

Anna Małachowicz*

orcid.org/0000-0002-3954-1600

Proces powojennej odbudowy Lubania jako element dziedzictwa kulturowego

Lubań's Postwar Reconstruction as an Element of Cultural Heritage

Słowa kluczowe: powojenna odbudowa, planowanie przestrzenne, miasto średniowieczne, przestrzeń staromiejska, dziedzictwo kulturowe

Keywords: postwar reconstruction, urban planning, medieval city, old town space, cultural heritage

Wstęp

Historia Lubania jest ściśle związana z Górnymi Łużycami. Miasto przez wieki należało do utworzonego w 1339 r. górnołużyckiego związku sześciu miast położonych wzdłuż Królewskiej Drogi Łużyckiej (Via Regia Lustica): Bautzen, Kamenz, Laubau, Görlitz, Zittau oraz Lubań [Przybyła 2008]. Miasto zostało włączone do Śląska po kongresie wiedeńskim. Od miast śląskich różni się planem, z różnymi szerokościami ulic i wydzielonym placem solnym [Eysymontt 2009, s. 376–378; Kozaczewski 1973]. W wyniku działań wojennych większość obiektów zabytkowych uległa zniszczeniu lub zachowała się fragmentarycznie. Rekonstrukcja historycznego układu i wybranych budynków miasta zdeterminowała skalę i jakość dalszych działań budowlanych.

Metodologia

Artykuł oparto na dokumentacjach archiwalnych dotyczącej stanu miasta po II wojnie światowej, w szczególności na studium z 1957 i 1987 r. oraz analizie działań konserwatorsko-budowlanych na obszarze staromiejskim Lubania, dokumentacji projektowej (w tym kon-

Introduction

The history of Lubań is closely connected with Upper Lusatia. For centuries, the town belonged to the Lusatian League, established in 1339, which comprised six towns situated along the Royal Lusatian Road (Via Regia Lusatica): Bautzen, Kamenz, Löbau, Görlitz, Zittau, and Lubań [Przybyła 2008]. Following the Congress of Vienna, the town was incorporated into Silesia. Unlike the towns of Silesia, Lubań is distinguished by its urban layout, characterized by streets of varying widths and a separate salt market square [Eysymontt 2009, pp. 376–378; Kozaczewski 1973]. As a result of wartime destruction, most of the historic buildings were either destroyed or survived only in fragments. The reconstruction of the historic urban layout and selected buildings determined the scale and quality of subsequent construction activities.

Methodology

This article is based on archival documentation concerning the condition of the town after the Second World War, in particular the studies prepared in 1957 and 1987, as well as an analysis of conservation and construction works carried out within the historic

* dr inż. arch., Politechnika Wrocławska, Wydział Architektury

* Ph.D. Eng. Arch., Wrocław University of Science and Technology, Faculty of Architecture

cepcji bloku śródmiejowego)¹ [Koncepcja odbudowy trójkąta rynkowego 1991], publikacjach opisujących najnowsze działania konserwatorskie, dokumentacji planistycznej (obowiązującym planie miejscowym) i wizji lokalnej.

W artykule omówiono najcenniejsze elementy zabudowy Lubania oraz ich konserwację lub rekonstrukcję, a także przeanalizowano możliwości dalszych działań związanych z restauracją lub upamiętnieniem zabytkowej architektury miasta. Niestety, podczas pospiesznych prac powojennych usunięto wiele cennych ruin, w tym klasztoru magdalenek, Kościoła św. Krzyża, Domu Sierot oraz licznych domów mieszczańskich. W 1956 r. powstało obszerne opracowanie zawierające wytyczne konserwatorskie dotyczące rekonstrukcji. Szczególne znaczenie w tej pracy mają inwentaryzacja i waloryzacja zachowanych budynków. Pomimo wskazanych w studium wytycznych konserwatorskich zabytkowa substancja miasta ulegała dalszej degradacji². Znacznie szersze studium wykonano w 1987 r., co było związane ze zmianą koncepcji przekształceń miasta. Rozpoczęte w latach 80. próby uporządkowania układu urbanistycznego Lubania trwają do dziś, jednak po ok. 40 latach można już spróbować ocenić ich jakość i funkcjonowanie.

Historia miasta

Choć dokładna data lokacji miasta pozostaje nieznana, jego założenie datuje się na 1. połowę XIII w. [Eysymontt 2009, s. 375]³. Dowodem na szybki rozwój tego ośrodka jest istnienie rady miejskiej już w 1297 r., budowa pierwszego ratusza na środku placu rynkowego w XIV w.⁴ oraz wykupienie przez mieszczan urzędu wójta w latach 1402–1427. Jeśli chodzi o architekturę monumentalną miasta, kamienny obwód murów obronnych został ukończony w 1318 r. [Przyłęcki 1987], kościół parafialny pw. św. Trójcy, pochodzący z przełomu XII/XIII w., po raz pierwszy jest wzmiankowany w 1320 r. w związku z przejęciem nad nim patronatu przez zakon magdalenek, które zostały sprowadzone do Lubania z Nowogrodzka (jego pozostałością jest stojąca samotnie wśród bloków Wieża Trynitarzka) [Studium historyczno-urbanistyczne do planu 1956], a w 1273 r. w pobliżu Bramy Brackiej ufundowano klasztor minorytów [Szafrński 1958, s. 168]⁵. Miasto rozrastało się i powstawały przedmieścia: w 1323 r. Ulrich Ochmann ufundował kościół pw. św. Jakuba na Przedmieściu Zgorzeleckim, na Przedmieściu Mikołajskim znajdowały się przedlokacyjny kościół św. Mikołaja oraz kaplica św. Elżbiety wzmiankowana w 1358 r., a w 1384 r. na Przedmieściu Brackim powstała kaplica Panny Marii. Wszystkie podmiejskie kościoły zostały zniszczone w trakcie najazdu husytów i odbudowane w XV w. [Studium historyczno-urbanistyczne Lubania Śląskiego 1987, s. 66–67]. Ratusz w południowo-zachodniej pierzei rynku zbudowano w latach 1539–1944 [Eysymontt 2009, s. 377].

center of Lubań, design documentation (including the concept for the central market block)¹ [Koncepcja odbudowy trójkąta rynkowego 1991], publications describing the most recent conservation projects, planning documents (including the currently binding local spatial development plan), and field surveys.

The article discusses the most valuable elements of Lubań's historic built environment and their conservation or reconstruction, while also examining the possibilities for further measures aimed at the restoration or commemoration of the town's historic architecture. Unfortunately, during the hasty postwar clearance works, numerous valuable ruins were demolished, including those of the Magdalene convent, the Church of the Holy Cross, the Orphanage, and many historic burghers' houses. In 1956, an extensive study containing conservation guidelines for reconstruction was prepared. Of particular importance within this study were the inventory and heritage assessment of the surviving buildings. Despite the conservation recommendations set out in the study, the historic fabric of the town continued to deteriorate.² A much more comprehensive study was completed in 1987 in connection with a change in the conceptual proposal of the town's redevelopment. Efforts to reorganize Lubań's urban structure, initiated during the 1980s, have continued to the present day; however, after approximately forty years, it is now possible to assess both their quality and their performance.

