe, które stawały się otwarte i zielone.

Wydaje się, że w pracach rewaloryzacyjnych zaprojektowanie zieleni w przestrzeni podwórzy uznać należy za działanie konieczne. Dyskusyjnym pozostaje jedynie charakter i sposób wprowadzania nowej zieleni, dopasowany do indywidualnych potrzeb.

Działania te mogą mieć kameralny charakter, choć istnieją przykłady kompleksowych działań w tym zakresie, jak Andreaspark w Wiedniu (ryc. 5.17.). Na fragmencie kwartału wprowadzono tu założenie parkowe, które funkcjonuje na potrzeby mieszkańców i osób przybywających z zewnątrz.

Problem nowej zieleni jest bezpośrednio powiązany z kompleksową rewaloryzacją całego kwartału. Nowoprojektowana zieleń powinna stanowić uzupełnienie całości założenia urbanistycznego, ze szczególnym uwzględnieniem komunikacji wewnątrz kwartału; prowadzeniem dróg przeciwpożarowych i zapewnieniem właściwego nasłonecznienia budynków.<sup>3</sup>

Przy projektowaniu zieleni we wnętrzach kwartałowych należy dążyć do:

- wprowadzania możliwie dużej liczby powierzchni niezabudowanych (aktywnych biologicznie);<sup>4</sup>
- wprowadzania zieleni w różnych płaszczyznach: poziomych (niska, średniowysoka), oraz pionowych (zieleń pnąca- ryc. 5.18.-A,B);
- łączenia elementów zieleni z małą architekturą (pergole, kraty pnące- ryc. 5.18.-C,G ).

Realizacja tych działań, wbrew panującym przekonaniom, nie musi się wiązać z poniesieniem znaczących kosztów finansowych. Związane jest to raczej z chęcią współuczestnictwa mieszkańców w kreowaniu własnego środowiska mieszkaniowego.

W warunkach polskich problem ten może być rozwiązywany przez wspólnoty mieszkaniowe.

Pożądane jest wprowadzenie impulsu z zewnątrz (np. od zarządcy budynku), który wraz z mieszkańcami wprowadzi zieleń we wnętrza kwartałowe. Dalsza pielęgnacja zieleni wiązać się musi z partycypacją społeczną, lub choćby bierną akceptacją mieszkańców, która nie dopuści do dewastacji założeń zielonych.

Mała architektura.

Bezpośrednim uzupełnieniem i rozwinięciem zieleni we wnętrzach urbanistycznych są elementy małej architektury. Celem wprowadzania małej architektury jest wytworzenie przestrzeni, która sprzyjałaby rekreacji, zabawie, oraz zachęcała do spędzania wolnego czasu w historycznych wnętrzach urbanistycznych (ryc. 5.1.-F,G,H).

Modelowym przykładem zagospodarowania wnętrza kwartałowego jest zagospodarowanie wnętrza przy Pirquethof w Wiedniu (ryc. 5.19.). Zagospodarowanie to, choć występuje przy

<sup>3</sup> Na podstawie –*Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowania*–:

§ 39. 1. Na działkach budowlanych, przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zespoły zabudowy wielorodzinnej, budynki zakładów opieki zdrowotnej (z wyjątkiem przychodni) oraz oświaty i wychowania, co najmniej 25% powierzchni należy przeznaczyć pod zieleń i na rekreację.

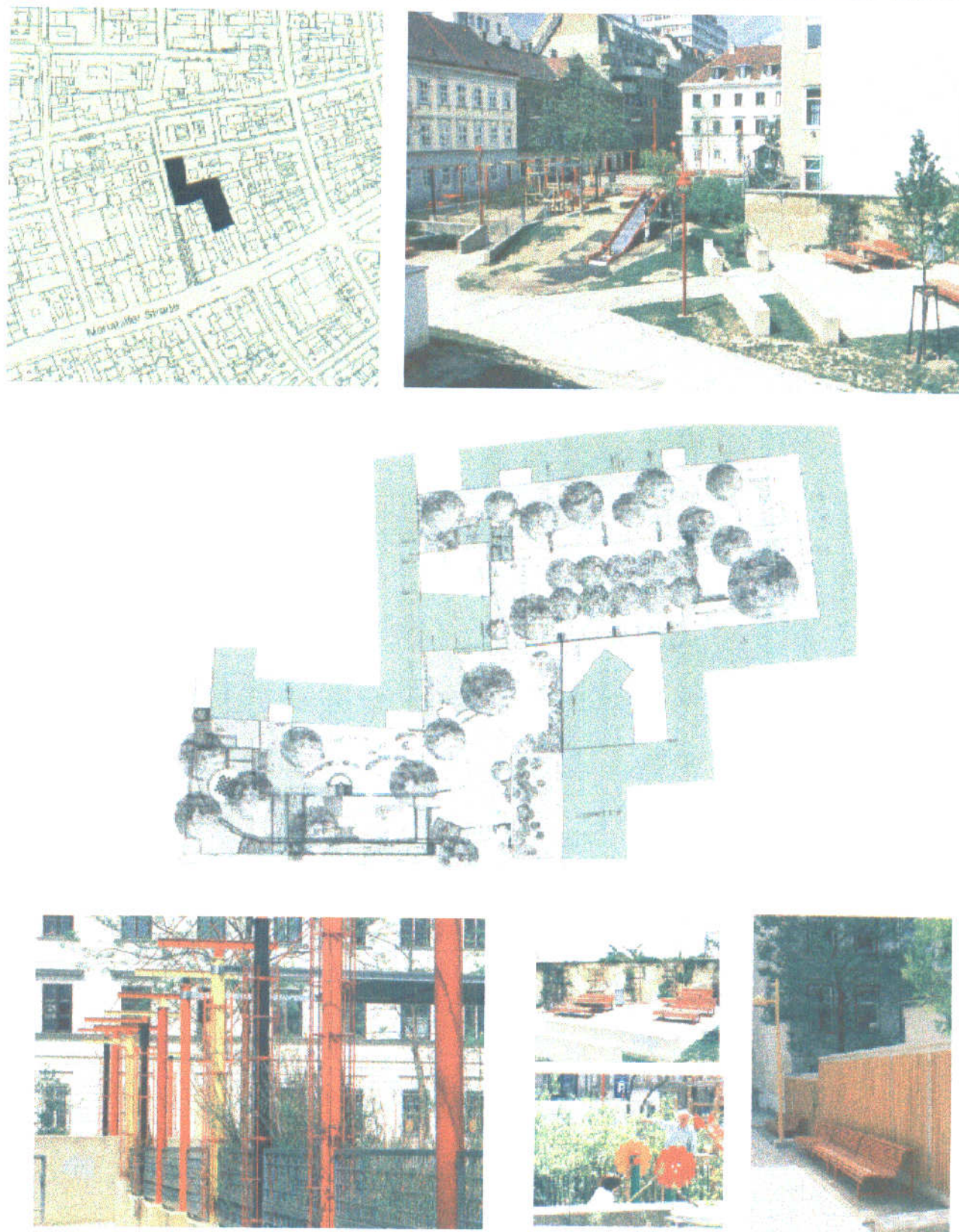
2. W decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu organ gminy może określić inny niż w ust. 1 procent udziału terenów zieleni, jeżeli wynika to z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

<sup>4</sup> Na szczególne podkreślenie zasługuje pojawienie się w ostatnich latach szeregu rozwiązań, pozwalających na godzenie dwóch sprzecznych tendencji:

- wprowadzanie dużej ilości powierzchni niezabudowanych wewnątrz kwartału;
- konieczności zapewnienia części utwardzonych powierzchni, służących poruszaniu się pojazdów (wozy strażackie, śmieciarki, samochody osobowe) i pieszych.

Rozwiązaniem tego dylematu może być np. wprowadzanie ażurowych kostek brukowych, lub siatek.





Ryc. 5.17.

Andreaspark w Wiedniu ( Cordula Loidl-Reisch).

Interesujący przykład przekształcenia fragmentu zwartego kwartału mieszkaniowego w niewielkie założenie parkowe, które posiada charakter przestrzeni ogólnodostępnej, wykorzystywanej także przez mieszkańców sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej.

Źródło: G. Lammel, S. Jakab -*Open spaces in Vienna. A guide to contemporary landscaping*-.  
Wydawnictwo: Springer- Verlag/ Wien 1998.





Ryc. 5.18.

Elementy małej architektury, zieleni i przekształceń budynków pomocniczych w tzw. –kwartale turzyńskim- w Szczecinie.

Opracowanie projektowe: Studio Projektowe A4 (główny projektant: arch. Jacek Lenart).

A,B,C- elementy małej architektury umożliwiające rozwój zieleni; D- przekształcenie historycznego budynku pomocniczego na funkcję biurową (kancelaria adwokacka), E- różnorodne powierzchnie posadzek; F,G,H- elementy małej architektury.

Źródło: Fotografie własne autora.



realizacji nowej zabudowy, ilustruje szeroką gamę drobnoskalowych rozwiązań architektonicznych, które powinny być w takich przestrzeniach wprowadzane. Wprowadzenie przestrzeni rekreacyjnych: placów zabaw dla dzieci najmłodszych, boisk sportowych i miejsc rekreacyjnych dostępnych dla osób starszych i niepełnosprawnych w zespołach zabudowy wielorodzinnej jest konieczne i ma charakter obowiązującego prawa.<sup>5</sup> Niestety możliwość wprowadzania elementów małej architektury, ze względu na gabaryty podwórzy jest często niemożliwa. Do najczęściej spotykanych zabiegów można zaliczyć: wprowadzanie siedzisk, murków terenowych, oraz elementów zabawowych dla dzieci.

#### Parkingi i miejsca postojowe.

Projektowane w końcu XIX-tego wieku kwartały budynków mieszkalnych nie uwzględniały problemów komunikacji samochodowej i miejsc postojowych dla tych samochodów.

Bardzo często, w okresie późniejszym w sposób wtórny wprowadzano w te wnętrza grupy pojedynczych garaży, oraz lokowano miejsca postojowe. Doprowadziło to do pogorszenia stanu wnętrz, czyniąc je nieprzyjawnymi dla mieszkańców.

Stale wzrastająca liczba samochodów nakazuje rozwiązanie problemu lokalizacji miejsc postojowych we wnętrzach kwartałowych.<sup>6</sup> W strategiach rozwoju przestrzennego wielu gmin, na terenach których występują XIX-wieczne dzielnice mieszkaniowe, przewiduje się lokalizację tzw. parkingów strategicznych. Bez wątplenia ich realizacja, której celem jest odciążenie centrów od napływających pojazdów ma rację bytu. Nie zwalnia to jednak od konieczności wprowadzania stanowisk parkingowych i garażowych w bezpośredniej bliskości miejsc zamieszkania.<sup>7</sup>

Miejsca parkingowe w zabudowie czynszowej przybierać mogą zróżnicowane formy:

(1) parkingu podziemnego, (2) parkingu częściowo zagłębionego, lub (3) parkingu otwartego. Ze względów przestrzennych za optymalne uważać należy parkingi podziemne, choć koszty ich realizacji są najwyższe.

Poza miejscami postojowymi pożądanym jest także tworzenie parkingów strategicznych, które znajdują się w bezpośredniej bliskości zabudowy czynszowej.

<sup>5</sup> Na podstawie –*Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*–:

§ 40. 1. W zespole zabudowy wielorodzinnej na terenach zieleni przydomowej należy, stosownie do potrzeb użytkowych, przewidzieć placówki zabaw dla dzieci najmłodszych, boiska sportowe i miejsca rekreacyjne dostępne dla osób starszych i niepełnosprawnych. W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się ograniczenie tego programu przez organ gminy, w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Nasłonecznienie placówki zabaw dla dzieci powinno wynosić co najmniej 4 godziny, liczone w dniach równonocy (21 marca i 21 września) w godzinach 10:00-16:00. W zabudowie śródmiejskiej dopuszcza się nasłonecznienie nie krótsze niż 2 godziny.

3. Odległość placówek i urządzeń, wymienionych w ust. 1, od linii rozgraniczających ulicę oraz od miejsc gromadzenia odpadków powinna wynosić co najmniej 10 m.

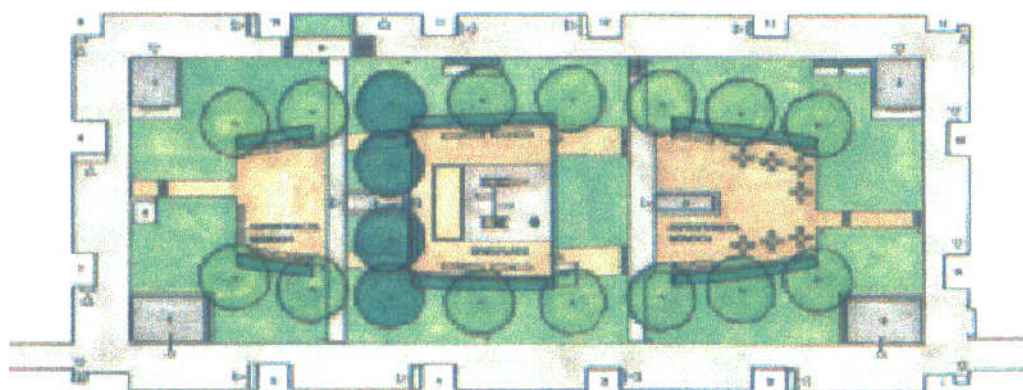
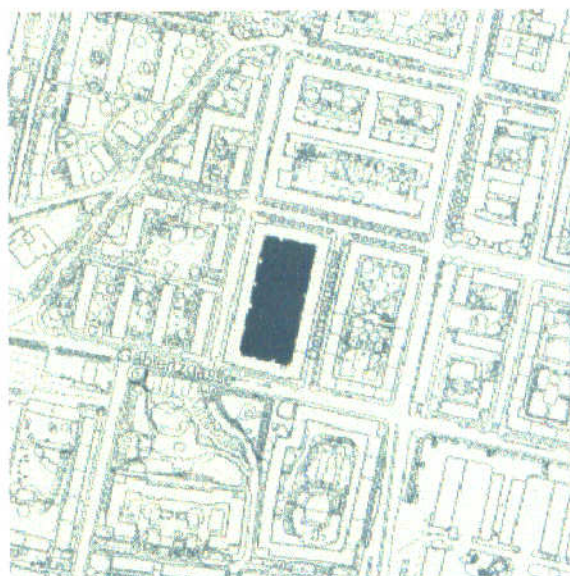
<sup>6</sup> W wielu miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gmin przyjmuje się współczynniki odpowiadające proporcji: 1 mieszkanie- 1 (1,1 lub 1,2) miejsca parkingowego.

<sup>7</sup> Realizacja stanowisk postojowych i parkingów we wnętrzach kwartałowych rodzi szereg problemów funkcjonalnych, prawnych i technicznych. Wynikają one z charakteru zabudowy XIX-wiecznego wnętrza kwartałowego. W wielu przypadkach wprowadzanie parkingów pociąga za sobą konieczność przeprowadzenia kompleksowych zmian funkcjonalnych i dokonania wyburzeń.

Obowiązujące w Polsce przepisy określają odległość wydzielonego, odkrytego zgrupowania miejsc postojowych lub otwartego garażu od okien budynku mieszkalnego na 10 i 20 metrów. Ograniczenia te nie dotyczą jedynie miejsc postojowych znajdujących się między liniami rozgraniczającymi ulicę na obszarze zabudowy zwartej, oraz ulegają złagodzeniu (do 5 metrów) w stosunku do miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne. W praktyce, stosując normatywne odległości, realizacja miejsc postojowych napotyka na znaczące trudności. Ich realizacja możliwa jest tylko w wybranych fragmentach kwartału, który oddalony jest od okien budynku mieszkalnego. Rozwiązaniem tego problemu jest wprowadzanie garaży zamkniętych. Za optymalną w tym zakresie należy uważać realizację garaży podziemnych, lub częściowo zagłębionych, które pozwalają na pełne wykorzystanie terenu pod garaż i rekreację. Niestety, realizacja taka jest stosunkowo kosztowna i w warunkach polskich rzadko występuje.

Bez względu jednak należy dążyć do realizacji miejsc parkingowych w przypadku budowy nowych budynków w istniejących kwartałach zabudowy. Realizacja miejsc parkingowych powinna mieć charakter obligatoryjny, zapisany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.





Ryc. 5.19.

Zagospodarowanie wnętrza kwartału w nowej zabudowie o charakterze kwartałowym w Wiedniu (Wiedeń- Pirquethof, autor: Brigitte Mang).

Projekt ukazuje możliwości osiągnięcia zróżnicowanego sposobu zagospodarowania terenu (tereny zielone, mała architektura, nawierzchnie, plac zabaw, oraz wkomponowanie elementów technologicznych- wyrzutnie z garaży), przy użyciu prostych środków.

Źródło: G. Lammel, S. Jakab -*Open spaces in Vienna. A guide to contemporary landscaping*-.  
Wydawnictwo: Springer- Verlag/ Wien 1998.



### Budynki pomocnicze.

Dla funkcjonowania zespołów wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, do której zaliczają się kamienice czynszowe, niezbędne jest wykonanie szeregu budynków pomocniczych, takich jak:

- komory śmietnikowe;<sup>8</sup>
- stacje transformatorowe;<sup>9</sup>

oraz innych urządzeń pomocniczych.

### Wnętrza komercyjne.

Osobnym zjawiskiem, odnoszącym się do szczególnie atrakcyjnych lokalizacji zabudowy czynszowej, są przekształcenia kompleksów wewnątrz na cele komercyjne.

Wykorzystywanie tych wewnątrz na funkcje usługowe nawiązuje do ich charakteru w momencie powstania. W wielu z nich lokowano drobne zakłady usługowe, pracujące na potrzeby ludności.

Obecnie adaptuje się zarówno pojedyncze wnętrza, jak i łączy się je w zespoły o charakterze pasażowym. W zależności od skali przekształceń, dotyczą one najczęściej przyziemi budynki, co wynika z łatwej dostępności pomieszczeń (parter, piwnica). Adaptacja wyższych kondygnacji połączona jest z kompleksową zmianą funkcji całego budynku.

W wypadku adaptacji jedynie przyziemia podwórza kamienicy czynszowej kluczowym jest uzyskanie właściwego strefowania funkcjonalnego. Połączenie funkcji mieszkalnych i komercyjnych wymaga pewnego ich rozdzielenia, dla zapewnienia właściwego komfortu dla mieszkańców. Konieczne jest szczególnie wyodrębnienie osobnych klatek schodowych, oraz lokowanie w podwórzach jedynie nieuciążliwych punktów usługowych.

Jednym z przestrzennych rozwiązań tych problemów jest np. wprowadzanie zadaszania (całkowitego, lub częściowego) części parterowej.

Przykładem takiego rozwiązania może być przekształcenie wnętrza jednego z wiedeńskich podwórz (ryc. 5.20.), w którym wykonano przykrycie na poziomej ostatniej, dobudowanej kondygnacji, a w parterze budynku głównego i oficyn wprowadzono niewielki punkt bankowy i restaurację.

Odminnym przykładem stanowi przekształcenie wnętrza na cele komercyjne w jednym z

<sup>8</sup> W bezpośredniej bliskości mieszkań należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

Problem braku realizacji miejsc na pojemniki w warunkach polskich należy uznać za bardzo istotny i nabrzmiały. Pomimo istnienia przepisów sanitarnych i uwarunkowań estetycznych, powszechnym jest ustawianie w podwórzach kamienic, lub przy ich wejściach ruchomych pojemników. Rozwiązanie to należy uznać za złe i należy dążyć do jego eliminacji.

W przypadku wewnątrz kamienic czynszowych możliwa jest realizacja:

- budynku wolnostojącego w formie zadaszanej osłony lub pomieszczenia ze ścianami pełnymi bądź ażurowymi;
- wyodrębnienia pomieszczenia w przyziemiu budynku.

W przypadku budynku wolnostojącego kluczowym jest spełnienie wymagań dotyczących jego odległości od okien i drzwi. Forma projektowanego budynku powinna nawiązywać do charakteru całego wnętrza.

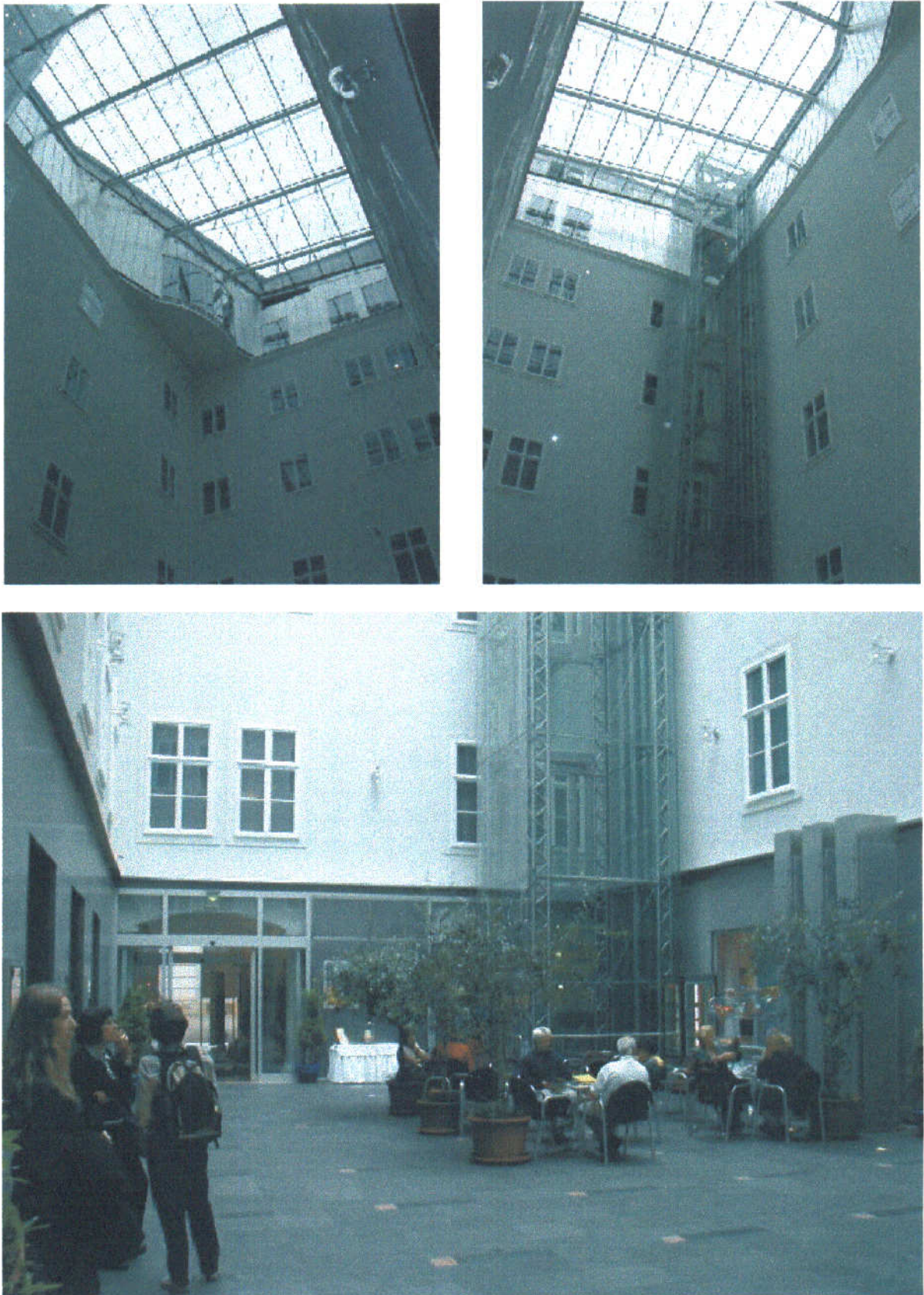
W przypadku kiedy jest to możliwe wskazany jest adaptowanie już istniejących budynków na pomieszczenia na pojemniki. Wymaga to mniejszego nakładu środków i pozwala na zachowanie budynku gospodarczego.

Ograniczone wymiary podwórza kamienic nie pozwalają często na realizację samodzielnych budynków wolnostojących. W takich przypadkach należy rozważyć konieczność adaptacji części przyziemia kamienic na pomieszczenie do przechowywania odpadów stałych. Realizacja takiego pomieszczenia wiąże się z koniecznością zapewnienia bezpośredniego wyjścia na zewnątrz, zaopatrzonego w daszek o wysięgu 1 m, zmywalne ściany i podłogi, punkt czerpania wody, kratkę ściekową, wentylację grawitacyjną i sztuczne oświetlenie.

Ważnym elementem, coraz powszechniej stosowanym, jest możliwość segregacji odpadów stałych. Recykling papieru, szkła, czy metalu stał się obowiązującym standardem, a w dalszej kolejności należy spodziewać się wydzielania szerszej gamy recyklingowanych produktów.

<sup>9</sup> Najczęściej są to stacje niskiego napięcia, pracujące bezpośrednio na potrzeby danego kwartału, lub zabudowy sąsiedniej. Większość z tych obiektów ma charakter zunifikowany. Postęp technologii pozwala na zasadnicze zmniejszenie wymiarów stacji. Nie mniej jednak, w myśl obowiązujących przepisów minimalna odległość stacji transformatorowej od pomieszczeń na stały pobyt ludzi wynosi 2,8 m





Ryc. 5.20.

Przykład przekształcenia podwórza wiedeńskiej kamienicy jako wnętrza komercyjnego.

W realizacji (1) nadbudowano jedną kondygnację budynku, (2) zadaszono podwórze,

(3) wprowadzono windę panoramiczną, (4) a w części parterowej oficyn wprowadzono punkty handlowe.

Źródło: Fotografie własne autora.



podwórzu Berlina (ryc. 5.21.-A). W podwórzu tym, posiadającym przewagę funkcji mieszkalnej, zlokalizowano sezonowy ogródek restauracyjny, stanowiący rozszerzenie lokalu w parterze budynku.

Odmienny charakter wykorzystania wewnątrz czynszowych zainicjowany został przez władze samorządowe Berlina (ryc. 5.21.-B). Władze te, dotując rozwój inwestycji kulturowych, przekazały część budynków we wschodniej części miasta na pracownie artystów, sklepy i niewielkie galerie. Powstał interesujący kompleks kamienic o zróżnicowanym poziomie działań konserwatorskich (od budynków odrestaurowanych, aż po kamienice będące w bardzo złym stanie technicznym), który przyciąga turystów, jak i mieszkańców miasta. Wprowadzanie funkcji komercyjnych we wnętrza czynszowe należy uznać za ważny sposób aktywizacji tej przestrzeni. Pozwala on na pozyskanie, często indywidualnych środków, na rewaloryzację obiektu. Należy jednak pamiętać, że istnieją granice przestrzenne, w ramach których przekształcenia te mają rację bytu i nie deprecjonują innych funkcji.



A



B

Ryc. 5.21.

**A-** Wprowadzenie ogródka restauracyjnego w podwórzu czynszowe w Berlinie.

**B-** Przekształcenie kompleksu kamienic w zespół pracowni i galerii artystycznych w Berlinie Wschodnim. Źródło: Fotografie własne autora.

#### *Wnioski.*

Forma XIX-wiecznych wewnątrz kwartałowych była wynikiem maksymalizacji możliwości zabudowy działki budowlanej, przy uwzględnieniu obowiązujących przepisów.

