CZASOPISMO TECHNICZNE A
WYDAWNICTWO POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

z. 1-A/2007
ISSN 0011-4561
ISSN 1897-6271

DOROTA WOJTOWICZ-JANKOWSKA*

WSPÓŁCZESNE PROBLEMY MIESZKANIOWE GŁÓWNEGO MIASTA GDAŃSKA

CURRENT HOUSING ISSUES IN THE MAIN CITY OF GDAŃSK

Streszczenie

Szczególnym przykładem dzielnicy mieszkaniowej jest Główne Miasto Gdańska. W okresie powojennym trwały liczne dyskusje nad celowością odbudowy tej dzielnicy oraz nad tym, jak ma ona wyglądać i jakie pełnić funkcje. W ostateczności zdecydowano o odtworzeniu średniowiecznego układu urbanistycznego Głównego Miasta Gdańska. Kamienice odbudowano na nowych planach uwzględniających lepsze ich skomunikowanie, doświetlenie i przewietrzenie. Sposób odbudowy tej dzielnicy polegający między innymi na odtworzeniu frontów dawnych kamienic, ratowaniu kościołów i innych budowli zabytkowych spowodował, że Gdańsk jest obecnie szczególnym przykładem przestrzeni miejskiej: nowej, choć stwarzającej wrażenie bardzo wiekowej.
W mieście takim jak Gdańsk ważne są nie tylko istniejące zabytki architektury, ale również substancja mieszkaniowa. Równomierna troska o obiekty zabytkowe, ale i budynki mieszkalne dają szansę na intensywny rozwój tego rejonu.
W sytuacji, gdy Główne Miasto stanowi rejon mieszkaniowy, istnieje konieczność uwzględnienia potrzeb jego mieszkańców w sposób równorzędny z potrzebami miasta, jakimi są jego popularyzacja i prezentacja.

Słowa kluczowe: miasto, kompozycja

Abstract

The Main City of Gdańsk is a unique place for living. After the war discussions have been carried on about the purpose of rebuilding this district, about the functions it should fulfill and how the city should look. As a result it's been decided to reproduce the medieval urban layout of the Main City. The goal was to create the better conditions for living in new buildings. The houses were constructed on new plans, considering better communication, lighting and ventilation. The way the city was rebuilt, including recreating the old façades, rebuilding old churches and other historic constructions, caused the Gdańsk is currently the unique example of the city space: it is actually new but making an impression of venerable.
Because the Main City is the residential area, the inhabitants needs have to be taken into account in the same degree that the city needs as its popularization and presentation are.
In city such as Gdańsk, important are not only existing architectural monuments and historical buildings but also the housing substance.

Keywords: city, composition

* Dr inż. arch. Dorota Wojtowicz-Jankowska, Zakład Architektury Użyteczności Publicznej, Wydział Architektury, Politechnika Gdańska.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