History of the town

Although the exact date of Lubań's foundation remains unknown, the establishment of the town is dated to the first half of the thirteenth century [Eysymontt 2009, p. 375].³ Evidence of its rapid development includes the existence of a town council as early as 1297, the construction of the first town hall in the center of the market square during the fourteenth century,⁴ and the purchase of the office of mayor by the townspeople between 1402 and 1427. With regard to the town's monumental architecture, the stone defensive walls were completed in 1318 [Przyłęcki 1987]. The parish church dedicated to the Holy Trinity, dating from the turn of the twelfth and thirteenth centuries, was first mentioned in 1320 in connection with the transfer of its patronage to the Order of St. Mary Magdalene, whose convent had been relocated to Lubań from Nowogrodziec. The only surviving remnant of the convent is the Trinitarian Tower, which now stands in isolation among modern apartment blocks [Studium historyczno-urbanistyczne do planu 1956]. In 1273, a Franciscan monastery was founded near the Brothers' Gate [Szafrński 1958, p. 168].⁵ As the town expanded, suburban settlements developed around it. In 1323, Ulrich Ochmann founded the Church of St. James in the Przedmieście Zgorzeleckie district. Przedmieście Mikołajskie district contained the pre-charter Church of St. Nicholas and the Chapel of St. Elizabeth, first mentioned in 1358, while in 1384 the Chapel of the Virgin Mary was established in Przedmieście Brackie.

Pomimo chwilowego spowolnienia w XVI w., spowodowanego dekretem carskim zezwalającym na osiedlanie się rzemieślników (kowali i płócienników) w obrębie mili zapowiedniej, wojny 30-letniej, pożarów (m.in. w latach 1294, 1304, 1487, 1554, 1659, 1670, 1696, liczne pożary na przedmieściach w XVIII w. czy w 1760 r., kiedy spłonęło 320 domów i prawie wszystkie budynki użyteczności publicznej, a także 99 domów na przedmieściach i miejskie umocnienia), zarazy (w XV, XVI i XVII w.) [Studium historyczno-urbanistyczne do planu 1956, s. 50–53] miasto rozwijało się w coraz silniejszy ośrodek handlu i rzemiosła. Szczególnie trudnym okresem była 2. połowa XVIII w., kiedy król pruski Fryderyk II ograniczył kontakt ze Śląskiem, a w okresie napoleońskim została nałożona blokada kontynentalna. Trudności te dobrze obrazuje zanik domów kupieckich, których w 1801 r. pozostało w mieście tylko 8 [Studium historyczno-urbanistyczne Lubania Śląskiego 1987, s. 60]⁶.

Zachowany plan z 1. połowy XIX w. [Gründer 1846] ukazuje miasto otoczone murami obronnymi z 4 bramami, poprzedzonymi barbakanami (bastejami), oraz z 17 basztami o rzucie podkowiastym, a także kwadratową w rzucie przyziemia Wieżą Bracką. Wśród zwartej zabudowy pierzejowej wyróżniono kościół św. Krzyża w południowej części miasta i kościół św. Trójcy (parafialny) obok zabudowań klasztoru magdalenek.

Rozkwit przemysłu w 2. połowie XIX w. spowodował ponownie szybki rozwój miasta, w tym czasie powstawały liczne obiekty produkcyjne:

- 1828 r. – fabryka chustek G. Zimmera,
- 1845 – fabryka chustek lnianych i bawełnianych Lassmana,
- 1854 – wytwórnia cegieł i terakoty,
- 1859 – fabryka likierów E. Schuberta,
- 1866 – fabryka likierów P. Menzla,
- 1868 – zakłady naprawy taboru kolejowego,
- 1880–1890 – fabryka płócien lnianych i bielarnia S. Kunzego,
- 1898 – fabryka chustek.

W mieście budowane były liczne placówki edukacyjne, takie jak szkoła budowlana czy Pestalozzischule (wcześniej nauczanie odbywało się w szkołach przykościelnych). Powstają linia kolejowa (1865), miejska gazownia i wodociągi.

Jednocześnie historyczne budowle traciły swoje znaczenie. Mury miejskie stały się barierą w rozwoju przestrzennym miasta i podjęto decyzje o ich wyburzeniach, a w latach 60. XIX w. na terenie zasypanej fosy powstały planty. Zniknęły też zabudowania klasztoru magdalenek i kościół św. Trójcy.

Okres powojenny

W wyniku intensywnych działań wojennych Lubań, a szczególnie jego obszar staromiejski, uległ znacznym zniszczeniom. Dramatyczny przebieg walk o miasto oraz ogrom problemów związanych z przywróceniem

All of these suburban churches were destroyed during the Hussite invasions and rebuilt in the fifteenth century [Studium historyczno-urbanistyczne Lubania Śląskiego 1987, pp. 66–67]. The town hall occupying the southwestern frontage of the market square was constructed between 1539 and 1544 [Eysymontt 2009, p. 377].

Despite a temporary slowdown in the sixteenth century, caused by a royal decree permitting craftsmen (blacksmiths and linen weavers) to settle within the *Baummeile* (restricted zone surrounding the town), as well as by the Thirty Years' War, numerous fires (including those of 1294, 1304, 1487, 1554, 1659, 1670, and 1696; repeated fires in the suburbs during the eighteenth century; and the catastrophic fire of 1760, which destroyed 320 houses, almost all public buildings, 99 suburban houses, and the town fortifications), and outbreaks of plague during the fifteenth, sixteenth, and seventeenth centuries [Studium historyczno-urbanistyczne do planu 1956, pp. 50–53], the town continued to develop into an increasingly important center of trade and craftsmanship. The second half of the eighteenth century proved particularly difficult, when King Frederick II of Prussia restricted commercial links with Silesia, while the Napoleonic period brought the Continental Blockade. The decline of the town's merchant houses clearly illustrates these economic hardships; by 1801, only eight remained in Lubań [Studium historyczno-urbanistyczne Lubania Śląskiego 1987, p. 60].⁶

