

Krystyna Gruszecka, Andrzej Gruszecki

Ściana południowa centrum Warszawy : studium projektowe rewaloryzacji zespołu zabudowy z drugiej połowy XIX i początku XX w.

Ochrona Zabytków 36/1-2 (140-141), 20-43

1983

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ŚCIANA POŁUDNIOWA CENTRUM WARSZAWY — STUDIUM PROJEKTOWE REWALORYZACJI ZESPOŁU ZABUDOWY Z DRUGIEJ POŁOWY XIX i POCZĄTKU XX W.*

W artykule zaprezentowano przykładowe studium projektowe, w którym przeanalizowano możliwości rewaloryzacji zespołu zabudowy mieszkaniowej, z przełomu XIX i XX w. Jeszcze kilkanaście lat temu możliwość adaptacji zabudowy dziewiętnastowiecznej w śródmieściu Warszawy budziła wątpliwości, m. in. w założeniach do konkursu SARP w 1968 r. na centrum Warszawy zakładano wyburzenie istniejącej historycznej zabudowy i zastąpienie jej nową tkanką, która tworzyłaby Ścianę Południową centrum stolicy. Wobec odpowiedniej reakcji Stołecznego Urzędu Konserwatorskiego utrzymano ostatecznie tę zabudowę, z planów kształtowania struktury warszawskiego centrum „wypadł” jednak zespół Ściany Południowej, który miał przestrzennie i funkcjonalnie integrować istniejącą już wówczas Ścianę Wschodnią z realizowaną obecnie Ścianą Zachodnią. Opracowania projektowe dla tego obszaru znalazły się na okres kilku lat poza zainteresowaniami planistów. Tymczasem nie remontowana zabudowa historyczna ulega postępującej degradacji (ostatnie poważniejsze remonty pod koniec lat czterdziestych), co jest szczególnie drastyczne wobec wysokiego standardu nowej zabudowy centrum — Dworca Centralnego i wieżowców: Banku Handlowego i LOT-u.

Procesy zmian funkcjonalnych, zachodzące na tym obszarze jeszcze do 1980 r. sprowadzały się do wypierania funkcji mieszkaniowych przez użyteczność publiczną, najczęściej niestety przez administrację. Próbowano nawet projektować tu kilkunastokondygnacyjny wieżowiec centrali „Chemadex”. Zaczęły więc działać wręcz kapitalistyczne mechanizmy lokalizowania swoich agend przez najsilniejsze firmy na jednym z najdogodniejszych terenów centrum stolicy. Ten żywiołowy proces oprócz negatywnych, miał także skutki pozytywne. Niemal wolnorynkowe warunki panujące w polityce inwestycyjnej w ostatnim dziesięcioleciu potwierdziły słuszność tezy, że teren ten jest tak atrakcyjnie położony, iż zabudowa jego powinna być w większym stopniu wykorzystana na funkcje użyteczności publicznej. Niebezpieczeństwa uprzedniej działalności inwestycyjnej kryły się w lokalizowaniu tu funkcji o ograniczonej dostępności, które mogłyby znaleźć

się poza śródmieściem. Natomiast usługi handlu, rzemiosła, gastronomii i kultury, których ciągle jest za mało w centrum, nie miały możliwości rozwoju.

Dziewiętnastowieczna zabudowa mieszkaniowa w Warszawie — wobec ogromnych zniszczeń wojennych — jest jedną z niewielu o walorach prawdziwego autentyzmu. W drugiej połowie lat siedemdziesiątych konserwator m. st. Warszawy usiłował wybrać w mieście zespół zabudowy dziewiętnastowiecznej, który po rewaloryzacji mógłby stanowić enklawę miasta o nastroju *fin de siècle'u*. Okazało się, że w Warszawie nie ma już wnętrza dłuższej ulicy o obustronnej dziewiętnastowiecznej zabudowie i nie da się już niestety zrealizować tego zamierzenia. Zachowały się natomiast kwartały z mieszkaniową zabudową dziewiętnastowieczną, m. in. przy Alejach Ujazdowskich, w rejonie placu Unii Lubelskiej, przy ulicach Lwowskiej i Koszykowej oraz zespół trzech bloków między Alejami Jeruzolimskimi a ulicami: Emilii Plater, Nowogrodzką i Marszałkowską. Ten ostatni, ze względu na największe zagrożenie jego zabytkowej zabudowy, stał się przedmiotem projektu studialnego.

Intencją konserwatora było wszechstronne rozpoznanie wartości zabudowy i możliwości jej rewaloryzacji oraz spokojne przygotowanie się, zanim problem Ściany Południowej centrum Warszawy wejdzie w fazę realizacji, by uniknąć pośpiechu i przymusowych sytuacji. Chodziło również o uzyskanie materiałów dla prowadzenia właściwej polityki konserwatorskiej w stosunku do obszaru będącego pod presją inwestycyjną. Z tych względów projekt oparto na szerokiej bazie studialnej i rozpatrzone kilka wariantów rozwiązania. Wykonano go w Instytucie Podstaw Rozwoju Architektury Politechniki Warszawskiej.

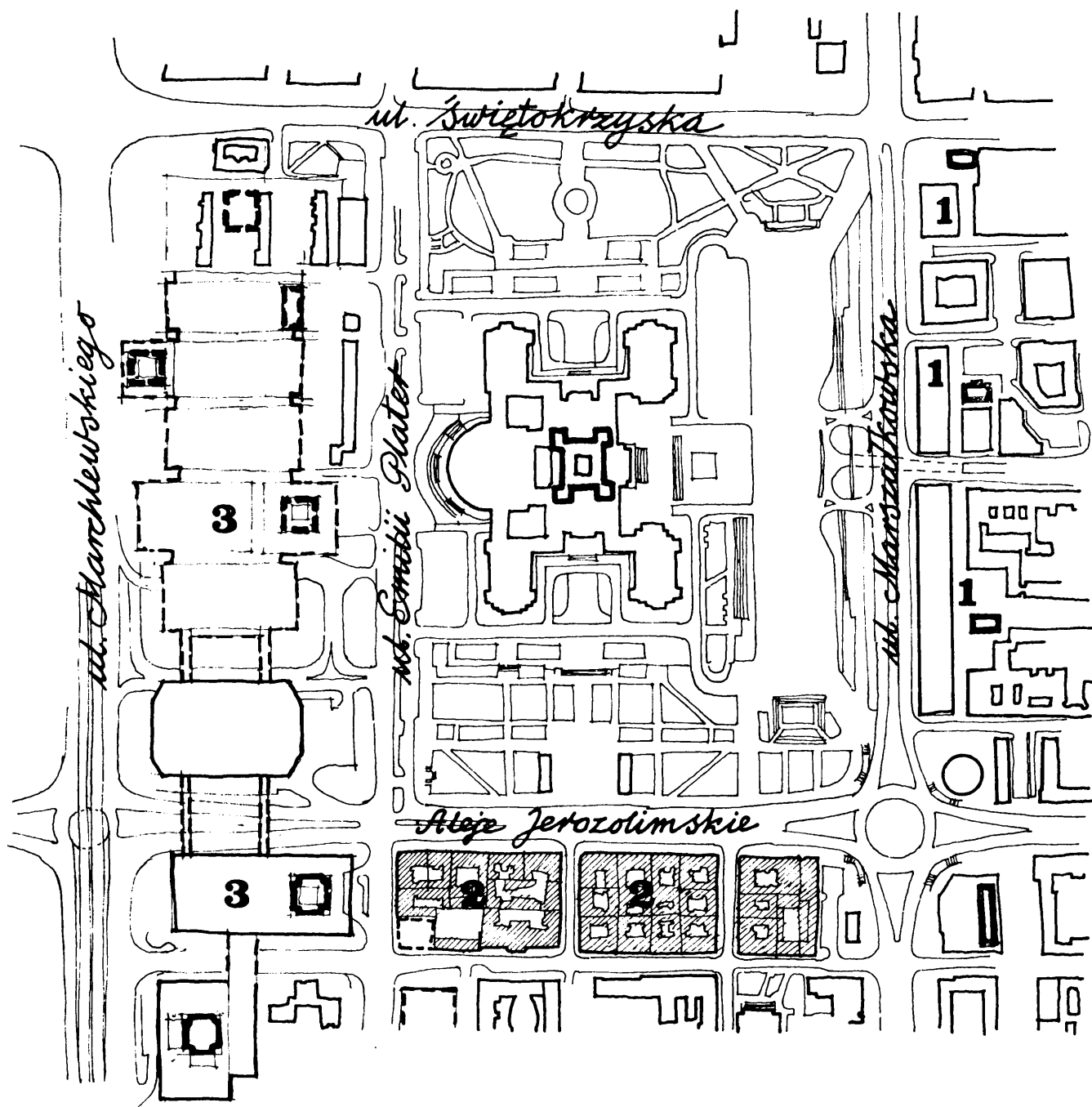
Analizy i studia

Prace trzeba było rozpocząć od inwentaryzacji architektonicznej i fotogrametrycznej, która nie istniała w komplecie dla żadnego budynku. Opracowano wnikliwie szeroko potraktowane studium historyczne (dr J. Roguska) zakończone wnioskami

* Zespół autorski: doc. dr arch. Andrzej Gruszecki (kierownik prac i główny projektant), dr arch. Jadwiga Roguska (studium historyczne), dr arch. Aleksander Chylak (studia, projekt), dr arch. Krystyna Gruszecka (studia, projekt), mgr arch. Danuta Kłosek-Kozłowska (studia, współpraca autorska), mgr arch. Ewa Karwacka (studia, współpraca autorska), mgr arch. Cezary Adamski (studia), mgr arch. Krzysztof Grajner (studia), mgr arch. Janusz Małysz (studia, perspektywy), mgr inż. Jerzy Szulc i mgr inż. Edward Kwiatkowski (instalacje),

mgr inż. Andrzej Skrzymowski (kosztorys), prof. dr hab. Zbigniew Pawłowski (konsultacje w zakresie konstrukcji). Praca wykonana w Instytucie Podstaw Rozwoju Architektury Politechniki Warszawskiej w latach 1976—1980.