1. Charakterystyka i ocena

Szczególnym przykładem dzielnicy mieszkaniowej jest Główne Miasto Gdańska. Ten rejon miasta został w 90% zniszczony w czasie II wojny światowej[1]. W okresie powojennym trwały liczne dyskusje nad celowością odbudowy tej dzielnicy, jak również nad tym, jak ma ona wyglądać i jakie pełnić funkcje. W ostateczności zdecydowano o odtworzeniu średniowiecznego układu urbanistycznego Głównego Miasta Gdańska. Położono nacisk na odbudowę głównych ulic skierowanych w stronę Motławy[2]. Zrezygnowano zaś z zabudowywania kamienicami ulic równoległych do rzeki w celu stworzenia lepszych warunków mieszkaniowych w nowych budynkach. Kamienice odbudowano na nowych planach uwzględniających lepsze ich skomunikowanie, doświetlenie i przewietrzenie. Dążono do odtworzenia elewacji w duchu historycznym przy jednoczesnej modernizacji układu wnętrz budynków. Gdańsk został odbudowany tak, aby spełnić oczekiwania nowych mieszkańców, ale i konserwatorów chcących wskrzesić zniszczone miasto. Sposób odbudowy tej dzielnicy polegający między innymi na odtworzeniu frontów dawnych kamienic, ratowaniu kościołów i innych budowli zabytkowych spowodował, że Gdańsk jest obecnie szczególnym przykładem przestrzeni miejskiej: nowej, choć stwarzającej wrażenie bardzo wiekowej. Z jednej strony jest to przestrzeń, która poszukuje i odwołuje się do przeszłości, a z drugiej próbuje spełniać współczesne oczekiwania jego mieszkańców. Pogodzenie obu wymogów jest trudne. Dotyczy to zwłaszcza strony technicznej budynków. Możliwie wierne odtworzenie wizerunku miasta nie ustrzegło się od błędów, jakie powielane były w minionych wiekach. Wyraźnie jest to widoczne w miejscach styku połaci dachów – w koszach (il. 1), gdzie gromadzi się woda i następuje zalewanie elewacji, co powoduje ich niszczenie, a w konsekwencji odpadanie tynków. Wpływa to w istotny sposób na estetykę miasta jako takiego, ale przede wszystkim na jakość życia mieszkańców[3].

Kolejnym czynnikiem wskazującym na trudność pogodzenia przeszłości z wymogami współczesności jest konserwatyzm w sposobie rozbudowy tego rejonu miasta. Poruszając się po obszarze Głównego Miasta, dostrzega się pewną jego nienaturalność. Obszar ten do II wojny światowej podlegał przekształceniom w zależności od potrzeb jego mieszkańców, co znajdowało wyraz w nakładaniu się wielu stylów architektonicznych oraz złożoności form. **Obecnie zabudowa tego rejonu nie wykazuje znaczących tendencji do podlegania przemianom związanym ze współczesnymi potrzebami i oczekiwaniami gdańszczan**. Przemiany, które się dokonują, wynikają bardziej z próby radzenia sobie ze starzeniem się budynków. Polegają one na przykład na wymianie okien na nowe bez uwzględniania kształtu czy koloru poprzednich (il. 3) bądź zagospodarowaniu fragmentu podwórka na miejsce parkingowe lub ogródek. Nie są zauważalne zmiany, które wiązałyby się z kompleksową modernizacją wnętrz kamienic, ich elewacji oraz przestrzeni wewnątrz kwartałów mieszkalnych[4]. Do ostatniej wojny obszar Gdańska był ograniczony murami obronnymi lub trasami komunikacyjnymi. Działki były wykorzystywane nawet w 90% swojej powierzchni – w parterze pod usługi, a na piętrze na cele mieszkaniowe[5]. Nie było to rozwiązanie w pełni korzystne dla jakości zamieszkiwania jako takiego. Całkowite wykorzystywanie powierzchni działek nadawało pewną wyjątkową tektonikę miastu. Powojenna odbudowa spowodowała zubożenie form kamienic i dotychczasowej zabudowy przypisanych im działek. Wiązało się to ze skróceniem traktów kamienic, zmianą własności działek, nadaniem nowych układów przestrzennych mieszkaniom. Powstałe na tyłach kamienic ogólnodostępne podwórka uzyskały funkcję rekreacyjną. Jednak odtworzenie kamienic w formie pozbawionej ich historycznej specyfiki spowodowało, że nowo powstałe obszary nie przypominają w żaden sposób przedwojennego Gdańska.