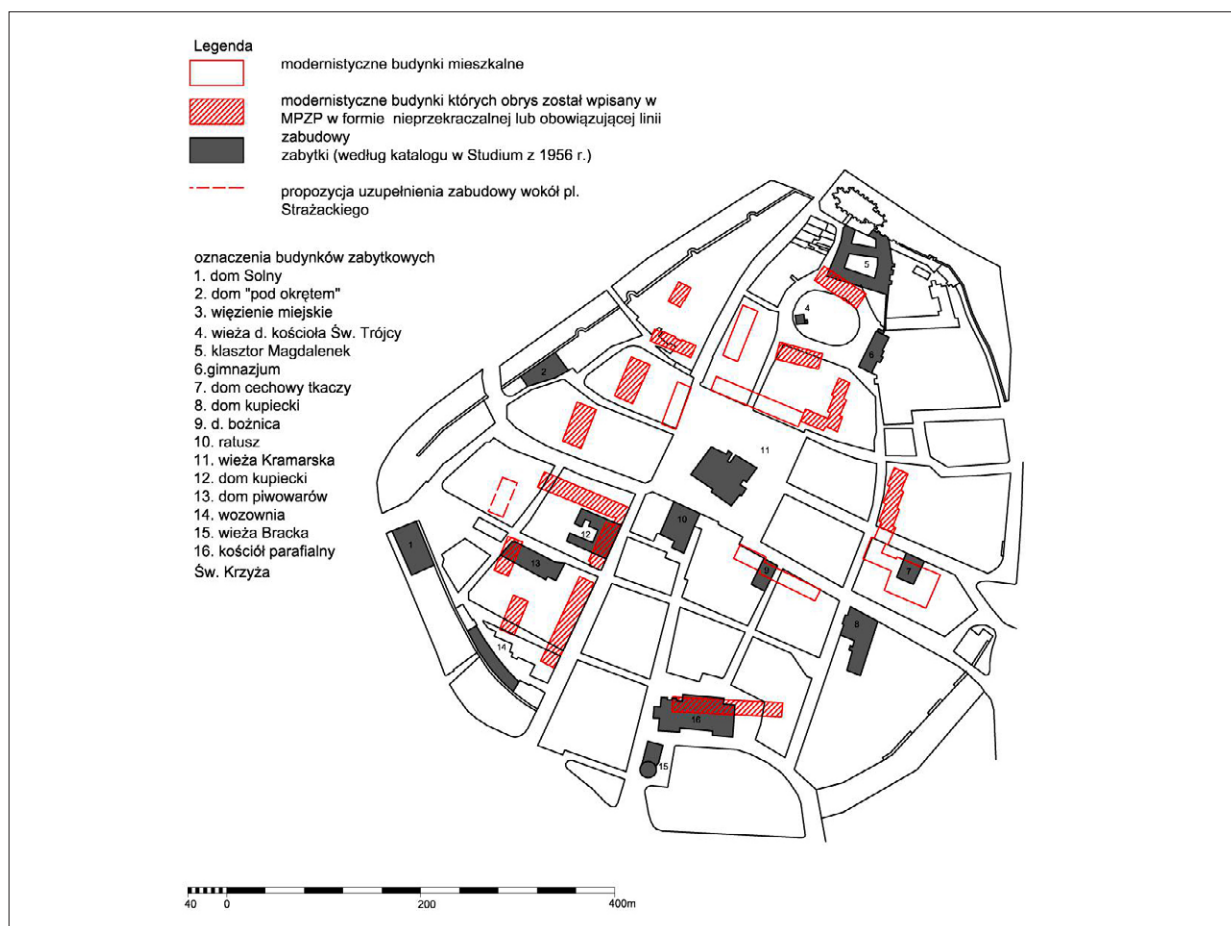
A surviving plan from the first half of the nineteenth century [Gründer 1846] depicts the town enclosed by defensive walls with four gates, each protected by a barbican, together with seventeen horseshoe-shaped towers and the Bracka Tower, distinguished by its square ground plan. Within the dense perimeter-block development, two prominent ecclesiastical buildings are clearly identifiable: the Church of the Holy Cross in the southern part of the town and the parish Church of the Holy Trinity adjoining the buildings of the Magdalene convent.

The rapid growth of industry during the second half of the nineteenth century once again accelerated the town's development. Numerous industrial facilities were established, including:

- 1828 – G. Zimmer's handkerchief factory,
- 1845 – Lassmann's linen and cotton handkerchief factory,
- 1854 – a brick and terracotta works,
- 1859 – E. Schubert's liqueur distillery,
- 1866 – P. Menzel's liqueur distillery,
- 1868 – railway rolling stock repair works,
- 1880–1890 – S. Kunze's linen mill and bleaching plant,
- 1898 – a handkerchief factory.

Numerous educational institutions were also established, including a building school and the *Pestalozzischule* (previously, education had been provided primarily in parish schools). During this period, the railway line (1865), the municipal gasworks, and the water supply system were also constructed.

At the same time, many historic structures gradually lost their original significance. The town walls came



Ryc. 1. Plan centrum staromiejskiego miasta Lubania z inwentaryzacją zabytków według studium z 1956 r. oraz naniesionymi blokami mieszkalnymi, oprac. A. Małachowicz

Fig. 1. Plan of Lubań's historic town center showing the inventory of historic buildings according to the 1956 study, with postwar residential apartment blocks superimposed; by A. Małachowicz.

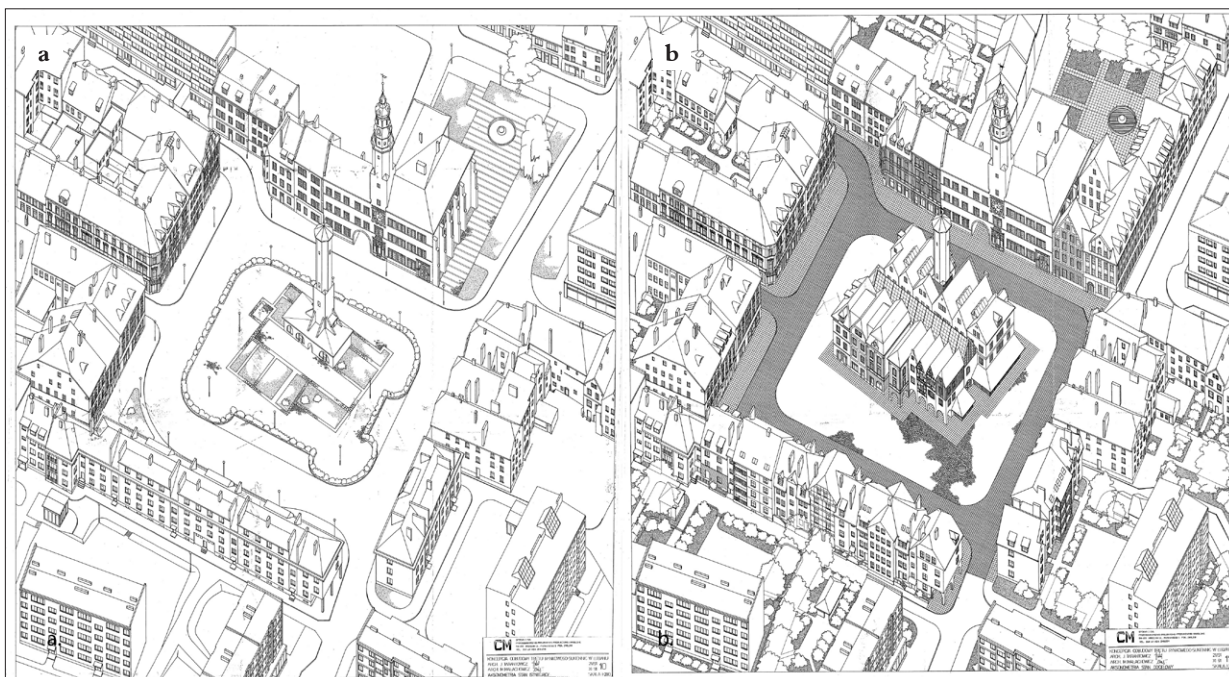
jego funkcjonowania po zakończeniu wojny został szczegółowo przedstawiony w monografii z 2005 r. wydanej staraniem Urzędu Miejskiego Lubania [Bema 2005]. Mimo że wiele obiektów zachowało się w formie ruin i jeszcze w studium z 1956 r. były one opisane (np. domy w sukiennicach, dawne więzienie), nie udało się przeprowadzić prac remontowych. Pozostałością wczesnych prób odtworzenia zabudowy mieszkalnej są liczne bloki z wielkiej płyty, ustawione w układzie obrzeżnym (np. przy ul. Ratuszowej i ul. Spółdzielczej) oraz rozproszonym (np. zabudowania przy Wieży Trynitarzkiej). Odbudowie w zredukowanej, ujednoliconiej formie zostały poddane północno-wschodnia pierzeja rynku oraz północna część północno-zachodniej. Miejscami zachowano układ obrzeżny, jednak zmieniono układ pierzei na schodkowy (ul. Grunwaldzka). Nowa zabudowa oraz podziemna infrastruktura techniczna bardzo utrudniają powrót do historycznego rozplanowania.