¹ J. Roguska, *Przejazdy bramne i klatki schodowe kamienic warszawskich w drugiej połowie XIX i na początku XX wieku*, „Kwartalnik Architektury i Urbanistyki”, r. XXIII, z. 1—2, 1978.



1. Lokalizacja zespołu Ściany Południowej na tle podstawowych elementów struktury centrum Warszawy: 1 — Ściana Wschodnia; 2 — Ściana Południowa; 3 — Ściana Zachodnia; przerywaną linią oznaczono obiekty projektowane

1. Location of the South Wall complex against the background of elementary structure of the centre of Warsaw: 1 — the East Wall, 2 — the South Wall, 3 — the West Wall; dotted line denotes objects planned

konserwatorskimi. Jest ono tak obszerne, że wymaga odrębnego omówienia przez autorkę studium, która już opublikowała jego fragmenty.¹ W ramach studium ustalono stan zabudowy dla ważnych na tym obszarze cezur chronologicznych, przeprowadzono nie tylko rozwarstwienie chronologiczne, ale również stylowe i lokalną waloryzację obiektów z rozbiciem na układ przestrzenny i elewacje. Rozwarstwienie stylowe tej zabudowy jest istotne dla wniosków konserwatorskich, w secesji bowiem i modernizmie, które chronologicznie częściowo przenikają się z eklektyzmem, pojawiają się

nowe układy konstrukcyjne i zwiększają się otwory okienne, szczególnie pomieszczeń handlowych. Zmienia się kolorystyka i nawet rodzaj tynków. Utrzymanie ich jest istotne dla zachowania charakteru tej zabudowy. Studium potwierdziło wysoką wartość, a nieraz wręcz unikatowość tej zabudowy.

Wykonano kilka uzupełniających inwentaryzacji studialnych: stanu zachowania elewacji zabytkowych, detalu wnętrza i dziedzińców oraz analizę pokrycia dachów.

Ocena stanu zachowania elewacji zabytkowych (z



2, 3, *Ściana Południowa — fragmenty elewacji centrum Warszawy, od strony Alej Jerozolimskich (fot. J. Sedlaczek)*

2, 3. *The South Wall, centre of Warsaw, elevations of the middle block seen from the side of Jerozolimskie Avenue*

podziałem na stany: pełny, niepełny, znikomy i o większych nowych przekształceniach) posłużyła m.in. do wybrania tych elewacji, w których możliwe jest odtworzenie ich pierwotnego stanu z całym bogactwem dekoracji. Uzupełniona o badania określające stopień przekształcenia elewacji (zmiany w układzie otworów okiennych i drzwiowych) w stosunku do ich pierwotnego stanu, ocena dała przesłanki do sprecyzowania zakresu prac elewacyjnych. W projekcie materiały te wykorzystano przede wszystkim dla określenia atrakcyjności dziedzińców, w które wprowadza się pasażę. Studia te winny być uzupełnione o badania kolorystyki elewacji, przejazdów bramnych i klatek schodowych.

Dla środkowego z opracowanych kwartałów wykonano inwentaryzację studialną detalu wnętrza i dziedzińców z ich waloryzacją (stosując podział na detal: bardzo ozdobny, ozdobny i skromny). Nie rozpatrywano rozwarstwienia stylowego; ogólne uwagi dla każdej kamienicy zawiera „Studium historyczne”. Zarejestrowanie pomieszczeń z zachowanym detalem posłużyło w projekcie rewaloryzacji do wyboru wnętrza o bogatych dekoracjach (ścian, stropów, podłóg, stolarki i pieców), które winny być wykorzystane na usługi ogólnie dostępne i które nie mogą być dzielone na mniejsze pomieszczenia.

Wykonano również analizę studialną pokrycia dachów. W „Studium historycznym” sygnalizowano

konieczność przywrócenia pierwotnego ukształtowania niektórych dachów. Istnieje również problem doprowadzenia pokrycia do zgodności z obecnymi przepisami pod względem kąta nachylenia połaci. Zagadnienie „piątej elewacji” jest istotne dla tego zespołu, ponieważ jest ona widoczna z sąsiednich wieżowców.

Przeprowadzono inwentaryzacyjne studium użytkowania i stanu własności dla wszystkich kondygnacji. Oprócz właściwie zlokalizowanych dwóch hoteli: „Polonia” (pocz. XX w.) oraz „Metropol” (budynek współczesny) i Narodowego Banku Polskiego — znakomitego dzieła M. Lalewicza z końca lat dwudziestych, istnieje tu kilka lokalizacji niewłaściwych. W części frontowej kamienicy w stylu zakopiańskim znajduje się Szpital Chirurgii Urazowej Dziecięcej, w którym zniszczono układ przestrzenny i detal nie uzyskując istotnej poprawy warunków, ponieważ tego rodzaju kamienica nie nadaje się dla lecznictwa zamkniętego. Kilka kamienic jest użytkowanych częściowo na cele produkcyjne, m. in. przez Spółdzielnię Pracy „Astra” (produkcja odzieży).

Poza kilkoma kamienicami adaptowanymi na biura (projektowe, turystyki itp.) w projekcie przeważa program mieszkaniowy, na ogół z funkcjami niemieszkalnymi w parterach i częściowo na wyższych kondygnacjach, gdzie mieszczą się przypadkowo zlokalizowane usługi: lecznicze, administracji itp. Uciążliwość usług, dostępnych na ogół z tych samych pionów komunikacyjnych, niekorzystnie wpływa na warunki mieszkańców.

Aleje Jerozolimskie są atrakcyjnym ciągiem o dużej intensywności ogólnie dostępnych usług, które znajdują się nie tylko w budynkach frontowych ale (zwłaszcza w środkowym kwartale) wniknęły w dolne kondygnacje oficyn, tworząc zaczątek prostopadłych do Alej pasaży, niestety, o bardzo niskim standardzie. W koncepcji projektowej będzie rozwinięta zasada penetracji wewnątrz kwartałów przez ciągi piesze grupujące drobne punkty usługowe, co na tym obszarze ma już swoje tradycje.

W zdecydowanej większości mieszkania są państwowe; w ostatnich latach nasila się jednak tendencja wykupywania ich na własność. Studia projektowe służyły również do określenia, gdzie sprzedaż mieszkań może znaleźć się w kolizji z przyszłym programem rewaloryzacji. Wykonano kilka analiz techniczno-ekonomicznych, w tym: stanu technicznego elewacji i budynków, elementów konstrukcyjnych, instalacyjnych oraz kosztów kapitalnego remontu.

Stan techniczny budynków oceniano w zależności od procentu zużycia elementów obiektu w stosunku do stanu budynku nowego, w przedziałach: dobry (do 40% zużycia — budynek wymaga remontu bieżącego), dostateczny (do 70% zużycia — budynek wymaga remontu kapitalnego), zły (powyżej 70% zużycia — remont budynku nieopłacalny z punktu widzenia rachunku ekonomicznego). Tylko dwa budynki tego zespołu są w dobrym stanie technicznym, większość wymaga remontu kapitalnego, trzy znajdują się w złym stanie.

Dane te poszerzono o bardziej szczegółowe analizy stanu technicznego elementów konstrukcyjnych. Rozpatrywano: mury, klatki schodowe, stropy i więźbę dachową. W pięciu z rozpatrywanych o-



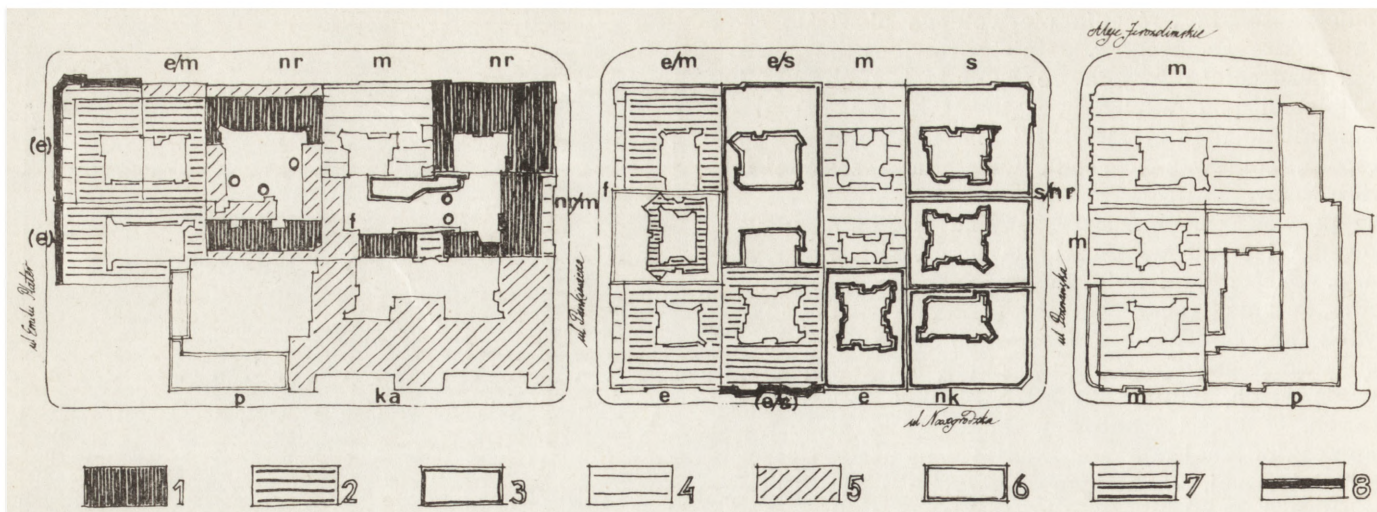
4. Zabudowa śródmieścia Warszawy w 1939 r.