O ile główne ulice przywodzą na myśl zabytkowe miasta dzięki staranności wykonania detalu architektonicznego, o tyle elewacje od strony podwórek nie wykazują związku z miejską tradycją. Podwórka na tyłach kamienic miały stanowić zaplecze rekreacyjne dla mieszkańców, jednak obecnie w znacznym stopniu stały się olbrzymimi placami parkingowymi (il. 4). W chwili odbudowy nie brano pod uwagę aż tak silnego oddziaływania motoryzacji na wizerunek miasta. Zauważalna jest troska o budowanie obrazu miasta jako substancji historycznej poprzez dbałość o główne ciągi komunikacji tury-

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

stycznej, ale zaplecza głównych ulic są pomijane w procesie jego popularyzacji. W przypadku innych miast o charakterze zabytkowym, gdzie substancja miejska jest autentyczna (Salzburg), przestrzenie podwórek pełnią funkcję rekreacyjną dla mieszkańców lub komercyjną dla turystów[6].

2. Diagnoza i wnioski

W sytuacji, gdy Główne Miasto stanowi rejon mieszkaniowy, istnieje konieczność uwzględnienia potrzeb jego mieszkańców w sposób równorzędny z potrzebami miasta, jakimi są jego popularyzacja i prezentacja.

Miejsce występowania ocalałych zabytków i najlepiej zrekonstruowanych ulic (Droga Królewska, ul. Mariacka, Długie Pobrzeże) są rejonami najchętniej odwiedzanymi przez turystów, natomiast nowe wnętrza kwartałów zabudowy do nich nie należą. Aby podnieść atrakcyjność tego rejonu w oczach nie tylko turystów, ale przede wszystkim mieszkańców, należy zagospodarować podwórka w zupełnie nowy, współczesny sposób, eliminując z ich obszaru miejsca parkingowe. Sposobem na to jest wybudowanie zbiorowych wielopoziomowych parkingów poza terenem Głównego Miasta lub parkingów podziemnych na obszarze wnętrz podwórek[7]. Jednocześnie uzyskana przestrzeń na płycie garażu stałaby się terenem wypoczynku dla mieszkańców. Takie rozwiązanie może spowodować nie tylko uporządkowanie tej przestrzeni, ale także lepsze wyeksponowanie historycznej zabudowy w obszarze, o który się dba w sposób jak najbardziej współczesny.

Inną formą odpowiedzi na obecne oczekiwania mieszkańców wobec tego rejonu miasta może być modernizacja samej zabudowy. Kamienice od strony podwórek mogłyby ulec pewnej metamorfozie poprzez dodanie do nich balkonów i wykuszy. Pojawienie się tego rodzaju elementów architektonicznych miałoby na celu podniesienie standardu mieszkaniowego, a jednocześnie wpłynęłoby na ożywienie jednolitych frontów domów od strony podwórek. Podobnie pewnej modernizacji można by poddać dachy wspomnianych kamienic[8] (il. 2). Wprowadzenie zielonych tarasów na dachy gdańskich kamienic spowodowałoby uatrakcyjnienie mieszkań na ostatnich kondygnacjach i pomogłoby uzyskać dla nich dodatkową przestrzeń rekreacyjną[9]. Taki rodzaj modernizacji, choć niezgodny z historycznymi przekazami, stałby się przykładem modernizacji tej struktury miasta, która nie jest do tej pory wykorzystana. Wymogiem współczesnych czasów jest racjonalne zagospodarowanie przestrzeni miejskiej, w której liczy się każdy metr kwadratowy powierzchni. Adaptacja strychów i przebudowa dachów służyłaby nie tylko samym mieszkańcom jako enklawa spokoju i miejsce obserwacji miasta, ale także dowodziłaby tego, że miasto o historycznej przeszłości może odpowiadać na współczesne oczekiwania mieszkańców, nie tracąc nic ze swojego wizerunku.

Zagadnienia związane z rekreacją na terenach mieszkaniowych stanowią czynnik popularyzujący te obszary. Główne Miasto Gdańska to rejon bardzo atrakcyjny, jednak oddzielenie go od reszty miasta pasami komunikacji kołowej obniża jakość zamieszkiwania tej dzielnicy. **Dlatego pojawia się potrzeba stworzenia bufora oddzielającego centrum miasta od ruchu samochodowego i wszystkich niedogodności z nim związanych**. Możliwe jest to przez wydzielenie strefy specjalnie zaprojektowanej zieleni, która stałaby się jednocześnie miejscem wypoczynku mieszkańców przy Podwalu Przedmiejskim, Podwalu Staromiejskim i Targu Drzewnym. Na tych obszarach istnieją tzw. tereny zielone, ale nie są one na tyle atrakcyjnie zaaranżowane, by mogły stanowić przyjemne miejsce dla rekreacji gdańszczan czy turystów.