Pomimo działań deformujących tkankę miejską zachowane zabudowania zabytkowe były konserwowane – tego rodzaju prace objęły np. Wieżę Bracką (1956 r.,

to be regarded as an obstacle to the city's spatial development, leading to the decision to demolish substantial sections of the fortifications. During the 1860s, a public promenade was created on the site of the filled-in moat. The buildings of the Magdalene convent and the Church of the Holy Trinity also disappeared.

The postwar period

As a result of intense military operations, Lubań, and particularly its historic town center, suffered extensive destruction. The dramatic course of the fighting and the enormous challenges associated with restoring the town after the end of the war are comprehensively described in a monograph published in 2005 under the auspices of the Municipal Office of Lubań [Bema 2005]. Although many historic buildings survived as ruins and were still documented in the 1956 study (including the Cloth Hall houses and the former prison), they were never restored. The earliest postwar attempts to restore residential development are represented by numerous prefabricated apartment blocks, arranged either as perimeter-block development (for example along Ratuszowa Street and Spółdzielcza Street) or as freestanding buildings (for example in the vicinity of the Trinitarian Tower). The northeastern frontage of the market square and the northern section of its northwestern frontage were reconstructed in a simplified and standardized form. In some locations, the pe-



Ryc. 2. Konceptcja odbudowy bloku śródmiejowego w Lubaniu: a) inwentaryzacja placu rynkowego, b) koncepcja bryły sukiennic oraz korekty pierzei rynkowych; archiwum projektanta arch. Macieja Małachowicza

Fig. 2. Conceptual proposal of the reconstruction of the central market block in Luban: a) survey of the market square, b) conceptual design of the Cloth Hall and proposed corrections to the market square frontages; courtesy of the archive of architect Maciej Małachowicz.

proj. J. Burek) i mury miejskie (lata 1964–1966, 1968–1970, 1972–1973), porządkowano też planty [Przyłęcki 1987, s. 133–134].

Brak integrujących społeczność zabudowań municypalnych znalazł wyraz w dążeniach do przywrócenia bloku śródmiejowego w Lubaniu. Pierwszy projekt w latach 70. został opracowany przez krakowską Pracownię Architektoniczną Politechniki Krakowskiej. Głównym projektantem był profesor Wiktor Zin. Zdjęcia modelu pokazującego ów obiekt, znajdujące się w Archiwum Miasta Lubania, zostały opublikowane w Przeglądzie Lubańskim [Lubański *Tret* b.d.]. Zaproponowano dwie symetryczne, prostokątne bryły, które miały otaczać Wieżę Kramarską. Silnie przeszklone elewacje i płaski dach, podobnie jak rzut nowego budynku, nie nawiązywały do historycznego układu. Obrys obiektu nie odwoływał się do wcześniejszej zabudowy. Według opisu budynek miał pełnić funkcję pawilonu wystawowego⁷. Projekt nie został jednak zrealizowany – do wieży dobudowano jedynie niewielki pawilon, który został rozebrany podczas odbudowy sukiennic.

W latach 80. zlecono opracowanie planu urbanistycznego dla Starego Miasta wrocławskiemu oddziałowi PKZ. Głównym projektantem został Janusz Tarantowicz, którego działania zaliczane są do tzw. PKZ-owskiej szkoły urbanistycznej⁸. Projekt zakładał

rimeter-block layout was retained, although the historic continuous frontage was replaced by a staggered building line (Grunwaldzka Street). The postwar buildings, together with the underground technical infrastructure, now constitute a major obstacle to the restoration of the historic urban layout.

Despite interventions that distorted the historic urban fabric, surviving historic buildings continued to undergo conservation. Such works included the conservation of the Bracka Tower (1956, design by J. Burek) and the town walls (1964–1966, 1968–1970, and 1972–1973), while the public promenade established on the former moat was also rehabilitated [Przyłęcki 1987, pp. 133–134].

The absence of municipal buildings capable of serving as a focus for community life gave rise to proposals for reconstructing the central market block in Luban. The first design, prepared during the 1970s by the Cracow University of Technology Architectural Studio, was led by Professor Wiktor Zin. Photographs of the model preserved in the Municipal Archives of Luban were later published in *Przegląd Lubański* [Lubański *Tret*, n.d.]. The proposal consisted of two symmetrical rectilinear volumes flanking the Merchants' Tower. The extensively glazed façades, flat roof, and the building's plan bore no relationship to the historic urban structure. Likewise, the footprint of the proposed building did not correspond to the outline of the former development. According to the project description, the building was intended to function as an exhibition pavilion.⁷ Ultimately, however, the proposal was never implemented. Instead, only a small pavilion adjoining the tower was constructed; it was subsequently demolished during the reconstruction of the Cloth Hall.

In the 1980s, the Wrocław branch of the State Studios for the Conservation of Cultural Property (PKZ) was commissioned to prepare a new urban development plan for the Old Town. The chief designer was Janusz Tarantowicz, whose work is regarded as representative of the



Ryc. 3. Widoki Lubania: a) plac rynkowy z sukiennicami, b) Wieża Trynitariska, c) Kościół św. Trójcy, d) scalone wnętrze kwartału o cechach przestrzeni publicznej; fot. A. Małachowicz

Fig. 3. Views of Luban: a) the market square with the reconstructed Cloth Hall, b) the Trinitarian Tower, c) the Church of the Holy Trinity, d) the unified interior of an urban block functioning as a public space; photos by A. Małachowicz

uporządkowanie przestrzeni staromiejskiej przez dogęszczenie zabudowy w formie i układzie wzorowanych na historycznych założeniach. Podstawą prac były odnaleziony plan miasta z końca XIX w., inwentaryzacje sprzed powojennej rozbiórki oraz fotografie i widoki archiwalne. W trakcie prac realizacyjnych odsłaniano i zabezpieczano historyczne piwnice.