4. Buildings in the centre of Warsaw in 1939



5. Zabudowa śródmieścia Warszawy w 1945 r. (oznaczono zabudowę w opracowywanym rejonie)

5. Buildings in the centre of Warsaw in 1945



6. Zespół Ściany Południowej, rozwarstwienia chronologiczne i stylowe: 1 — 1850—1890, 2 — 1890—1900, 3 — 1900—1910, 4 — 1910—1918, 5 — 1918—1939, 6 — po 1945 r., 7 — łączone symbole oznaczają nadbudowy i znaczne przebudowy, 8 — usunięcie dekoracji fasady po 1945 r., nr — neorenesans, nk — neoklasycyzm, e — eklektyzm, s — secesja, m — modernizm, ka — klasycyzm akademicki XX wieku, f — funkcjonalizm z lat trzydziestych, p — funkcjonalizm lat pięćdziesiątych, o — niestylowa zabudowa uzupełniająca, () — ślady stylu (wg J. Roguskiej)

6. The South Wall complex, chronological and period distribution: 1 — 1850—1890, 2 — 1890—1900, 3 — 1900—1910, 4 — 1910—1918, 5 — 1918—1939, 6 — after 1945, 7 — combined symbols denote superstructure and extensive rebuilding, 8 — the removal of the façade's decoration after 1945, nr — neorenaissance, nk — neoclassicism, e — eclecticism, s — secession, m — modernism, ka — academic classicism of the 20th century, f — functionalism of the thirties, p — functionalism of the fifties, o — non-stylistic accomplishing building, () — traces

biektów występują stropy ognioodporne, w jednym ognioodporny dach i w dziewięciu, klatki schodowe; w pozostałych elementy te są drewniane. Zwraca uwagę wysoki stopień zużycia stropów i więźby dachowej.

W wyniku analizy stanu elementów instalacyjnych (gaz, wodociąg, kanalizacja, ogrzewanie) stwierdzono, że remont i modernizacja w tym zakresie jest jednym z najpilniejszych zadań. Szczególny niepokój budzi poważny procent zużycia instalacji gazowej, co zagraża bezpieczeństwu mieszkańców.

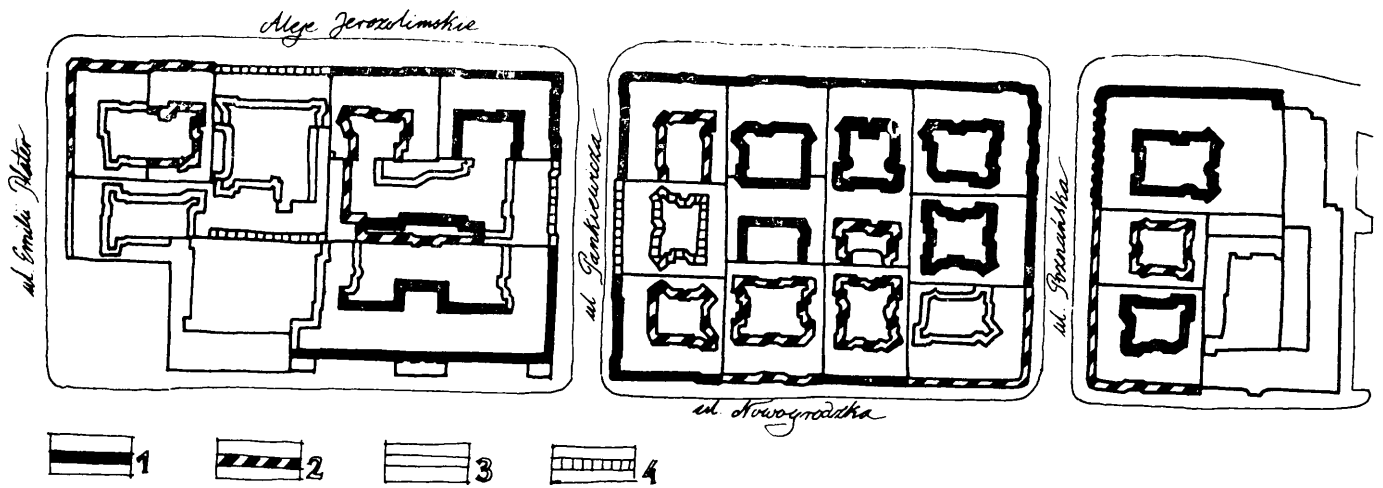
Przeprowadzono analizę kosztów określając koszt remontu kapitalnego (nie rewaloryzacji) 1 m² powierzchni użytkowej i 1 m³ kubatury budynku. Analiza dała możliwość porównania kosztów remontów poszczególnych obiektów.

Szczególną wagę przykładano do analizy istniejących warunków mieszkaniowych, ponieważ w tej zabudowie powinna być utrzymana również funkcja mieszkaniowa, pierwotnie podstawowa. Kuchnie tego zespołu, powstałe w reprezentacyjnym wówczas rejonie miasta — na wprost dworca kolei warszawsko-wiedeńskiej, miały stosunkowo wysoki standard. Mieszkania we frontowych częściach budynków, pierwotnie po dwa na każdej kondygnacji, zajmujące również część oficyny bocznej, gdzie znajdowały się kuchnia i sanitariaty, liczyły 100—250 m² powierzchni użytkowej. Z reguły w pokojach układano dekoracyjne posadzki, ustawiano ozdobne piece, a ściany i sufity otrzymywały dekoracje sztukatorskie. Nawet skromniejsze mieszkania w oficynach liczyły przeciętnie 50—70 m² powierzchni i były racjonalnie rozplanowane. Miały pełne wyposażenie instalacyjne tzn. wodociąg, kanalizację i ogrzewanie piecowe.

Standard urbanistyczny zespołu jest natomiast ne-

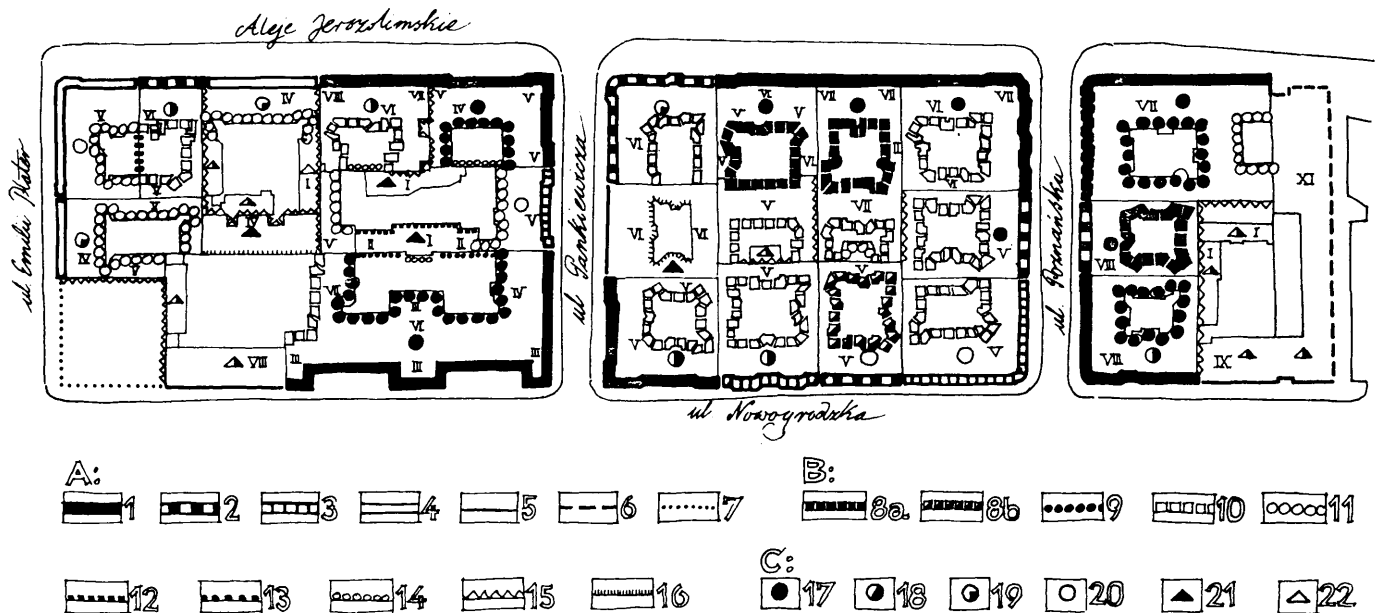
gatywnym wynikiem spekulacyjnej polityki gruntami miejskimi. W Warszawie, w porównaniu z innymi miastami ziem polskich, znajdowało się niewiele gruntów państwowych i miejskich, ograniczenie zaś rozbudowy miasta spowodowane pierścieniem otaczających fortyfikacji, przy szybkim wzroście zaludnienia stało się powodem spekulacji, wysokich cen parcel i ich intensywnej zabudowy. Niezmienione od połowy XIX w. przepisy budowlane ustalające minimalną powierzchnię działki na 9×9 m dla niższej wówczas zabudowy, ale stosowaną także później, w wypadku 7—8-kondygnacyjnych kamienic, stwarzały legalną podstawę dla istnienia ciemnych podwórek-studni. Środkowy kwartał opracowanego obszaru jest właśnie jednym z niewielu terenów w śródmieściu Warszawy, zabudowanych ostatecznie dopiero z początkiem naszego wieku i jedynym z autentyczną zabudową, powstałą w wyniku tak regularnej parcelacji. Prezentuje niedogodności rozplanowania będące wynikiem spekulacyjnej polityki gruntami. Potrzeba dużej liczby mieszkań oraz brak dostatecznej wiedzy o przyczynach groźnych społecznych chorób (gruźlica, krzywica i in.) wpływały na akceptację niezdrowych warunków życia.