Jej dzisiejszy charakter w istotny sposób wpływa na jakość i standard życia mieszkańców. W momencie swego powstania większość wewnątrz posiadała uproszczoną formę, w której brak było w wystarczającym stopniu zieleni i małej architektury. Rozwój form wielorodzinnego budownictwa mieszkaniowego spowodował, że wnętrza czynszowe należy także wyposażać w budynki i urządzenia, potrzebne do ich współczesnego funkcjonowania.

Obserwuje się dwie podstawowe tendencje w rewaloryzacji XIX-wiecznych wewnątrz kwartałowych: (1) tendencja zachowawcza-, która honoruje istniejący układ wnętrza, wprowadzając jedynie pewne elementy podnoszące jego standard;

oraz (2) tendencja oczyszczająca, która dąży do otwarcia wnętrza kwartałowego.

Należy dążyć do ogólnie rozumianej humanizacji wewnątrz kwartałowych, poprzez wprowadzanie elementów małej architektury i zieleni, czyniąc je przyjaznym dla mieszkańców. Konieczne jest także wprowadzanie elementów infrastruktury technicznej i funkcjonalnej (parkingi, osłony i komory śmietnikowe, stacje transformatorowe).

W przypadku szczególnie atrakcyjnych lokalizacji kompleksów XIX-wiecznej zabudowy możliwe jest wykonywanie przekształceń w formie pasaży i powierzchni handlowych.



---

## ROZDZIAŁ 6

---

### 6.1. Kontynuacja.

(Zabudowa czynszowa jako tło dla nowej twórczości architektonicznej. Kontynuacja i innowacja jako postawa ideowa. Źródła inspiracji i sposoby przetwarzania XIX-wiecznego języka architektonicznego kamienic czynszowych. Imitacje i inspiracje. Przykłady realizacji. Wnioski.)

#### *Zabudowa czynszowa jako tło dla nowej twórczości architektonicznej.*

Twórczość architektoniczna odbywa się w najróżniejszych kontekstach przestrzennych. Projektowanie w zdeterminowanym środowisku przestrzennym wymaga posługiwania się określonym warsztatem projektowym, który przekłada się na konkretne rozwiązania przestrzenne.

Wraz ze wzrostem udziału elementów kulturowych w przestrzeni wzrasta konieczność podejmowania dialogu z przestrzenią kulturową. W sposób szczególny problemy te dotyczą krajobrazu miejskiego, posiadającego bogatą tradycję architektoniczną.

W krajobrazie miejskim wyróżnić można różne rodzaje komponentów, które tworzą bardzo zróżnicowane przestrzenie architektoniczne. Wśród przestrzeni odznaczających się zdecydowaną autonomią wyrazu są czynszowe dzielnice mieszkaniowe z przełomu XIX i XX wieku. Zabudowa czynszowa, zajmująca często duże obszary miasta, tworzy silnie zdefiniowane środowisko przestrzenne i wymaga twórczego ustosunkowania się do niej. Spowodowało to, że powstawanie nowych budynków w sąsiedztwie zabudowy czynszowej, miało wyjątkowo doktrynalne i ideowe odniesienia do architektonicznego sąsiedztwa. Obserwując XX-to wieczne realizacje architektoniczne, można stwierdzić, że zabudowa czynszowa, jako rzadko który z rodzajów przestrzeni architektonicznej, wywoływała znaczące kontrowersje twórcze.

Zabudowa czynszowa, jako typ zabudowy miejskiej, antagonizowała postawy XX-to wiecznych architektów. Przez znaczną część minionego stulecia powszechna była postawa odrzucająca spuściznę XIX-wiecznej zabudowy czynszowej. Przekładało się to na projektowanie budynków, które świadomie i programowo odcinały się od zabudowy czynszowej, działając na zasadzie kontrastu. Dopiero doświadczenia dwóch ostatnich dziesięcioleci XX-tego wieku odznaczały się większym szacunkiem i poszukiwaniem inspiracji dla twórczego wykorzystania wartości zabudowy czynszowej.

Biorąc pod uwagę powikłaną, ale i niezwykle ciekawą historię odrzucenia i inspirowania się formą zabudowy czynszowej, interesującym jest prześledzenie reprezentatywnej grupy budynków, dla których XIX-wieczna zabudowa czynszowa stanowiła tło do powstania.

#### *Kontynuacja i innowacja jako możliwe postawy ideowe.*

W czasie realizacji planów urbanistycznych XIX-wiecznych dzielnic mieszkaniowych często pozostawały niezabudowane działki budowlane. Zniszczenia wojenne, oraz wyburzenia części kamienic, powiększyły jeszcze ilość wolnych działek w centrach miast.

Równocześnie wciąż istniało i istnieje parcie inwestycyjne, których celem jest zabudowa wolnych działek budowlanych. W sposób naturalny spowodowało to realizację nowych budynków, także w sąsiedztwie kamienic z drugiej połowy XIX i początków XX wieku.

Analiza tych uzupełnień pokazuje na olbrzymie możliwości wyboru form nowowznoszonych budynków. Zmieniające się style architektoniczne i pojawiający się nowi architekci wnoszą wciąż nowe spojrzenie na możliwości projektowania nowych budynków w XIX-wiecznym kontekście.

Niestety, obok szeregu ciekawych realizacji, istnieje znacząca grupa obiektów, która odbierana jest powszechnie w sposób negatywny. Rodzi to pytanie o wybór najwłaściwszych dróg i wzorowanie się na dobrych i sprawdzonych realizacjach.

Przez wiele lat XX-tego wieku, tradycja XIX-wiecznego historyzmu kamienic czynszowych



rodziła opór twórców, co skutkowało powstawaniem obiektów, które świadomie odcinały się od XIX-wiecznych korzeni. Przewartościowania kulturowe sprawiły, że pojawiły się obecnie poszukiwania architektoniczne, które bazują i odnoszą się do XIX-wiecznych wartości. Współczesna praktyka realizacyjna pokazuje na współistnienie dwóch podstawowych dróg twórczych, w odniesieniu do nowych obiektów uzupełniających XIX-wieczną zabudowę czynszową:

- kontynuacja i wzorowanie się na XIX-wiecznej tradycji (kontynuacja);<sup>1</sup>
- poszukiwanie nowych form, które nie odwołują się do tej tradycji (innowacja).<sup>2</sup>

Przystępujący do projektowania architekt musi dokonać samookreślenia w przyjętym sposobie projektowania. Analizy wyborów dróg twórczych w tym zakresie podjął się Zbigniew Paszkowski w swej książce pt. –Tradycja i innowacja w twórczości architektonicznej –.<sup>3</sup>

Analizując przykłady realizacji architektonicznych doszedł on do następującego wniosku:

- Analizując tendencje w zakresie stosunku pomiędzy twórczością architektoniczną a tradycją w różnych krajach europejskich, należy stwierdzić, że mimo globalizacji problemów architektonicznych i swobodniejszego przepływu informacji oraz coraz silniejszego umiędzynarodowienia form architektonicznych, w twórczości architektów z poszczególnych krajów można zauważyć pewne wpływy specyfiki narodowej kultury i lokalnej tradycji.<sup>4</sup> Współczesny architekt jest więc niejako zawieszony pomiędzy poszukiwaniem rozwiązań oryginalnych, a próbą harmonijnego wpisywania się w istniejące środowisko historyczno-przestrzenne. Tendencje kontynuacji i innowacji współistnieją i przenikają się wzajemnie, a w przypadku działań projektowych w XIX-wiecznej tkance architektonicznej wybór metody ma znaczenie szczególne. Wynika to z bardzo jednoznacznego języka formy XIX-wiecznej architektury czynszowej, która wymusza na projektującym czytelny wybór konwencji architektonicznej, który ma charakter doktrynalny.

Jakkolwiek trudno o jednoznaczne stwierdzenie, która z dróg twórczych jest słuszną, to pamiętać należy, że każdy z twórców odpowiedzialny jest osobiście za wybór rozwiązania projektowego, a od jego wiedzy i świadomości zawodowej zależy stopień, w którym uwzględni on istniejące wątki kulturowe.

#### *Kontynuacja.*

Zbigniew Paszkowski wyraził następujący pogląd na temat kontynuacji:

- Z punktu widzenia rozwoju przestrzennego miast konieczna jest natomiast nie tyle oryginalność poszczególnych dzieł, ile harmonia przestrzeni kulturowej widziana jako całość.-<sup>5</sup>

Trudno odmówić słuszności temu twierdzeniu, z którego wynika jednoznacznie potrzeba tworzenia spójnego i harmonijnego środowiska przestrzennego miasta.

Ten punkt widzenia podsumował nie żyjący już włoski architekt Aldo Rossi:

- Budynek jest reprodukcją miejsc w mieście. Na podstawie tej analogii każdy korytarz jest ulicą, każde podwórko placem. Przy projektowaniu domów odwołuje się do podstawowych typów mieszkań, które wykształciło się w długim procesie tworzenia się architektury miasta.<sup>6</sup> Pojęcie kontynuacji stanowiło naturalne następstwo twórczości architektonicznej przez wiele

<sup>1</sup> Kontynuacja architektoniczna jest tu rozumiana jako świadome nawiązanie i wykorzystanie elementów kompozycji architektonicznej budynków sąsiednich.

<sup>2</sup> Podrozdział 6.2. poświęcony jest problemom innowacji w twórczości architektonicznej.

Innowacja architektoniczna rozumiana jest tu jako podążanie autonomiczną drogą twórczą, która świadomie nie kontynuuje i nie cytuje elementów kompozycji architektonicznej budynków sąsiednich.

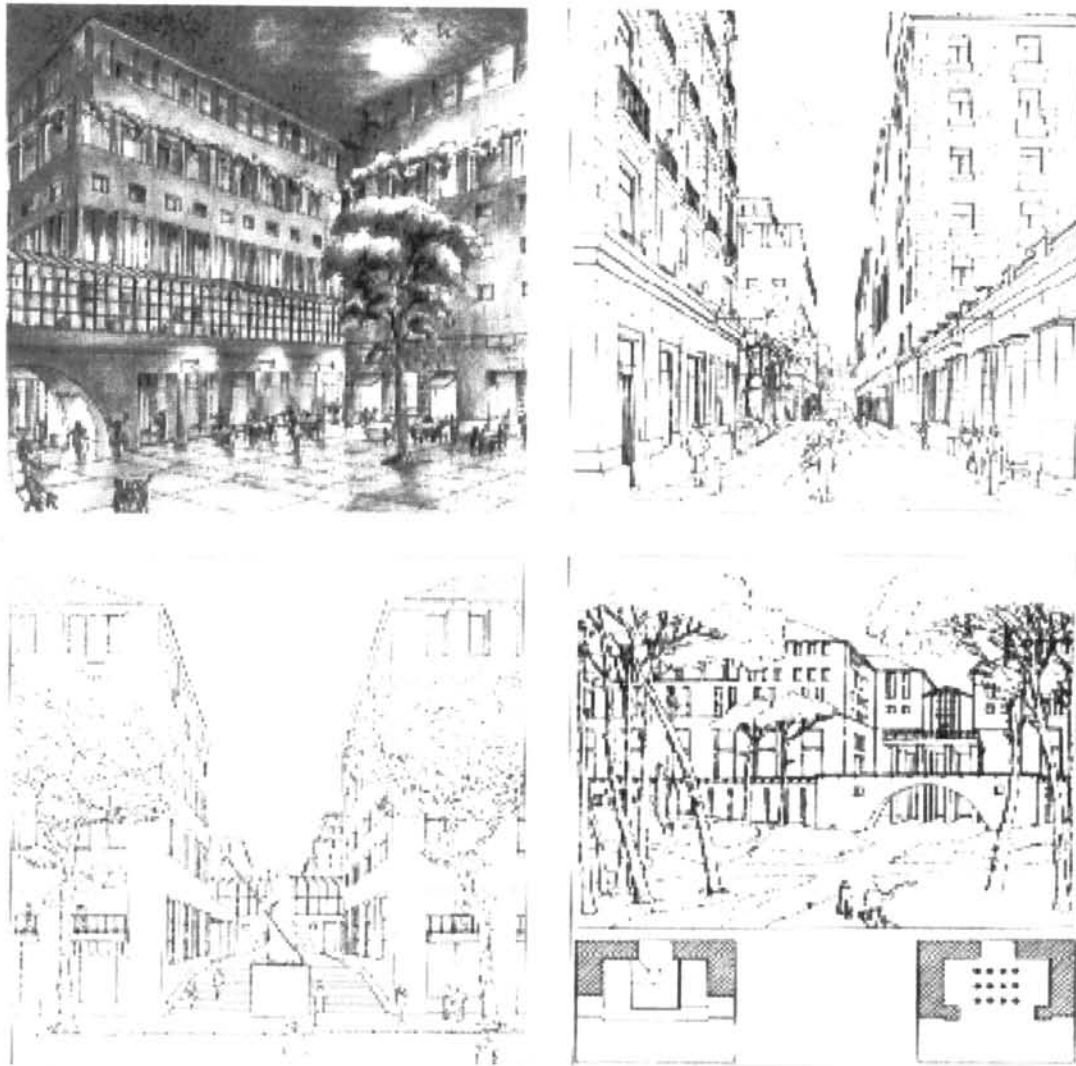
<sup>3</sup> Zbigniew Paszkowski –*Tradycja i innowacja w twórczości architektonicznej* –  
Wydawnictwo Uczelniane Politechniki Szczecińskiej 1997.

<sup>4</sup> Tamże.

<sup>5</sup> Tamże.

<sup>6</sup> Cytat na podstawie: Jurgen Tietz –*Historia architektury XX wieku* – wydanie polskie wydawnictwa: Konemann/2001





Ryc. 6.1.

Wizje architektoniczne autorstwa Leona Kriera.

Projekty ideowe autorstwa braci Roba i Leona Krier'ów wywarły znaczący wpływ na rozwój świadomości całego pokolenia europejskich architektów w pierwszej połowie lat 80-tych XX-tego wieku i zainicjowały tendencje kontynuacji. Podobnie jak w przypadku wielu twórców na początku swej drogi tworzyli oni wizje projektowe i rysunkowe nowego miasta. Wizje te odwoływały się w bezpośredni sposób do urbanistyki i architektury XIX-tego wieku i propagowały:

- obrzeżną zabudowę kwartałową, jako podstawowy element urbanistycznej struktury miasta;
- budowle, które były reminiscencją XIX-wiecznych kamienic.

Źródło: Geert Bekaert –*Contemporary architecture in Belgium*- Lannoo1995.



wieków historii architektury. Pomimo ewolucji stylów czytelne były zasady i reguły ich rozwoju. Proces ten zakłócony został na początku XX-tego wieku.

Włoscy futuryści, czy radzieccy konstruktywiści programowo odcinali się od dorobku przeszłości, pragnąc tworzyć nowe miasta i konstruować nowego człowieka. Postawa ta wpłynęła na całość historii architektury XX-tego wieku. XX-to wieczny powrót do form architektury historycznej nastąpił wraz z nastaniem kryzysu modernistycznego i pojawieniem się postmodernizmu.

Postmodernizm jednak odnosił się do historii architektury w sposób ironiczny, a stosowanie cytatów miało charakter zabawy formalnej. Byłoby błędem definiowanie postmodernizmu jako kierunku wyłącznie historyzującego, ponieważ jego zasady zakładały możliwość swobodnego stosowania różnych tradycji (w tym także tradycji modernistycznej).

Zasługą postmodernizmu stało się jednak złamanie –architektonicznego tabu-, które wykluczało możliwość stosowania historycznych odniesień.

W ramach postmodernizmu pojawił się jego odłam neohistoryczny, który w późniejszym okresie usamodzielniał się i tworzy dzisiaj samodzielny kierunek architektoniczny, który określany jest jako: tradycjonalizm (nowy klasycyzm).<sup>7</sup>

Odwołania do architektury tradycyjnej nie było niczym nowym w historii architektury.

Powrót do form wypracowanych w antyku i przetwarzanych w erze nowożytnej ma charakter cykliczny. Jednak powrót do tych idei w drugiej połowie XX-tego wieku posiadał cechy –architektonicznej rewolucji-.

Architekci –nowego klasycyzmu- uważali, że należy projektować budynki, które będą bezpośrednio odwoływać się do europejskiej tradycji architektonicznej<sup>8</sup>, ze szczególnym uwzględnieniem architektonicznej spuścizny XIX-tego wieku. Wiodącą rolę w praktycznym i teoretycznym odrodzeniu zainteresowania tradycyjnymi sposobami kształtowania miast europejskich odegrały:

- projekty, realizacje, oraz książki i artykuły Aldo Rossiego;<sup>9</sup>
- oraz wizje rysunkowe i projektowe braci Leona i Roba Kriera (ryc. 6.1.); którzy postulowali powrót do form zabudowy kwartałowej (tzw. –perspektywa nowego urbanizmu- Leona Kriera<sup>10</sup>), oraz rozumienie nowoczesności jako możliwość współistnienia wielu doktryn.

Osobnym impulsem, który wpłynął na rozwój nurtu tradycjonalistycznego stał się rynek nieruchomości, oraz poglądy wielu inwestorów w Europie i Stanach Zjednoczonych.

Fasady kamienic czynszowych posiadały neorenesansowy charakter, ponieważ XIX-wieczni inwestorzy chcieli stworzyć wrażenie pięknego i solidnego budynku. Ten sam mechanizm zadziałał także pod koniec XX-tego wieku.<sup>11</sup> Estetyka nowych realizacji miała sprzyjać

<sup>7</sup> Patrz książki i artykułu Charlesa Jencksa, propagatora idei nowego klasycyzmu (np. –*Le classicisme nouveau et ses regles*- w –*L'architecture aujourd'hui*-/Terrail 1991).

<sup>8</sup> Powstanie świadomości architektonicznej dążącej do przywrócenia ciągłości miasta odbyło się niezależnie w kilku krajach Europy. Stan ten bez wątpienia był wynikiem szerokich zmian kulturowych, które przeszły przez cały świat. Podsumowaniem pierwszego okresu tych przemian stało się pierwsze biennale architektoniczne w Wenecji w 1980 roku. Biennale to zainicjowane przez Paola Portoghesiego stało się miejscem spotkania i wymiany myśli amerykańskich i europejskich architektów, które w konsekwencji umocniło nurt tradycjonalistyczny na scenie światowej.

<sup>9</sup> Szczególnie ważną rolę odegrała tu książka Aldo Rossiego –*L'Architettura della Citta*-.

<sup>10</sup> Leon Krier tak pisał o niewydolności XX-to wiecznych miast:

–*Większość problemów związanych ze współczesnymi osiedłami wyrasta z jednej wspólnej przyczyny, a mianowicie z tego, że zamiast wzrostu ograniczonego przez multiplikację lub duplikację samodzielnych dzielnic, miasta dwudziestowieczne cierpią na różne formy monofunkcyjnych przerostów, powodując chaos w strukturze, użytkowaniu i wyglądzie. Ponadto te monofunkcyjne przerosty powodują krytyczne zachwianie równowagi pomiędzy peryferiami a centrum*-.

Leon Krier –*Architektura, wybór czy przeznaczenie*- . Arkady 2001.

<sup>11</sup> Lata 80-te XX-tego w. były okresem boomu budowlanego w Europie i Stanach Zjednoczonych. Epoka –tacheryzmu-i rządy R. Reagana odznaczały się powrotem do klasycznych zasad działania gospodarki, opartych o wolny rynek. Ten ogólny klimat polityczny nie pozostał bez wpływu na architekturę, który przejawiał się wzrostem zainteresowania architekturą historyczną.

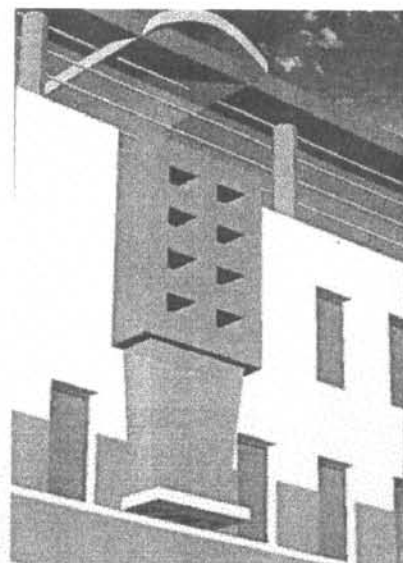




### Wykusze:

Charakterystycznymi elementami rytmizującymi kompozycję fasad XIX-wiecznej zabudowy Szczecina są wykusze.

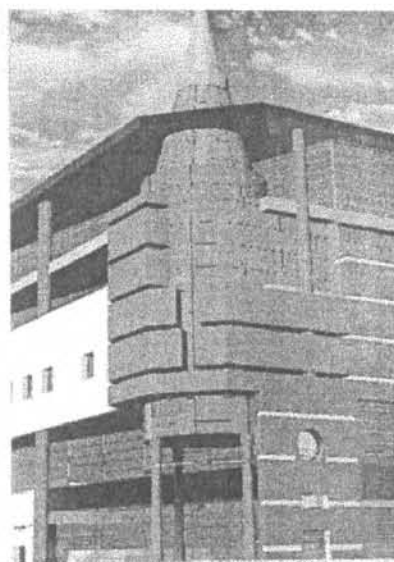
W pracy wprowadzono wykusze i inne elementy pionowe, które mają się odwoływać w swoim archetypie do tego powtarzalnego elementu kompozycji architektonicznej.



### Narożnik

Przy planowaniu XIX-wiecznej tkanki śródmieście Szczecina, powtarzalnym okazał się być sposób akcentowania narożników.

Szczególne znaczenie nabiera to w przypadku ulicy Krzywoustego, która stanowi rozwinięcie akcentowanej osi rozpoczynającej się przy ulicy Kardynała Wyszyńskiego.



### Struktura ściany:

Kolejnym wypracowanym elementem kompozycji architektonicznej śródmieścia Szczecina jest struktura ściany.

Na uwagę zasługują jej dwa elementy:

- trójdziłość kompozycji elewacji ze szczególnym uwzględnieniem części parterowej
- charakterystyczne boniowanie ściany.

Oba te elementy znalazły swoje bezpośrednie odzwierciedlenie w projekcie.



Ryc. 6.2.

Przykład analizy wybranych elementów XIX-wiecznej składni kamienic czynszowych (wykusze, narożnik, struktura ściany) i ich transformacji na współczesny język architektoniczny. (Projekt dyplomowy: *-Dom Kupca w Szczecinie-*. Autorzy: studenci: Krzysztof Bizio i Krzysztof Kalert, promotor : prof. zw. dr inż. arch. Stanisław Latour. 1994 r.). Źródło: Materiały własne autora.



osiąganiu zysków. Było to możliwe przy użyciu form akceptowalnych społecznie, które miały podobnie jak XIX-wieczne pierwowzory, tworzyć wrażenie architektonicznej solidności. Powyższe elementy stały u podstaw pojęcia kontynuacji, jako sposobu tworzenia budynków inspirowanych XIX-wiecznymi kamienicami czynszowymi.

#### *Imitacje i inspiracje.*

Analizując realizacje współczesnych budynków odwołujących się do języka XIX-wiecznych zasad tworzenia, zauważyć można dwa skrajne bieguny tych poszukiwań:

- imitację;

Imitacja stanowi drogę możliwie bezpośredniego wzorowania się na XIX-wiecznych budynkach. Charakter kompozycji elewacyjnej (trójdzielność kompozycji, proporcje) jest tożsamy z XIX-wiecznym wzorcem. Ponadto stosuje się cytaty formalne XIX-wiecznych detali: boniowania, gzymsy, stosowaniem dekoracji architektonicznej wokół okien, itp. Imitacja, jako metoda twórcza dotyczy we współczesnej architekturze wielu okresów architektonicznych, ale w sposób szczególny odnosi się do XIX-wiecznej spuścizny. Wynika to z faktu, że XIX-wieczna architektura stanowiła swego rodzaju podsumowanie poszukiwań architektonicznych i jako taka nadaje się w sposób szczególny do kopiowania i przetwarzania. Budzi to w środowisku konserwatorów i architektów wiele kontrowersji. Zwolennicy tej metody widzą w niej metodę na zachowanie spójności historycznej przestrzeni<sup>12</sup>, przeciwnicy podkreślają jej wsteczny i hamujący postęp charakter.

- inspirację.

Inspiracja jest kontynuacją przez przetworzenie wybranych elementów architektonicznych. Efekty tej postawy dają bardziej zróżnicowane rezultaty, uzależnione od indywidualnej postawy autora.

Twórcy przetwarzają ogólny charakter i klimat zabudowy sąsiedniej, ale nowe budynki realizują już współczesnym językiem środków architektonicznych (ryc. 6.2.).

Niezwykle ważne jest tu wyczucie ogólnych proporcji elewacji (trójdzielność), oraz właściwe zdefiniowanie proporcji otworów okiennych do całości ściany. W dalszej kolejności parafrazowane są detale architektoniczne: gzymsy, dekoracje ścian, itd. Kontynuacja przez inspirację, jest jedną z najwartościowszych postaw twórczych w środowisku historycznych. Pozwala ona na łączenie dwóch elementów: historycznej spuścizny i współczesnego języka architektura. Wymaga to jednak od autorów szczególnej wrażliwości i zdolności projektowych.

Powyższe bieguny poszukiwań odnoszą się przede wszystkim do elewacji frontowych, do których przykładą się szczególną wagę.

Ze względu na daleko idące zmiany standardów funkcjonalnych, układy rzutów poszczególnych kondygnacji mają najczęściej współczesny charakter. W ramach projektowanych kubatur budynku wpisuje się najczęściej uniwersalne układy mieszkań i pomieszczenia komercyjne.

#### *Przykłady realizacji.*

##### Budynek przy ul. Obrońców Stalingradu w Szczecinie, jako przykład imitacji.

Imitacja, czyli bezpośrednie cytowanie motywów architektury zaczerpniętej z wzornika XIX-wiecznych form stało się podstawą opracowania budynku przy ul. Obrońców Stalingradu w Szczecinie (ryc.6.3.). Obiekt ten uznać można za typowy dla tej metody twórczej, ponieważ autorzy zastosowali tu bardzo dosłowne cytaty: trójdzielny (oddzielony gzymsami) charakter elewacji, stosowanie zdobień w formie tympanonów i opasek wokół okien, parafraza wykusza narożnikowego, profile ozdobnych detali w przyziemiu budynku, itd.

Wydźwięk tej realizacji jest symptomatyczny, ponieważ powstała ona w kwartale, który uległ znaczącym przekształceniom. W wyniku zniszczeń wojennych kwartał ten został uzupełniony w latach 70-tych XX-tego wieku o wieżowiec mieszkalny i dwukondygnacyjny budynek

<sup>12</sup> Szczególnie wyraźnie dyskurs pomiędzy konserwatystami i zwolennikami nowych idei widoczny był w ostatnich latach w Wielkiej Brytanii, gdzie architektoniczne środowisko konserwatystów skupiło się wokół księcia Karola.





Ryc. 6.3.

Budynek przy ul. Obrońców Stalingradu w Szczecinie w czasie budowy (stan z marca 2002 r). Przykład realizacji nowego budynku z zastosowaniem imitacji, jako drogi twórczej.

W detalach budynku widoczne jest bezpośrednie cytowanie elementów zaczerpniętych z XIX-wiecznego wzornika formalnego. Formy te uległy jednak specyficznemu przetworzeniu: np. oryginalne XIX-wieczne boniowanie wykonywano w Szczecinie jako ceglane i tynkowane, w omawianym budynku wykonano je z płyt marmuropodobnych i styropianu.