Obszarem, który mógłby stanowić znaczący dla miasta teren szeroko rozumianej rekreacji jest Wyspa Spichrzów. Rejon ten pełnił w przeszłości funkcję składową w porcie gdańskim. Aktualnie dawna funkcja nie znajduje uzasadnienia z racji zmiany położenia portu. Wraz z poszukiwaniem sposobu ożywienia tego rejonu pojawiają się rozmaite koncepcje zmierzające głównie do zabudowy tej części miasta obiektami o charakterze mieszkaniowym, hotelowym i biurowym. Wyspa Spichrzów, z wyjątkiem małego fragmentu, pozostaje niezabudowana. Ocalałe mury dawnych spichrzów nie są w żaden sposób

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

prezentowane, a wręcz przeciwnie – ukrywane jako wstydliwy element krajobrazu miasta. Zatem przeznaczenie Wyspy Spichrzów na cele rekreacyjne, kulturalne i wypoczynkowe wydaje się oryginalnym sposobem ciekawego i funkcjonalnego ożywienia tej pięknie położonej części miasta.

Przekształcenie Wyspy Spichrzów w rejon rekreacyjny spowodowałoby pojawienie się w Gdańsku ogromnego obszaru o nowej funkcji niewchodzącej w konflikt z otaczająca zabudową mieszkaniową. W sytuacji gdy centrum miasta nie dysponuje rejonami przeznaczonymi do wypoczynku mieszkańców i turystów bądź są one zaniedbane, taki obszar stanowiłby silne zaplecze nie tylko dla pobliskich zabudowań, ale i dla odległych rejonów mieszkaniowych (il. 5). Lokalizacja takiej funkcji stałaby się elementem propagującym miasto Gdańsk jako przykład zainteresowania miejscowych władz interesami mieszkańców przez poszukiwanie elementów podnoszących atrakcyjność i jakość zamieszkania.

Podnoszenie standardu i komfortu mieszkania w rejonie Głównego Miasta ma szansę wywołać większe zainteresowanie tym obszarem przez ludzi młodych. W mieście takim jak Gdańsk ważne są nie tylko istniejące zabytki architektury, ale również substancja mieszkaniowa. Równomierna troska o obiekty zabytkowe i budynki mieszkalne daje szansę na intensywny rozwój tego rejonu[10].

Przypisy

[1] B. Rymaszewski, *Klucze ochrony zabytków w Polsce*, Warszawa 1992, s. 79-80.
[2] M. Lubocka-Hoffman, *Miasta historyczne zachodniej i północnej Polski. Zniszczenia i programy odbudowy*, Bydgoszcz 2004, s. 98-99.
[3] D. Wojtowicz-Jankowska, *Muzeum w krajobrazie współczesnego miasta*, praca doktorska pod kierunkiem dr hab. inż. arch. A. Kohnke, WA PG, Gdańsk 2006.
[4] *Ibidem*.
[5] M. Lubocka-Hoffman, *op. cit.*, s. 128.
[6] D. Wojtowicz-Jankowska, *op. cit.*
[7] Działanie polegające na odciążeniu miasta z miejsc parkingowych poprzez umieszczanie ich pod ziemią, często pod strukturami o walorach historycznych, zastosowano na przykład w Austrii (Graz), Francji (Lyon, Paryż).
[8] D. Wojtowicz-Jankowska, *op. cit.*
[9] Zielone tarasy są dość popularnym sposobem tworzenia enklaw zieleni w dużych miastach (Paryż, Rzym).
[10] D. Wojtowicz-Jankowska, *op. cit.*