W okresie międzywojennym dziewiętnastowieczna zabudowa śródmiejska zaczęła odbiegać standardem urbanistycznym od wzorców dobrego mieszkalnictwa realizowanego w innych dzielnicach miasta. Mimo usilnych starań, szczególnie za prezydentury Stefana Starzyńskiego, nie udało się rozwiązać problemu poprawy warunków mieszkaniowych w tej zabudowie. Po drugiej wojnie światowej warunki drastycznie się pogorszyły. Właśnie te ocalałe z pożogi wojennej kamienice stały się schronieniem dla powracających warszawiaków i były intensywnie



7. Zespół Ściany Południowej, stan zachowania elewacji zabytkowych: 1 — pełny; 2 — niepełny; 3 — znikomy; 4 — większe nowe uzupełnienia

7. The South Wall complex, condition of the preservation of historic elevations: 1 — complete; 2 — incomplete; 3 — small; 4 — major new additions



8. Zespół Ściany Południowej, wartość zabytkowa: A — elewacji frontowych (z uwzględnieniem dachu): 1 — wybitna, 2 — dobra, 3 — średnia, 4 — niższa, 5 — elewacje nie nawiązujące do zabytkowych powstałe po 1945 r. w dawnej linii zabudowy, 6 — elewacje nie nawiązujące do zabytkowych powstałe po 1945 r. w nowej linii zabudowy, 7 — dawna linia zabudowy; B — wartość zabytkowa ukształtowania i elewacji podwórzy: 8 — wybitna, 8a — podwórza o jednorodnej formie przestrzennej, 8b — elewacje o wybitnym pierwotnie opracowaniu, 9 — dobra, 10 — średnia, 11 — niższa, 12 — elewacje o cechach historycznych niskiej zabudowy wewnątrz bloku, 13 — mury graniczne o wartości historycznej (bez detalu), 14 — mury graniczne o wartości historycznej zakomponowane (z detalem), 15 — ściany graniczne nie opracowane, deprecjonujące wnętrza, 16 — elewacje i ściany, które nie wykazują cech zabytkowych, ale zawierają mury z XIX w. lub powtarzają ich przebieg; C — wartość zabytkowa układów wewnętrznych budynków: 17 — wybitna, 18 — dobra, 19 — średnia, 20 — niższa, 21 — układy nie posiadające cech zabytkowych, ale będące świadectwem historycznego zagospodarowania działki, 22 — układy nie posiadające wartości zabytkowej (wg J. Roguskiej)

8. The South Wall complex, historic value:

A — front elevations (including the roof): 1 — excellent 2 — good 3 — average 4 — poor 5 — elevations without historic values produced after 1945 in the old line of buildings 6 — elevations without historic links produced after 1945 in the old line of buildings 7 — old line of buildings; B — historic value of the form and elevation of courtyards: 8 — excellent 8a — courtyards with uniform spatial 8b — elevations with an original form 9 — good 10 average 11 — poorer 12 — elevations with historic features of low construction inside the block 13 — boundary walls of historic value (without detail) 14 — boundary wall of historic value (with detail) 15 — boundary walls unaccomplished, depreciating the interiors, 16 — elevations and walls of no historic value but comprising 19th-cent. walls ors repeating their course; C — historic value of building inside arrangements: 17 — excellent 18 — good 19 — average 20 — poor 21 — arrangements without historic value but providing a historic testimony to plot development 22 — arrangements without historic value

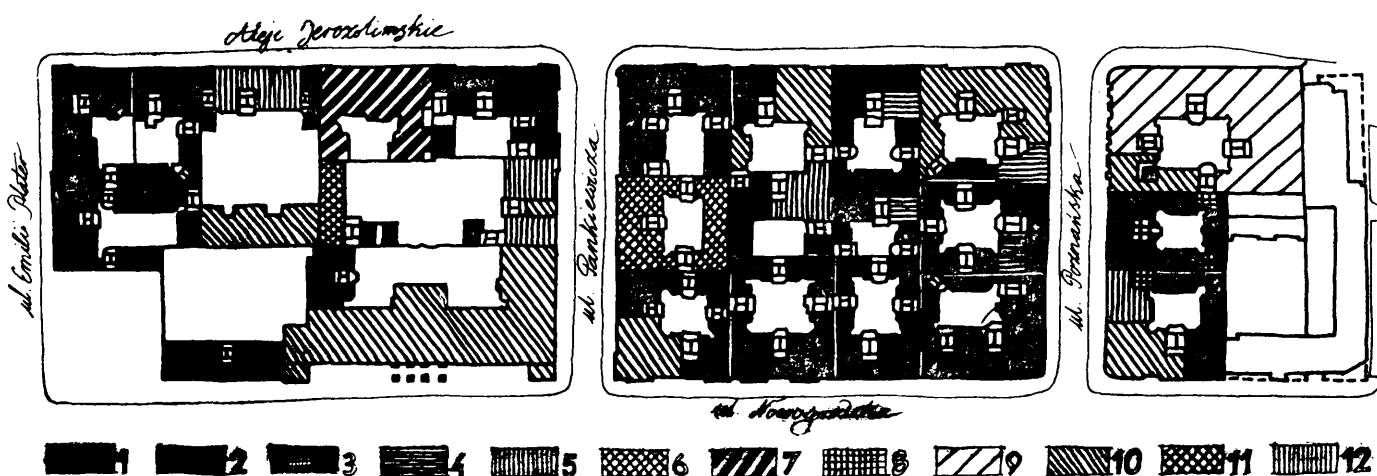
zasiedlane. Zajmowanie jednego mieszkania przez kilka rodzin było wtedy sytuacją normalną. Ostatnie gruntowniejsze remonty prowadzono w tych domach (z nielicznymi wyjątkami) pod koniec lat czterdziestych, jednak bez zmiany struktury zasiedlenia. Tak pozostało do dziś. Postępująca dewastacja jest więc wynikiem niewłaściwego użytkowania zabudowy i braku prac rewaloryzacyjnych o konsekwentnym programie konserwatorskim lub chociażby remontowych, mających na celu utrzymanie istniejącego stanu. Użytkowanie mieszkań przez kilka rodzin powoduje dalsze żywiołowe przekształcenia i dewastację (podziały pomieszczeń o dekoracyjnych stropach ściankami działowymi, wstawianie do pokoi kuchni węglowych itp.). Przebudowy prowadziły tu również różne instytucje. W rezultacie, w środkowym kwartale już tylko w 30% pomieszczeń zachowały się pierwotne dekoracje. Substandardowe warunki wpłynęły na pogorszenie się struktury społecznej ludności — jest to rejon Warszawy o niepocholebnej opinii centrum „nocnego życia”.

Problem mieszkalnictwa na tym obszarze jest więc wielowarstwowy i skomplikowany. W świetle doświadczeń realizacyjnych w centrach aglomeracji europejskich, podstawową trudnością kształtowania programu wielkomiejskiego „city” jest zagadnienie odpowiednich proporcji między funkcjami usługowymi a mieszkaniowymi. Analizy warunków mieszkaniowych, poszerzone o postulaty mieszkańców, powinny stworzyć podstawy do indywidualnej dla tych bloków propozycji zachowania funkcji mieszkaniowych w stopniu umożliwiającym ich poprawę. W ramach analiz tego bloku przeprowadzono: ocenę zanieczyszczenia i uciążliwości środowiska, studium nasłonecznienia, badania demograficzne i socjologiczne.

Z dotychczasowych opracowań dla śródmieścia Warszawy wynika, że teren ten, w stosunku do przyjętych norm dla zabudowy mieszkaniowej, le-

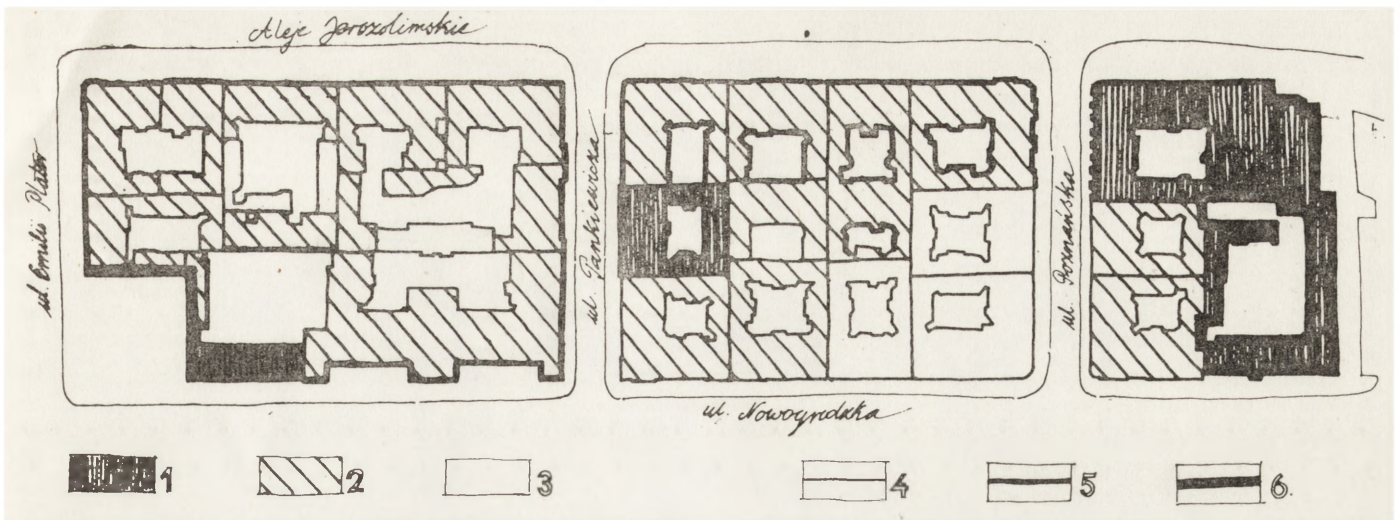
ży w strefie zwiększonej uciążliwości środowiska (hałas, zanieczyszczenie powietrza), spowodowanej zwłaszcza znacznym natężeniem komunikacji w Alejach Jerozolimskich. Bardziej przydatne dla celów mieszkaniowych są pod tym względem obiekty przy ul. Nowogrodzkiej. Wyniki przeprowadzonej ankiety w opracowanym środkowym bloku wskazują również na nadmierny hałas w małych, akustycznych podwórkach — studniach oraz uciążliwość śmietników i publicznych sanitariatów, zlokalizowanych w słabo przewietrzanych przestrzeniach międzyblokowych. Przekształcenia struktury wewnętrznej bloku uwzględnić powinny poprawę warunków w tym zakresie.