Źródło: Fotografie własne autora.



handlowy, co zmieniło charakter kwartału. Zabudowa o charakterze –uprzemysłowionego modernizmu- zdominowała ten kwartał zabudowy, redefiniując jego formę przestrzenną. Biorąc pod uwagę powyższy kontekst realizacja stanowiąca formę imitacji wzornika XIX-wiecznych rozwiązań architektonicznych ma wątpliwy wyraz. Uczucie to potęgowane jest faktem, że sąsiednie kamienice nie posiadają bogato zachowanego wystroju architektonicznego, co potęguje uczucie alienacji formy budynku.

Projekt budynku –Hoża bis- , oraz zespołu zabudowy mieszkaniowej Hoża 42/49 w Warszawie, autorstwa Konrada Kuczy- Kuczyńskiego ; jako przykłady inspiracji formą historyczną.

Przykładem projektu budynku, który odwołuje się do XIX-wiecznej składni architektonicznej, przetwarzając ją jednak i nadając jej nowy wymiar jest –Hoża- bis- (ryc. 6.4.). Budynek został zlokalizowany w narożniku ulic Hożej i Poznańskiej w Warszawie, a jego autorami są Atelier 2 Kucza- Kuczyński, Miklaszewski. Konrad Kucza- Kuczyński tak wyraził się o tym projekcie:

- Wspólną cechą wszystkich trzech prezentowanych plomb jest autentycznie duża pieczołowitość i staranie naszego zespołu o spokojne wtopienie się w otoczenie.<sup>13</sup> Analiza tego projektu potwierdza intencje autora. Projekt parafrazuje elementy XIX-wiecznej kompozycji architektonicznej: trójdzielność kompozycji elewacyjnej, proporcje otworów okiennych, czy dyskretne akcentowanie narożnika. Na podkreślenie zasługuje także interesujące użycie detali: gzymsu, czy bramy wejściowej.<sup>14</sup>

Projekt jest dobrym przykładem wykorzystania idei kontynuacji przez inspiracje. Czytelne są tu intencje autorów, którzy nawiązują nową kompozycją do XIX-wiecznych zasad komponowania, oraz do elementów architektury z okresu międzywojennego. Elementy te zostały jednak twórczo wykorzystane i nadano im nową wartość.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że powyższa praca nie jest pierwszym i jedynym opracowaniem Konrada Kuczy- Kuczyńskiego w środowisku XIX-wiecznej warszawskiej zabudowy czynszowej. Zrealizował on szereg opracowań studialnych i technicznych, w których w sposób twórczy starał się wykorzystać elementy XIX-wiecznej składni architektonicznej i urbanistycznej. W tym kontekście na podkreślenie zasługuje projekt zespołu mieszkaniowego Hoża 42/49 w Warszawie (ryc. 6.5.). Autorzy tego projektu podjęli ciekawą próbę przetworzenia czynszowego sposobu zagospodarowania działki, wprowadzając dodatkowe budynki, wzorowane na XIX-wiecznych oficynach. Taki sposób zagospodarowania, poza odniesieniami formalnymi (architektonicznymi), pozwalał na zachowanie klimatu czynszowych podwórzy, eliminując jednocześnie zbyt dużą intensywność zabudowy i wprowadzając place zabaw i zieleni.

Domy nad kanałem w Ghent – kontynuacja na granicy abstrakcji.

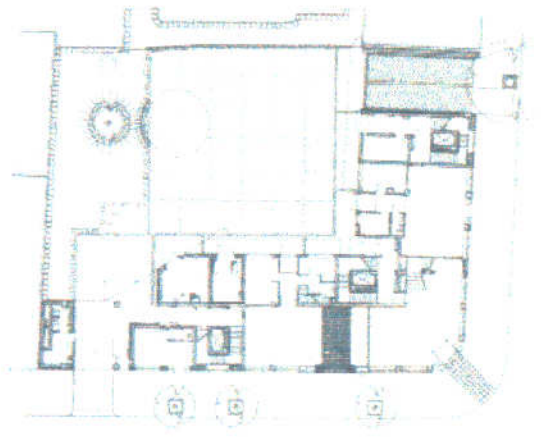
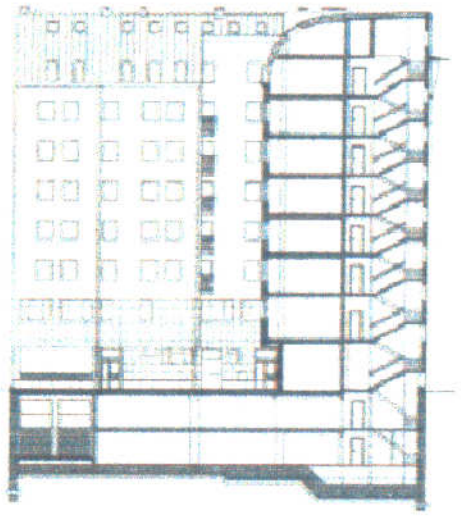
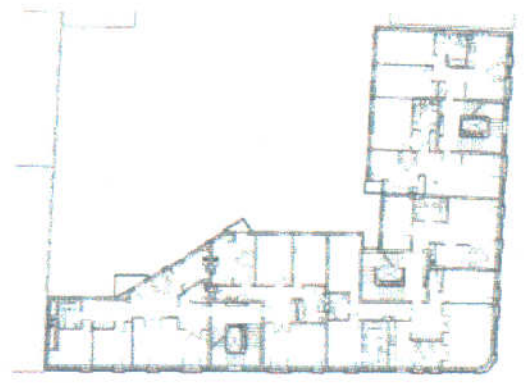
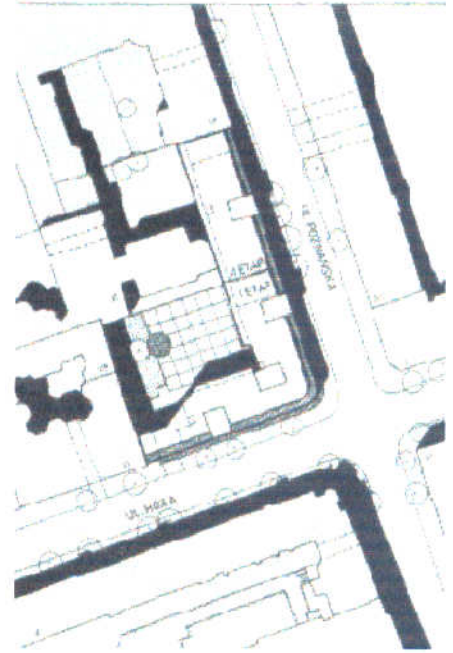
Odmiernym sposobem inspirowania się architekturą XIX-tego wieku, której forma końcowa poddana zostaje znaczącemu oczyszczeniu i wyabstrahowaniu, jest realizacja dwóch wielorodzinnych budynków nad kanałem w Ghent (ryc. 6.6.). Zespół ten zaprojektowany pod kierunkiem Paula Robbrecht'a i Hilde Daem stanowi przykład realizacji inspirowanej miejscem i charakterem zabudowy XIX-wiecznej, przy równoczesnym odcięciu się od jej formy.

<sup>13</sup> Cytat za autorskim komentarzem Konrada Kuczy- Kuczyńskiego do prezentacji trzech projektów (Hoża-bis, Tamka-43, IBI Warszawa) zamieszczonym w: *-Architektura & Biznes- 7/1998.*

<sup>14</sup> Konrad Kucza- Kuczyński w dalszej części swego autorskiego komentarza zamieszczonego w: *-Architektura & Biznes- 7/1998,* w interesujący sposób odnosi się do oceny prezentowanych projektów przez środowisko historyków, oraz mieszkańców sąsiednich budynków :

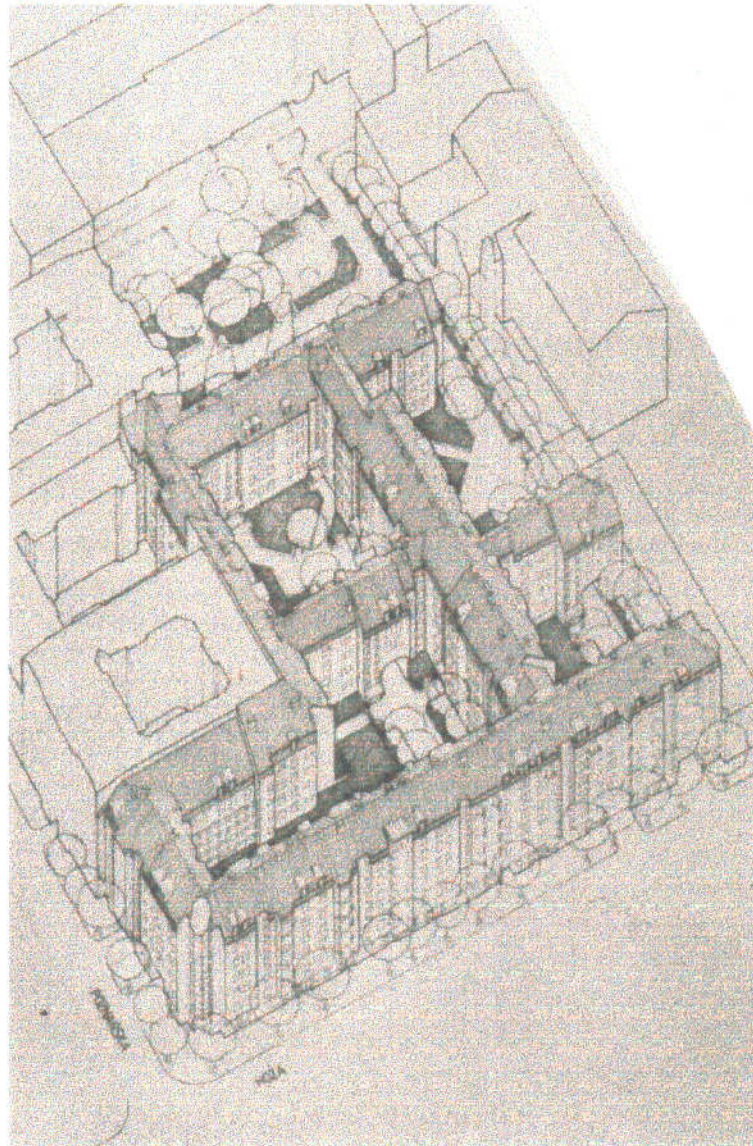
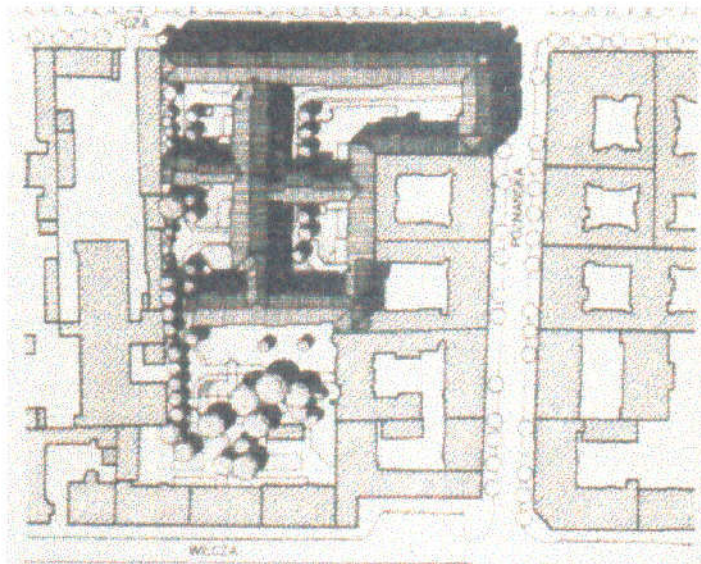
*- Naszej pieczołowitości i trosce towarzyszy równocześnie we wszystkich tych projektach ostra krytyka i oburzenie historyków broniących rzekomo przestrzeni historycznej miasta oraz niechęć i obrona przed wszelką zabudową mieszkańców posesji sąsiadujących z tymi lokalizacjami. Takie tło jest znane nie tylko nam, ale wielu warszawskim realizacjom śródmiejskim. Nie wymaga to komentarza, a raczej rzetelnej oceny podobnych sytuacji, równoważąc profesjonalnie sprawy socjologiczne, historyczne, techniczne i przestrzenne.-*





Ryc. 6.4.  
Projekt budynku mieszkalno-usługowego z parkingami podziemnymi –Hoża- bis-,  
autorstwa: ATELIER 2 Kucza-Kuczyński, Miklaszewski- (1997)  
Źródło: -Architektura & Biznes- 7/1998





Ryc. 6.5.  
Przykład próby przetworzenia charakterystycznego układu podwórek w kamienicach czynszowych i ich wykorzystania w kreowaniu współczesnego środowiska mieszkaniowego.  
-Projekt zespołu mieszkaniowego Hoża 42/49 Warszawa- dla PSM Idealne Mieszkanie.  
Autorzy: arch. arch. Roman Gonciarz i Konrad Kucza-Kuczyński.  
Źródło: Czasopismo: -Dom- 5/1984.





Ryc. 6.6.

-Domy nad kanałem w Ghent (1993-1997)-

Zespół projektowy: Paul Robbrecht & Hilde Daem (współpraca Hugo Vanneste, Sofie Delaere)

Źródło: -Works in architecture Paul Robbrecht & Hilde Daem-, Wydawnictwo: Katoen Natie Group Antwerpia.



Operując zdyscyplinowanym językiem architektonicznym, autorzy wykroczyli zdecydowanie poza granicę dosłowności cytatów form, tworząc budynek, który operuje abstrakcyjnymi elementami, przywołującymi jedynie w dalszych przybliżeniach zabudowę sąsiednią. Artyści Paul Robbrecht i Hilde Daem tworzą w różnych obszarach sztuki, choć twórczość architektoniczna zajmuje wyjątkowe miejsce w ich pracy. To interdyscyplinarne zakotwienie artystów powoduje, że tworzone przez nich budynki, starają wczuć się w ducha miejsca, przy równoczesnym operowaniu indywidualnym plastycznym językiem.

W Ghent artyści otrzymali do zagospodarowania narożną działkę, znajdującą się w historycznym kwartale XIX-wiecznej zabudowy, którego jeden z boków znajdował się nad wodnym kanałem. Zaprojektowano dwa budynki stykające się ze sobą pod kątem prostym w narożniku działki, za pomocą trzy kondygnacyjnej bramy, która prowadzi do wewnętrznego dziedzińca.

Na szczególną uwagę w projekcie zasługuje użycie języka architektonicznego, który sami twórcy nazwali –klasycznym językiem architektury, (...)odwołującym się do Roberta Adam'a, Veronese, Bollee i Schinkel'a-.<sup>15</sup> Projekt ten może stanowić przeciwwagę dla realizacji tzw. -białej, abstrakcyjnej, architektury-, stosującej podobny język architektoniczny, ale nie odnoszący się do zastanej tradycji kulturowej.

Na uwagę w projekcie zasługują: zastosowanie właściwej, wzorowanej na rozwiązaniach sąsiednich proporcji: okno- ściana; użycie pionowych płaszczyzn- gzymsów; podkreślenie trójdzielności kompozycji elewacji; czy zastosowania ciekawego detalu: szkła przy balkonach, odbijającego sąsiednie elewacje.

#### *Wnioski.*

Powstawanie nowych budynków w sąsiedztwie zabudowy czynszowej, wywoływało w XX-tym wieku wiele kontrowersji. Przez wiele lat architekci modernistyczni ideowo odcinali się od przestrzennego sąsiedztwa, projektując budynki będące w kontraście z zabudową czynszową. Dopiero w ostatnich latach XX-tego wieku pojawili się twórcy, którzy akceptowali i przetwarzali XIX-wieczną spuściznę.

Współczesna praktyka realizacyjna pokazuje na współistnienie dwóch podstawowych dróg twórczych, w odniesieniu do nowych obiektów uzupełniających XIX-wieczną zabudowę czynszową: kontynuację i innowację.

Analiza podstaw teoretycznych i rozwiązań praktycznych pokazuje, że w określonych przypadkach, przyjęcie postawy polegającej na kontynuacji charakteru XIX-wiecznej zabudowy kamienic czynszowych jest pożądana, a wręcz niezbędna.

Postawa kontynuacji, która przez wiele wieków stanowiła podstawę twórczości architektonicznej, doczekała się ponownego wykorzystania. Pozwala to na zachowanie generalnych wartości, do których należą: linia zabudowy, wysokości, czy kubatura nowego budynku; oraz uchwycenia ogólnego nastroju zabudowy historycznej.

W ramach tendencji kontynuacji wyróżnić można dwa rodzaje działań: imitację i inspirację. Przyjęcie imitacji jako drogi twórczej rodzi opór wielu twórców, którzy uważają tę postawę za wsteczną. Wydaje się, że masowe jej stosowanie nie prowadziłoby do rzeczywistego rozwiązywania problemów projektowych. Niemniej jednak w określonych przypadkach jej użycie ma rację bytu. Projektowanie przez inspirację ma większą szansę działania i większą rzeszę zwolenników. Jej stosowanie wymaga od autorów wiedzy i dużej kultury projektowej, ale może dać interesujące efekty.

Przewartościowania w środowiskach architektów i konserwatorów sprawiły, że w dniu dzisiejszym kontynuacja traktowana jest jako równoprawną, a w niektórych przypadkach wiodącą metodą twórczą.

<sup>15</sup> Cytat, na podstawie: *-Works in architecture Paul Robbrecht & Hilde Daem-*, Wydawnictwo: Katoen Natie Group. Antwerpia.



## 6.2. Nowe formy.

(Estetyka realizacji nowych budynków w środowisku historycznym, jako przejaw ducha czasów. Główne współczesne tendencje architektoniczne. Neomodernizm. Ewolucyjne kierunki modernizmu (dekonstruktywizm i high-tech). Postmodernizm. Przykład indywidualnej kreacji twórczej. Budynki wysokie. Wnioski.)

*Estetyka realizacji nowych budynków w środowisku historycznym, jako przejaw ducha czasów.*

Od momentu powstania kamienic czynszowych historia rozwoju architektury uległa gwałtownemu przyspieszeniu. Doszło do powstania wielu kierunków architektonicznych, które znalazły swe materialne odbicie w realizacjach budynków sąsiadujących z kamienicami czynszowymi. Budynki te wyrażały aktualnie obowiązujące poglądy estetyczne, potrzeby społeczne i odzwierciedlały możliwości techniczne epoki swego powstania.

Wielość realizacji znacząco utrudnia przeprowadzenie kompleksowej systematyki.

Wydaje się jednak, że pewne nurty w sposób szczególnie zaznaczyły swe istnienie i są obecne w historii architektury. Z perspektywy dnia dzisiejszego analiza tych realizacji stanowić może doskonałą lekcję doktryn architektonicznych i praktycznego rozwiązywania problemów projektowych. Nawet hasłowy przegląd budynków powstałych w ciągu ostatnich stu lat w sąsiedztwie zabudowy kamienic czynszowych pokazuje, że w wielu przypadkach zawarte w nich idee mogą stanowić inspiracje dla współczesnych poszukiwań.

### Secesja

Pierwszym kierunkiem, który nastąpił po okresie eklektyzmu była secesja.

Ze względu na bliskość czasową wiele kamienic secesyjnych było w swej strukturze funkcjonalnej, estetycznej i technicznej bardzo zbliżone do eklektycznego pierwowzoru, a podstawową różnicę stanowił nowy sposób dekorowania elewacji i detali wewnętrznych. Na elewacjach pojawiły się miękko prowadzone organiczne detale obramieni okiennych, gzymsów, które można odnaleźć także w stolarce okiennej i drzwiowej, oraz w bramach przejazdowych. Charakterystyczne zaokrąglenie można dostrzec także w rzutach budynków, sfalowaniu elewacji frontowych, swobodniejszym traktowaniu klatek schodowych.

Secesja rozwinęła wiele regionalnych odmian, które tworzyły indywidualne rozwiązania formalne, w takich miastach Europy jak Glasgow, Wiedeń, Paryż, Petersburg czy Kraków. Pośród tych –szkół secesji- na uwagę zasługuje środowisko brukselskie, skupione wokół osoby Victora Horta

Na tle innych dokonań nurtu secesyjnego środowisko brukselskie wyróżniają się delikatnością i powściągliwością rozwiązań. Odbiorca tej architektury nie znajdzie w niej mocnych, zdecydowanych form i struktur, ale bardzo subtelne detale, w których widać szacunek do form historycznych.

Projekty Victora Horta (Dom dla E. Tassel przy Rue Paul Emile Janson, Hotel Armand Solvay w Brukseli) prezentują się na tym tle w sposób wyjątkowy (ryc. 6.7). Na miękko prowadzonych elewacjach widać dyskretną grę światłocienia i wyrafinowany sposób operowania secesyjnym detalem.

Nieco bardziej tradycyjny jest projekt domu własnego Paula Hankara (ryc. 6.7.). Widać w nim wyraźnie pierwowzory form historycznych, które autor poddał indywidualnemu przetworzeniu.

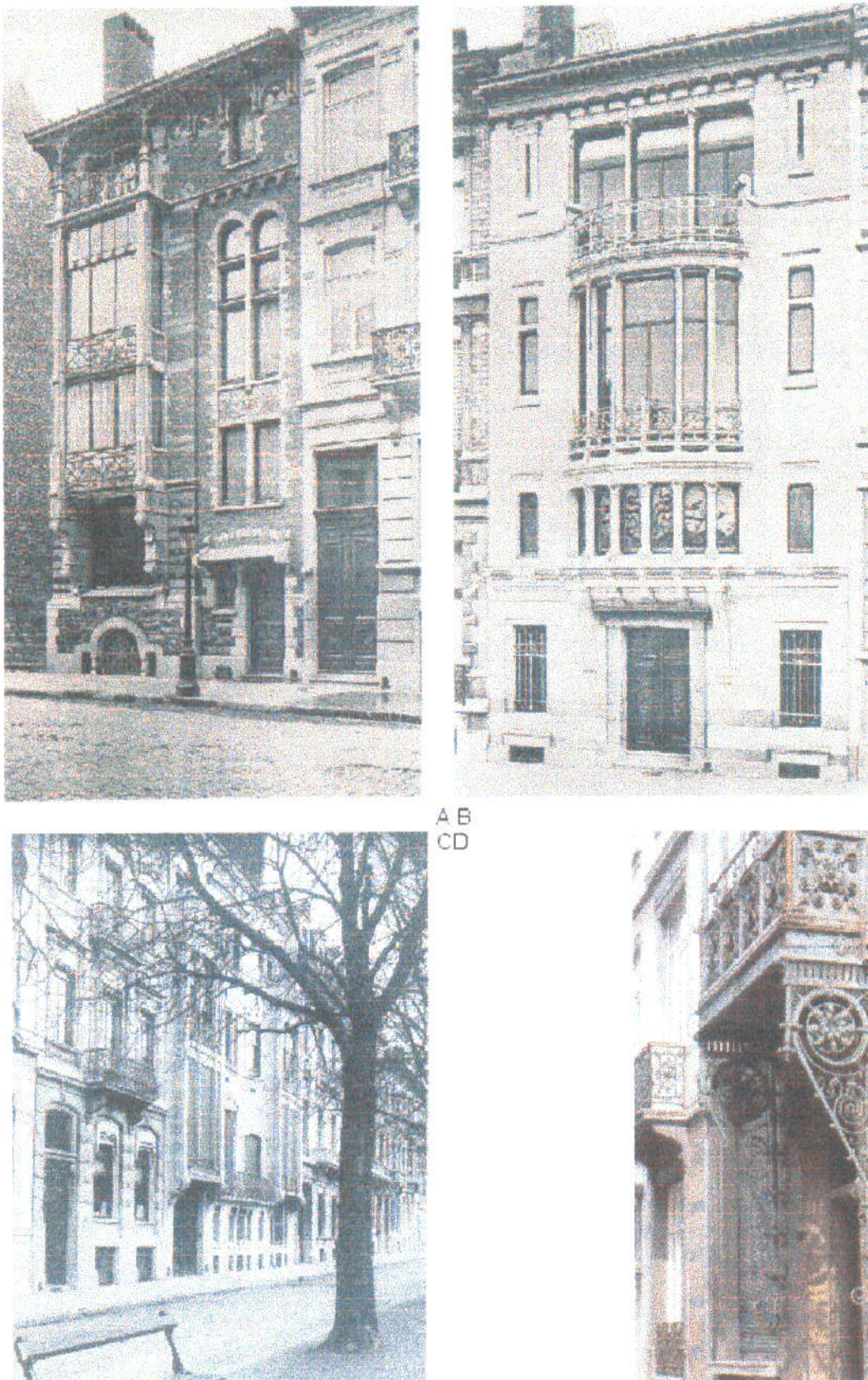
Wartym podkreślenia jest fakt, że projekty secesyjnych kamienic zyskują dzisiaj dużą akceptację społeczną. Faliste secesyjne formy przeciwstawione XX-to wiecznej powtarzalnej i technokratycznej architekturze. Ten poryw indywidualizmu, poszukiwania walorów niepowtarzalnego arcyzmu, zyskuje wciąż coraz szerszą rzeszę miłośników secesji.

### Antoni Gaudi- przykład architektonicznego indywidualizmu.

Poza istnieniem głównych nurtów architektonicznych na świecie tworzyła i wciąż tworzy grupa architektów-indywidualistów, których twórczość wymyka się bezpośredniej klasyfikacji stylowej.

Przykładem takiego twórcy był Antoni Gaudi. Ten kataloński architekt w autorski sposób przetworzył i wykorzystał formę organiczną i doświadczenia secesji. Inspirując się bogactwem form przyrody zaprojektował i zrealizował kilka budynków, które na trwałe weszły





Ryc. 6.7.

Przykłady realizacji budynków w stylu secesyjnym w Brukseli.

A: Dom własny Paula Hankara przy Rue Defacqz w Brukseli, arch. Paul Hankar (1893);

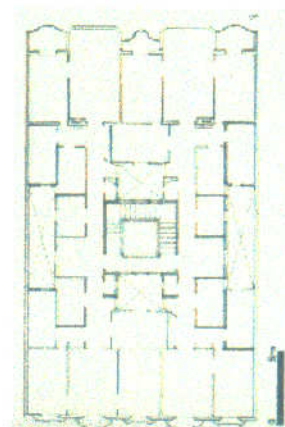
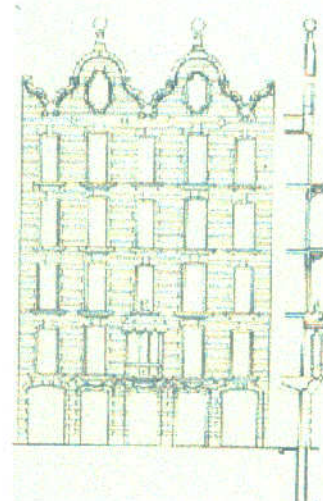
B: prawej; Dom dla E. Tassel przy Rue Paul Emile Janson w Brukseli, arch. Victor Horta (1893).