Ten sam architekt otrzymał w 1991 r. zlecenie opracowania nowej koncepcji odbudowy bloku śródmiejskiego. Z zabudowy historycznej zachowały się jedynie Wieża Kramarska oraz przyległe do niej dwa sklepienie krzyżowo pomieszczenia. W celu wykorzystania historycznych reliktów podziemnych przeprowadzono badania archeologiczne, jednak większość piwnic po długim okresie bez zabezpieczenia nie nadawała się do odbudowy. W trakcie badań archeologicznych odnaleziono m.in. historyczną studnię. Przy rekonstrukcji sukiennic ścierały się dwie idee: realizacja kramów jako niezależnych budynków, umożliwiającą etapową realizację, oraz scalenie funkcjonalno-konstrukcyjne budynków z zachowaniem jedynie podziałów w elewacjach zewnętrznych. Wygrał wariant budowy niezależnych obiektów, zgodny z historycznym układem. Pierwotny projekt zakładał wykonanie magazynów dla obiektów handlowych, jednak okazały się one zbędne i w ich miejsce zrealizowano pomieszczenia dla centrum Euroregionu.

so-called “PKZ school” of urban planning.⁸ The project aimed to restore the coherence of the historic urban space by increasing the density of development in forms and layouts modeled on the historic townscape. The design process was based on a rediscovered late nineteenth-century town plan, pre-demolition surveys, and archival photographs and views. During implementation, surviving historic cellars were uncovered, documented, and secured.

In 1991, the same architect was commissioned to prepare a new concept for the reconstruction of the central market block. Of the original historic complex, only the Merchants’ Tower and two adjacent cross-vaulted rooms had survived. Archaeological investigations were undertaken in an attempt to incorporate the surviving underground remains into the project. However, after decades without protection, most of the historic cellars had deteriorated beyond practical reconstruction. The excavations nevertheless revealed several important archaeological features, including the historic market well. Two competing concepts emerged for the reconstruction of the Cloth Hall. One envisaged rebuilding the individual market stalls as separate buildings, allowing the project to be carried out in stages. The other proposed integrating the buildings into a single functional and structural complex while preserving only the historic divisions expressed in the external facades. The first solution, involving the construction of independent buildings in accordance with the historic layout, was ultimately adopted. The original design also provided for storage facilities serving the commercial premises; however, these proved unnecessary and were replaced by accommodation for the Euroregion Centre.

The revitalization program for the medieval urban layout, initiated during the 1980s, became the basis for the provisions of the current Local Spatial Development Plan [Uchwała nr IX/56/2019 Rady Miasta Luban z dnia 25 kwietnia 2019 roku]. The plan identifies the

Zapoczątkowane w latach 80. działania związane z rewitalizacją układu średniowiecznego miasta stały się podstawą do zapisów obowiązującego dziś miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [Uchwała Nr IX/56/2019 Rady Miasta Lubań z dnia 25 kwietnia 2019 r.]. Plan wyodrębnia pozostałości zabytkowej zabudowy monumentalnej (zespół kościoła św. Krzyża, Wieża Trynitarzka, Dom Solny, Wieża Bracka), wyznaczając im funkcję usług publicznych.

W planie znalazły się zapisy:

„§ 26.4. Ochronie podlegają następujące elementy architektonicznego ukształtowania budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) bryła i ukształtowanie dachu;
- 2) geometria dachu i materiał pokrycia dachu;
- 3) rodzaj układu dachu: kalenicowy lub szczytowy;
- 4) elementy kompozycji bryły: ryzality, podcienia, cokoły;
- 5) zabytkowe piwnice i ich relikty;
- 6) kompozycja elewacji: w tym układ i ilość osi okiennych, poziome podziały elewacji oraz elementy detalu i wykończenia ścian ten podział tworzące: gzymsy, rodzaj wykończenia cokołu;
- 7) stolarka okien i drzwi – materiał, konstrukcja i podziały;
- 8) detal architektoniczny”.

Co istotne, plan nakazuje „rekonstrukcję historycznego układu przestrzennego”, definiując ją m.in. jako „wprowadzenie zabudowy plombowej i uzupełniającej wolnostojącej w rejonie zabudowy modernistycznej” oraz „nakaz zachowania i wykorzystania piwnic (podziemi) nieistniejącej zabudowy historycznej w zakresie określonym we wnioskach z przeprowadzonych badań archeologicznych, architektonicznych i konserwatorskich – zgodnie z przepisami odrębnymi”. Obszary zabudowane w duchu urbanistyki modernistycznej zostały wskazane jako przeznaczone do przyszłej reorganizacji z przywróceniem układu średniowiecznego, a w zasadach kształtowania nowej zabudowy uwzględniono historyczne wzory kompozycji cokołowej, parteru i zwieńczenia (§ 32). Tej dbałości o zachowanie układu zabudowy towarzyszy brak konsekwencji odnośnie do układu parcelacyjnego. Plan dopuszcza scalanie wewnątrz kwartałów, w tym w formie zadaszonych pasaży czy dodatkowej komunikacji, także elementów infrastruktury drogowej (§ 27.5.6). Ponadto istniejąca zabudowa modernistyczna została uwzględniona w planie w formie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy prowadzonych po obrysie istniejącego budynku, co ogranicza możliwość poprawy układu urbanistycznego, utrwalając np. schodkowy układ ściany poszerzonego wnętrza ulicznego ul. Grunwaldzkiej na wysokości placu rynkowego czy ekstensywny układ zabudowy kwartału ograniczonego ulicami Spółdzielczą i Ratuszową oraz Placem Strażackim. Brak odsunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy od wewnętrznych

surviving elements of the town’s monumental historic architecture, including the Church of the Holy Cross complex, the Trinitarian Tower, the Salt House, and the Bracka Tower, assigning them public service functions. The local spatial development plan includes the following provisions:

“§ 26.4. The following architectural elements of buildings listed in the Municipal Register of Historic Monuments are protected:

- 1) building mass and roof form;
- 2) roof geometry and roofing material;
- 3) roof type: ridge roof or gable-end roof;
- 4) compositional elements of the building mass, including *avant-corps*, arcades, and plinths;
- 5) historic cellars and their surviving remains;
- 6) the composition of the façades, including the arrangement and number of window axes, horizontal façade divisions, and the architectural details and finishing elements defining those divisions, such as cornices and plinth finishes;
- 7) window and door joinery, including materials, construction, and subdivisions;
- 8) architectural detail.”