Pomiarów nasłonecznienia dokonano za pomocą linijki słońca dla szerokości geograficznej Warszawy i położenia słońca 23 września (zrównanie dnia z nocą, co daje średnie nasłonecznienie roku). Analizując tereny wewnątrzblokowe sprawdzono zasięg cienia o godz. 12.00. Następnie wyłączono z dalszej analizy wnętrza całkowicie zacienione o tej porze. Dla pozostałych badano zacienienia w innych godzinach, w ilości niezbędnej dla uchwycenia ich nasłonecznienia w ciągu dnia. Wykonano również, nie stosowane dotychczas, studium nasłonecznienia elewacji dla wszystkich kondygnacji. Pomiarów dokonywano na elewacjach w połowie wysokości kondygnacji. Nie wliczono promieni słonecznych, padających pod kątem mniejszym niż 15°. Przyjęto kryterium ilości godzin nasłonecznienia. Oparto się na minimum nasłonecznienia normatywnego dla nowej zabudowy mieszkaniowej, które w latach 1961—1965 wynosiło 1,5 godz., obecnie zaś 3 godz. (23 IX). Przyjmując elastyczniej normatywy, w odniesieniu do historycznej zabudowy, wprowadzono następującą waloryzację: powyżej 3 godz. — nasłonecznienie dobre, 2—3 godz. — dostateczne, 1—2 godz. — słabe, poniżej 1 godz. — nasłonecznienie niedostateczne, nie posiadające wystarczających wartości zdrowotnych i bakteriobójczych. Jako wy-



9. Zespół Ściany Południowej, obecne użytkowanie (II kondygnacja): 1 — mieszkalnictwo, 2 — handel, 3 — gastronomia, 4 — rzemiosło, 5 — kultura, 6 — turystyka, 7 — zdrowie, 8 — łączność, 9 — turystyka (hotele), 10 — administracja, 11 — przemysł, 12 — komunikacja

9. The South Wall complex, present use (II storey): 1 — living-in 2 — trade 3 — catering 4 — crafts 5 — culture 6 — tourism 7 — recreation (health), 8 — communication 9 — tourism (hotels) 10 — administration 11 — industry 12 — traffic



10. Zespół Ściany Południowej, stan techniczny budynków: 1 — dobry (do 40% zużycia), 2 — średni (do 70% zużycia), 3 — zły (powyżej 70% zużycia); stan techniczny elewacji: 4 — dobry, 5 — dostateczny, 6 — zły

10. The South Wall complex, technical condition of the buildings: 1 — good (up to 40% of wear), 2 — average (up to 70% of wear), 3 — bad (over 70% of wear). Technical condition of the elevations: 4 — good, 5 — satisfactory, 6 — poor

nik studium opracowano dla wszystkich kondygnacji wnioski odnośnie lokalizacji mieszkań z punktu widzenia ich dostatecznego nasłonecznienia. Powierzchnie podzielono na: nadające się dla funkcji mieszkaniowej, możliwe do wykorzystania dla tej funkcji pod warunkiem odpowiedniego projektowania mieszkań (np. włączenie pomieszczeń gorzej nasłonecznionych do mieszkań o dobrych warunkach), nie nadające się dla funkcji mieszkaniowej.

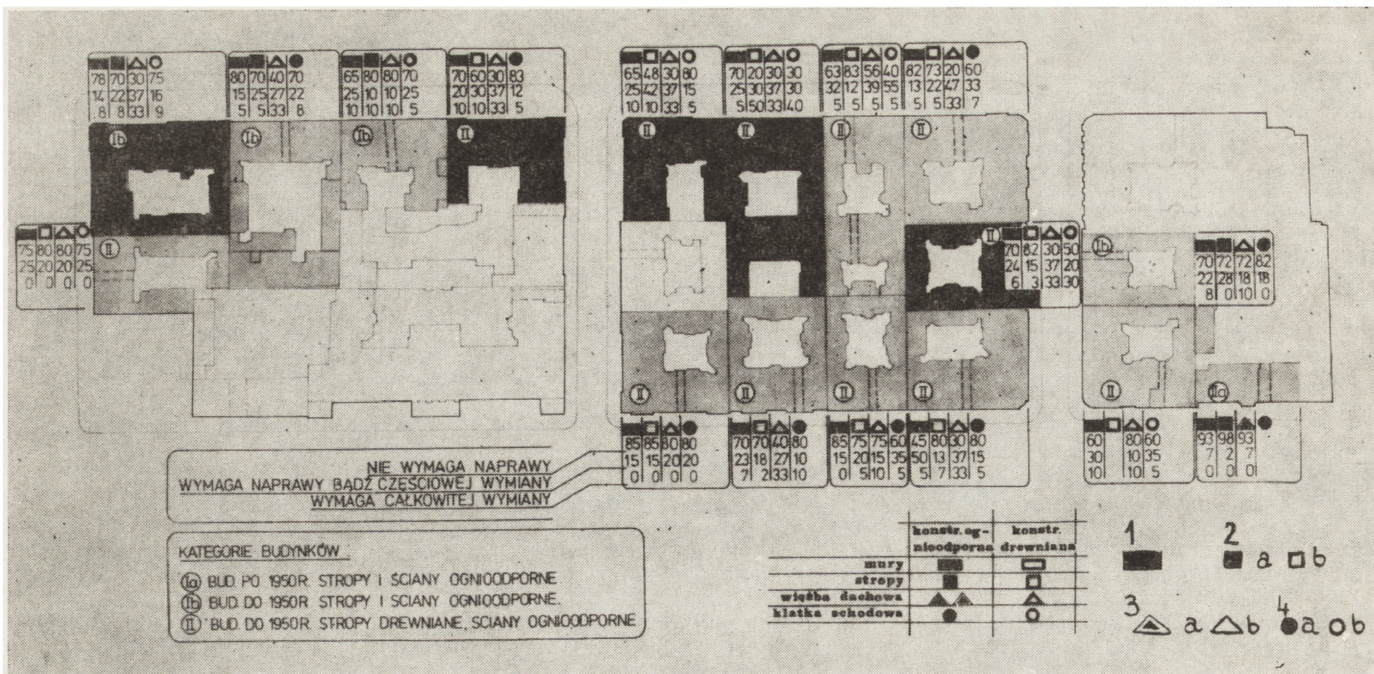
W wyniku analiz ustalono, że stosunkowo lepsze warunki dla mieszkalnictwa istnieją w bloku zawartym między Al. Jeruzolimskimi a ulicami: E. Plater, Nowogrodzką i Pankiewicza. W zasadzie począwszy od I piętra budynki mogą być przeznaczone na pełnienie funkcji mieszkaniowej. W bloku między Al. Jeruzolimskimi a ulicami: Poznańską, Nowogrodzką i Pankiewicza, połowa jego zabudowy od strony Al. Jeruzolimskich do czwartej kondygnacji włącznie pozbawiona jest słońca i dopiero na wyższych kondygnacjach można lokalizować mieszkania. Najbardziej drastyczne warunki występują w obiektach przy Al. Jeruzolimskich 49 i 51. Są one siedmio- i ośmiokondygnacyjne, mają minimalne dziedzińce i nie powinny być użytkowane na cele mieszkalne. Natomiast część tkanki zabudowy tego bloku od strony ul. Nowogrodzkiej spełnia wymagane dla mieszkalnictwa warunki nasłonecznienia.

Przeprowadzono analizę struktury mieszkań z uwzględnieniem podstawowej jednostki, jaką jest gospodarstwo domowe. Studia te poprzedzono sprawdzeniem niektórych danych wskaźnikowych, co pozwoliło ustalić rzeczywistą sytuację mieszkaniową w tym rejonie. W porównaniu ze współczesnym normatywnym mieszkaniowym, stosowanym w nowych osiedlach po 1975 r. (18 m² powierzchni użytkowej na 1 mieszkańca), mogło by się wydawać, że sytuacja w tym rejonie przedstawia się bardzo korzystnie. W większości bowiem budynków średnia powierzchnia mieszkaniowa przypadająca na 1 mieszkańca jest wyższa od wielko-

ci normatywnych. Jak przy wielu średnich jest to wynik pozorny. Przeprowadzono bardziej szczegółowe analizy dla dwu obiektów. Średnia powierzchnia 17 m² na 1 mieszkańca okazała się w rozbiciu na konkretne mieszkania bardzo zróżnicowana — od 3,57 m² p. uż./1 M do 95 m² p.uż./1 M. Zagęszczenie mieszkań jest więc bardzo nierównomierne. Dla precyzyjnego określenia sytuacji mieszkaniowej dokonano wycinkowo, również w tych dwóch obiektach, podziału na gospodarstwa domowe i przeanalizowano, w jakim pozostają one stosunku do samodzielnych jednostek mieszkalnych. Zaledwie w 8% jednemu mieszkaniu odpowiada jedno gospodarstwo domowe. Pozostałe mieszkania są wspólne. Sytuacja jest tym bardziej niekorzystna, że w około 60% mieszkań są więcej niż dwa gospodarstwa domowe, a w 16% w jednym wspólnym mieszkaniu występuje 4—7 gospodarstw domowych. Jednocześnie średnia liczba osób przypadających na jedno gospodarstwo domowe odbiega od średnich danych statystycznych (w analizowanych obiektach — 2,25; przewidywana na rok 1980 w miastach polskich — 3,44).