C: Hotel Armand Solvay, arch. Victor Horta (1894-1901);

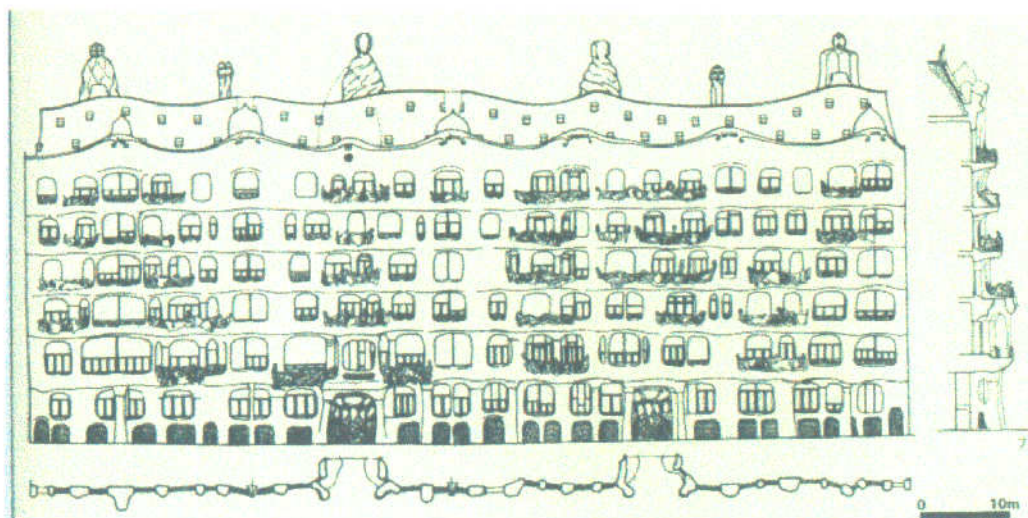
D: detal balkonu domu przy Rue Van Moer 12 w Brukseli, arch. Jean Baes (1889).

Źródło: -*The 19<sup>th</sup> Century in Belgium, Architecture and Interior Design*- Lannoo/ 1994.





A



B

Ryc. 6.8.

A- Casa Calvet(1898- 1900) na Calle de Casp w Barcelonie- widok, rzut piętra powtarzalnego i elewacja frontowa wraz z przekrojem, arch. Antoni Gaudí.

B- Casa Milà (1906-1910) Barcelona- elewacja frontowa wraz z przekrojem, arch. Antoni Gaudí.

Zestawienie tych dwóch projektów A. Gaudiego pokazuje ewolucję rozwiązań formalnych i funkcjonalnych u tego autora. Casa Calvet posiada stosunkowo tradycyjny charakter, a Casa Milà stanowi już popis Gaudiego w swobodnym komponowaniu przestrzennym, ilustrując równocześnie jak fantazyjnie rozwiązać można było problemy wielkomiejskiej architektury mieszkaniowej już na początku XX-tego wieku.

Źródło: Rainer Zerbst: *-Antonio Gaudí i Cornet- życie dla architektury-* Taschen.



do kanonu architektury początków XX-tego wieku. Przez większość swego twórczego życia projektował on budynki kamienic, które wykonywane były na zamówienia swych przyjaciół inwestorów. Porównanie formy tych budynków pokazuje rozwój talentu architekta, który rozpoczynał swe dzieła od stosunkowo prostych budynków, aby pod koniec życia tworzyć indywidualne i plastyczne formy. Pośród jego realizacji na uwagę zasługują budynki kamienic: Casa Vicens (1883-1888), Palacio Guell (1886-1889), Casa Calvet (1898-1900), oraz najświetniejsze: Casa Batllo (1904-1906) i Casa Mila (1906-1910) (ryc. 6.8). Budynki te posiadają tradycyjny układ funkcjonalny, a ich podstawowym atutem jest organiczne, bliskie naturze ludzkiej traktowanie przestrzeni architektonicznej. Choć twórczość A. Gaudiego pozostaje niedościgłym fenomenem, to stanowi ona istotną inspirację dla innych architektów, tworzących indywidualne formy.

#### Architektoniczne środowisko krakowskie przełomu XIX i XX wieku.

Poszukiwanie nowatorskich rozwiązań przestrzennych odbywało się także w Krakowie. Jak piszą M. Fabiański i J. Purchla: -W złożonej i pełnej sprzeczności sytuacji Kraków stał się najważniejszym ośrodkiem polskiej myśli architektonicznej w latach 1890-1914, mimo iż Warszawa, Łódź, a także Lwów i Poznań znajdowały się w znacznie lepszej sytuacji gospodarczej, notując w tym czasie dynamiczniejszy rozwój urbanistyczny i intensywniejszy ruch budowlany. Prymat Krakowa i powstanie tutaj silnego środowiska architektonicznego opierały się raczej na rozkwicie życia intelektualnego i artystycznego pod Wawelem niż na koniunkturze budowlanej<sup>1</sup>. Na przełomie XIX i XX wieku zgromadziło się tu interesujące środowisko architektoniczne, które z jednej strony łączyło wątki tradycji eklektycznej z nowoczesnym powiewem myśli secesyjnej, pochodzącej przede wszystkim z Wiednia. - Stąd powstająca w Krakowie po 1900 r. architektura przybierała najczęściej postać eklektycznej kombinacji form historycznych, przemieszanych z dekoracją secesyjną i motywami ludowymi oraz wyraźną tendencją do modernizowania. W tym duchu wypowiedali się tym czasie m.in. czynni w Krakowie od lat osiemdziesiątych: Jan Zawiejski, Sławomir Odrzywolski i Władysław Ekielski.<sup>2</sup> Jako przykłady realizacji w duchu historyzmu można podać -Kamienicę Jasny Dom- przy ul. Biskupiej 2 i ul. Łobzowskiej 11- dom własny architekta Jana Zawiejskiego; oraz zrealizowaną przez tego samego autora -Kamienicę Ohrensteina- przy ulicy Stradom 27 i Dietla 42 (ryc. 6.9). Przykładem realizacji wychodzącej z ducha eklektyzmu, wykorzystującego motywy renesansu wawelskiego, tworzącego przy tym niezwykle malowniczą całość, jest dom własny z 1899 r. autorstwa Władysława Ekielskiego, znajdujący się przy Piłsudskiego 40. Na tym tle na wyjątkowe podkreślenie zasługuje zespół ekskluzywnych kamienic wzniesionych w latach 80-tych i 90-tych XIX w. przez Teodora Talowskiego przy ulicy Retoryka 1,3,7,9, czy projekt kamienicy -Pod Pajakiem- u zbiegu ul. Karmelickiej i ul. Batorego (1889-1890) (ryc. 6.9). Charakteryzują się one wykorzystaniem motywów historycznych, które uległy jednak bardzo głębokiemu przetworzeniu i stanowią szczytowe osiągnięcie w architekturze krakowskiej przełomu XIX i XX wieku.<sup>3</sup>

#### Tradycja modernistyczna.

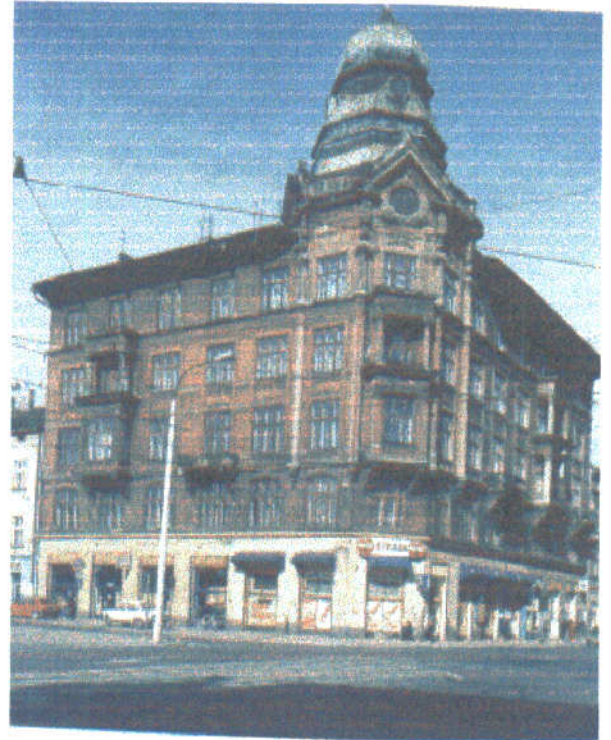
I wojna światowa stanowi istotną cezurę czasową w rozwoju myśli architektonicznej. Od momentu jej zakończenia datują się początki architektury modernistycznej. Awangarda okresu międzywojennego dążyła do wykreowania nowej wizji miasta, które stanowiło swoistą antytezę XIX-wiecznego miasta. Wymownym przykładem negatywnego stosunku modernistów wobec XIX-wiecznej tradycji może być projekt koncepcyjny przebudowy Paryża autorstwa Le Corbusiera. Projekt ten zakładał zburzenie fragmentu XIX-wiecznych dzielnic Paryża i realizację nowego miasta. Poza szeregiem futurystycznych i radykalnych wizji, w okresie międzywojennym

<sup>1</sup> Marcin Fabiański, Jacek Purchla -*Historia architektury Krakowa w zarysie*-. Wydawnictwo Literackie, Kraków 2001.

<sup>2</sup> Tamże.

<sup>3</sup> Na temat twórczości T. Talowskiego patrz: Zbigniew Beiersdorf -*Architekt Teodor M. Talowski. Charakterystyka twórczości*-, zamieszczony w -*Sztuka 2 połowy XIX wieku*- PWN Warszawa 1973.





A



B

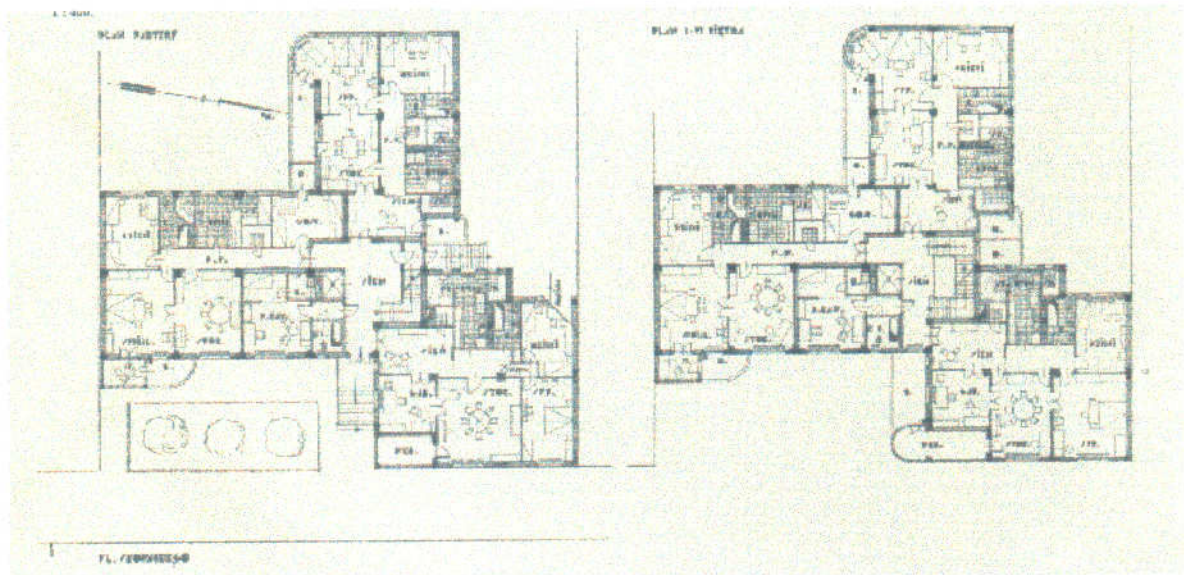
Ryc. 6.9.

A- Zrealizowane w Krakowie projekty autorstwa Jana Zawiejskiego:  
po lewej: kamienica Jasny Dom przy ul. Biskupiej i Łobzowskiej 11 (1909-1910)  
po prawej: kamienica Ohrensteina przy ul. Stradom 27 i Dietla 42.

B- Zrealizowane w Krakowie projekty autorstwa Teodora Talowskiego:  
po lewej: Kamienica Pod Pajakiem przy ulicach ul. Karmelickiej 35 i Batorego 26 (1889 ),  
po prawej: domy przy ulicy Retoryka 1,3,7,9 (1887-1891).

Źródło: Marcin Fabiański, Jacek Purchla –*Historia architektury Krakowa w zarysie*- Wydawnictwo Literackie, Kraków 2001.





Ryc. 6.10.

Dom mieszkalny dyrekcji kolei w Katowicach. Autor: arch. Tadeusz Michejda.

Realizacja wielorodzinnego budynku mieszkalnego w estetyce –ekspresyjnego modernizmu- na działce sąsiadującej z kamienicami czynszowymi.

Autorska wypowiedź Tadeusza Michejdy na temat architektury historycznej i ówczesnej architektury nowoczesnej: - Dla architektury dawniejszej problemy architektury skupiały się głównie na zaprojektowaniu pięknej fasady, dzisiejszy architekt rozpoczyna rozwiązywanie danego zagadnienia od właściwego rozplanowania wnętrza-.

Źródło: -Architektura i Budownictwo- 5/1932.



zrealizowano wiele nowych budynków, sąsiadujących z XIX-wieczną zabudową, operujących różnymi odmianami języka modernizmu.

Przykładem ilustrującym podejście modernistów do sposobu projektowania nowych budynków w zastanym środowisku kamienic czynszowych jest projekt –Domu mieszkalnego Dyrekcji Kolei w Katowicach- autorstwa arch. Tadeusza Michejda (ryc. 6.10).

Projekt ten ukazuje zmiany w sposobie myślenia i projektowania nowego pokolenia architektów.<sup>4</sup> Budynek zlokalizowano pomiędzy dwoma kamienicami w zabudowie zwartej. Autor wycofał fragment fasady wejściowej tworząc niewielki dziedziniec. Rzut budynku w układzie trójczłonowym zaprojektowany został niezwykle funkcjonalnie, w oparciu o centralną klatkę schodową z windą. Na uwagę zasługuje część znajdująca się w głębi działki. Jest to swoista –oficyna- zaprojektowana jednak na zasadach równoprawnych z częściami znajdującymi się przy froncie ulicy. Autor zastosował w projekcie interesujące zaokrąglenia narożników budynku, nadając mu dynamiczny charakter.

T. Michejda odcina się w swym projekcie od zabudowy sąsiadujących kamienic. Wprowadza nowy budynek o większej wysokości i cofniętej linii zabudowy. Projektowany budynek pozbawiony jest historycznych odniesień i dekoracji, operuje abstrakcyjną geometrią, a naczelnym problemem projektowym jest poprawne rozwiązanie funkcji.

Trudno o jednoznaczne podsumowanie dokonań architektury modernistycznej w okresie międzywojennym. Doktryna modernizmu zakładała realizację od podstaw -nowego miasta-, a życiowa pragmatyka spowodowała, że osiągnięcia modernizmu w zakresie rozwiązań funkcjonalnych, konstrukcyjnych i estetycznych stosowano przy projektowaniu budynków w historycznym sąsiedztwie. Wydaje się jednak, że wiele z tych realizacji na stałe wrosło w krajobraz miast, dodając mu nowych wartości przestrzennych.

#### Warszawska międzywojenna szkoła architektury.

W europejskiej architekturze międzywojennej wyróżnić można było dwa podstawowe nurty: architekturę nowoczesną związaną z ruchem międzynarodowym; oraz architekturę tradycyjną, bazującą na tradycji historycznej.

W okresie międzywojennym w Warszawie, która posiadała bardzo ciekawe środowisko architektoniczne, (architekci starszego pokolenia wykształceni w okresie zaborów poza granicami Polski, architekci młodego pokolenia będący pod wpływem ruchu nowoczesnego) doszło do powstania szkoły architektonicznej łączącej tradycję i nowoczesność.

Realizacje te dotyczyły różnych rodzajów budynków, ale szczególne miejsce pośród tych realizacji zajęły luksusowe budynki kamienic na wynajem.<sup>5</sup>

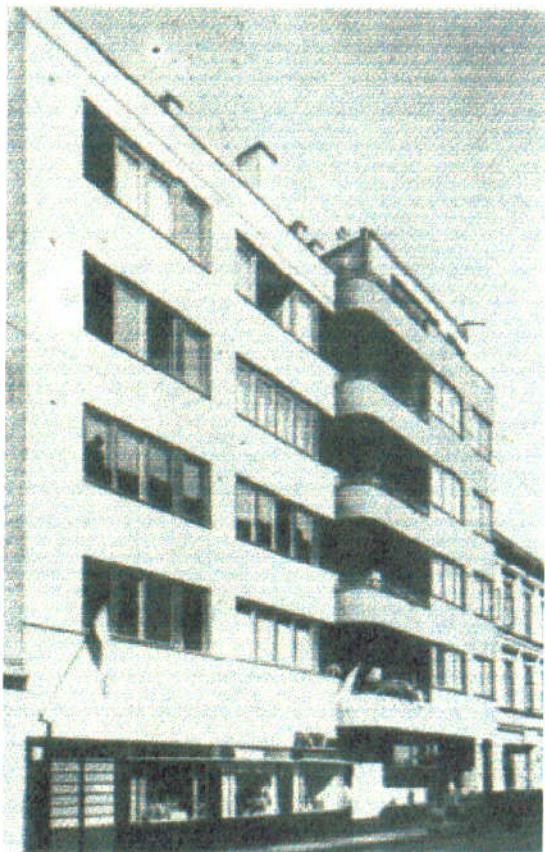
Na mocy ustawy z dnia 24 marca 1933 r (zwaną popularnie –Lex Wedel-) o ulgach dla nowowznoszonych budowli ( Dz. Ustaw, 1933 nr 22, poz. 173) powstało wiele budynków, które wyznaczyły nowy standard architektoniczny kamienic czynszowych w Polsce.

Ustawa rządowa zakładała zmniejszenie podatku dochodowego o sumę zainwestowaną w budownictwo mieszkaniowe, co spowodowało opłacalność inwestycji w luksusowe budynki, za które można było ustalić wysokie komorne. Skutkowało to realizacją kamienic z mieszkaniami wielopokojowymi, oraz domów typu: -apartament house-, składających się z

<sup>4</sup> W artykule pt. *–O zdobyczach architektury nowoczesnej-* opublikowanego w *–Architekturze i Budownictwie-* (5/1932) Tadeusz Michejda dokonał interesującego porównania nowoczesnego projektowania architektonicznego i projektowania w manierze historycznej: *– Dla architektury dawniejszej problem architektoniczny skupia się głównie na zaprojektowaniu pięknej fasady; dzisiejszy architekt rozpoczyna rozwiązanie danego zagadnienia od właściwego rozplanowania wnętrza. Dawniej tak klient jak i architekt lamali sobie głowy, w jakimby tu pięknym –stylu- zaprojektować fasadę, przy czym sięgano po wszystkie znane nam style historyczne, nie wyłączając egipskiego. (...) W tem –ubieraniu- domów w historyczne style nie przejmowano się zbyttem, jaki dana fasada ma związek z rozplanowaniem wnętrza i czy ono z powodu niej nie ucierpi. (...) Grunt, że fasada była utrzymana w stylu, a dom miał wiele okien, których liczba odgrywała nawet poważną rolę przy oszacowaniu wartości domu. Dzisiaj postępujemy wręcz odwrotnie. (...) Fasada zaś domu jest jakoby rzeczą drugorzędną. Mówi się nieraz, że jeżeli rzuty są rozwiązane dobrze, to fasada –sama wyjdzie.-*

<sup>5</sup> Na temat luksusowych kamienic z lat 30-tych XX wieku w Warszawie patrz artykuł: *– Piękne dzielnice. Uwagi o architekturze luksusowej w Warszawie w latach trzydziestych XX w. –* Tadeusz Stefan Jaroszewski, zamieszczony w *–Zeszytach Architektury Polskiej-* (1/1989).





A  
C



B  
D



Ryc. 6.11.

Warszawska międzywojenna szkoła architektury.

Przykłady realizacji luksusowych budynków mieszkalnych z lat 30-tych w sąsiedztwie architektury budynków czynszowych w Warszawie.

Projekty arch. Juliusza Żórawskiego: A- Apartament House (6 sierpnia 28/ Nowowiejska 4),

B- dom przy Al. Przyjaciół 3.

Projekty arch. arch. Jerzego Gelbarda, Romana Sigalina: C- dom przy ul. Lwowskiej 7, D- dom przy

Al. Przyjaciół 8.

Źródło: -Zeszyty Architektury Polskiej- (1/1989).



niewielkich mieszkań.<sup>6</sup> Kamienice te projektowane były przez takich architektów jak: Bohdan Pniewski, Edward Eber, Lucjan Korngold, Juliusz Żórawski, Wacław Weker, Wacław Moszkowski, Jerzy Gelbard, Roman Sigalin, Jadwiga i Juliusz Ostrowscy, Jerzy Wierzbicki, Ludwik Paradistał, i inni.

Projekty Juliusza Żórawskiego wyróżniały się stosowanym przez autora purystycznym językiem –białej- architektury. Najbardziej znane z jego realizacji to dom Jana Wedla (ul. Puławska 28), dom przy Al. Przyjaciół 3, Apartament House przy ul. 6 Sierpnia 28 (ryc. 6.11). W projektach J. Żórawskiego z tego okresu widać wyraźnie fascynację autora twórczością Le Corbusiera, oraz konsekwentną realizację pięciu zasad współczesnej architektury. Układy funkcjonalne odznaczają się dużą precyzją projektową; a opracowane elewacje ukazują niezwykły talent autora, do komponowania elewacji budynków przy użyciu oszczędnych środków.

Odmienny charakter posiadały budynki autorstwa Jerzego Gelbarda i Romana Sigalina. Elementem charakterystycznym stosowanym przez tych twórców było użycie trójbocznych wykuszy, które zastosowali w projektach domów przy Lwowskiej 7 (ryc. 6.11)

ul. Konopnickiej 3 i Al. Jerozolimskich 101. Ich projekt kamienicy przy Al. Przyjaciół 8 (ryc. 6.11) i wybudowany w 1937 dom dla Haliny i Juliusza Regulskich odznaczały się spokojnymi, starannie opracowanymi elewacjami.

Wiele z budynków projektowanych w latach trzydziestych XX wieku nie przetrwało zniszczeń II wojny światowej. Te jednak które przetrwały (pomimo daleko idących powojennych zmian), potwierdzają wysoką klasę architektoniczną obiektów i stanowią mogą doskonałe przykłady do twórczego naśladowania. Operując językiem łączącym wartości współczesne i historyczne stworzono obiekty, które stanowią istotny wkład w historię XX-wiecznej architektury polskiej.

#### Socrealizm.

W latach 30-tych XX-tego wieku doszło do powstania i rozwoju w Związku Radzieckim nowego kierunku architektonicznego: socrealizmu. Kierunek ten, po zakończeniu II-ej wojny światowej stał się obowiązującym kierunkiem architektonicznym w krajach demokracji ludowej. W warunkach polskich doszło do praktycznej realizacji idei socrealizmu architektonicznego w pierwszej połowie lat 50-tych. Realizacje socrealistycznych budynków w centrach polskich miast bardzo często sąsiadowały z XIX- wieczną zabudową czynszową. Godnym podkreślenia jest fakt, XIX-wieczna architektura eklektyczna i architektura socrealizmu przetwarzały wzory historyczne. W obydwu przypadkach najczęściej nawiązywano do form neorenesanowych i klasycznych.

Ideolodzy radzieckiego socrealizmu odwoływali się do XVIII formy klasycznej z okresu panowania w Rosji Piotra I-go. Dowodzili, że forma klasyczna, oraz wzory palladiańskie zostały twórczo przetworzone i są charakterystyczne dla dorobku duchowego ludu rosyjskiego.<sup>7</sup>

Jak pisał jeden z głównych teoretyków socrealizmu E. Goldzman: -Fakt, że architektura formowała się odpowiednio do potrzeb i interesów, obyczajowości i ideologii klas panujących - określał treść społeczną, kierunek ideowy budownictwa danej epoki, lecz kanwa artystyczna, tkanka formalna, różnorodność i bogactwo środków i metod - wszystko to było dziełem geniuszu ludu zmuszonego do służby u wyzyskiwaczy-.<sup>8</sup>

Porównanie form i ideologii towarzyszącej powstaniu XIX- wiecznych kamienic czynszowych i zabudowy socrealistycznej pokazuje na uniwersalność języka form klasycznych, które mogą być transponowane do doktryn architektonicznych posiadających odmienne bazy

<sup>6</sup> Godnym podkreślenia był wysoki standard mieszkań, który objawiał się stosowaniem bogatego wyposażenia technicznego: w windy ( w domu przy Al. Przyjaciół 3 projektowanym przez J. Żórawskiego wyjścia z windy prowadziły wprost do przedpokoju), domofony, oraz wysoki standard stosowanych materiałów wykończeniowych.

<sup>7</sup> Na temat architektury socrealizmu w Polsce patrz artykuł Krzysztofa Stefańskiego -*Architektura polska 1949-1956-*, artykuł zamieszczony w -*Kwartalniku Architektury i Urbanistyki-* (Tom XXVII, Zeszyt 1-2, Warszawa 1982).

<sup>8</sup> Tamże.





Ryc. 6.12.

Socrealistyczny fragment zabudowy Al. Jedności Narodowej i Placu Lotników w Szczecinie.

Autorzy: arch. Henryk Nardy z zespołem.

Zabudowa socrealistyczna z połowy lat 50-tych XX-tego wieku, która powstała w miejscu zburzonych w czasie drugiej wojny światowej kamienic czynszowych. Widoczne jest zachowanie ogólnych gabarytów czynszowej zabudowy sąsiedniej (linii zabudowy, wysokości gzymsu wieńczącego), przy równoczesnym operowaniu monumentalnym językiem architektonicznym ( np. porównanie wielkości bram przejazdowych).

Źródło: Fotografie własna autora.



Ryc. 6.13.

Postmodernistyczne uzupełnienie zabudowy czynszowej przy ulicy Królowej Jadwigi w Szczecinie.

Autorzy: arch. K. Krzątała z zespołem.

Budynek ten prezentuje symboliczno-ironiczne oblicze postmodernizmu. Na szczególne podkreślenie zasługuje symboliczne przeskalowanie gzymsu wieńczącego, który uzyskał formę ostatniej kondygnacji.

Źródło: Fotografie własna autora.



ideowe (XIX- wieczny kapitalizm, XX- wieczny komunizm).

Efekty tego przetworzenia mogą dawać odmienne rezultaty formalne.

Przykładem wzajemnych stosunków architektury czynszowej i architektury okresu socrealistycznego może być zabudowa przy Placu Lotników w Szczecinie.

W zniszczonym w czasie drugiej wojny światowej fragmencie XIX-wiecznego kwartału czynszowego, powstała w latach 50-tych XX-tego wieku zabudowa socrealistyczna.

Porównanie socrealistycznego kompleksu, autorstwa zespołu architektów pod kierunkiem Henryka Nardy (ryc. 6.12), z zachowaną XIX-wieczną zabudową czynszową, ukazuje podobieństwa i różnice, w sposobie przetwarzania historycznego języka architektonicznego.<sup>9</sup>

Odbiór i ocena architektury socrealizmu ulegały zmianie w ciągu lat. Z perspektywy dnia dzisiejszego akcentowane jest poszanowanie –miejskości- i kontynuacja takich idei jak: pierzeja, skala zabudowy, czytelny podział przestrzeni na publiczną i prywatną.

#### Technologia prefabrykowana.

Po II-jej wojnie światowej doszło w architekturze europejskiej do rozpowszechnienia uprzemysłowionych technologii budowlanych. Architektura tzw. –wielkiej płyty- stała się na wiele lat wyznacznikiem poszukiwań architektów w całej Europie.

Operowanie tą technologią stało się szczególnie popularne w Polsce w latach 60-tych i 70-tych XX-tego wieku. W początkowym okresie w technologiach prefabrykowanych realizowano przede wszystkim osiedla mieszkaniowe. Z czasem jednak technologia ta stała się podstawową technologią budowlaną i realizowano w niej także uzupełnienia istniejącej tkanki historycznej.