Of particular importance is the Plan’s requirement for the “reconstruction of the historic spatial layout,” defined, among other measures, as “the introduction of infill development and complementary freestanding buildings within areas occupied by Modernist development” and the “mandatory preservation and utilization of the cellars (subterranean structures) belonging to former historic buildings, to the extent specified by the conclusions of archaeological, architectural, and conservation investigations, in accordance with the relevant regulations.” Areas developed according to the principles of Modernist urban planning have been designated for future reorganization aimed at restoring the medieval urban layout. Furthermore, the regulations governing new development require the incorporation of historic compositional principles relating to the plinth, ground floor, and crowning elements of façades (§ 32). However, such commitment to preserving the historic urban layout is accompanied by a lack of consistency regarding the historic cadastral pattern. The Plan permits the amalgamation of the interiors of urban blocks, including the creation of covered passages, additional circulation routes, and transport infrastructure (§ 27.5.6). Moreover, the existing Modernist buildings have been incorporated into the Plan through mandatory and maximum building lines corresponding to the footprints of the existing structures. This significantly limits opportunities to improve the urban layout by perpetuating, for example, the staggered building line along the widened section of Grunwaldzka Street adjacent to the market square, as well as the low-density development of the urban block bounded by Spółdzielcza Street, Ratuszowa Street, and Strażacki Square.

The failure to set the maximum building line back from the internal elevations of the existing buildings makes it impossible to reconstruct the historic rear



Ryc. 4. Widoki Lubania: a) planty staromiejskie, b) Wieża Trynitarzka jako element wnętrza podwórzowego, c) przywrócony słup pocztowy, d) Plac Strażacki; fot. A. Małachowicz

Fig. 4. Views of Luban: a) the historic town promenade, b) the Trinitarian Tower as a component of an interior courtyard space, c) the reconstructed Saxon postal milestone, (d) Strażacki Square; photos by A. Małachowicz

ścian budynków uniemożliwia odtworzenie zabudowy oficyn, a tym samym utrudnia dogęszczenie zabudowy, które mogłoby stanowić impuls do zmian. Z kolei korekta linii zabudowy wzdłuż ulic mogłaby pozwolić na próby uzupełnienia tkanki miejskiej nową zabudową z zachowaniem powojennych budynków mieszkalnych, np. przez dodanie pierzei wzdłuż ulicy, tak jak w północnej elewacji ul. Ratuszowej. Ze względu na ochronę obrysu istniejącej zabudowy plan uniemożliwia np. ekspozycję relikwów dawnego kościoła franciszkańskiego. Brakuje w nim zasad uporządkowania przestrzeni w czasie funkcjonowania bloków mieszkalnych. Właściwe ukształtowanie wnętrz publicznych, np. pierzei ulicy przez przywrócenie pierwotnych obrysów, można wykonać z wykorzystaniem zieleni (żywopłoty) czy form małej architektury (murki, ogrodzenia, pergole i in.).

Oprócz działań w skali urbanistycznej istotne jest zachowanie i rewitalizacja istniejących w mieście zabudowań. Przykładem udanej realizacji może być remont konserwatorski Domu Solnego [Gąsior 2019].

wings and, consequently, hinders the densification of development that could serve as a catalyst for further urban regeneration. Conversely, adjusting the building lines along the streets could make it possible to supplement the historic urban fabric with new development while retaining the postwar residential buildings, for example by completing street frontages, as has already been achieved along the northern frontage of Ratuszowa Street. Because the Plan protects the footprints of the existing buildings, it also prevents, for example, the archaeological display of the remains of the former Franciscan church. Furthermore, it contains no provisions for improving the quality of public space while the existing apartment blocks remain in use. Appropriate shaping of public urban interiors, such as re-establishing historic street frontages by marking their original alignments, could instead be achieved through landscape design using hedges or elements of street furniture and small-scale architecture, including low walls, fences, pergolas, and similar features.

In addition to interventions at the urban scale, the preservation and revitalization of the town's surviving historic monuments remain of fundamental importance. A successful example is the conservation restoration of the Salt House [Gąsior 2019]. Care for the town's cultural heritage also serves as an important factor in strengthening local identity and community cohesion, as demonstrated by the installation in the market square of a replica of the Saxon postal milestone, an initiative undertaken by the Association of Friends of Upper Lusatia.

Dbłość o dziedzictwo kulturowe miasta stanowi też element integrujący lokalną społeczność, o czym może świadczyć ustawienie na rynku repliki słupa poczty saskiej z inicjatywy Stowarzyszenia Miłośników Górnych Łużyc.

Uwagi i wnioski

W Lubaniu ścierały się i częściowo zostały zrealizowane różne wizje postępowania ze zniszczonym w wyniku działań wojennych historycznym miastem. Były to m.in. powojenne wyburzenia, wprowadzenie na teren staromiejski zespołu bezstylowych budynków mieszkalnych sprzecznych ze średniowiecznym układem urbanistycznym, projekt rekonstrukcji bloku śródmiejskiego w nowoczesnych, modernistycznych formach i wreszcie odbudowa sukienic i zabudowy mieszczańskiej w formach tradycyjnych z nowoczesnymi elementami współgrającymi z historyczną architekturą. Ewolucja podejścia do problemu odtworzenia zespołu zabytkowego miasta w pewnym stopniu odzwierciedla zmiany w międzynarodowej teorii urbanistyki. Już w latach 50. i 60. XX w. w Europie zaczyna się odwrót od idei modernizmu. Liczni autorzy, tacy jak Kevin Lynch i Christopher Alexander, zauważają znaczenie ludzkiej skali przestrzeni miejskiej i kulturowo-przestrzennych wzorców jej kształtowania [Małachowicz 2007, s. 322–327]. Wyras z męczenia i rozczarowania modernizmem znajdujemy u Jencksa, a otwartą krytykę u Kriera [Jencks, Kropf 2013].

Wieloletni proces odbudowy i porządkowania przestrzeni staromiejskiej Lubania jest modelowym przykładem wykorzystania w tym celu aparatury naukowej, prac studyjnych i precyzyjnej analizy materiału archiwalnego, co pozwala zrozumieć intencje autorów. Ustalenie jako zasady przywrócenia układu urbanistycznego z zachowaniem lub rekonstrukcją najwartościowszych i dobrze udokumentowanych obiektów zamiast całkowitej rekonstrukcji lub odbudowy w formach nowoczesnych daje dobre efekty estetyczne i pozwala uniknąć efektu scenografii, jednak zbyt dalekie odejście od wzorców historycznych burzy istniejący porządek (zabudowa modernistyczna). Wreszcie, nowoczesna architektura nie musi odrzucać form i materiałów tradycyjnych. Twórcze przetwarzanie form dawnych nie oznacza zerwania ze skalą, estetyką ani logiką zabudowy historycznej.

Zasób architektury zabytkowej, która może być przywracana lub eksponowana w mieście, to nie tylko elementy nadziemne. Nierozpoznanym potencjałem na terenie Lubania są też podziemne pozostałości architektury przedlokacyjnej osady, w tym kaplicy św. Jerzego i kościoła św. Jakuba znanych z literatury (Plac Lompy i Plac Śląski). Ponadto, jak pokazuje przykład słupa poczty saskiej, nie należy odrzucać wykorzystania kopii elementów przestrzeni miejskiej znanych z ikonografii.