1. Character and evaluation

The Main City of Gdańsk is a unique place for living. This area has been destroyed in 90% during The Second World War. After the war discussions have been carried on about the purpose of rebuilding this district, about the functions it should fulfill and how the city should look. As a result it's been decided to reproduce the medieval urban layout of the Main City. The emphasis was placed on restoration the main streets directed towards the Motława River. The decision was made not to reconstruct the tenement houses on the streets parallel to the river. The goal was to create the better conditions for living in new buildings. The houses were constructed on new plans, considering better communication, lighting and ventilation. The intention was to recreate the historical facades with modernization of the floor plans and buildings interiors. Gdańsk was reconstructed to meet the expectations of its new inhabitants but also the heritage conservators that wanted to resurrect the ruined city. The way the city was rebuilt, including recreating the old façades, rebuilding old churches and other historic constructions, caused the Gdańsk is

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

currently the unique example of the city space: it is actually new but making an impression of venerable. On one hand it is the space that seeks for the past and refers to it, but on the other hand it tries to meet the expectations of the inhabitants. It is not easy to reach a compromise. The difficulty is especially the technical aspect of the building construction. The exact reconstruction of the city image has not protected from the mistakes that were also made in the past: it can be seen in the joints of adjacent roofs – the water gathers in ”baskets” and subsequently the facades are spilled, thus they are destroyed and parget falls off. It influences the city aesthetics and quality of living.

Another factor showing that the difficulty with compromising the past with the requirement of the present is caused by conservatism in the way this part of the city has been reconstructed. Visiting the Main City of Gdańsk shows up some lack of naturalness. Until The II World War this area had been the subject of constant transformations depending on it’s inhabitants’ needs. It had expressed in overlapping many architectural styles and forms complexity. Currently, housing in this area doesn’t demonstrate the tendency to be the subject of transformations related to contemporary needs and expectations. The way the city changes comes up rather from the necessity to maintain the staling buildings. For example, windows are exchanged for new ones, but often they are in different shape and color then the previous ones; backyards are changed into parking lots or gardens. Apart from few exceptions, no serious changes are noticed that would be related to complex modernization of house interiors, their elevations and the space inside the residential quarters.

Until the end of The II World War, the area of the Main City of Gdańsk had been limited by the city walls and communication routes. Parcels were used in 90%. On the first floor usually there was some kind of servicing shop, on the higher floors – housing. This could not give the perfect quality of living but this utter usage of parcels gave the special tectonic to the city. After war reconstruction caused the form of the buildings and the backyards to become more modest. The house courses are now shorter, form of ownership changed and space inside the buildings is different. Backyards are open for general use and often used for recreational purposes. However, without the historical specifics, this territory doesn’t remind the pre-war Gdańsk.

Main streets, thanks to the care for precision of architectural details bring to mind the medieval cities but the elevations placed at the rear don’t show the relation with the municipal tradition. The assumption was, that backyards had to be the recreational infrastructure for inhabitants, however now, they often became the parking lots. When the Main City was being rebuild nobody predicted so huge automotive progression and its influence on cityscape. Noticeable is the big concern for the city image as a historical substance on the main tourist routes, however the rear streets are often omitted in the process of city popularization. In case of other historical cities, where the municipal substance is authentic (e.g. Salzburg), backyards have the recreational purpose for habitants or commercial for tourists.

2. Diagnosis and conclusions

Because the Main City is the residential area, the inhabitants needs have to be taken into account in the same degree that the city needs as its popularization and presentation are.