Realizacje te powstawały także w sąsiedztwie XIX-wiecznej zabudowy czynszowej. Analiza realizacji budynków prefabrykowanych na terenie Polski pokazuje na duży stopień unifikacji tych budowli. W większości przypadków architekci nie wkomponowywali swoich projektów w zastane środowisko architektoniczne, podążając raczej drogą kontrastu (ryc. 6.14).

Skupiano się raczej na problemach funkcjonalnych i prawnych<sup>10</sup>, pozostawiając niestety często estetykę elewacji na marginesie rozważań twórczych.

Spowodowało to wyalienowanie projektowanych budynków z istniejących ciągów elewacyjnych. Bogato zdobione elewacje kamienic czynszowych kontrastowały z płaskimi elewacjami budynków prefabrykowanych. Brak było detalu i właściwych proporcji otworów okiennych. Kontrast ten jest szczególnie widoczny w zestawieniu z podobnymi realizacjami w stylu modernistycznym z okresu międzywojennego, które wykazują znacznie większą kulturę architektoniczną.

Bez wątplenia zrealizowano także w omawianym okresie budynki o znaczących walorach architektonicznych. Działo się to szczególnie w odniesieniu do budynków projektowanych przez autorów o dużej osobowości twórczej, którym udało się przełamać schemat i powtarzalność rozwiązań.

#### *Główne współczesne tendencje architektoniczne.*

Współczesna –międzynarodowa scena architektoniczna- charakteryzuje się niespotykanym

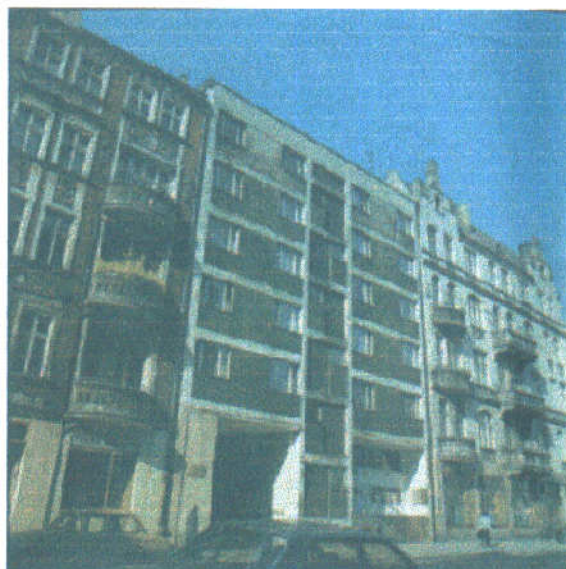
<sup>9</sup> Do podobieństw można zaliczyć przede wszystkim tożsamość skali urbanistycznej obydwu założeń (wysokość zabudowy, linie zabudowy, kształt dachu, itp.),

Podstawowe różnice to:

- odmienny jest sposób wykorzystania elementów budujących fasady frontowe:
  - zabudowa socrealistyczna ma monumentalny wyraz (wysokie przejazdy bramowe, zdyscyplinowany i przeskalowany detal),
  - architektura XIX-wieczna operuje stosunkowo kameralnym detalem.
- układy funkcjonalne:
  - zabudowa socrealistyczna nie odnosi się do istniejącego podziału własnościowego, tworząc charakterystyczną ciągłą zabudowę obrzeżną, a wnętrza urbanistyczne mają charakter otwarty i zielony.

<sup>10</sup> Istnieje duża grupa realizacji z tego okresu, w których doszło do fragmentarycznego wycofania linii zabudowy w nowym budynku. Wycofanie to wynikało z istniejących przepisów odnoszącymi się do odległości budynku od drogi określonej kategorii. Dochodziło więc masowo do triumfu biurokratycznych wytycznych wobec zasad kompozycji urbanistycznej i zasad estetycznych.





Ryc. 6.14.

Przykłady realizacji budynków w technologiach prefabrykowanych w sąsiedztwie kamienic czynszowych z terenu Wrocławia.

Góra: po lewej: budynek z początku lat 60-tych XX-tego wieku przy ulicy Lwowskiej,  
autor arch. Maria Kielczewska;

po prawej: budynek z połowy lat 70-tych wykonany w technologii WWP, przy ulicy Tomaszowskiej;

Dół: po lewej: budynek z początku lat 70-tych XX-tego wieku przy ulicy Lwowskiej,  
autor arch. Maria Kielczewska;

po prawej: budynek przy ulicy Świdnickiej, autor arch. Agata Cywińska.

Źródło: Czasopismo: *-Mój Dom-* 32(5)87.



wcześniej pluralizmem doktryn architektonicznych. Bez wątpienia stan ten stanowi odbicie ogólnych tendencji panujących w nauce, polityce, czy filozofii współczesnego świata. Od momentu –powstania postmodernistycznego świata wartości- zauważyć można czerpanie inspiracji, przetwarzanie, oraz wzajemną negację podstawowych szkół architektonicznych.

Poza głównymi nurtami architektonicznymi, zauważyć można wzrost znaczenia roli architektów twórców. Architekci ci funkcjonują w ramach poszczególnych doktryn architektonicznych, lub podążają właściwą sobie drogą twórczą.

Wynikiem tego stanu jest powstawanie realizacji reprezentujących szeroką gamę rozwiązań architektonicznych w sąsiedztwie XIX-wiecznej zabudowy czynszowej.

Dla potrzeb niniejszego opracowania wyróżniono następujące główne kierunki architektury współczesnej:<sup>11</sup>

- architektura tradycjonalistyczna;
- architektura neomodernistyczna;
- architektura zewoluowanego modernizmu: high-tech i dekonstruktywizm;
- architektura postmodernistyczna.

### *Neomodernizm.*

Modernizm, który w ramach swej doktryny skupiał bardzo szeroki wachlarz poszukiwań, stanowił najważniejszy nurt w architekturze XX-tego wieku.

W swym rozwoju osiągnął on w końcu lat 60-tych i 70-tych postać, która stała się w wielu przypadkach nie akceptowana. Stało się to bezpośrednią przyczyną kryzysu i odrzucenia przez twórców i odbiorców wyalienowanych ideałów modernizmu, oraz zwrócenie się – ku złożoności i sprzeczności-.

Podstawy ideologiczne i praktyczne modernizmu były jednak zbyt solidne, aby można je było zbagatelizować i pominąć. W latach 70-tych wielu twórców podjęło prace teoretyczne i realizacyjne, które doprowadzić miały do powstania zreformowanego modernizmu, który w literaturze fachowej określany jest terminem: neomodernizmu.

Neomodernizm bazując na dokonaniach ideowych i estetycznych modernizmu dopasowuje je do nowych potrzeb. Neomoderniści pożegnali się z mitami modernizmu<sup>12</sup>, odrzucili chęć tworzenia nowego człowieka i abstrakcyjnego miasta oderwanego od rzeczywistości.

Na ich miejscu pozostał ekonomiczny pragmatyzm, modernistyczna estetyka i otwarcie się na wielokulturowość miasta.<sup>13</sup>

Nurt ten posiada na całym świecie wielu współtwórców, których prace dotyczą także nowych realizacji w sąsiedztwie XIX-wiecznych kamienic czynszowych. Dwa główne ośrodki neomodernizmu skupione są obecnie w USA i Europie Zachodniej.

Sztandarowym przykładem realizacji neomodernistycznej w środowisku kamienic czynszowych jest zrealizowana przez OMA (Office for Metropolitan Architecture) i jej liderów (Rem Koolhaas i Elia i Zoe Zenghelis) budynek –Check Point Charlie- w berlińskiej dzielnicy Kreuzberg (ryc. 6.15). Budynek ten charakteryzuje się elementami modernistycznej składni architektonicznej: zdecydowana prostopadłościenna bryła, okna pasmowe, częściowo uwolniony parter budynku, wycofanie linii zabudowy, dach jako piąta elewacja. Elementy te są typowe dla modernizmu, jednak pod koniec wieku XX-tego zostały na nowo wykorzystane i zinterpretowane przez autorów tej realizacji.

### *Architektura zewoluowanego modernizmu: high-tech i dekonstruktywizm.*

Struktura, jako pojęcie oznaczające sposób organizacji przestrzeni architektonicznej, stała się punktem wyjścia dla powstania dwóch odmiennych nurtów architektonicznych.

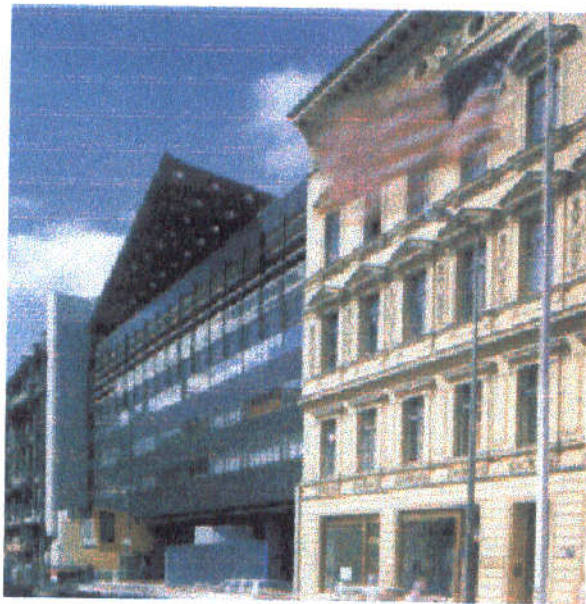
<sup>11</sup> Ten umowny podział dokonany został w oparciu o analizę wydawnictw albumowych poświęconych architekturze współczesnej (np. seria wydawnictwa TASCHEN, seria wydawnictwa TERRAIL).

<sup>12</sup> Na ten temat pisał w swej książce pt.: *-Mity i utopie architektury XX wieku -* Jakub Wujek, Warszawa 1986.

<sup>13</sup> Podstawy nurtu neomodernistycznego sięgają filozofii poststrukturalnej i nowej krytyki literackiej.

Szczególne miejsce w tym procesie zajął J. Derrida, ze swą koncepcją –pokolenia jednego miasta-, w której postulował konieczność współistnienia wielu tradycji w jednej przestrzeni.





A



B

C

D



Ryc. 6.15.

Przykłady realizacji współczesnych budynków w zetknięciu z budynkami w typie XIX-wiecznych kamienic czynszowych:

Realizacje berlińskie wykonane w czasie IBA:

**A-** neomodernistyczny budynek przy Check Point Charlie, autorstwa OMA (Rem Koolhaas i Elia Zenghelis). (Źródło: *AJ/ volume 212- 12/09/00*).

**B-** budynek amerykańskiego architekta Petera Eisenmana przy Kochstrasse, wywodzącego się z nurtu neomodernistycznego, ale tworzącego obecnie w duchu dekonstruktywizmu.

(Źródło: album *L'architecture aujourd'hui*. Wydawnictwo: Pierre Terrail 1991).

Przykłady realizacji w tendencji high-tech:

**C-** budynek w zespole firmy Daimler Chrysler w kompleksie Potsdamer Platz autorstwa Richarda Pogers Partnership. (Źródło: *AJ/ volume 212- 12/09/00*).

**D-** budynek l'IRCAM w Paryżu autorstwa Renzo Piano. (Źródło: album *L'architecture aujourd'hui*. Wydawnictwo: Pierre Terrail 1991).



Twórcy high-tech zwielokrotnili i podkreślili jej rolę w procesie projektowym, nadając jej znaczenie nadrzędne. Odmienną postawę zaprezentowali dekonstruktywiści, którzy doprowadzili do rozbicia i zmiany znaczenia elementów struktury.

#### Tendencja high-tech.

Jednym z podstawowych fetyszy architektury XX-tego wieku było dążenie do uzyskania –sterylnych- układów funkcjonalnych, oraz wykorzystanie nowoczesnych materiałów budowlanych. Kryzys ideologiczny nurtu modernistycznego w latach 60-tych XX-tego wieku zaowocował radykalizacją postaw wielu twórców. Obok postmodernizmu do głosu doszli także architekci, którzy postanowili rozwinąć i doprowadzić do swoistego ekstremum idee modernizmu. Takie grupy twórcze jak: japońscy metaboliści, czy amerykańscy i brytyjscy brutalści, akcentowali wagę i znaczenie pojęcia struktury w procesie tworzenia architektury. Rozwinęli oni idee budynku rozumianego jako maszyna, gdzie układ funkcjonalny składać się miał z pomieszczeń obsługiwanych i obsługujących, a zastosowane materiały obrazować miały aktualne możliwości przemysłu budowlanego.

Nurtem, który połączył te teoretyczne i praktyczne poszukiwania architektów w różnych częściach świata stał się high-tech.

Architektura wysokich technologii obecna jest w twórczości architektonicznej od ponad 30-tu lat. Na jej czele stoi –grupa klasyków high-techu-: Richard Rogers, Renzo Piano, Norman Foster, Michael Hopkins, która znajduje naśladowców w młodym pokoleniu architektów. Tworzą oni jedyne w swoim rodzaju dzieła architektoniczne, które wyróżniają się na tle innych rozwiązań konsekwencją przyjętych idei.

Projektowane przez nich budynki znajdują się także w sąsiedztwie zabudowy czynszowej z drugiej połowy XIX-tego wieku. Sztandarowym przykładem, który doczekał się wielu analiz była realizacja Centrum Pompidou w Paryżu autorstwa Richarda Rogersa i Renzo Piano. W projekcie tym autorzy doprowadzili do materializacji idei ekspozycji elementów funkcjonalnych (ciągi komunikacyjne), struktury konstrukcyjnej, oraz elementów instalacji budowlanych.

Twórczość autorów Centrum Pomidou, choć pracujących oddzielnie od wielu lat, nadal wykazuje typowe dla tendencji high-tech elementy.

Richard Rogers jest autorem budynku Daimler Chrysler (ryc. 6.15.) , stanowiącego część kompleksu Potsdamer Platz w Berlinie. Założenie Potsdamer Platz stanowi jedną z najgłośniejszych realizacji architektonicznych końca XX-tego wieku. Układ urbanistyczny zaprojektowany przez Philipa Jonhsona ma charakter stosunkowo zwartej zabudowy, w ramach której poszczególni twórcy otrzymali działki do zaprojektowania. W przeszłości ten fragment miasta posiadał właśnie XIX-wieczną kompozycję kwartałową, która uległa zniszczeniu. Budynek zaprojektowany przez Rogersa składa się z 3 bloków, które stykają się bezpośrednio z budynkiem w typie kamienicy czynszowej. Autor zastosował w projektowanym przez siebie budynku charakterystyczny dla swojej twórczości zakres rozwiązań: akcentowanie dynamicznych elementów ruchu (klatka schodowa), oraz dużą liczbę przeszkleń, które zestawił z jedną istniejącą w sąsiedztwie kamienicą.

Bardziej autorski charakter ma projekt IRCAM autorstwa Renzo Piano (ryc. 6.15.), drugiego z twórców Centrum Pompidou. Twórczość Renzo Piano w ciągu lat odeszła od typowego stylu high-tech i charakteryzuje się większą indywidualizacją wypowiedzi (między innymi: użycie okładzin ceglanych, krzywoliniowe elementy konstrukcyjne). Projekt kompleksu IRCAM w Paryżu, zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie kamienic czynszowych reprezentuje typowe cechy stylu high-tech i stylu autora: akcentowanie pionów komunikacyjnych i elementów instalacyjnych.

Bez wątplenia high-tech będzie się nadal rozwijał. Wydaje się jednak, że styl ten przechodzi pewną ewolucję. W początkowym okresie fetyszyzował on znaczenie technologii.

Doświadczenia realizacyjne pokazują jednak, że nie zawsze daje to dobre rezultaty, które wytrzymują próbę czasu. Należy mieć nadzieje, wzorem wielu projektów Renzo Piano, czy Normana Fostera, inni autorzy high-tech wykazywać będą także większe zrozumienie dla istniejącego środowiska kulturowego.



### Dekonstrukttywizm.

Odmienne postawę wobec współczesnej rzeczywistości prezentują dekonstruktywiści. Ich początki ideowe sięgają myśli francuskiej filozofii strukturalistycznej końca lat 60-tych XX-tego wieku. Kontestująca architektoniczna młodzież tamtego okresu (np. Coop Himmelblau) dostrzegła w strukturze architektonicznej elementy pozwalające na jej przetwarzanie, analizowanie, zmianę znaczeń, co w konsekwencji doprowadziło do jej dekonstrukcji. Analiza manifestów i wypowiedzi artystów skupionych wokół tego nurtu, pokazuje że w odróżnieniu od postawy modernistów, dekonstruktywiści nie chcą swą architekturą zmieniać i porządkować zastanego świata. Postrzegają oni architekturę i świat jako zmienną i dynamiczną rzeczywistość, której nie sposób nadać uporządkowany, skończony i absolutny wymiar. Architektura dekonstruktywizmu ma akcentować dynamizm, zmienność i ma być otwartą na przemiany świata i użytkownika. W warstwie formalnej dekonstruktywiści odwołują się do projektów ideowych konstruktywistów radzieckich, przetwarzając je jednak i akcentując elementy ekspresyjne użytych form i materiałów.

Nurt ten znalazł wielu wyznawców w Europie (Coop Himmelblau, Bernard Tchumi, Daniel Libeskind, Zaha Hadid) i Stanach Zjednoczonych (Peter Eisenman, Morphosis). Przykładem materializacji idei dekonstruktywizmu w zestawieniu z budynkami w typie XIX-wiecznych kamienic jest projekt Petera Eisenmana przy Kochstrasse w Berlinie (ryc. 6.15). Budynek ten powstał w ramach wystawy IBA i reprezentuje typowy dla jego autora trop poszukiwań przestrzeni architektonicznej, będącej wynikiem zbitcia i przenikania siatek przestrzennych. W przypadku realizacji berlińskiej było to zbitcie siatki geograficznej i siatki urbanistycznej. Budynek, który w warstwie formalnej stanowi połączenie składni modernizmu i -idei eisenmanowskich siatek-, odznacza się pewnym dynamizmem i stanowić może przykład działania dekonstruktywistów.

Innym przykładem realizacji budynku w estetyce dekonstruktywizmu jest kompleks mieszkaniowy przy rue Oberkampf 113 w Paryżu, autorstwa arch. Frederic'a Borel'a. (ryc. 6.16). Autor zaprojektował budynek mieszkalny składający się z 80 mieszkań, poczty i 85 miejsc postojowych na wydłużonej działce. Projekt pomyślany został jako zestawienie wielu geometrycznych brył i figur (elipsy, krzywe paraboliczne, prostokąty, trapezy) skupionych wokół wewnętrznego zielonego dziedzińca. Efektem tego projektu stał się kontrowersyjny, choć zapewne niebanalny budynek, który na tle innych realizacji wyróżnia się bogactwem zestawień przestrzeni, które szczególnie w podwórzu dają bardzo interesujące efekty.

### *Postmodernizm*

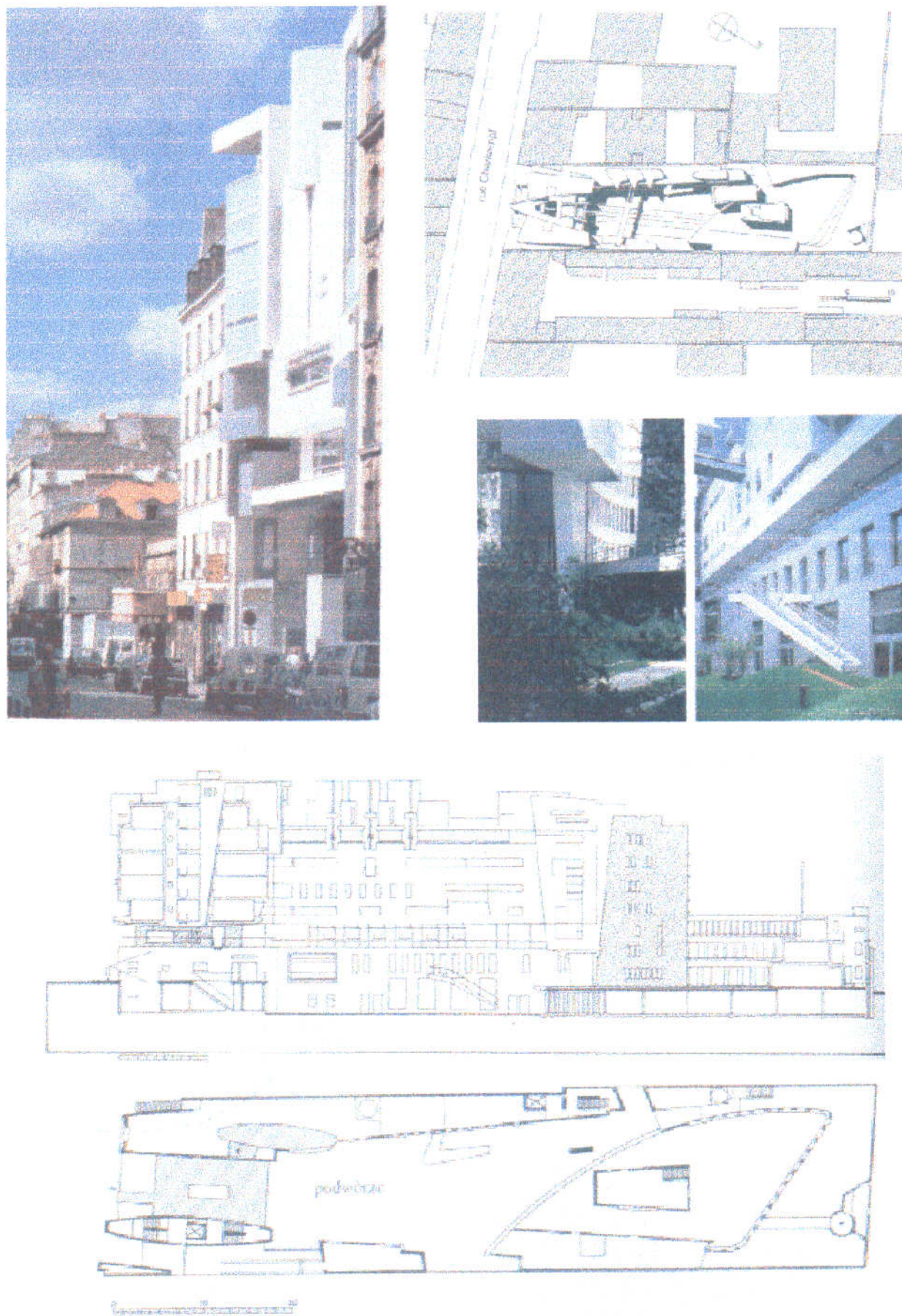
Kryzys modernizmu i poszukiwanie nowej architektury w końcu lat 60-tych XX-tego wieku, które odbywało się w USA i Europie doprowadziły do powstania postmodernizmu. Kierunek ten w dniu dzisiejszym stracił znacząco na swej dynamice rozwojowej. Choć wielu krytyków ogłosiło już kres architektonicznego postmodernizmu, to wciąż istnieją i działają grupy twórców odwołujących się do postmodernizmu, a jego spuścizna teoretyczna i praktyczna jest bardzo bogata.

Jak pisze Ewa Węclawowicz-Gyurkovich: -Postmodernizm oznacza przede wszystkim wolność wyborów, stosowanie równocześnie nawet w jednym obiekcie różnych tradycji, począwszy od antycznych, a kończąc na modernistycznych. Dozwolone jest wprowadzanie cytatów i przewrotnych interpretacji tych tradycji zamiast ustanawiania nowych, gotowych wzorów. Podkreślane są walory humanistyczne nurtu, który nie dyktuje i nie narzuca odbiorcy obowiązującej estetyki, a dopuszcza niemal każdą formę, tolerując upodobania i gusty użytkownika.<sup>14</sup>

To właśnie otwarcie na tradycję, spowodowało że twórcy postmodernizmu zaprezentowali nowe spojrzenia na realizację budynków w zastanym środowisku historycznym. Idee -ciągłości- i odwoływania się do tradycji historycznej znalazło wielu wyznawców w

<sup>14</sup> Cytat zaczerpnięty ze skryptu Ewy Węclawowicz-Gyurkovich: *-Postmodernizm w polskiej architekturze, skrypt dla studentów wyższych szkół technicznych-*, Politechnika Krakowska 1998.





Ryc. 6.16.  
Dom mieszkalny przy rue Oberkampf 113 w Paryżu autorstwa arch. Frederic'a Borel'a  
Źródło: Czasopismo: *-Magazyn Budowlany-* 5/97.



Stanach Zjednoczonych<sup>15</sup> i Europie.

Nie mniej jednak w chwili obecnej należy podkreślić różnicę pomiędzy architekturą postmodernizmu i architekturą neotradycyjną (nurt kontynuacji). Nurt postmodernistyczny charakteryzuje się znacznie większą otwartością, dowolnością interpretacji, oraz częstym stosowaniem ironii, jako metody twórczej.

W warunkach polskich postmodernizm doczekał się stosunkowo pozytywnego przyjęcia.

Doprowadziło to do powstania i realizacji wielu budynków sąsiadujących z XIX-wiecznymi kamienicami czynszowymi, wykorzystujących postmodernistyczną metodę twórczą.

Budynkiem odwołującym się do postmodernistycznych korzeni jest budynek wielorodzinny przy ulicy Królowej Jadwigi w Szczecinie (ryc. 6.13), autorstwa zespołu pod kierunkiem arch. Karola Krzątały. Reprezentuje on ironiczno- symboliczne oblicze postmodernizmu.

Na szczególne podkreślenie zasługuje parafraza gzymsu wieńczącego budynek, który został tu przeskalowany, przez co elewacja frontowa posiada symboliczny, ale i ironiczny charakter.

*Przykład indywidualnej kreacji twórczej.*

Poza funkcjonowaniem kierunków architektonicznych, coraz większego znaczenia nabiera twórczość oryginalnych, wizjonerów twórców architektury.

Przykładem takiej twórczości mogą być wiedeńskie realizacje artysty plastyka Friedensreich'a Hundertwasser'a. Już w 1958 roku ogłosił on manifest:

-Verschimmelungsmanifest-, w którym sprzeciwił się anonimowej architekturze stylu międzynarodowego. Twierdził on, że: -Architektura mieszkaniowa przyszłości nie będzie już nieczuła, zimna i pozbawiona serca, ale zielona, ocieplona drzewem, oparta o cegłę i z dawna wypróbowaną zaprawę murarską.<sup>16</sup>

Jego realizacja budynku przy Lowengasse w Wiedniu jest przykładem praktycznego zastosowania głoszonych przez niego idei (ryc. 6.17). Budynek ten powstał w sąsiedztwie XIX-wiecznej zabudowy, w ramach komunalnego budownictwa mieszkaniowego. Odznacza się oryginalną formą, stanowiącą swoistą kompilację form, kolorów i faktur. Budynek ten zyskał światową sławę i stanowi obecnie obowiązkowy punkt wielu wiedeńskich wycieczek.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Za twórcę postmodernizmu uważa się Roberta Venturiego. Jego prace miały charakter teoretyczny i praktyczny. Szczególne miejsce w jego dorobku zajmuje książka –*Complexity and contradiction in architecture*– w której wyłożył on swoje poglądy na rozwój form architektonicznych i współczesne sposoby projektowania architektonicznego. Książka ta rozpoczyna się Manifestem jej autora, który stanowić może podsumowanie jego poglądów:

#### MANIFEST

*-Lubię złożoność i sprzeczność w architekturze .*

*Nie popieram niespójności i arbitralnych gestów tworzących całość architektury , ani elementów powikłanych i ekspresyjnych . Zamiast tego jestem zainteresowany złożonością i sprzecznością , bazującymi na bogactwie i dwuznaczności współczesnych doświadczeń (...) We wszystkich dziedzinach sztuki oprócz architektury złożoność i sprzeczność uznawane są jako bardzo ważne (...)*

*W architekturze konieczna jest złożoność i sprzeczność, które połączą elementy witruwiańskiej tradycji z komercyjnością towaru , oczarowaniem i zachwytem . Dzisiaj potrzebujemy programu , struktury , możliwości wyrazu i ekspresji , która każdemu pojedynczemu budynkowi nada indywidualnego wyrazu i osadzi go w kontekście. (...) Traktuje sprzeczność jako złożoność i rozumiem otwartość, jako ważny element tego procesu. Architekci nie mogą pozwalać sobie dłużej na bycie zastraszonej czystością ortodoksyjnego języka modernistycznej architektury.-*

Cytat na podstawie tłumaczenia autora.