Discussion and conclusions

In Lubań, several different approaches to the treatment of the historic town damaged during the Second World War competed with one another, and some were implemented in practice. These included postwar demolition, the introduction of stylistically neutral residential apartment blocks into the historic center in disregard of the medieval urban layout, a proposal to reconstruct the central market block in Modernist architectural forms, and finally the reconstruction of the Cloth Hall and burghers' houses using traditional forms complemented by contemporary architectural elements harmonizing with the historic environment. The evolution of these approaches to the reconstruction of the historic urban complex reflects, to a certain extent, broader changes in international theories of urban planning and conservation. As early as the 1950s and 1960s, the dominance of Modernist planning concepts began to decline across Europe. Scholars such as Kevin Lynch and Christopher Alexander emphasized the importance of the human scale of urban space and the cultural and spatial patterns underlying its formation [Małachowicz 2007, pp. 322–327]. Expressions of fatigue and disappointment with Modernism can be found in the writings of Charles Jencks, while Krier articulated a more direct and fundamental critique [Jencks, Kropf 2013].

The long-term process of reconstructing and reorganizing the historic center of Lubań constitutes a model example of how scholarly research, analytical studies, and meticulous examination of archival sources can successfully inform conservation practice and clarify the intentions underlying reconstruction projects. Adopting the restoration of the historic urban layout, together with the preservation or reconstruction of the most valuable and well-documented buildings, rather than pursuing either complete reconstruction or redevelopment in entirely contemporary forms, has produced satisfactory aesthetic results while avoiding the impression of a theatrical stage set. At the same time, excessive departure from historic patterns disrupts the established spatial order, as demonstrated by the Modernist residential development. However, contemporary architecture needs not reject traditional forms and materials. Creative reinterpretation of historic architectural forms does not necessarily require abandoning the scale, aesthetic qualities, or spatial logic of the historic urban fabric.

The architectural heritage that may be restored or presented within the town is not limited to above-ground structures. Lubań also possesses considerable, yet largely unexplored, archaeological potential in the form of underground remains associated with the pre-charter settlement, including the Chapel of St. George and the Church of St. James, both known from historical sources and located in the areas of Lompy Square and Śląski Square. Furthermore, as demonstrated by the reconstruction of the Saxon postal milestone, replicas of historic elements documented in iconographic sources can also make a valuable contribution to the restoration of the town's historic identity.

Pluralizm stylów architektonicznych oraz indywidualne formy budynków powinien porządkować układ parcelacyjny, zapewniający właściwą skalę i proporcje zabudowy oraz możliwość jej niezależnego funkcjonowania i dalszych przekształceń. To niestety w Lubaniu nie do końca się udało. Ustalone w okresie powojennym podziały na działki budowlane, zdecydowanie większe od historycznych, mogą być w przyszłości zabudowane jako całość (takie realizacje obserwuje się np. na rynku w Nysie czy w Świdnicy przy ul. Pańskiej). Obecnie największym problemem są puste przestrzenie wokół wstawionych w środek dawnych kwartałów zabudowy bloków. Scalane, głównie na potrzeby usprawnienia obsługi komunikacyjnej, wnętrza podwórzowe, zwłaszcza gdy w wyniku przekształceń zabudowy mają połączenie z przestrzenią ulic staromiejskich, zmieniają swój charakter z prywatnego na publiczny. Poprawienie podziału własnościowego wykracza poza stosowane obecnie narzędzia planistyczne (plan miejscowy) i stanowi największe wyzwanie na przyszłość.

While architectural pluralism and the individuality of individual buildings are desirable, they should be organized within a coherent cadastral framework that ensures appropriate scale, proportions, and the possibility of independent use and future transformation of individual buildings. However, in Luban this objective has not been fully achieved. The postwar building plots, substantially larger than the historic parcels they replaced, may in the future be developed as single entities. Comparable examples of such development can already be observed in the market square of Nysa and on Pańska Street in Świdnica. At present, the greatest challenge is posed by the open spaces surrounding the prefabricated apartment blocks inserted into the centers of former urban blocks. The amalgamated courtyard interiors, created primarily to improve vehicular access, particularly where they have become connected with the streets of the historic center, have gradually changed in character from private to public spaces. Addressing the underlying pattern of land ownership lies beyond the scope of the planning instruments currently available, including the Local spatial development plan, and therefore remains one of the principal challenges for the future.

Przypisy

- ¹ Choć dokumentacja wykonawcza lepiej ukazuje szczegóły zrealizowanej zabudowy, poprzedzały ją prace studialno-projektowe, które obrazuje niniejsza koncepcja. Elementem prac koncepcyjnych były też próby korekty elewacji placu rynkowego.
- ² Na przykład ruiny budynku więzienia miejskiego zostały wyburzone w latach 70. [Studium historyczno-urbanistyczne Lubania Śląskiego 1987, s. 66].
- ³ Za: Walther Jecht, *Neue Untersuchungen zur Gründungsgeschichte der Stadt Görlitz und zur Entstehung des Städtewesens in der Oberlausitz*, „Neues Lausitzisches Magazin” 1919, Bd 95, s. 39.
- ⁴ Taką datę podano w studium z 1987 r. Z kolei Rafał Eysymontt [2009, s. 378] wskazuje, że pierwsze urządzenia handlowe i wieża kramarska powstały na lubańskim rynku już w 1228 r.
- ⁵ Za: Paul Berkel, *Geschichte der Stadt Lauban. Für Schule und Haus*, Lauban 1896, s. 10.
- ⁶ Za: *Lauban in Schlesien*, oprac. Fritz Bertram, Berlin 1924, s. 27.
- ⁷ Próby odbudowy miejskiej zabudowy monumentalnej w formach nowoczesnych nie doczekały się licznych realizacji. Częściowe odbudowy historycznych ratuszy, np. w Koźuchowie czy Brzegu, budzą dziś kontrowersje, choć w czasie, kiedy je wykonywano, były jedyną szansą na zachowanie zabytkowych relikwów.
- ⁸ Wśród twórców zaliczanych do szkoły PKZ warto wspomnieć Andrzeja Piątka, autora planu rewitalizacji zespołu zabytkowego Zamościa (PP PKZ o. Rzeszowski, 1976–1977, wraz z Januszem Machem), czy prace Janusza Nekanda-Trepki na potrzeby odbudowy i rewitalizacji miast północno-zachodniej Polski.