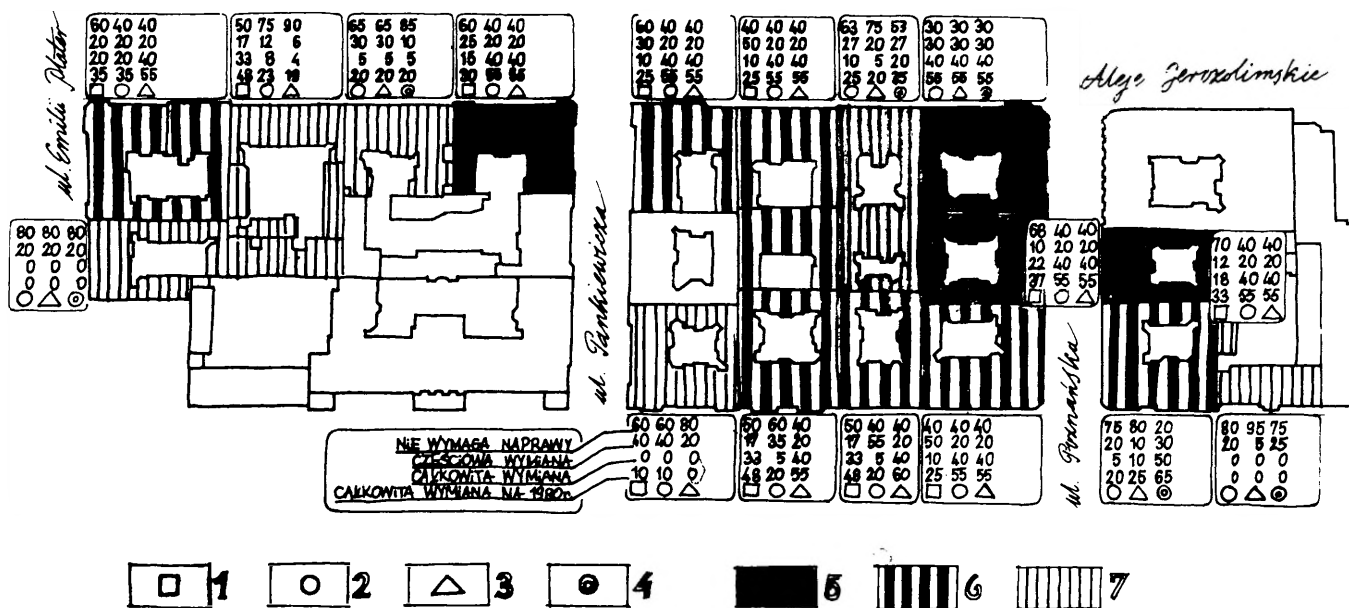
Dokonano również dla omawianych dwóch domów z oficynami analizy struktury wieku mieszkańców. Porównanie ze statystyczną strukturą wieku w województwie warszawskim wskazuje na charakterystyczne odchylenia. Zgodnie z rocznikiem statystycznym z 1978 r. w województwie warszawskim 60% ludzi było w wieku produkcyjnym, 13% — poprodukcyjnym i 27% w wieku przedprodukcyjnym. W analizowanym zespole zamieszkuje wyjątkowo duża liczba ludzi w wieku poprodukcyjnym (25%). Jest to zresztą nie tylko cechą charakterystyczną dla tego zespołu zabudowy. Proces „starzenia się społeczeństwa” przebiega szybciej w dzielnicach mieszkaniowych o zabudowie tradycyjnej. Osoby w wieku produkcyjnym (w analizowanym zespole 46% ogółu) częściej i chętniej przenoszą się do nowych osiedli poza śródmieściem.

Podany kompleks analiz doprowadził do następu-



11. Zespół Ściany Południowej, analiza elementów konstrukcyjnych budynków: 1 — mury o konstrukcji ogniodopornej, 2a — stropy o konstrukcji ogniodopornej, 2b — stropy o konstrukcji drewnianej, 3a — więźby dachowe o konstrukcji mieszanej, 3b — więźby dachowe drewniane, 4a — klatki schodowe o konstrukcji ogniodopornej, 4b — klatki schodowe o konstrukcji drewnianej. Dla każdego budynku podano: procent elementów konstrukcyjnych nie wymagających naprawy (górną liczbą), procent wymagających naprawy, bądź częściowej wymiany (środkową liczbą) i procent wymagających całkowitej wymiany (dolną liczbą)

11. The South Wall complex, analysis of constructional elements in the buildings: 1 — fire-proof walls, 2a — ceilings with fire-proof construction, 2b — wooden ceilings, 3a — roof rafters of mixed construction, 3b — wooden roof rafters, 4a — staircases with fire-proof construction, 4b — staircases with wooden construction. The following information given for each building: constructional elements not calling for repair (in per cent) (max. no), elements calling for either repairs or partial exchange (in per cent) (mean no) and number (in per cent) of those requiring a total exchange (min. no)



12. Zespół Ściany Południowej, analiza elementów instalacyjnych budynków: 1 — piece, 2 — wodociąg i kanalizacja, 3 — gaz, 4 — centralne ogrzewanie, stan zużycia, 5 — wysoki, 6 — średni, 7 — niski. Dla każdego budynku podano procent elementów instalacyjnych nie wymagających naprawy (górną liczbą), procent wymagających naprawy bądź częściowej wymiany (środkową liczbą) i procent wymagających całkowitej wymiany (dolną liczbą)

12. The South Wall complex, analysis of installation elements in the buildings: 1 — stoves, 2 — water-supply and sewage systems, 3 — gas, 4 — central heating, level of wear: 5 — high, 6 — mean, 7 — poor. Per cent of installation elements not requiring repair (max. no), elements calling for repair or partial exchange (mean no and those requiring a complete exchange (min. no) has been given for each building.

jących wniosków odnośnie projektu przebudowy:

— należy skorygować nieprawidłowe zagęszczenie, w tym przede wszystkim w mieszkaniach, gdzie powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca jest niższa od przeciętnego standardu;

— zasadą przestrzeganą przy modernizacji winno być samodzielne mieszkanie dla jednego gospodarstwa domowego;

— struktura gospodarstw domowych powinna odpowiadać możliwościom przestrzennym kształtowania mieszkań, a nie na odwrót;

— struktura wewnętrzna gospodarstw domowych, aczkolwiek może być w pewnym stopniu sterowana, będzie stanowić wypadkową występujących na tym terenie zjawisk; należy więc dążyć do zaspokojenia potrzeb wyjątkowo dużej grupy ludzi starszych i grupy w wieku przedprodukcyjnym (29% w analizowanych obiektach w stosunku do średniej 27% w województwie warszawskim), chociaż winno się postulować zmniejszenie tej ostatniej, co byłoby jednak nierealne w trudnych warszawskich warunkach mieszkaniowych, zwłaszcza że sytuacja ta jest wynikiem większej wielodzietności ludzi gorzej sytuowanych, którzy zamieszkują tu w poważnym procencie.

W bloku między Al. Jerozolimskimi a ulicami: Pознаńska, Nowogrodzką i Pankiewicza (o najgorszych warunkach mieszkaniowych) przeprowadzono ankietę mającą mieszkańców, obejmując 10% ich liczby. Dobierając respondentów przyjęto zasadę równomiernego udziału w ankiecie mieszkańców z mieszkań zlokalizowanych od ulicy, od podwórza w budynkach frontowych i mieszkańców oficyn, w rozbiciu na poszczególne kondygnacje. Niezbędne było uzyskanie informacji od użytkowników różnych części obiektów, ponieważ studia wykazały, że warunki mieszkaniowe w poszczególnych partiach tego samego bloku różnią się znacznie z punktu widzenia: nasłonecznienia, uciążliwości środowiska i stanu technicznego.

Dla uzyskania informacji o osobach ankietowanych podano pytania dotyczące przedziału wieku, wykształcenia i charakteru pracy zawodowej. Ustalono trzy grupy wieku: 18—29 lat, 30—55 lat i powyżej 55 lat. Istotne dla badań tego typu wydawało się uzyskanie opinii od ludzi stosunkowo młodych, którzy rozpoczynają samodzielne życie i posiadają już własne gospodarstwo domowe, znajdując się w pełni aktywności zawodowej, kształtują swoje warunki mieszkaniowe lub mają takie perspektywy (np. zamiany mieszkania), oraz ludzi starszych, którzy na ogół charakteryzują się mniejszą ruchliwością. Spośród ankietowanych na 48 respondentów w przedziale 18—29 lat było 13 osób, w przedziale 30—55 lat — 15 osób i powyżej 55 lat — 20 osób. Wynika z tego, że poważną grupę (ok. 42%) ogółu ankietowanych stanowią ludzie starsi, z czego 69% emeryci.

W wykształceniu respondentów dominowało podstawowe (54%). Liczną grupę stanowili ludzie o wykształceniu średnim (42%). Nisko przedstawia się natomiast procent respondentów z wyższym wykształceniem (4%). Spośród osób ankietowanych 16% posiada zawód związany z pracą w domu. Do tej grupy należą drobni wytwórcy lub rzemieślnicy (krawiectwo, galanteria skórzana, szewstwo, kapełusznictwo itp.), którzy mają mieszkania połączone

ze sklepami lub prywatnymi punktami usługowymi, zwykle w oficynach, w przyziemiu lub na I piętrze. Cechą charakterystyczną omawianego rejonu są zaczątki wewnątrzblokowych pasażów handlowo-usługowych z niewielkimi punktami sprzedaży. Z wypowiedzi właścicieli tych punktów wynika, że są oni bardzo przywiązani do tej lokalizacji, niezależnie od nie najlepszych warunków. Chęć pozostania uzasadniają lokalizacją w centrum Warszawy i stałą od lat klientelą. Z tak zwanych wolnych zawodów náftrafiono na jednego adwokata z praktyką zawodową częściowo uprawianą w domu, oraz jednego lekarza nie pracującego w domu. Biorąc pod uwagę strukturę zawodową i wykształcenie mieszkańców, bardziej charakterystyczny dla tego rejonu jest profil rzemieślnika związanego z prywatną inicjatywą niż mieszkanie z pracownią lub gabinetem dla uprawiania w domu pracy zawodowej przez ludzi z wyższym wykształceniem, co nierzadko jest postulowane w projektach rewaloryzacji tradycyjnej zabudowy, bez uprzedniego sprawdzenia stanu faktycznego.

Zadaniem ankiety było również sprawdzenie, czy ludzie mieszkają w tym rejonie z wyboru czy przypadkowo. Na pytanie: „czy lepiej jest mieszkać w śródmieściu niż w nowym osiedlu poza śródmieściem”, 73% respondentów odpowiedziało twierdząco, 27% wybrało jako lepszą lokalizację poza śródmieściem. Do propozycji powrotu do obecnego mieszkania po remoncie z modernizacją ustosunkowało się pozytywnie 68% ankietowanych. Z innych odpowiedzi wynika, że istnieje grupa osób, dla których mieszkanie w śródmieściu jest atrakcyjne, ale nie chcieliby pozostać w swoim obecnym mieszkaniu nawet po remoncie. Głównym uzasadnieniem jest brak wind przy znacznych wysokościach kondygnacji, uciążliwy dla osób starszych mieszkających nawet na III, IV piętrze. Poważnymi mankamentami w odczuciu tej grupy mieszkańców są również: hałas, brak zieleni, znaczne zanieczyszczenie powietrza. Powodem chęci zmiany mieszkania bywa też duże zagęszczenie, co jednak nie jest typowe dla tego rejonu. Szczegółowa analiza z podziałem na grupy wieku wykazała, że chęć powrotu po remoncie do swojego obecnego mieszkania zgłaszało 96% ankietowanych w grupie powyżej 55 lat, 43% w grupie 30—55 lat i 69% w grupie 18—29 lat. Charakterystyczne było, że stosunkowo mniej osób mieszkających przy Al. Jerozolimskich wykazywało chęć dalszego tam mieszkania. W obiektach położonych przy ul. Nowogrodzkiej mieszkania zarówno w budynkach frontowych, jak i oficynach w odczuciu ankietowanych są lepsze.