<sup>16</sup> Cytat wypowiedzi Friedensreich'a Hundertwasser'a na podstawie artykułu –*Biodom*– autorstwa Andrzeja Poniewierka w czasopiśmie –*Mój dom*- 23/1987.

<sup>17</sup> O popularności architektury Friedensreich'a Hundertwasser'a świadczyć może fakt, że jedno z wydawnictw muzycznych wydało płytę CD z charakterystyczną austriacką muzyką ludową i muzyką współczesną pt. –*Austria*– Na okładce tego wydawnictwa znajduje się zdjęcie budowli Hundertwasser'a, które jak można przypuszczać, jest w mniemaniu wydawnictwa elementem charakterystycznym i kojarzonym z Austrią przez obcokrajowców.





Ryc. 6.17.

Kamienica przy Lowengasse w Wiedniu (III dzielnica), autorstwa Friedricha Hundertwassera, przy współpracy architekta J. Karwina.

Przykład skrajnie indywidualnego podejścia do architektury współczesnej, wykorzystujący malarski język autora.

Źródło: Czasopismo: *-Mój dom-*32(5) 87

Autor zdjęć: Andrzej Poniewierka.



*Budynki wysokie.*<sup>18</sup>

Osobnym problemem, wymagającym omówienia są realizacje budynków wysokich na obszarze XIX-wiecznych dzielnic mieszkaniowych.

Nawet bardzo śmiało poszukiwania formalne architektów tworzących budynki o kubaturach zbliżonych do kubatur budynków sąsiednich, mogą w pewnych wypadkach współgrać z ogólną strukturą miasta. W przypadku budynków wysokich ciągłość wysokości przestrzeni zostaje zaburzona i powstają dominanty wysokościowe, o znaczeniu dla całości kompozycji urbanistycznej miasta.

W wielu miastach działają grupy inwestorskie, które z powodów ekonomicznych i prestiżowych, zainteresowane są realizacją budynków wysokich w rejonach śródmiejskich. W warunkach europejskich realizacje takie pociągają za sobą szereg konsekwencji przestrzennych i istnieją przykłady (np. XIX-wieczne dzielnice czynszowe w Londynie), gdzie realizacje te doprowadzają do deprecjacji przestrzeni.

Spowodowało to sytuację, w której realizacje budynków wysokich na obszarach XIX-wiecznych dzielnic, budzą kontrowersję. Z jednej bowiem strony istnieje w tym względzie silne lobby inwestorskie, a z drugiej lobby konserwatywne, dążące do zachowania istniejącego status quo.

Rolą władz miasta powinno być w tym względzie poszukiwanie równowagi, która przyciągałaby inwestorów i umożliwiała rozwój ekonomiczny, ale równocześnie pozwalała na zachowanie wartościowych elementów przestrzeni miejskiej. Jak trudnym jest to zadaniem, przekonało się o tym w ostatnich latach wiele miast europejskich.<sup>19</sup>

Idea budynków wysokich (drapaczy chmur) narodziła się w końcu XIX-tego wieku w Stanach Zjednoczonych. Była to naturalna reakcja na ceny działek budowlanych, oraz nowe możliwości techniczne.

Na gruncie europejskim idea budynków wysokich pojawiła się w pracach teoretycznych włoskich futurystów (Antonio Sant Elia), oraz konstruktywistów radzieckich.

Na szczególne uznanie zasługuje wkład niemieckiego architekta Ludwiga Miesa van der Rohe. Rozwinął on w swych projektach idee, oraz doprowadził do praktycznej realizacji wielu budynków wysokościowych.

Pierwszą jego pracą studialną o charakterze conceptualnym był projekt biurowca przy Friedrichstrasse w Berlinie, wykonany w 1921 roku (ryc. 6.18.) . Ludwig Mies van der Rohe zaprojektował ekspresyjny budynek, który zlokalizował w sąsiedztwie kwartałowej zabudowy historycznej. Szklana, -krystaliczna- bryła budynku zbudowana jest z ukośnie ułożonych płaszczyzn, a efekt plastyczny budynku opierał się na grze światła i cieni, oraz transparentności szklanej fasady. Autor celowo zdystansował się od formy zabudowy sąsiedniej, projektując autonomiczną bryłę budynku.<sup>20</sup>

W późniejszym etapie Ludwig Mies van der Rohe odchodzi od form ekspresyjnych w kierunku minimalizmu formalnego. Jego maksyma –mniej znaczy więcej- spowodowała

<sup>18</sup> Pod pojęciem: -budynki wysokie- autor rozumie budynki o wysokościach znacznie przekraczającej wysokości kamienic. Istniejące w Polsce wymagania techniczne dzielą budynki na: niskie (do 12 m), średniowysokie (12-25 m), wysokie (25-55m) i wysokościowe (powyżej 55m).

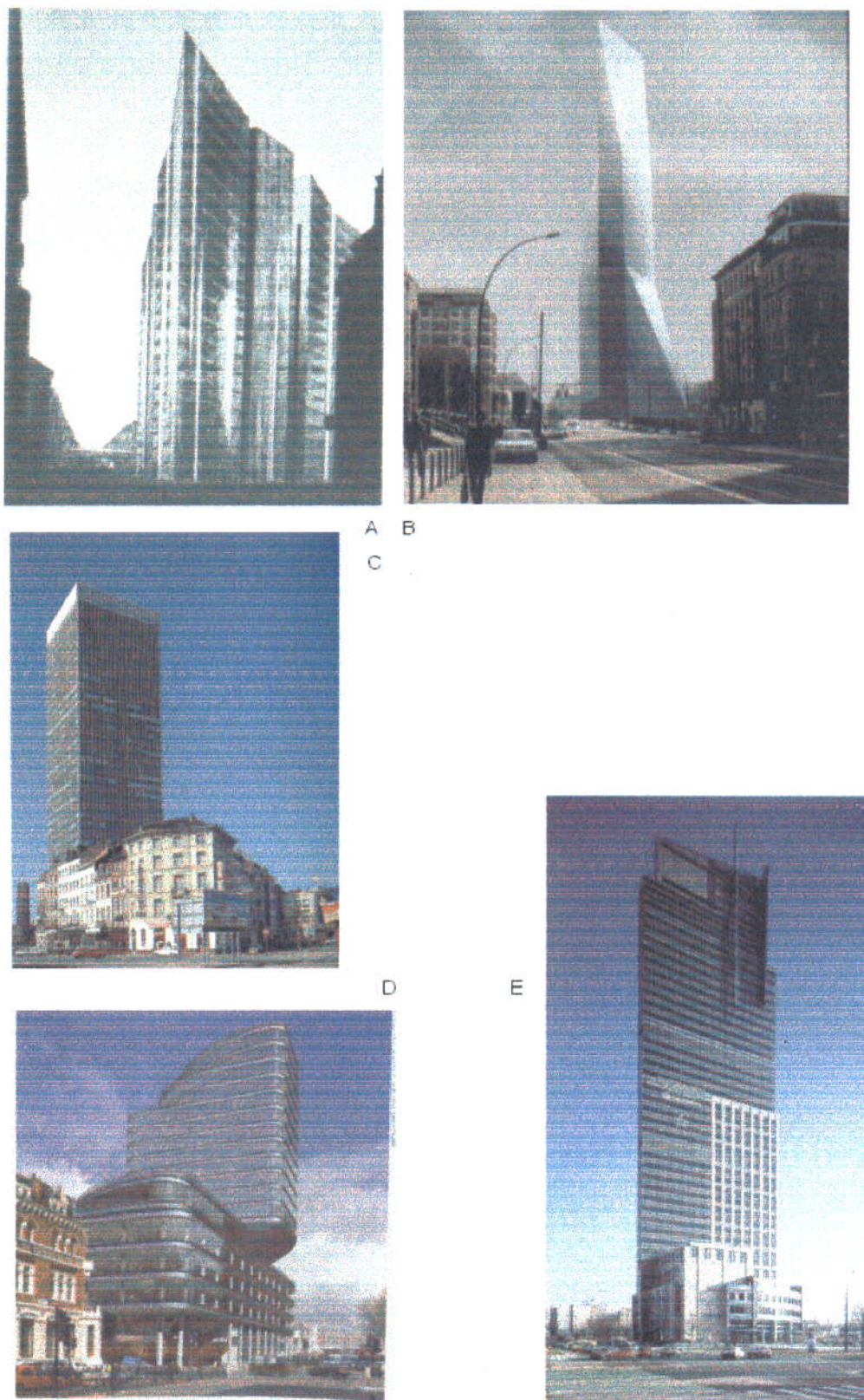
<sup>19</sup> Przykładem ilustrującym zjawiska realizacji budynków wysokich w ścisłych centrach miejskich może być porównanie dokonań w tym względzie Berlina i Warszawy w latach 90-tych XX wieku.

W obu tych miastach doszło w ciągu 10 lat do znaczących inwestycji. Dla Berlina impulsem inwestycyjnym było połączenie Niemiec, dla Warszawy przemiany ustrojowe w Polsce.

Władze architektoniczno-urbanistyczne Berlina wykazały daleko idącą elastyczność w podejściu do pojawiających się inwestorów, doprowadzając na drodze kompromisu do wielu rozwiązań odbiegających od pierwotnie zakładanych przez plan miejscowy, ale akceptowalnych społecznie. W tym czasie w Warszawie nie prowadzono dostatecznych konsultacji społecznych i środowiskowych (np. patrz artykuł Henryka Drzewickiego w miesięczniku *-Architektura-* 1/91), co zaowocowało powstaniem wielu bardzo dyskusyjnych realizacji.

<sup>20</sup> Idea budynku biurowego przy Friedrichstrasse w Berlinie jest wciąż żywa. Zastosowana przez Ludwiga Miesa van der Rohe ekspresyjna forma budynku działa na wyobraźnię wielu współczesnych architektów na całym świecie. Kanciaste, ostre i ekspresyjne formy budynku, wraz z nadejściem ery dekonstruktywizmu stały się ponownie modne. Grupa architektów dekonstruktywistycznych skupiona wokół P. Eisenmana stara się doprowadzić do realizacji przy Friedrichstrasse w Berlinie budynku autorstwa Martina Eberta (ryc. 6.18.).





Ryc. 6.18.

Budynki wysokie w sąsiedztwie XIX-wiecznej zabudowy kwartałowej.

A,B: Projekty biurowca przy Friedrichstrasse w Berlinie.

A- autor: Ludwig Mies van der Rohe (1921) (Źródło: -Ludwig Mies van der Rohe-, Arkady 1983)

B- autor: Martin Ebert (2000) (prace studialne: m. in. N. Foster i P. Eisenman) (Źródło: J26/04/2001)

C- Przykład realizacji budynku w stylu międzynarodowym: -Tour du Midi- Bruksela (1962-67)

Autorzy: Rene Aerts, Paul Ramon i inni. (Źródło: -Contemporary architecture in Belgium-)

Przykłady realizacji budynków wysokich z przyziemiami w skali zabudowy sąsiedniej.

D- Budynek biurowy J. Sainsbury w Londynie, autor: Foster i Partnerzy (Źródło: AJ 15/03/2001)

E- Warsaw Trade Tower w Warszawie, arch. arch. Majewski, Wyszyński, Hermanowicz Architekci, RTKL Baltimore (Źródło: -Architektura- 5/2000).



uproszczenie poszukiwań formalnych i doprowadziła do powstania nurtu architektury stylu międzynarodowego budynków wysokich. Swoje najbardziej znane realizacje drapaczy chmur ( Lake Shore Drive Apartments w Chicago 1948-51; Seagram Building w Nowym Jorku 1954-58, Commonwealth Promenade Apartments w Chicago 1953-56 i inne) realizuje on jednak w Stanach Zjednoczonych.

Idee Ludwiga Miesa van der Rohe zostają przejęte przez architektów na całym świecie, a analogiczne rozwiązania budynków wysokich powstają także w dzielnicach historycznych wielu miast. Do szczególnie dużej ilości tego rodzaju realizacji dochodzi w XIX-wiecznych dzielnicach metropolii europejskich w latach 60-tych i 70-tych XX-tego wieku. Brak właściwej ochrony XIX-wiecznego krajobrazu miejskiego, połączony z okresem gospodarczej prosperity zaowocował nieodwracalnymi przemianami wysokościowymi śródmieść Londynu, Brukseli, Berlina, Warszawy i wielu innych miast.

Przykładem takiej realizacji może być budynek -Tour du Midi-, autorstwa Rene Aerts i Paula Ramona, (ryc. 6.18.)znajdujący się w Brukseli. Budynek zaprojektowany został jako prostopadłościenna forma, wykonana w konstrukcji szkieletowej, z użyciem ściany kurtynowej. Niestety, forma tego budynku, podobnie jak wielu innych realizacji z tego okresu, odbierana jest negatywnie. Jest ona wyobcowana z układu urbanistycznego miasta, a rozwiązania architektoniczne mają w zetknięciu z zabudową historyczną zbyt mechanistyczny i technologiczny charakter.

Ze względu na opinię środowisk profesjonalnych, oraz opinię publiczną, od kilku lat obserwuje się powolny odwrót od mechanistycznych form wieżowców w środowisku historycznym i poszukiwanie rozwiązań o bardziej indywidualnym charakterze. Zapewne nie wszystkie z tych projektów uznać można za udane, jednak na podkreślenie zasługuje ogólna tendencja nakazująca poszukiwanie kompromisu.

W ramach tych rozwiązań bardzo często rozbudowuje się najniższe piętra budynków wysokich. W założeniu twórców ma to pozwolić na częściowe chociaż utrzymanie skali i dopasowanie do zabudowy sąsiedniej.

Przykładem rozbudowania najniższych kondygnacji w formie pierzei kwartału może być projekt budynku biurowego J. Sainsbury w Londynie, autorstwa biura: Foster i Partnerzy (ryc. 6.18). Najniższe piętra kompleksu biurowego utrzymane w powściągliwych środkach wyrazu stanowią bazę, z której wyrasta wysoka część kompleksu.

Na gruncie polskim próbą realizacji budynku wysokiego posiadającego rozbudowane niższe kondygnacje jest budynek Warsaw Trade Tower w Warszawie (ryc. 6.18), autorstwa biura: Majewski, Wyszyński, Hermanowicz Architekci, oraz RTKL Baltimore. Budynek dzieli się tu wyraźnie na dwie części: forma wyższych kondygnacji utrzymana jest tu w –stylu międzynarodowym-, ale niższe kondygnacje zaprojektowano z użyciem form stanowiących odniesienie do skali zabudowy kwartałowej.

Rozwiązania łączące skalę budynków wysokościowych ze skalą zabudowy kwartałowej należy uznać za próbę poszukiwań, które nie zawsze dają pożądane efekty, ale bez wątplenia jest podjęciem dialogu i poszukiwaniem trudnego kompromisu.

#### *Wnioski.*

Analiza realizacji budynków znajdujących się w sąsiedztwie kamienic czynszowych, mająca nawet wrywkowy charakter, pokazuje na wręcz nieograniczone możliwości tworzenia nowych form budynków.

Formy te ewoluowały wraz z ogólnym rozwojem architektury w XX-tym wieku i należy sadzić, że będą ulegać dalszej ewolucji. Środowisko przestrzenne kamienic czynszowych stanowi inspirujące podłoże do nowatorskich poszukiwań architektonicznych, które mają często kontrowersyjny charakter.

Pierwszym kierunkiem który wprowadził nowe elementy przestrzenne była secesja. Budynki secesyjne bardzo często osadzone były w tradycji historycznej, a ich nowatorskość odnosiła się raczej do zasad operowania nowym detalem architektonicznym.

Wraz z nastaniem epoki modernizmu nastąpiło zerwanie z poszukiwaniem odniesień formalnych w nowych realizacjach, a większość z nich powstawała na zasadzie kontrastu.



Architektura modernistyczna okresu międzywojennego, wraz ze swymi regionalnymi odmianami, operowała typowymi dla siebie zasadami kompozycji. W przypadkach kiedy autorom udawało się wczuć w ducha miejsca, efekt tych poszukiwań bywał bardzo interesujący.

Epizodem w rozwoju XX-to wiecznej architektury, stał się w krajach demokracji ludowej socrealizm. Wzorował się on, podobnie jak architektura XIX-tego wieku, na dokonaniach przeszłości. Pomimo różnic ideologicznych socrealistyczne rozwiązania wielkomiejskiej architektury mieszkaniowej, posiadały wiele odniesień w zasadach kompozycji urbanistycznej i architektonicznej do architektury XIX- wiecznej.

Okres pauperyzacji idei modernistycznych, który nastąpił w latach 60-tych i 70-tych XX-tego wieku, zaowocował wieloma realizacjami wykonanymi w technologiach prefabrykowanych. Ponownym zainteresowaniem przeszłością i nową, często symboliczną – ironiczną interpretacją jej składni wyróżniał się postmodernizm. Jego import na grunt europejski zaowocował wieloma realizacjami, które często twórczo odnosiły się do istniejącego kontekstu przestrzennego.

W chwili obecnej w architekturze zachodniej zaobserwować można współistnienie wielu stylów. Równolegle powstają budowle o bardzo zróżnicowanej genezie ideologicznej. Ze względu na przekaz intelektualny i dużą liczbę realizacji na uwagę zasługują kierunki zewoluowanego modernizmu (high-tech i dekonstruktywizm), w których tworzone są także budynki w sąsiedztwie kamienic czynszowych.

Zarówno w przeszłości jak i obecnie, ważną rolę w życiu środowisk architektonicznych pełnią architekci indywidualiści. Ich projekty wymykają się stereotypowym porównaniom i wprowadzają odbiorcę w -magiczny świat przestrzeni-. Projekty takie potrzebne są szczególnie obecnie, w dobie rozkwitu kultury masowej, architekci- indywidualiści reprezentują subiektywne widzenie świata.

Osobnym problemem wymagającym omówienia jest realizacja na terenie XIX-wiecznych dzielnic mieszkaniowych zabudowy wysokościowej. Nieskoordynowane realizacje w tym zakresie mogą prowadzić do rozwiązań dysharmonizujących, zubażając całość XIX-wiecznych czynszowych założeń urbanistycznych.



---

## ROZDZIAŁ 7

---

### **Wnioski i podsumowanie.**

(Wnioski. Podsumowanie. Zakończenie.)

#### *Wnioski.*

Na podstawie przeprowadzonej analizy tematu można sformułować następujące wnioski:

- Powstanie zabudowy czynszowej, jako rodzaju wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, związane było z nowymi sposobami formowania XIX-wiecznych miast, które doprowadziło do zwiększenia ich obszarów. W wielu wypadkach była to konsekwencja likwidacji obwarowań fortyfikacyjnych, które stanowiły następstwo zmian technik wojennych.
- Forma urbanistyczna zabudowy czynszowej z drugiej połowy XIX i początku XX wieku, w różnych miastach Europy, wykazuje wiele cech wspólnych. Do najważniejszych z nich można zaliczyć: kwartał, jako podstawowy moduł kształtowania urbanistyki miejskiej; oraz autonomiczną działkę w granicach kwartału, jako podstawy element struktury kwartału. Forma ta, choć mająca bogate tradycje w europejskiej myśli urbanistycznej, uzyskała w XIX wieku oryginalną postać.
- Forma architektoniczna kamienicy czynszowej w różnych krajach Europy wykazuje wiele cech wspólnych i pozwala na wyodrębnienie podstawowych elementów struktury budynku: fasady frontowej; korpusu głównego; oficyny; działki zapleczonej wraz z budynkami pomocniczymi. Elementy te, pomimo pewnej regionalizacji rozwiązań, doprowadziły do powstania stosunkowo jednorodnej formy architektonicznej.
- Kamienica czynszowa stanowiła architektoniczną odpowiedź na wyzwania XIX-wiecznej rewolucji przemysłowej, którą współtworzyły określone stosunki społeczne, polityczne i gospodarcze. W wieku XX-tym znaczenie tych czynników uległo transformacji, co wpłynęło na zmianę kontekstu społecznego kamienic czynszowych. Równocześnie, wraz z XX-to wiecznym rozwojem miast zmienił się kontekst przestrzenny dzielnic czynszowych, które najczęściej współtworzą obecnie centra wielu miast
- Ważnym elementem współdecydującym o formie zabudowy kamienic czynszowych było ówczesne prawo budowlane. Uległo one w wieku XIX-tym znaczącym przemianom i pozwoliło na jego dopasowanie do powstającej koncepcji miasta czynszowego. W wielu przypadkach ówczesna legislacja budowlana inspirowana była pobudkami politycznymi. Obecnie akty prawne decydują o technicznym i finansowym przebiegu procesów rewaloryzacji. Z punktu widzenia polskich przekształceń kamienic czynszowych pożądanym jest wejście w życie tzw. -ustawy rewaloryzacyjnej-, która uporządkuje legislację w tym zakresie.
- Sposoby finansowania rewaloryzacji stanowią w gospodarce rynkowej wiodący element decydujący o powodzeniu całości procesu. Możliwe jest wyodrębnienie trzech podstawowych zasad finansowania: publiczne, prywatne i publiczno-prywatne. Ze względu na oczekiwane rezultaty społeczne i finansowe najbardziej pożądanym jest model publiczno-prywatny.
- Proces rewaloryzacji powiązany jest bezpośrednio z życiem ludzi zamieszkujących kamienice czynszowe. Wymaga to podjęcia działań o charakterze polityki społecznej i wytworzenia lobby społecznego poparcia dla rewaloryzacji. Lobby takie powinno opierać się na możliwie wzorowych stosunkach z mieszkańcami kamienic, oraz szukania poparcia w miejscowych mediach; oraz środowiskach politycznych, biznesowych, naukowych i artystycznych.



- W chwili obecnej w Europie istnieje rozpowszechniony pogląd o konieczności dążenia do określenia granic przestrzennego rozwoju miast, poprzez tworzenie tzw. miasta zwartej. W ramach koncepcji miasta zwartej należy dążyć do pełniejszego wykorzystania istniejącej zabudowy (w tym przede wszystkim: zabudowy mieszkaniowej-czynszowej i terenów przemysłowych). Koncepcja ta współtworzy idee zrównoważonego rozwoju miast i stanowi ważny teoretyczny argument, dowodzący konieczności prowadzenia rewaloryzacji zabudowy czynszowej.
- Miasto stanowi strukturę dynamicznie zmieniającą swe potrzeby, co wymaga dostosowania istniejących budynków do nowych potrzeb. W przypadku zabudowy czynszowej na szczególne podkreślenie zasługują: modernizacja i adaptacje części parterowych i poddaszy, oraz możliwość zmiany układów funkcjonalnych całych budynków. Układy konstrukcyjne kamienic czynszowych pozwalają na stosunkowo duże możliwości adaptacyjne.
- Powstanie XIX-wiecznych kamienic czynszowych związane jest z wykorzystaniem XIX-wiecznej sztuki budowlanej. Sztuka budowlana tego okresu charakteryzuje się dużą pragmatycznością rozwiązań: łącząc wypróbowane wcześniej materiały i technologie z nowymi XIX-wiecznymi materiałami budowlanymi, z których najważniejsze to cement i stal.
- Zasady konserwacji oryginalnej XIX-wiecznej substancji zabytkowej, (w miarę możliwości, wzorując się na zasadach konserwacji budynków o dłuższym historycznym rodowodzie) powinny mieć bezinwazyjny charakter.
- Zasady modernizacji podstawowych elementów budynku: ścian, stropów, schodów, dachów, detali architektonicznych, tynków i powłók malarskich, stolarki okiennej i drzwiowej, muszą wykorzystywać najnowsze technologie renowacyjne i budowlane.
- Pomędzy poszczególnymi kwaterami zabudowy czynszowej tworzą się przestrzenie publiczne. Przestrzeń ta przybiera najczęściej postać placów i ulic. Przy prowadzeniu prac rewaloryzacyjnych przestrzeń ta powinna być szczególnie pieczołowicie odnawiana, ponieważ współdecyduje ona o życiu publicznym miasta.
- Poprawa warunków mieszkaniowych zabudowy czynszowej wymaga przekształceń i modernizacji wewnątrz kwaterowych. Obserwuje się w tym zakresie dwie skrajne tendencje: oczyszczającą- doprowadzającą do całkowitej likwidacji zabudowy wewnątrz kwaterowych i zachowawczą- zachowującą układy oficyn i budynki pomocnicze.
- Od końca XIX-tego wieku obserwuje się powstawanie w sąsiedztwie zabudowy czynszowej nowych budynków, które posiadają zróżnicowane formy, oddające ducha epoki. Obecnie zaobserwować można dwie podstawowe tendencje stylistyczne dotyczące realizacji nowej zabudowy w sąsiedztwie zabudowy czynszowej: kontynuację i innowację. Tendencja kontynuacyjna polega na nawiązywaniu i przetwarzaniu wzornika XIX-wiecznych form architektonicznych. Tendencja innowacyjna dąży do wprowadzania nowatorskich rozwiązań przestrzennych i formalnych, które często znajdują się w kontraście do przestrzeni istniejącej.

#### *Podsumowanie.*

Przedstawione w pracy rozważania prowadzą do stwierdzenia, że czynszowa zabudowa mieszkaniowa z drugiej połowy XIX i początku XX wieku posiada oryginalne cechy typologiczne, które nadają jej autonomiczne miejsce w historii architektury; oraz nakazują podjęcie prac rewaloryzacyjnych, mających na celu konserwację wybranych fragmentów tej zabudowy, oraz przystosowanie ich do nowych wymagań miejskich.

Istniejąca obecnie tendencja do pełniejszego wykorzystywania terenów i zabudowy w granicach miasta otwiera nową perspektywę dotyczącą wykorzystania istniejącej zabudowy. Zwiększa się prawny zakres ochrony, który dotyczy coraz większego zakresu budowli. Równocześnie, z pobudek ekonomicznych, zabiegom modernizacyjnym podlegają budynki o stosunkowo krótkim rodowodzie, ale posiadające znaczny potencjał materialny.



Zabudowa czynszowa, która przez wiele dziesięcioleci XX-tego wieku odbierana była przez środowiska profesjonalne, a także przez mieszkańców w sposób negatywny, doczekała się obecnie analizy i ochrony. Swoiste –europejskie poczucie miejskości–, które towarzyszy wielu miastom, wynika właśnie z istnienia w nich obszarów XIX-wiecznej zabudowy mieszkaniowej, tworzącej czytelną przestrzeń publiczną, oraz miejsce życia wielu ludzi. Pozamaterialne wartości, oraz wymiar materialny zabudowy czynszowej, na który składają się wartości budynków i zajmowanych przez nie działek, kreują znaczenie zabudowy czynszowej we współczesnym mieście.