Footnotes

- ¹ Although the construction documentation provides a more detailed record of the completed development, it was preceded by conceptual and design studies, of which the present proposal is one example. The conceptual work also included attempts to refine the architectural composition of the market square frontages.
- ² For example, the ruins of the former municipal prison were demolished during the 1970s [Studium historyczno-urbanistyczne Lubania Śląskiego 1987, p. 66].
- ³ After: Walther Jecht, *Neue Untersuchungen zur Gründungsgeschichte der Stadt Görlitz und zur Entstehung des Städtewesens in der Oberlausitz*, „Neues Lausitzisches Magazin” 1919, vol. 95, p. 39.
- ⁴ This date is given in the 1987 study. Rafał Eysymontt [2009, p. 378], however, argues that the first market facilities and the Merchants' Tower had already been established in Luban's market square by 1228.
- ⁵ After: Paul Berkel, *Geschichte der Stadt Lauban. Für Schule und Haus*, Lauban 1896, p. 10.
- ⁶ After: *Lauban in Schlesien*, ed. Fritz Bertram, Berlin 1924, p. 27.
- ⁷ Attempts to reconstruct monumental municipal buildings in contemporary architectural forms resulted in only a limited number of completed projects. Partial reconstructions of historic town halls, for example in Koźuchów and Brzeg, remain controversial today, although at the time they were undertaken they represented the only realistic opportunity to preserve the surviving historic fabric.
- ⁸ Among the architects associated with the so-called PKZ school, particular mention should be made of Andrzej Piątek, co-author (with Janusz Mach) of the conservation and revitalization plan for the historic center of Zamość (PP PKZ, Rzeszów Branch, 1976–1977), as well as Janusz Nekanda-Trepka, whose work focused on the reconstruction and conservation-led revitalization of historic towns in northwestern Poland.

Bibliografia / References

Opracowania / Secondary sources

- Bema Waldemar, *Lubań wczoraj i dziś*, Lubań 2005.
- Eysymontt Rafał, *Kod genetyczny miasta*, Wrocław 2009.
- Gąsior Maria, *Konserwacja ceramicznego pokrycia dachu Domu Solnego w Lubaniu*, „Renowacje i Zabytki” 2019, nr 2.
- Jencks Charles, Kropf Karl, *Teorie i manifesty architektury współczesnej*, Warszawa 2013.
- Kozaczewski Tadeusz, *Rozplanowanie, układ przestrzenny i rozwój miasta średniowiecznego*, „Prace Naukowe Instytutu Historii Architektury, Sztuki i Techniki Politechniki Wrocławskiej”, 1973.
- Małachowicz Edmund, *Konserwacja i rewaloryzacja architektury w środowisku kulturowym*, Wrocław 2007.
- Przybyła Zbigniew, *Terytorialne więzi sieciowe – studium przypadku związku sześciu miast łżyckich*, „Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu” 2008, nr 10.
- Przyłęcki Mirosław, *Miejskie fortyfikacje średniowieczne na Dolnym Śląsku. Ochrona, konserwacja i ekspozycja 1850–1980*, Warszawa 1987.
- Szafrański Tadeusz, *Klasztory franciszkańskie na Śląsku w XIII wieku i ich przynależność organizacyjna*, „Roczniki Humanistyczne” 1958, t. 7, nr 2.

Akty prawne / Legal acts

- Uchwała Nr IX/56/2019 Rady Miasta Lubań z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie uchwalenia miejsco-

wego planu zagospodarowania przestrzennego Staromiejskiego Centrum Miasta w Lubaniu.

Projekty / Projects

- Koncepcja odbudowy tretu rynkowego – sukiennic w Lubaniu, arch. Janusz Tarantowicz, arch. Maciej Małachowicz, Wrocław 1991.
- Studium historyczno-urbanistyczne do planu zagospodarowania przestrzennego m. Lubania (na zlecenie PP PKZ o. Wrocław), kier. Władysław Dziewulski, Wrocław 1956.
- Studium historyczno-urbanistyczne Lubania Śląskiego (na zlecenie PP PKZ o. Wrocław), oprac. Jerzy Ilkosc, Wrocław 1987.

Źródła elektroniczne / Electronic sources

- Gründer Johann Gottlob, *Chronik der Stadt Lauban*, 1846, https://webapp.sbc.org.pl/de/dlibra/publication/482898/edition/452499?search=bWV0YWVhdGFzZWVfY2g_YWN0aW9uPUFkdmdFuY2VkU-2VhcmNoQWN0aW9uJnR5cGU9LTMmcD0wJ-nZhbDE9U3ViamVjdD0lMjJMYXViYW4lMjI-maXBwPTI1 (dostęp: 1.07.2026).
- Lubański Tret miał być szklanym pawilonem*, [b.d.], <http://www.lubanski.eu/lubanski-tret-mial-by-c-szklanym-pawilonem/> (dostęp: 2.07.2024).
- Plan Lubania z pierwszej połowy XIX wieku, <https://pol-ska-org.pl/5712477,foto.html> (dostęp: 2.07.2024).

Streszczenie

Artykuł był prezentowany w ramach 3. edycji międzynarodowej konferencji European Culture Commonwealth 2024 (EuCuComm 2024) „Górne Łżyce: dziedzictwo kulturowe, religijne i architektoniczne” (17–19 września 2024, Lubań, Polska–Bautzen, Niemcy).

Artykuł oparto na dokumentacjach archiwalnych podsumowujących stan miasta po II wojnie światowej, w szczególności na studium z 1957 i 1987 r. oraz na analizie działań konserwatorsko-budowlanych w obszarze staromiejskim Lubania, dokumentacji prac konserwatorskich, dokumentacji planistycznej i wizji lokalnej. W wyniku działań wojennych większość obiektów zabytkowych uległa zniszczeniu lub zachowała się fragmentarycznie. W artykule omówiono najcenniejsze elementy zabudowy Lubania oraz ich konserwację lub rekonstrukcję, a także przeanalizowano możliwości dalszych działań związanych z ich restauracją lub upamiętnieniem. Proces odbudowy miasta nie został zakończony. W jego trakcie wprowadzano formy współczesne inspirowane historycznymi. Można dyskutować nad potrzebą dalszej rekonstrukcji form zabytkowych. Mimo wysokiej oceny dotychczasowych działań nierozwiązanym problemem nadal pozostają kwestia parcelacji oraz utrwalające powojenny układ bloków mieszkalnych zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Abstract

This study was presented as part of the Third edition of the International Scientific Conference European Culture Commonwealth 2024 (EuCuComm 2024) “Upper Lusatia and Silesia: cultural, religious and architectural heritage” (September 17–19 2024, Lubań, Poland–Bautzen, Germany).

The article is based on archival documentation summarizing the state of the city after the Second World War, in particular studies from 1957 and 1987 and an analysis of conservation and construction activities in the old town area of Lubań, documentation of conservation works, planning documentation and a site inspection. As a result of the war, most of the historic buildings were destroyed or fragmentarily preserved. This article discusses the most valuable elements of Lubań’s buildings and their conservation or reconstruction, and also analyzes the possibilities of their further restoration or commemoration. The city’s rebuilding has not been completed. One can discuss the need for further reconstruction of historic forms. The introduction of modern elements allows you to avoid the effect of stage design. Despite the high assessment of the activities undertaken so far, the issue of parcellation and the provisions of the Local Development Plan, which perpetuate the postwar layout of apartment blocks, remain an unsolved problem.