W omawianym kwartale już obecnie występuje wiele usług. Dla większości mieszkańców (67%) usługi istniejące w „ich” bloku i sąsiednich są wystarczające. Wśród 33% respondentów, którzy odczuwają brak usług, przede wszystkim zwracano uwagę na niedostatki w zakresie usług podstawowych. W grupie osób 18—29 lat aż 62% postuluje wprowadzenie usług, natomiast wśród osób starszych przeważają opinie negatywne. Z punktu widzenia mieszkańców usługi wiążą się z ich uciążliwością: hałasem i zanieczyszczeniem powietrza (np. zakłady gastronomiczne). W projekcie przebudowy tego



13. Fragment elewacji eklektycznej, ul. Nowogrodzka 44 (fot. A. Gruszecki)

13. Detail of the eclectic elevation, 44, Nowogrodzka street



14. Fragment elewacji modernistycznej, Aleje Jerozolimskie 49 (fot. A. Gruszecki)

14. Detail of the modernistic elevation, 49, Jerozolimskie Avenue

rejonu postulowano zatem raczej usługi drobne, które nie byłyby uciążliwe dla mieszkańców. Interesujące były wypowiedzi o upodobaniach dotyczących codziennej rekreacji. Podjęcie prac rewaloryzacyjnych dziewiętnastowiecznej zabudowy o znacznej intensywności zobowiązuje do podjęcia tematyki rekreacji codziennej — odpowiednika zielonych wnętrz międzyblokowych w nowej zabudowie osiedlowej. Wśród ankietowanych 97% uznało, że zielenie we wnętrzu blokowym jest dla nich sprawą ważną. Jednocześnie jednak dla 49% najlepszy jest odpoczynek w domu. Tylko 10% korzysta z najbliższych zieleńców, 16% odpoczywa w parkach, 5% wyjeżdża w ciągu tygodnia poza obszar zabudowy miasta, np. do ogródków działkowych, 5% codziennej rekreacji poza domem w ogóle nie wiąże z przebywaniem na terenach zielonych (kluby, kawiarnie), pozostałe 15% ankietowanych nie ma czasu na codzienny odpoczynek.

Grupa osób korzystających z większych kompleksów zieleni przede wszystkim składa się z ludzi zakwalifikowanych do przedziału wiekowego 18—29 lat. Najczęściej są to młode małżeństwa z dziećmi, które wobec braku świeżego powietrza w bezpośrednim otoczeniu szukają na co dzień lepszych warunków zdrowotnych. Ludziom powyżej 55 lat, jeżeli w ogóle korzystają z rekreacji w zieleni, wystarczają na ogół skwery wokół Pałacu Kultury i Nauki i przy kościele Św. Barbary (dostępne w promieniu kilkuminutowego spaceru). Biorąc jednak pod uwagę fakt, że połowa ankietowanych mieszkańców w ogóle nie korzysta z odpoczynku codziennego poza domem, a tylko 32% odpowiedziało, że po remoncie z modernizacją nie chcieliby wrócić do obecnego mieszkania, można by ocenić, że problem urbanistycznego rozplanowania zespołu tradycyjnej zabudowy terenów śródmiejskich, aczkolwiek jest ważny dla mieszkańców, nie decyduje o



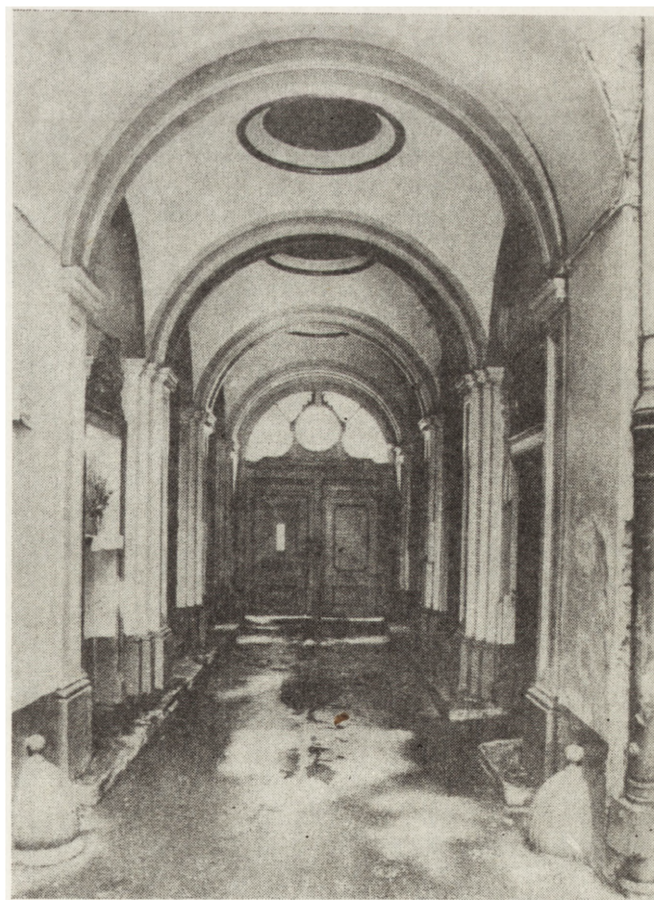
15. „Podwórko-studnia” — Aleje Jerozolimskie 49 (fot. J. Sedlaczek)

15. The well-like courtyard, 49, Jerozolimskie Avenue

wyborze lokalizacji mieszkania. Wielokrotnie podkreślano w ankietach zalety mieszkania w centrum, jak np. bliskość usług i miejsc pracy oraz obszerność mieszkań, szczególnie w budynkach frontowych, które to zalety rekompensują szczególnie rodzinom bezdzietnym, inne uciążliwości tej lokalizacji. Do tych uciążliwości należą przede wszystkim: hałas, zanieczyszczenie powietrza i niedostateczne nasłonecznienie mieszkań. Warto zwrócić uwagę na fakt, że źródłem hałasu i zanieczyszczenia powietrza są przede wszystkim ciasne, nieprzewietrzane podwórka (na hałas narzeka 48% mieszkańców, na zanieczyszczenie powietrza 57%), w mniejszym stopniu natomiast mieszkańcy odczuwają te uciążliwości od strony ulicy. Hałas i zanieczyszczenie spalinami samochodowymi są szczególnie odczuwalne w budynkach frontowych przy Al. Jerozolimskich. Ulice: Nowogrodzka, Poznańska i Pankiewicza należą w opinii mieszkańców do spokojnych. Interesująco przedstawia się ocena warunków nasłonecznienia. Z 48 mieszkań użytkownicy zaledwie trzech ocenili, że nasłonecznienie mieszkania jest wystarczające. W pozostałych — dla 60% ankietowanych brak nasłonecznienia stanowi poważny mankament, jednak dla stosunkowo znacznej

grupy (33%) problem ten nie jest istotny. Przede wszystkim mieszkańcy podkreślali zły stan techniczny i brak bieżącej konserwacji budynków, niski poziom urządzeń sanitarnych i zły ich stan, zwłaszcza w oficynach. W wypowiedziach tych wyczuwalna była troska o zabezpieczenie obiektów przed sukcesywnym niszczeniem, wynikająca często z przywiązania mieszkańców do tej lokalizacji. Zaledwie 11% respondentów nie potrafiło odpowiedzieć, czy są przywiązani do miejsca zamieszkania, a 13% odpowiedziało negatywnie. Wśród zdecydowanej większości tych, którzy na to pytanie odpowiedzieli twierdząco, znaleźli się wszyscy w grupie wieku powyżej 55 lat.

Podsumowanie ankiety dało wiele przesłanek do projektu rewaloryzacji, przybliżając rzeczywisty obraz potrzeb mieszkańców. Można było sprawdzić, w jakim zakresie negatywne skutki istniejącego układu przestrzennego są uciążliwe dla mieszkańców. Potwierdziły się również niektóre wnioski wynikające z wcześniej przeprowadzonych studiów. Wyniki ankiety wskazały na konieczność pewnej tolerancji w odniesieniu do niektórych, wcześniej wykonanych studiów, rezygnacji — być może — zapewnienia optymalnych warunków mieszkaniowych w całym bloku; istnieje bowiem pewna roz-



16. Przejazd bramny w kamienicy przy ul. Nowogrodzkiej 44 (fot. J. Szandomirski)

16. A gateway in a house at 44, Nowogrodzka street

bieżność między wymogami normatywnymi a faktycznymi oczekiwaniami mieszkańców. Niedogodności mieszkania w centrum rekompensują ewidentne zalety takiej lokalizacji.

Wstępne szkice koncepcyjne projektu rewaloryzacji

Projektowanie rozpoczęto od sprawdzenia teoretycznych możliwości rozwiązań programowo-przestrzennych dla zróżnicowanego zakresu przekształceń istniejącej tkanki zabudowy, od minimalnych zmian przestrzennych do stosunkowo większych wyburzeń, ciągle jednak wynikających z analiz walorów zabytkowych. Wykonano 6 wariantów szkiców, z których każdy składał się z kilku do kilkunastu rysunków przestrzennych i programowych w skali 1:500.

Zasadą I szkicu koncepcyjnego była maksymalna adaptacja istniejących obiektów, z wyjątkiem kilku budynków nie posiadających wartości zabytkowych. Rozważania funkcjonalne doprowadziły do stwierdzenia, że istnieją możliwości stworzenia atrakcyjnych pasażów usługowych w dolnych kondygnacjach środkowego i skrajnego bloku (od ul. E. Plater).