W tym kontekście konieczność podjęcia prac rewaloryzacyjnych nad zabudową czynszową jest dziś raczej powszechnie akceptowana, a podstawowym pytaniem pozostaje zakres ochrony. Do dnia dzisiejszego tolerancja wobec skali przekształceń, która w praktyce oznaczała bezpowrotne zniszczenia, była duża i dokonywano daleko idącej ingerencji w oryginalną substancję budowlaną.

Wydaje się, że w chwili obecnej konieczne jest sformułowanie postulatu, w myśl którego niedopuszczalne jest dalsze bezkarnie niszczenie zabudowy czynszowej. O ile niezbędne jest wprowadzanie sanacji części tej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem wnętrza kwartałowych (wprowadzenie zieleni, terenów rekreacyjnych, nasłonecznienia, przewietrzania, itd.), to w odniesieniu ogólnego charakteru kompozycji urbanistycznej i architektonicznej, konieczna jest ochrona podstawowych jej wartości (kwartał, pierzeja uliczna, detale architektoniczne).

Wobec zabudowy czynszowej przekroczono pewien punkt krytyczny, w którym nie ma już przyzwolenia środowisk profesjonalnych i mieszkańców na daleko idące przekształcenia, które w praktyce równoznaczne były z materialnym zniszczeniem tej zabudowy.

XIX-wieczna architektura eklektyczna, stanowi swoiste podsumowanie wielu wieków historii architektury europejskiej. Równocześnie, analizując rozwój historii architektury w XX-tym wieku, który wyznaczył nowe horyzonty poszukiwań architektonicznych, nie należy przypuszczać, aby powrócono na masową skalę do wykorzystania historycznych metod projektowania i realizowania budynków.

Przeprowadzone w pracy rozważania, skłaniają do wniosku, że przyjęte tezy o zasadach rewaloryzacji zabudowy czynszowej z drugiej połowy XIX i początku XX wieku, które zakładały:

- (1) zachowanie podstawowych wartości układu przestrzennego;
- (2) zachowanie w możliwie dużym wymiarze oryginalnej substancji budowlanej;
- (3) oraz zapewnieniu, że stosowany zakres przekształceń skupi się na jej dopasowaniu do wymagań współczesnego mieszkalnictwa i usług, nie deprecjonując ducha tej zabudowy.

należy uznać za słuszne i możliwe do realizacji w czasie prowadzenia prac rewaloryzacyjnych. Równocześnie jako błędne należy uznać zakres prac, który:

- bezpowrotnie niszczy elementy krystalizujące charakterystyczne układy przestrzenne, do których można zaliczyć: kwartał- jako podstawowy moduł urbanistyczny, a także pierzeje uliczne, wysokości zabudowy itp.;
- oraz pozawala na nieograniczoną wymianę oryginalnej substancji budowlanej, co prowadzi w do unicestwienia podstawowych wartości zabudowy czynszowej.

### *Zakończenie*

Zapis kultury materialnej, jaką stanowi architektura ma szczególny wymiar. Wypowiedziało się na ten temat wielu twórców i krytyków, ale problem nie został i nie może zostać wyczerpany.

Ze względu na mnogość zachodzących obecnie wydarzeń, niezwykle trudno jest o jednoznaczną definicję współczesnej kultury, która odchodziłaby od powierzchownych ocen i nie powtarzała obiegowych opinii. Jeszcze trudniejsze jest prognozowanie przyszłości, ponieważ sytuacja na świecie, a w tym także sytuacja kultury, ulega częstym zmianom.



Niezależnie od zmienności i braku stabilności wielu podstawowych wartości, istnieje realna potrzeba nazwania i zdefiniowania pojęć, które są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania społeczeństwa.

Jednym z obszarów, który wymaga zdefiniowania, jest stosunek społeczeństw do przeszłości i do jej wytworów materialnych, jakim jest architektura. Stopień społecznej akceptacji i ochrony historycznych przestrzeni architektonicznych związany jest bezpośrednio z historią danej społeczności. Stosunek ten w wielu przypadkach nie jest jednoznaczny, choć należy stwierdzić obiektywnie, że w szerokiej świadomości społecznej budowie historyczne cieszą się w krajach europejskich coraz większym szacunkiem i zainteresowaniem.

XIX- wieczna przestrzeń urbanistyczna i architektoniczna zajmuje szczególne miejsce w historycznej przestrzeni miasta europejskiego. Stwierdzenie to nie jest bynajmniej frazesem, ale potwierdzeniem faktów materialnych i znaczenia tej zabudowy dla kreowania wizerunku europejskiego miasta. W stosunku do zabudowy poprzedzających jej epok, wyróżnia się ona ilością zachowanych obiektów, oraz stanowi swoiste podsumowanie poszukiwań wcześniejszych stylów historycznych. Równocześnie charakter tej zabudowy bardzo wyraźnie odbiega od dokonań XX-tego wieku, który kierował się odmiennymi zasadami kształtowania układów urbanistycznych i architektonicznych.

Pod względem ilości zrealizowanej i zachowanej zabudowy, oraz masowego współistnienia tej zabudowy we współczesnym mieście, zabudowa czynszowa sytuuje się jako jedno z ważniejszych ogniw wielokulturowego miasta przyszłości.

Poza materialnym wymiarem działań, rewaloryzacja jest swoistym –stanem ducha społecznego-. Rozwijające się społeczeństwa w naturalny sposób zmieniają swoje miasta, dopasowując je do nowych potrzeb.

W takim kontekście rewaloryzację traktować należy jako proces ciągły, który nigdy nie ulega definitywnemu zakończeniu. Nie mniej jednak chęć jego prowadzenia, oraz szacunek wobec dokonań przeszłości, pozwala na zrozumienie historii i miejsca, w którym się obecnie znajdujemy.

Zrozumienie, akceptacja, ochrona i rozwój wielokulturowego miasta, stanowić może jedyną twórczą drogę, którą podążać powinny miasta posiadające wielowiekową tradycję.



## SPIS ILUSTRACJI.

### ROZDZIAŁ 1.

- 1.1. Pasaż pieszy Ks. Bogusława X w Szczecinie. Projekt pasażu pieszego: URBICON sp. z o.o. 1999 r. Źródło: Zdjęcia autorstwa Sławomira Borka.
- 1.2. Detale szczecińskich kamienic czynszowych. Zdjęcia autorstwa Sławomira Borka.
- 1.3. Rysunek z epoki przedstawiający projektowaną kamienicę czynszową przy HERZOG WILHELMSTRASSE W Monachium, autorstwa arch. E. Drollinger'a. Źródło: - ARCHITONISCHE RUNDSCHAU- 1896 R.

### ROZDZIAŁ 2.

- 2.1. Zdjęcie lotnicze styku miasta średniowiecznego z nowo rozplanowanym XIX- wiecznym miastem w Barcelonie. Źródło: -*CERDA CIUDAD Y TERRITORIO UNA VISION DE FUTURO*-. Wydawnictwo ELECTA, Barcelona 1994 r.
- 2.2. Zdjęcie lotnicze współczesnej Barcelony. Źródło: -*CERDA CIUDAD Y TERRITORIO UNA VISION DE FUTURO*-. Wydawnictwo ELECTA, Barcelona 1994 r.
- 2.3. A- Dworzec Anhalter Behnhof (1880 r. Franz Schwechten) przy Asanischer Platz w Berlinie. B- Fragment pierwszej trasy metra w Berlinie (1902) na odcinku naziemnym nad Kanalem Landwery. Źródło: -*Berlin w skrócie*-. Urząd Prasy i Informacji Landu Berlina 1994 r.
- 2.4. Przykłady wpływu kształtu działki budowlanej na formę rozplanowania urbanistycznego. Źródło: Rysunki własne autora na podstawie planów miasta Szczecina z Akt Niemieckiej Policji Budowlanej.
- 2.5. Podziały własnościowe kwartałów na działki własnościowe, na przykładzie Szczecina. Źródło: Rysunki własne autora na podstawie planów miasta Szczecina z Akt Policji Budowlanej.
- 2.6. Ulice i place w rozplanowaniu prostokątnym i radialnym na przykładzie Szczecina. Źródło: Zdjęcia własne autora i materiały ze Zbiorów Regionalnego Ośrodka Studiów i Ochrony Środowiska Kulturowego Pomorza Zachodniego w Szczecinie.
- 2.7. XIX- wieczne rozplanowanie Paryża (A-plan) i jego obecna forma (B- zdjęcie lotnicze). Źródło: A- -*On streets*- S. Anderson (Cambridge- Massachusetts- London 1978, B- -*CERDA CIUDAD Y TERRITORIO UNA VISION DE FUTURO*-. Wydawnictwo ELECTA, Barcelona 1994
- 2.8. Schematy planów Wiednia z 1857 r., oraz centrum Wiednia przy Ringu z 1887 r. Źródło: -*Wiedeń*- Rob Huphreys Pascal 2001.
- 2.9. XIX-wieczny układ urbanistyczny Berlina. Plan rozbudowy Berlina i Charlottenburga autorstwa Jamesa Hobrechta z 1861 r. Fragment XIX-wiecznego planu Berlina. Źródło: A- -*Berlin Handbuch, das lexikon der Bundeshauptstadt*. Berlin 1992. B- Helena Syrkus-*Společne cele urbanizacji, człowiek i środowisko*.- Warszawa 1984.
- 2.10. Rozplanowanie XIX- wiecznej dzielnicy Barcelony. Schemat podziału kwartałowego (Ildefonsa Cerda) wprowadzony po 1859 r. Stan zabudowy kwartałowej w 1926 r. Źródło: -*CERDA CIUDAD Y TERRITORIO UNA VISION DE FUTURO*-. Wydawnictwo ELECTA, Barcelona 1994 r.
- 2.11. XIX-wieczny układ urbanistyczny Warszawy, oraz skala jej zniszczeń. Plan Warszawy i Pragi z 1895 r. Stan zabudowy śródmieścia Warszawy w 1939 r. Stan zniszczeń zabudowy śródmieścia w 1944 r. Źródło: A- -*Przegląd Techniczny*- Tom XXXII, Warszawa 1895 r. B,C- *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja*- Tom 1, praca zbiorowa pod redakcją Wiktora Zina.
- 2.12. Plany Krakowa z (A) okresu kształtowania się współczesnego śródmieścia (1855- 1870) (B) Plan Regulacji Wielkiego Krakowa. Źródło: A: Janusz Bogdanowski -*Problemy urbanistycznej rewaloryzacji zabudowy mieszkaniowej z przełomu XIX/XX w. na przykładzie Krakowa*- w Ochrona Zabytków nr 2 (129) Warszawa 1980. B: Czasopismo: -*Architekt*- Zeszyt 6, czerwiec 1910 r.
- 2.13. XIX-wieczny układ urbanistyczny Szczecina. Plan Szczecina sporządzony w 1942 r. w oparciu o plany z lat 1861, 1866, 1871. Schemat planu rozbudowy Szczecina z 1880 r. autorstwa K. Kruhla. Fragment planu śródmieścia Szczecina z 1936 r. z widocznym fragmentem dzielnicy czynszowej. Źródło: Zbiory Zakładu Teorii Architektury Historii i Konserwacji Zabytków Politechniki Szczecińskiej.
- 2.14. Plany Łodzi z końca XIX i początku XX wieku. Plan miasta Łodzi z 1853 r (wg. O. Flatta). Plan sytuacyjno- regulacyjny miasta z 1873 r. litografia wg R. Micińskiego (wg K. Dumay). Fragment obszaru śródmieścia. Sekcja z planu wykonanego przez K. Jasińskiego w 1917 r. Źródło: *Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja*- Tom 1, praca zbiorowa pod redakcją Wiktora Zina.
- 2.15. Osiedle -*CECILENGARTEN*- w Berlinie Schoneberg'u, zrealizowane w latach 20-tych XX-tego



- wieku. Architekt: Heinz Lassen. Źródło: Czasopismo: -*STADTEBAU*-.  
Wydawnictwo: WERNER HEGEMANN VERLAGE ERNST WASMUTH A=G, Berlin 1926r.
- 2.16. Kamienica przy ul. Jagiellońskiej 18 w Szczecinie (elewacja frontowa, przekrój, rzut piwnicy, rzut parteru, rzut 2 i 3 piętra). Źródło: Materiały Niemieckiej Policji Budowlanej.
- 2.17. Ideowy model układu przestrzennego XIX- wiecznej kamienicy czynszowej. Źródło: Rysunek arch. Adama Ligierko.
- 2.18. Kamienica czynszowa w Berlinie przy Anhaltstrasse nr 7 (elewacja ogrodowa, rzut parteru, rzut piętra powtarzalnego), arch. Stuler. Źródło: - *BERLIN UND SEINE BAUTEN*- Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS, Berlin 1877
- 2.19. Rzut parteru kamienicy czynszowej przy Oranienstrasse nr 101/2 w Berlinie, architekt: Ed. Knoblauch (1846 r.). Źródło: - *BERLIN UND SEINE BAUTEN*-, Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS, Berlin 1877.
- 2.20. Przykład –regionalizacji- rozwiązań elewacji kamienic czynszowych w stylu flamandzkiego renesansu w Belgii. Źródło: -*The 19<sup>th</sup> Century in Belgium, Architecture and Interior Design*- Lannoo 1994.
- 2.21. Kamienica przy Pont-Neuf w Paryżu: elewacja frontowa oraz rzuty parteru i pierwszego piętra. arch. M.E. Legrand (ok. 1869 r.). Kamienica przy Etienne- Marcel nr 39 w Paryżu: elewacja frontowa i rzut 4 piętra ( 1888 r.). Źródło: F. Boudon, A. Chastel, H. Couzy, F. Hamon: - *SYSTEME DE L'ARCHITECTURE URBAINE LE QUARTIER DES HALLES A PARIS*-. Wydawnictwo: EDITIONS DU CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE. Paryż 1977.
- 2.22. Analiza wpływu wielkości i kształtu działki budowlanej na możliwość rozmieszczenia klatek schodowych w kamienicy czynszowej. Źródło: Rysunek własny autora.
- 2.23. Przykładowe formy kształtu XIX- wiecznych działek czynszowych. Źródło: Przerys własny autora na podstawie map XIX- wiecznego Paryża zamieszczony w F. Boudon, A. Chastel, H. Couzy, F. Hamon: - *SYSTEME DE L'ARCHITECTURE URBAINE LE QUARTIER DES HALLES A PARIS*-. Wydawnictwo: EDITIONS DU CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE. Paryż 1977.
- 2.24. Ideowy model układu rzutu piętra powtarzalnego XIX- wiecznej kamienicy czynszowej. Źródło: Rysunek własny autora.
- 2.25. Przykładowe rozwiązania rzutów kamienic czynszowych z budynkami sąsiednimi, o zróżnicowanym układzie oficyn. Źródło: - *BERLIN UND SEINE BAUTEN*-, Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS, Berlin 1877.
- 2.26. Rzuty kamienic w narożnikach działek, reprezentujące indywidualny sposób rozwiązania układów funkcjonalnych. Źródło: - *BERLIN UND SEINE BAUTEN*-, Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS, Berlin 1877.
- 2.27. Schematy układów korpusu głównego i oficyn dla działek wewnątrz kwartału czynszowego. Źródło: Rysunek własny autora.
- 2.28. Przykład oryginalnej XIX- wiecznej konstrukcji gzymsu kamienicy. Źródło: Katalog detali architektonicznych wydawnictwa J.M. Gebhardt's Verlag. Leipzig.

### ROZDZIAŁ 3

- 3.1. Ideogram rozwoju urbanistycznego miast: od miasta historycznego do miasta zwarteo. Źródło: Rysunek własny autora.
- 3.2. Fragment pierzei ulicy Oehlenschlagergade w Kopenhadze po pracach rewaloryzacyjnych o charakterze integracyjnym, przywracający jej publiczne znaczenie dla miasta. Źródło: -*Copenhagen! Views & Vision*- City of Copenhagen The Lord Mayor's Department. 1993

### ROZDZIAŁ 4

- 4.1.1. Całościowe przekształcenie fasady Domu Krakowskiego Towarzystwa Wzajemnych Ubezpieczeń. Autor arch. Stanisław Ginwiłł-Piotrowski. Źródło: -*Architektura i Budownictwo*- 10/1931. Fragment chaotycznej zabudowy parterów sklepowych Warszawy w okresie międzywojennym. Źródło: -*Architektura i Budownictwo*- 10/1931. Przykład skorelowanej kompozycji parterów kamienic na przełomie wieków w Szczecinie (fragment obecnej Al. Niepodległości). Źródło: -*Szczecin na karcie pocztowej*-.  
4.1.2. Przykłady adaptacji parterów kamienic wykonane w okresie międzywojennym (sklep firmy: -Primavera- w Warszawie, arch. arch. M. Goldberg i H. Rutkowski; sklep firmy: -Aderma- w Warszawie, arch. Edward Seidenbeutel; sklep w Berlinie; arch. Bruno Paul). Źródło: -*Architektura i Budownictwo*- 10/1931.  
4.1.3. Przykłady adaptacji i modernizacje parterów szczecińskich kamienic czynszowych (tendencja historyzująca, tendencja minimalistyczna, tendencja kreacyjna, przykład lokalu handlowego



- zaprojektowanego w czasie realizacji kamienicy, przykład zejścia do piwnicy w formie rozbudowanej witryny piwnicznej-). Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.4. Adaptacje piwnic, parterów, oraz wyższych kondygnacji (pierwszego piętra) wiedeńskich kamienic na lokale komercyjne. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.5.A. Rozbudowa części parterowej kamienicy poprzez wprowadzenie pasażu z górnym doświetleniem. Źródło: Fotografia własna autora.
- 4.1.5.B. Przykład wykonania niewielkiej gabloty wystawowej nie zmieniającej gabarytów istniejącego okna w parterze kamienicy. Źródło: Fotografia własna autora.
- 4.1.6. Adaptacja parteru kamienicy czynszowej przy Al. Wojska Polskiego nr 32 na sklep odzieżowy -Dorothy Perkins- w Szczecinie (rzut, aranżacja, przekrój podłużny). Zespół projektowy: Atelier Bizio + Ligierko. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.7. Adaptacja parteru kamienicy czynszowej przy Al. Wojska Polskiego nr 32 na sklep odzieżowy -Dorothy Perkins- w Szczecinie (fotografie elewacji frontowej) Zespół projektowy: Atelier Bizio + Ligierko. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.8. Adaptacje i modernizacje parterów kamienic czynszowych w tzw.-kwartale turzyńskim- w Szczecinie. Przykład realizacji tendencji historyzującej. Autorzy: Studio projektowe A4 (główny projektant arch. Jacek Lenart). Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.9. Adaptacja parteru kamienicy na boutique odzieżowy: -BOUTIQUE COLECCION PRIVADA- w Madrycie. Autor: Manuel Ocana del Valle. Źródło:- *DisenoInterior*- nr 97/2000.
- 4.1.10. Galeria (witryna) sztuki i architektury. (Kenmare Street/ Soho- Manhattan/ Nowy Jork). Autorzy Steven Holl, Vito Acconci. Źródło: -*Contemporary American Architects, volume II*- Taschen 1996.
- 4.1.11. Dźwig osobowy, jako element funkcjonalno- przestrzenny kamienicy czynszowej. Fotografia oryginalnego dźwigu osobowego i współczesnej modernizacji wiedeńskiej kamienicy połączonej z wprowadzeniem zewnętrznego dźwigu osobowego. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.12. Przykłady realizacji podziemnych parkingów samochodowych zlokalizowanych pomiędzy zabudową czynszową w Wiedniu. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.13. Zejście do stacji wiedeńskiego metra zlokalizowane w kamienicy czynszowej. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.14. Wprowadzanie balkonów od strony wnętrza działki, jako elementu podnoszącego standard mieszkań, oraz akcent nad wejściem do lokalu komercyjnego w narożniku kamienicy. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.15. Analiza możliwości adaptacji piętra powtarzalnego kamienicy czynszowej na pomieszczenia biurowe i mieszkania na przykładzie kamienicy przy ul. Ks. Bogusława X nr 6 w Szczecinie. Źródło: Rysunek własny autora.
- 4.1.16. Analiza możliwości adaptacji piętra powtarzalnego kamienicy czynszowej na pomieszczenia biurowe i mieszkania na przykładzie kamienicy przy Al. Wojska Polskiego nr 43 w Szczecinie. Źródło: Rysunek własny autora.
- 4.1.17. Przebudowa trzech kamienic w Glasgow. Źródło: *AJ 12/04/01*.
- 4.1.18. Wpływ zastosowania rozwiązań wykorzystujących energię słoneczną na formę rewaloryzacji kamienic czynszowych. Przebudowa kamienicy, wraz z rewaloryzacją nowej ściany podwórzowej do wykorzystania energii słonecznej. Rewaloryzacja tzw. -kwartału turzyńskiego- w Szczecinie. Źródła: -*Copenhagen! Views& Vision*- City of Copenhagen The Lord Mayor's Department. Fotografia własna autora.
- 4.1.19. Formy dachów kamienic czynszowych, na przykładzie realizacji szczecińskich (dachy: płaskie, wysokie, pośrednie). Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.20. Przykłady oryginalnych lukarn dachowych w dachach stromych kamienic czynszowych, oraz modernizacje dachów ze stromym poddaszem z zachowaniem geometrii dachu i wprowadzeniem okien połaciowych. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.21. Nadbudowa kamienicy czynszowej w Kołobrzegu. Źródło: Fotografia arch. Piotr Arlet.
- 4.1.22. Przykłady adaptacji dachów wiedeńskich kamienic wprowadzających okna połaciowe w dachy o dużym kącie spadku, nie zmieniające geometrii dachu. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.23. Przykłady wprowadzania zieleni na dachach wiedeńskich kamienic. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.24. Przykłady adaptacji i nadbudowy dachów płaskich wiedeńskich kamienic czynszowych. Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.1.25. Zazielenienie dachów – tarasów na nabrzeżu Paul- Lincke- Ufer w dzielnicy Kreuzberg w Berlinie. Źródło: -*Berlin w skrócie*- Urząd Prasy i Informacji Berlina.
- 4.1.26. Adaptacja poddasza na mieszkania i suszarnię w kamienicy przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 3 w Szczecinie (elewacja frontowa, elewacja tylna, powiększenie okien



- w elewacji frontowej). Źródło: Rysunki własne autora.
- 4.1.27. Adaptacja poddasza na mieszkania i suszarnię w kamienicy przy ul. Bohaterów Getta Warszawskiego nr 3 w Szczecinie ( rzut poddasza, przekrój poddasza, schemat przekroju przez budynek). Źródło: Rysunki własne autora.
  - 4.1.28. Adaptacja i rozbudowa poddasza na apartament mieszkalny w Brukseli ( Paul Robbrecht & Hilde Deam). Źródło: *-Works in architecture Paul Robbrecht & Hilde Deam-Katoen Natie Group.*
  - 4.2.1. Detal elewacyjny (prof. Friedrich von Thiersch. Źródło: *-ARCHITONISCHE RUNDSCHAU- 1896 r. VERLAG VON J. ENGELHORN.*
  - 4.2.2. Wzmacnianie i pogłębianie fundamentów ceglanych. Źródło: Materiały własne autora, oraz przerysy na podstawie książki Eugeniusza Masłowskiego i Danuty Spiżewskiej *-Wzmacnianie konstrukcji budowlanych-* Arkady.
  - 4.2.3. Schematy zabezpieczeń pionowych ścian od wilgoci. Źródło: Przerysy na podstawie książki Edwarda Królaka i Zbigniewa Pieniążka *-Osuszanie ścian z wilgoci podciąganej kapilarnie-* Politechnika Krakowska.
  - 4.2.4. Schematy wzmocnień nadproży i ścian w ścianach ceramicznych. Źródło: Przerysy na podstawie książki Eugeniusza Masłowskiego i Danuty Spiżewskiej *-Wzmacnianie konstrukcji budowlanych-* Arkady.
  - 4.2.5. Schematy wzmocnień słupów. Źródło: Przerysy na podstawie książki Eugeniusza Masłowskiego i Danuty Spiżewskiej *-Wzmacnianie konstrukcji budowlanych-* Arkady.
  - 4.2.6. Wzmacnianie ścian zewnętrznych poddaszowych poprzez ich powiązanie z konstrukcją dachową. Źródło: Rysunki własne autora.
  - 4.2.8. Przekrój przez jedną z kamienic wiedeńskich wg projektu architekta R. Raschka. Źródło: *-ALLGEMEINE BAUZEITUNG MIT ABBILDUNGEN- VERLAG VON R. v WALDHEIM. Wiedeń 1877.*
  - 4.2.9. Schematy stropów drewnianych. Źródło: Rysunki własne autora.
  - 4.2.10. Schematy wzmocnień końcówek belek drewnianych. Źródło: Przerysy na podstawie książki Eugeniusza Masłowskiego i Danuty Spiżewskiej *-Wzmacnianie konstrukcji budowlanych-* Arkady.
  - 4.2.11. Schematy stropów ceramicznych na belkach stalowych. Źródło: Rysunki własne autora.
  - 4.2.12. Przykład XIX- wiecznych schodów w konstrukcji drewnianej. Źródło: *-ALLGEMEINE BAUZEITUNG MIT ABBILDUNGEN- VERLAG VON R. v WALDHEIM. Wiedeń 1877.*
  - 4.2.13. Schemat przekroju przez XIX- wieczne schody klatki schodowej szczecińskich kamienic czynszowych w konstrukcji ceglanej na kształtownikach stalowych. Źródło: Rysunki własne autora.
  - 4.2.14. Elementy konstrukcyjne i wykończeniowe klatek schodowych kamienic czynszowych w Warszawie i w Szczecinie. Źródło: Fotografie własne autora.
  - 4.2.15. Portiernia zlokalizowana w parterze klatki schodowej. Źródło: Fotografia własna autora.
  - 4.2.16. Przykłady XIX- wiecznej stolarki okiennej i nowej stolarki okiennej wzorowanej na dokonaniach historycznych. Źródło: Zdjęcia i rysunek autora.
  - 4.2.17. Przykład projektu drzwi wejściowych do kamienicy czynszowej. Źródło: Album ze zbiorem XIX- wiecznych detali budowlanych wydawnictwa J.M. Gebhardt's Verlag Leipzig.
  - 4.2.18. Przykład oryginalnego katalogu typowych form XIX- wiecznych drzwi wewnętrznych. Źródło: Album ze zbiorem XIX- wiecznych detali budowlanych wydawnictwa J.M. Gebhardt's Verlag Leipzig.
  - 4.2.19. Przykłady konstrukcji balkonowych i balustrad balkonowych w kamienicach czynszowych w Warszawie i Szczecinie. Źródło: Fotografie własne autora.
  - 4.2.20. Przykłady oryginalnych XIX- wiecznych projektów stalowych balustrad balkonowych. Źródło: Album ze zbiorem XIX- wiecznych detali budowlanych wydawnictwa J.M. Gebhardt's Verlag Leipzig.
  - 4.2.21. Sztukaterie i detal architektoniczny elewacji frontowej kamienic berlińskich (arch. arch. Ende i Buckmann). Źródło: *-BERLIN UND SEINE BAUTEN-* Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS. Berlin 1877.
  - 4.2.22. Kamienica narożna z zachowaniem fragmentu dekoracji, oraz fragment elewacji z nie zachowaną dekoracją. Źródło: Fotografia własna autora.
  - 4.2.23. Konstruowanie boniowania elewacyjnego poprzez ułożenie cegieł w czasie murowania. Źródło: Fotografia własna autora.
  - 4.2.24. Przykłady XIX- wiecznych elewacyjnych detali architektonicznych produkowanych poza placem budowy. Źródło: Fotografie własne autora.
  - 4.2.25. Przykłady dekoracji elewacyjnych w formie tynków zewnętrznych i okładziny klinkierowej w warszawskich kamienicach czynszowych. Źródło: Fotografie własne autora.