Places with rescued historic buildings and well reconstructed streets (e.g. Droga Królewska, Mariacka Street, Długie Pobrzeże) are the areas willingly visited by tourists, whereas the new quarter interiors don’t belong to them. To make them more attractive for habitants as well as tourists it is essential to bring them into cultivation by eliminating parking lots. The method for that could be to build the new multilevel parking garages outside the area of the Main City or to build the underground garages under the revitalized backyards. Thus the restored area could become the recreational space for habitants. This solution would not only regulate those space but also could help to expose the historical development on the area that is treated on the contemporary manner.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

Other answer for the current inhabitants expectations from the city can be the modernization of the houses. Rear facades could go under metamorphosis by adding them balconies and bays. By appearing this kind of architectural elements the standard of living would grow up and homogenous facades would be animated and diversified. Also the roofs of those buildings could be modernized. By adding the green terraces on the roofs of Gdańsk' tenement houses, the standard of the apartments on the last level would increase and the extra recreational space would be added. This kind of modernization is not compatible with historical records however could be the example of revitalization of the areas that haven't been utilized so far. The demand of the present day is to reasonable use the city space, where every square meter counts. Adaptation of the lofts and rebuilding the roofs could serve the habitants as the enclave of the tranquility and the place to observe the city. It could also prove that city with the historic background can answer for the current expectations without losing it's image.

Recreational space can be a factor that popularizes the urban areas. The Main City of Gdańsk is a very attractive region however it is separated from the rest of Gdańsk by the communication routes what decreases the quality of living there. That's why there is a demand for creating the buffer to divide the city centre from the road traffic. It is possible by isolation the specially designed green zone that would be also the rest area at Podwale Przedmiejskie, Podwale Staromiejskie and Targ Drzewny. Currently the green zones are placed over there, however they are not attractive enough to be pleasant for habitants and tourists so they would like to spend time there.

The area that could make significant role in recreation is Wyspa Spichrzów (eng. Granary Island). In the past, this was the warehouse space for Gdańsk harbor. Now this function no longer exists because the port changed its location. To revivify this area there are many concepts but generally they go towards placing there apartments, hotels and office buildings. Wyspa Spichrzów, with a little exception, is still unbuilt after war destruction. Granary walls that remained saved are not exposed, but they are even hidden as the embarrassing element of the cityscape. So assigning this area for recreational, cultural and rest purposes seems to be the original way to interestingly and functionally enliven this beautifully located part of the city.

Transformation of Wyspa Spichrzów into the recreational area could cause to appear a huge space with new function that doesn't conflict with the surrounding housing development. In the situation when the city center doesn't have the space for recreation that would fulfill it's function or such space is devastated, the new area could serve the city center but also distant districts. Localization of such function could be the element of propagating the city of Gdańsk as the prove that its municipal authorities take care about the citizens, and that they seek for the methods of improving the quality of living.

Increasing the comfort and standard of living gives the chance that more young people would be interested in living in the Main City.

In city such as Gdańsk, important are not only existing architectural monuments and historical buildings but also the housing substance. Equable concern about historical objects as well as housing infrastructure gives a chance for intensive growth of the region.

Endnotes

[1] B. Rymaszewski, *Klucze ochrony zabytków w Polsce*, Warszawa 1992, p. 79-80.
[2] M. Lubocka-Hoffman, *Miasta historyczne zachodniej i północnej Polski. Zniszczenia i programy odbudowy*, Bydgoszcz 2004, p. 98-99.
[3] D. Wojtowicz-Jankowska, *Muzeum w krajobrazie współczesnego miasta*, doctoral thesis (guidance: DSc., PhD, Arch. A. Kohnke), WA PG, Gdańsk 2006.
[4] *Ibidem*.
[5] M. Lubocka-Hoffman, *op. cit.*, p. 128.
[6] D. Wojtowicz-Jankowska, *op. cit.*

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

[7] Effect of relieving cities of parking places by putting it undergrand, especially in historic areas, using for example in Austria (Graz), France (Lyon, Paris).
[8] D. Wojtowicz-Jankowska, *op. cit.*
[9] Green terraces are quite popular way in designing green enclares in big cities.
[10] D. Wojtowicz-Jankowska, *op. cit.*

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