- 4.2.28. Przykłady nowych kolorystyk wiedeńskich kamienic czynszowych.  
Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.2.27. Przykłady współczesnego malarstwa ściennego na –ślepych ścianach- kamienic w Kopenhadze. Źródła: -*Copenhagen! Views& Vision*- City of Copenhagen The Lord Mayor's Department.
- 4.2.28. Przekształcenie fragmentu ul. Ks. Bogusława X w Szczecinie na pasaż pieszy.  
Źródło: Fotografie własne autora.
- 4.2.29. Współczesne przekształcenie dróg publicznych w środowisku kamienic czynszowych.  
Źródło: Fotografie i rysunek własny autora.

## ROZDZIAŁ 5

- 5.1. Przestrzenie publiczne w historycznym procesie tworzenia miasta (Dura Europos, Aosta, Paczków, plan miasta idealnego P. Cataneo, Londyn). Źródło: Rysunki własne autora na podstawie książki Mieczysława Książka –*Materiały pomocnicze do studiów w zakresie historii urbanistyki*- Politechnika Krakowska.
- 5.2. Przykłady zróżnicowania form przestrzeni publicznych w XIX- wiecznym mieście. Źródło: -*BERLIN UND SEINE BAUTEN*- Wydawnictwo: EIGENTHUM DES VEREINS. Berlin 1877.
- 5.3. Przerisy fragmentów planów XIX- wiecznych dzielnic czynszowych.  
Źródło: Rysunki własne autora.
- 5.4. Ulica Wspólna w Warszawie i kamienica przy zbiegu ulicy Miodowej i Koziej w Warszawie.  
Źródło: Jadwiga Rogulska –*Architektura ulic Warszawy w 2 poł. XIX i na początku XX wieku*- artykuł zamieszczony w Kwartalniku Historii Kultury Materialnej (-*Ulica jako przestrzeń społeczno- kulturowa w miastach polskich*-). Nr 3-4 1998 r.
- 5.5. Przykłady alternatywnego wykorzystania kamienic czynszowych. Źródło: -*Berlin w skrócie*- Urząd Prasy i Informacji Landu Berlina.
- 5.6. Przemiany przestrzenne Placu Zgody w Szczecinie związane z wprowadzaniem nowych budynków kubaturowych, oraz ich wpływ na kształt przestrzeni publicznych.  
Źródło: Fotografie własne autora.
- 5.7. Porównanie stanu wystroju placów i ulic XIX- wiecznej dzielnicy mieszkaniowej Szczecina: w momencie powstania i obecnie. Źródło: -*Szczecin na karcie pocztowej*- i fotografie własne autora.
- 5.8. Plan Hofgarten, Alstadt Ring w Monachium autorstwa Leona Kriera (źródło: Leon Krier –*Architektura wybór czy przeznaczenie*- Arkady); -Stephanie Area- w Brukseli autorstwa pracowni Marca Detiffe (źródło: Geert Bekaert –*Contemporary architecture in Belgium*- Lannoo); Projekt siedziby Radia BBC w Londynie autorstwa pracowni Normana Fostera (źródło: -*Sir Norman Foster*- Philip Jodidio, Taschen).
- 5.9. Propozycje projektowe urozmaicenia elementami małej architektury i zieleni przestrzeni publicznych ulic i placów XIX- wiecznej dzielnicy Barcelony. Źródło: -*CERDA CIUDAD Y TERRITORIO UNA VISION DE FUTURO*- Wydawnictwo ELECTA, Barcelona 1994 r.
- 5.10. Kierunek transformacji XIX- wiecznych centralnych ulic na przykładzie ulicy Norrebrogade w Kopenhadze. Źródła: -*Copenhagen! Views& Vision*- City of Copenhagen The Lord Mayor's Department.
- 5.11. Przykłady wiedeńskich zadaszonych pasaży ulicznych. Źródło: Fotografie własne autora.
- 5.12. Przykłady wprowadzania przedogródków kawiarnianych, oraz place i skwery w zabudowie czynszowej (Wiedeń). Źródło: Fotografie własne autora.
- 5.13. Stan istniejący wewnątrz kwartałowych w zabudowie czynszowej w Szczecinie.  
Źródło: Materiały własne autora.
- 5.14. Rewaloryzacja tzw. –kwartału turzyńskiego- w Szczecinie. (Studio Projektowe A4, główny projektant arch. J. Lenart). Źródło: Fotografie własne autora.
- 5.15. Przekształcenia Norrebrogade w Kopenhadze. Źródła: -*Copenhagen! Views& Vision*- City of Copenhagen The Lord Mayor's.
- 5.16. Stan obecny i projektowane przekształcenia dzielnicy czynszowej w Barcelonie.  
Źródło: -*CERDA CIUDAD Y TERRITORIO UNA VISION DE FUTURO*- Wydawnictwo ELECTA, Barcelona 1994 r.
- 5.17. Andreaspark w Wiedniu (autor: Cordula Loidl- Reisch). Źródło: G. Lammel, S. Jakab *Open spaces in Vienna. A guide to contemporary landscaping*-. Springer – Verlag Wien 1998.
- 5.18. Elementy małej architektury, zieleni i przekształceń budynków w tzw. –kwartale turzyńskim- w Szczecinie. (Studio Projektowe A4, główny projektant arch. J. Lenart).  
Źródło: Fotografie własne autora.
- 5.19. Zagospodarowanie wnętrza kwartału w nowej zabudowie o charakterze kwartałowym w Wiedniu (autor: Brigitte Mang). Źródło: G. Lammel, S. Jakab –*Open spaces in Vienna. A guide*



- to *contemporary landscaping*-. Springer – Verlag Wien 1998.
- 5.20. Przykład przekształcenia podwórza wiedeńskiej kamienicy jako wnętrza komercyjnego.  
Źródło: Fotografie własne autora.
- 5.21. Wprowadzenie ogródka restauracyjnego w podwórze czynszowe w Berlinie,  
oraz przekształcenie kompleksu kamienic w zespół pracowni i galerii artystycznych w Berlinie  
Wschodnim. Źródło: Fotografie własne autora.

## ROZDZIAŁ 6

- 6.1. Wizje architektoniczne utworstwa Leona Kriera. Źródło: Geert Bekaert –*Contemporary architecture in Belgium*- Lannoo.
- 6.2. Przykłady analizy wybranych elementów XIX- wiecznej składni kamienic czynszowych..  
Źródło: Materiały własne autora.
- 6.3. Budynek przy ul. Obrońców Stalingradu w Szczecinie. Źródło: Fotografie własne autora.
- 6.4. Projekt budynku mieszkalno- usługowego z parkingiem podziemnym –Hoża bis- (Atelier 2  
Kucza- Kuczyński, Miklaszewski. Źródło: -*Architektura & Biznes*- 7/1998.
- 6.5. Projekt zespołu mieszkaniowego Hoża 42/49 Warszawa ( arch. arch. R. Gonciarz  
i K. Kucza- Kuczyński). Źródło: -*Dom*- 5/1984.
- 6.6. Domy nad kanałem w Ghent (( Paul Robbrecht & Hilde Deam). Źródło: -*Works in architecture*  
*Paul Robbrecht & Hilde Deam*- Katoen Natie Group.
- 6.7. Przykłady realizacji budynków w stylu secesyjnym w Brukseli. Źródło: -*The 19<sup>th</sup> Century*  
*in Belgium, Architecture and Interior Design*- Lannoo.
- 6.8. Casa Calvet i Casa Mila (arch. Antoni Gaudi). Źródło: Rainer Zerbst –*Antonio Gaudi- życie dla*  
*architektury*- Taschen.
- 6.9. Kamienice autorstwa Jana Zawiejskiego (ul. Biskupia/ ul. Łobzowska11, ul. Stradom 27/  
ul. Dietla 42 w Krakowie), kamienice autorstwa Teodora Talowskiego ( ul. Karmelicka 35,  
ul. Batorego 26, ul. Retoryka 1,3,7,9 w Krakowie.  
Źródło: M. Fabiański J. Purchla –*Historia architektury w zarysie*- Wydawnictwo Literackie.
- 6.10. Dom mieszkalny dyrekcji kolei w Katowicach (arch. T. Michejda) Źródło: -*Architektura*  
*i budownictwo*- 5/1932.
- 6.10. Warszawska międzywojenna szkoła architektury, projekty J. Żórawskiego, J. Gelbarda  
i R. Sigalina. Źródło: -*Zeszyty architektury polskiej*- 1/1989.
- 6.11. Socrealistyczny fragment zabudowy Al. Jedności Narodowej i Placu Lotników w Szczecinie  
(arch. H. Nardy wraz z zespołem). Źródło: Fotografie własne autora.
- 6.12. Postmodernistyczne uzupełnienie zabudowy czynszowej przy ul. Królowej Jadwigi w Szczecinie  
(arch. K. Krzątała z zespołem). Źródło: Fotografie własna autora.
- 6.13. Przykłady realizacji budynków w technologiach prefabrykowanych w sąsiedztwie kamienic  
czynszowych z terenu Wrocławia. Źródło: -*Mój dom*- 32(5) 87.
- 6.15. (A) Budynek przy Check Point Charlie w Berlinie, autorstwa OMA (Źródło: *AJ* 212 12/09/00);  
(B) budynek przy Kochstrasse w Berlinie, autorstwa P. Eisenmana (Źródło: album: -  
*L'architecture aujourd'hui*- wydawnictwo Pierre Terrail), (C) budynek Daimler Chrysler w  
kompleksie Potsdamer Platz Berlin, autorstwa Richard Rogers Partnership (Źródło: *AJ* 212  
12/09/00) , (D) budynek l'IRCAM w Paryżu, autorstwa Renzo Piano (Źródło: album: -  
*L'architecture aujourd'hui*- wydawnictwo Pierre Terrail).
- 6.16. Dom mieszkalny przy rue Oberkampf 113 w Paryżu, arch. Frederic Borel. Źródło: -*Magazyn*  
*Budowlany*- 5/97.
- 6.17. Kamienica przy Lowengasse w Wiedniu, Friedrich Hunderwasser przy współpracy  
arch. J. Karwina. Źródło: -*Mój dom*- 32(5)/87.
- 6.18. (A) Projekt biurowca przy Friedrichstrasse w Berlinie, arch. Ludwig Mies van der Rohe  
(źródło: -*Ludwig Mies van der Rohe*- Arkady), (B) Projekt biurowca przy Friedrichstrasse w  
Berlinie, arch. Martin Ebert (źródło: *AJ* 26/04/001), (C) Biurowiec Tour du Midi w Brukseli, arch.  
arch. Rene Aerts, Paul Ramon (Źródło: -*Contemporary architecture in Belgium*-),  
(D) Warsaw Trade Tower w Warszawie, arch. arch. Majewski, Wyszyński, Hermanowicz  
Architekci, RTKL Baltimore (Źródło: -*Architektura*- 5/2000).



## BIBLIOGRAFIA.

1. Anderson S. -*On streets*- Cambridge- Massachusetts- London 1978.
2. Banham R. -*Rewolucja w architekturze*- Wydawnictwa Artystyczne i Filmowe, Warszawa 1979.
3. Beiersdorf Z. -*Architekt Teodor M. Talowski. Charakterystyka twórczości*-; w: -*Sztuka 2 połowy XIX wieku*-, PWN Warszawa 1973..
4. -*Berlin w skrócie*- Urząd Prasy i Informacji Landu Berlina 1994.
5. Białkiewicz Z. J. -*Przemiany architektury krakowskiej XIX wieku*-. Kraków 1994.
6. Białostocki J. -*Tradycja i innowacja*- Materiały z Sesji Stowarzyszenia Historyków Sztuki, Łódź 1979, Warszawa 1981.
7. Bielecki Czesław -*O ciągłości w architekturze*-. Architektura nr 3-4/1978.
8. Bizio K. -*Adaptacja parterów szczecińskich XIX- wiecznych kamienic na cele komercyjne*.- Maszynopis pracy dyplomowej Podyplomowego Studium Konserwacji Zabytków Architektury i Urbanistyki Politechniki Krakowskiej. Kraków 2000.
9. Bizio K. -*Gra o przestrzeń na przestrzeni czasu. (Rozważania na podstawie rozwoju przestrzennego szczecińskiej XIX- wiecznej dzielnicy mieszkaniowej*;- w: -*Materiały V Sympozjum Rybna 2000: Gra o przestrzeń*-. 2000.
10. Bogdanowski J. -*Problemy urbanistycznej rewaloryzacji zabudowy mieszkaniowej z przełomu XIX/XX w. na przykładzie Krakowa*;- w: -*Ochrona Zabytków*- nr 2 (129) 1980.
11. Bohm A -*O budowie i synergii wewnątrz urbanistycznych*- Kraków 1981.
12. Bohm A. -*Wnętrze w kompozycji krajobrazu. Wybrane elementy genezy i analizy porównawczej*-. Kraków 1998.
13. Boudon F., Chastel A., Couzy H., Hamon. F. - *SYSTEME DE L'ARCHITECTURE URBAINE LE QUARTIER DES HALLES A PARIS*-. Wydawnictwo: EDITIONS DU CENTRE NATIONAL DE LA RECHERCHE SCIENTIFIQUE. Paryż 1977.
14. Broński K. -*Orientacja marketingowa w zarządzaniu miastem historycznym*;- w: -*Miasto Historyczne. Potencjał dziedzictwa*- Międzynarodowe Centrum Kultury, Kraków 1997
15. Brzeski W. J. -*W kierunku miasta zwartego*;- w: -*Raport z Seminarium. Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami*-. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków. 2000.
16. -*Cerda. Ciudad y territorio. Una vision de futuro*-. Wydawnictwo: Electa. Barcelona 1996.
17. -*Copenhagen! Views & Visions*- Wydawnictwo: City of Copenhagen. The Lord Mayor's Department. 1993.
18. Dieterich H. -*Umowy urbanistyczne- public- private- partnership* -; w: Materiały pokonferencyjne: -*Gospodarka gruntami a planowanie przestrzenne*;- Szczecin 1996.
19. Dumala K. -*Infrastruktura techniczna ulic w dziewiętnastowiecznej Warszawie*;- w: Kwartalnik Historii Kultury Materialnej (rok XLVI nr 3-4). Warszawa 1998.
20. Dumala K. -*Plac Warszawy dziewiętnastowiecznej*;- w: Kwartalniku Historii Kultury Materialnej (rok XLI nr 4), Warszawa 1993.



21. Estreicher K. –*Historia sztuki w zarysie*-. PWN Warszawa. Kraków 1979.
22. Fabiański M. Purchla J. –*Historia architektury Krakowa w zarysie*-. Wydawnictwo Literackie. Kraków 2001.
23. Fiuk P. –*Miejska kamienica czynszowa w XIX/XX wieku na przykładzie Szczecina; charakterystyka form i źródeł inspiracji z analizą możliwości adaptacji*-. Rozprawa doktorska w formie maszynopisu. Politechnika Krakowska 1999/2000 r.
24. Friendberg J. –*Polityka transportowa jako czynnik zrównoważonego rozwoju miasta*-.; w: –*Raport z Seminarium. Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami*-. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków. 2000.
25. Flemming T. –*Duński system planowania przestrzennego*-.; w: –*Podstawy prawne i realizacja procesu planowania lokalnego i regionalnego w Polsce i w Danii*-. wydawnictwo: SARP 2000.
26. Geffers D. –*Odnowa miejska- perspektywy i osiągnięcia. Przykład Berlina*-.; w: –*Miasto Historyczne. Potencjał dziedzictwa*- Międzynarodowe Centrum Kultury. Kraków 1997.
27. Gryglewska A. –*Architektura Wrocławia XIX-XX wieku w twórczości Richarda Plüddemanna*-. Oficyna Wydawnicza Politechniki Wrocławskiej 1999.
28. Goldsmith M. –*Inicjatywa –rozumnego wzrostu- w USA*-.; w: –*Raport z Seminarium. Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami*-. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków. 2000.
29. Gyurkovich J. –*Znaczenie form charakterystycznych dla kształtowania i percepcji przestrzeni. Wybrane Zagadnienia w architekturze i urbanistyce*-. Kraków 1999.
30. Huphreys R. –*Wieder*-. Pascal 2001.
31. Jasieńko J. –*Ocena stanu materiałów i konstrukcji stropów drewnianych oraz sposoby wzmocnień i przebudowy*-.; w: Materiały Konferencyjne XIII Ogólnopolskiej Konferencji Warsztat Pracy Projektanta Konstrukcji – Ustroń 1000.
32. Jodidio P –*Contemporary American Architects*-. Volume II- Taschen 1996.
33. Jodidio P –*Contemporary European Architects*-. Volume III- Taschen 1995.
34. Jodidio P. –*Sir Norman Foster*- Taschen. 1994.
35. Kadłuczka A. –*Konserwacja zabytków i architektoniczne projektowanie konserwatorskie*- Kraków 1999.
36. Kowalski W. –*Ochrona miast historycznych w świetle prawa europejskiego*-.; w: –*Miasto Historyczne. Potencjał dziedzictwa*- Międzynarodowe Centrum Kultury. Kraków 1997.
37. Kowalski W. –*Strefa ochrony konserwatorskiej jako forma ochrony prawnej centrów miejskich*-.; w: –*Miasto Historyczne. Potencjał dziedzictwa*- Międzynarodowe Centrum Kultury. Kraków 1997.
38. Krakowski P. –*Teoretyczne podstawy architektury wieku XIX*-. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego (Zeszyt 15) 1979.
39. Krakowski P. –*Fasada dziewiętnastowieczna. Ze studiów nad architekturą wieku XIX*-. Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Jagiellońskiego (Zeszyt 16) 1981.
40. Krier L. –*Architektura. Wybór czy przeznaczenie*-. Arkady, Warszawa 2001.
41. Królak E. Pieniążek Z. –*Osuszanie ścian z wilgoci podciąganej kapilarnie*-. Kraków 1999.



42. Książek M. –*Materiały pomocnicze do studiów w zakresie historii urbanistyki*-. Kraków 1996.
43. Lammel G. Jakab S. –*Open spaces in Vienna. A guide to contemporary landscaping*-. Springer Wien/ New York 1998.
44. Lepiarczyk J. –*Z problematyki kompozycji urbanistycznej 2 poł. XIX wieku (Paryż i Wiedeń)*-; w – *Sztuka 2 połowy XIX wieku*- PWN Warszawa 1973.
45. Leśniakowska M. –*Co to jest architektura?*-. Kanon. Warszawa 1996.
46. Masłowski E. Spiżewska D. –*Wzmacnianie konstrukcji budowlanych*- Arkady. Warszawa 2000.
47. Mączyński Z. –*Elementy i detale architektoniczne w rozwoju historycznym*-. Budownictwo i Architektura, Warszawa 1956.
48. –*Międzynarodowa konferencja na temat renowacji i rehabilitacji zabudowy miejskiej*-; materiały pokonferencyjne. Szczecin 1997.
49. Milczyńska D. –*Prawne i organizacyjne podstawy rewitalizacji. Założenia do projektu ustawy*-; w: – *Podstawy procesu modernizacji obszarów zurbanizowanych w Polsce i w Danii*-wydawnictwo: SARP, 2000.
50. Mync P. –*Instrumenty w polityce mieszkalnictwa i rozwoju miast- nowe legislacje*-; w: –*Podstawy procesu modernizacji obszarów zurbanizowanych w Polsce i w Danii*-; wydawnictwo: SARP, 2000.
51. Mync P. –*Podstawy prawne procesu planowania przestrzennego w Polsce*-, zawarty w –*Podstawy prawne i realizacja procesu planowania lokalnego i regionalnego w Polsce i w Danii*-, wydawnictwo: SARP 2000.
52. Najniger S. –*Dlaczego miasto ma być zwarte?*-; w: –*Raport z Seminarium. Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami*-. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków. 2000.
53. Ostrowska- Kęłowska Z. –*Architektura i budownictwo w Poznaniu w latach 1790-1880*-. Warszawa- Poznań 1982.
54. Ostrowska- Kęłowska Z. –*Jeszcze raz o historyzmie XIX wieku*- ; w: –*Kultura i sztuka Szczecina w latach 1800- 1945*- Stowarzyszenie Historyków Sztuki, Oddział w Szczecinie. Szczecin 1999.
55. Paszkowski Z. –*Restrukturalizacja miasta historycznego jako metoda jego współczesnego kształtowania na przykładzie Starego Miasta w Szczecinie*- praca doktorska Politechnika Szczecińska, maszynopis, Szczecin 1986.
56. Paszkowski Z. –*Kryteria kształtowania nowej architektury w środowisku zabytkowym*- w: *Prace Naukowe Politechniki Szczecińskiej- IAIiPP nr 275*, Szczecin 1987.
57. Paszkowski Z. –*Zabezpieczanie i wzmacnianie konstrukcji drewnianych w XIX- wiecznych budynkach mieszkalnych w Szczecinie*-, w: *Materiały Konferencyjne II Ogólnopolskiej Konferencji pt. –Architektura ryglowa- wspólne dziedzictwo*- Szczecin 1999.
58. Pawłowska K. –*Idea swojskości w urbanistyce i architekturze miejskiej*-. Kraków 1996.
59. Pawłowski K.K. : –*Narodziny miasta nowoczesnego*-; w: –*Sztuka 2 połowy XIX wieku*-. PWN. Warszawa 1973.
60. Persson N. –*Podstawy prawne wspierania procesu budownictwa mieszkaniowego w Danii*-, w: *Podstawy procesu modernizacji obszarów zurbanizowanych w Polsce i w Danii*-; wydawnictwo: SARP, 2000.
61. Pevsner N. Tłum. A. Morawińska, H. Pawlikowska –*Historia architektury europejskiej*-. Warszawa



- 1978.
62. Pevsner N. tłum. J. Wiercińska –*Pionierzy współczesności*-. Warszawa 1978.
63. Pęski W. –*Wycena gruntów w Polsce*–; w: *Materiały pokonferencyjne: -Gospodarka gruntami a planowanie przestrzenne-*. Szczecin 1996.
64. Pęski W. –*Zarządzanie zrównoważonym rozwojem miast*-. Arkady. Warszawa 1999.
65. Popławska I. –*Hilary Majewski- architekt łódzki*–; w: –*Sztuka 2 połowy XIX wieku*- PWN. Warszawa 1973.
66. Prior A. –*Rewitalizacja centrum Glasgow*–; w: –*Miasto Historyczne. Potencjał dziedzictwa*-. Międzynarodowe Centrum Kultury. Kraków 1997
67. –*Projekt demonstracyjny renowacji ekologicznej. Kwartał nr 27 –turzyński- w Szczecinie*-. Szczecin 1995.
68. Purchla J. –*Dziewiętnastowieczny Kraków jako problem konserwatorski*–; w: –*Miasto Historyczne. Potencjał dziedzictwa*- Międzynarodowe Centrum Kultury. Kraków 1997.
69. Purchla J. –*Jan Zawiejski, architekt przełomu XIX i XX wieku*-. PWN. Warszawa 1986.
70. –*Rewaloryzacja krajobrazu i zespołów zabudowy mieszkaniowej. Seminarium polsko- niemieckie. Materiały z sesji w latach 1981- 83* .- Prace Naukowe Politechniki Szczecińskiej nr 275, Szczecin. 1987.
71. Rogulska J. –*Warszawskie echa nowych koncepcji w planowaniu zabudowy czynszowej na początku XX wieku*–; w: –*Architektura dawna a współczesność*- PAN Warszawa 1982.
72. Rogulska J. –*Wpływ przepisów na kształtowanie zabudowy Warszawy w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku*–; w: –*Kwartalniku Architektury i Urbanistyki*- (zeszyt 3-4 Warszawa 1980).
73. Serafin R. –*Perspektywa lokalnego rozwoju gospodarczego*–; w: –*Raport z Seminarium. Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami*-. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków. 2000.
74. Sikorski W. –*Perspektywa osiedli mieszkaniowych*–; w: –*Raport z Seminarium. Zwarta przebudowa polskich miast? Zarządzanie rozwojem miasta poprzez strategiczne gospodarowanie terenami*-. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków. 2000.
75. Skalski K. –*Budownictwo mieszkaniowe i modernizacja. Powrót do śródmieścia*- Świat Nieruchomości nr 6 (zima 1993/94).
76. Skalski K. –*Rewitalizacja dawnych dzielnic miejskich. Prezentacja doświadczeń polskich po 1990r.*– ; w: –*Podstawy procesu modernizacji obszarów zurbanizowanych w Polsce i w Danii*- wydawnictwo: SARP, 2000.
77. Skalski K. –*O budowie i rewitalizacji dawnych dzielnic miejskich*-. Fundacja Krakowski Instytut Nieruchomości. Kraków.
78. Skalski K. –*Ryzyko spółek publiczno- prywatnych w zagospodarowaniu terenów*- Świat Nieruchomości nr 14 (zima 95/96).
79. Skuratowicz J. –*Architektura Poznania 1890-1918*-. Wydawnictwo Naukowe UAM. Poznań 1991.
80. Syrkus H. –*Spoleczne cele urbanizacji, człowiek i środowisko*-. Warszawa 1984.
81. Szostek W. –*Realizacja procesu planowania przestrzennego w Polsce*–, w: –*Podstawy prawne i realizacja procesu planowania lokalnego i regionalnego w Polsce i w Danii*–; wydawnictwo: SARP 2000.



82. Szymski A. M. –*Architektura i architekci Szczecina*-. Prace Naukowe Politechniki Szczecińskiej nr 560, Szczecin 2001.
83. Terrail P. –*L'architecture aujourd'hui*-. Editions Pierre Terrail, Paris 1991.
84. Węclawowicz- Gyurkovich E. –*Postmodernizm i dekonstrukcja w polskiej architekturze współczesnej*-. w: *Materiały Międzynarodowej Konferencji Jubileuszu 50- lecia Politechniki Krakowskiej*. Kraków 1995.
85. Wujek J. –*Mity i utopie architektury XX wieku*-. Warszawa 1986.
86. –*XIX-wieczne zespoły śródmiejskie- teraźniejszość i przyszłość. Materiały konferencyjne Szczecin 27-28. 11. 1987*-. Prace Naukowe Politechniki Szczecińskiej nr 383, Szczecin 1989.
87. –*Zabytki urbanistyki i architektury w Polsce. Odbudowa i konserwacja. Tom 1-*, praca zbiorowa pod redakcją Wiktora Zina. Arkady. Warszawa 1986.
88. Zerbst R. tłum. M. Meyer –*Antoni Gaudi i Cornet – życie dla architektury*-. Taschen 1985.
89. Zuziak Z.K. –*Rewitalizacja miejskiej przestrzeni dziedzictwa kultury –doświadczenia brytyjskie*-. w: –*Miasto Historyczne. Potencjał dziedzictwa*-. Międzynarodowe Centrum Kultury. Kraków 1997.
90. Zuziak Z. K. –*Strategie rewitalizacji przestrzeni śródmiejskiej*-. Kraków 1998.