18. Zachowały się wręcz pałacowe fragmenty, które świadczą, jak wspaniałe efekty będzie można uzyskać przy aranżacji tych wnętrz

18. Nearly all palace details have been preserved which show how fine effects can be obtained when arranging those interiors



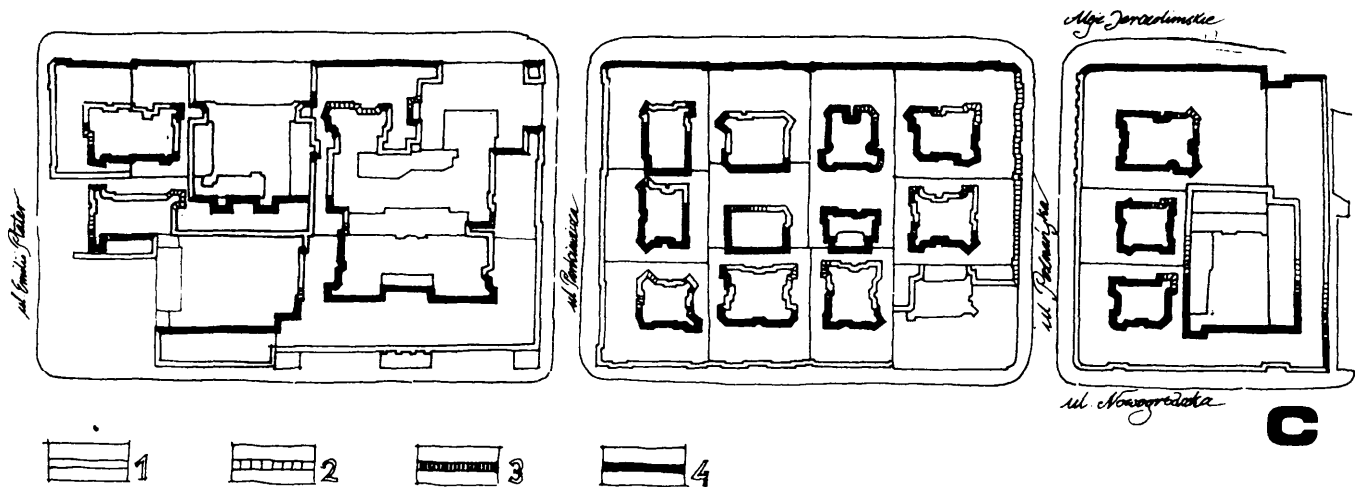
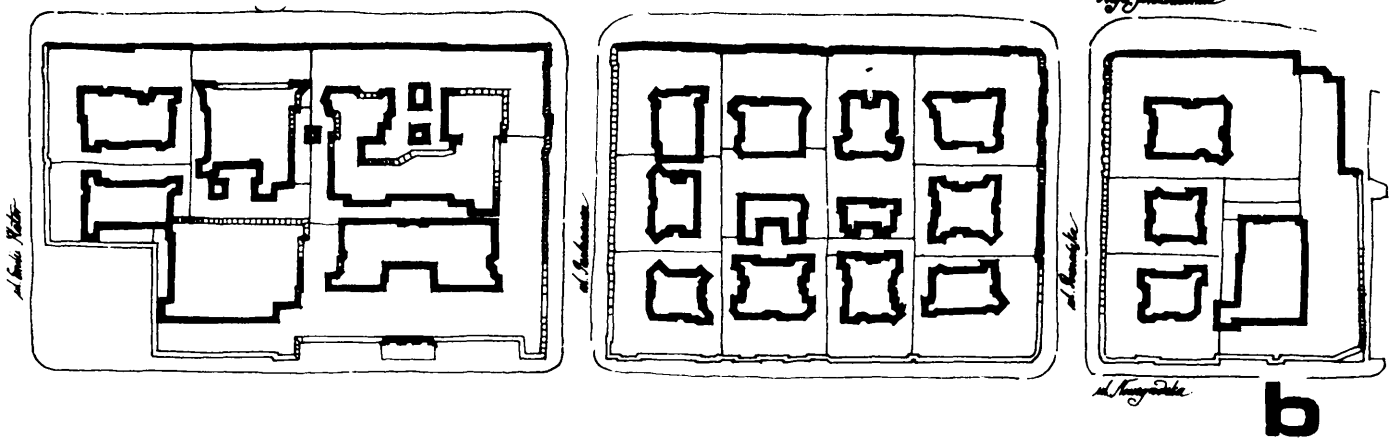
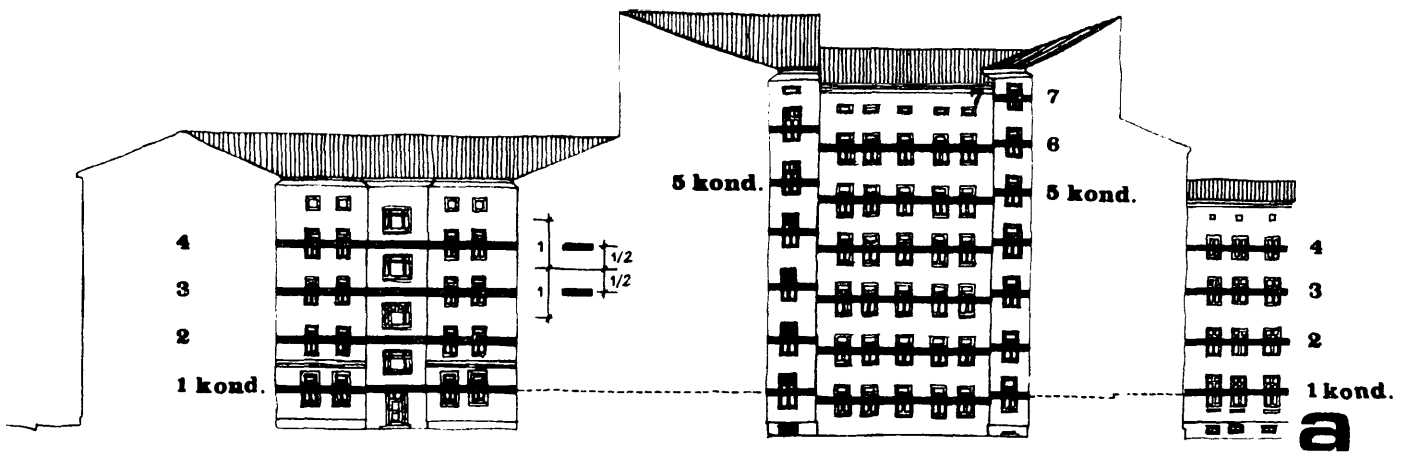
17. Ozdobny detal kraty balustrady w kamienicy przy Alejach Jerozolimskich (fot. A. Stasiak)

17. A decorative detail of the lattice in the balustrade in a house at Jerozolimskie Avenue



19. Wspaniała, intarsjowana posadzka płytowa w jednym z mieszkań, ul. Nowogrodzka 44

19. Fine inlaid plate floor in one of the flats at 44, Nowogrodzka street



20. Zespół Ściany Południowej, nastonecznienie elewacji badanej 23 września: a — oznaczenie na elewacjach poziomów, dla których badano nastonecznienie, b — nastonecznienie I kondygnacji, c — nastonecznienie V kondygnacji; nastonecznienie: 1 — dobre (powyżej 3 godz.), 2 — dostateczne (2—3 godz.), 3 — słabe (1—2 godz.), 4 — niedostateczne (poniżej 1 godz.)

20. The South Wall complex, insolation of the examined elevation (September 23) a — marking of the levels the insolation of which has been studied, b — insolation of the 1st storey, c — insolation of the 5th storey. Insolation: 1 — good (more than 3 hours), 2 — satisfactory (2—3 hours), 3 — poor (1—2 hours), 4 — unsatisfactory (less than 1 hour)

Występują natomiast zasadnicze trudności w obsłudze parkingowej i rozwiązaniu dojazdów, nie ma również możliwości poprawy złych warunków mieszkaniowych.

W II szkicu koncepcyjnym założono wyburzenie niektórych oficyn o mniejszej wartości kulturowej i złym stanie technicznym, których likwidacja w istotny sposób ułatwiłaby rozwiązanie funkcjonalne. W blokach: skrajnym (przy E. Plater) i środkowym proponuje się wprowadzenie pasaży usługowych. We wnętrzu środkowego bloku zachowano w całości dwie kamienice z podwójnymi dziedzińcami i jedną narożną. Wyburzenie oficyn w południowej jego części pozwoliło na stworzenie mieszkańcom lepszych warunków. Przewidziano dwupoziomowy podziemny parking pod poziomem terenu rekreacyjnego, co niestety wiązałoby się z poważną przebudową parterów niektórych budynków frontowych.

W III szkicu koncepcyjnym podjęto próbę rozwiązania zarówno odpowiednich warunków dla mieszkalnictwa, jak i właściwej obsługi komunikacyjnej zespołu. W skrajnym bloku zaprojektowano wielopoziomowy garaż. W środkowym przyjęto zasadę docelowej adaptacji całości, łącznie z oficynami, tych kamienic, które reprezentują typy: dwupodwórzowe, jednopodwórzowe, narożna i tylko z oficynami bocznymi. Proponuje się wyburzenie mniej wartościowych oficyn. Środkową część kwartału wypełniono projektowaną niewysoką strukturą usługową o zmiennej wysokości — od jednej do trzech kondygnacji. Opada ona tarasowo w kierunku południowym. Możliwe jest wykorzystanie tarasów dla rekreacji mieszkańców.

W IV szkicu projektowym przyjęto zasadę wprowadzenia do wnętrza dwóch bloków nowej kubatury (3—4-kondygnacyjnej) o funkcjach usługowych. Przyjęto pionową segregację ruchu pieszego użytkowników i kołowego dostawczego, przy założeniu podstawowego poziomu pieszego na I piętrze (z nowym łącznikiem projektowanym nad ul. Pankie-

wicza). Koncepcja ta, spełniająca wymogi dobrego funkcjonowania usług, nie wpływałaby korzystnie na utrzymanie funkcji mieszkalnych, co uznaliśmy za niekorzystne.

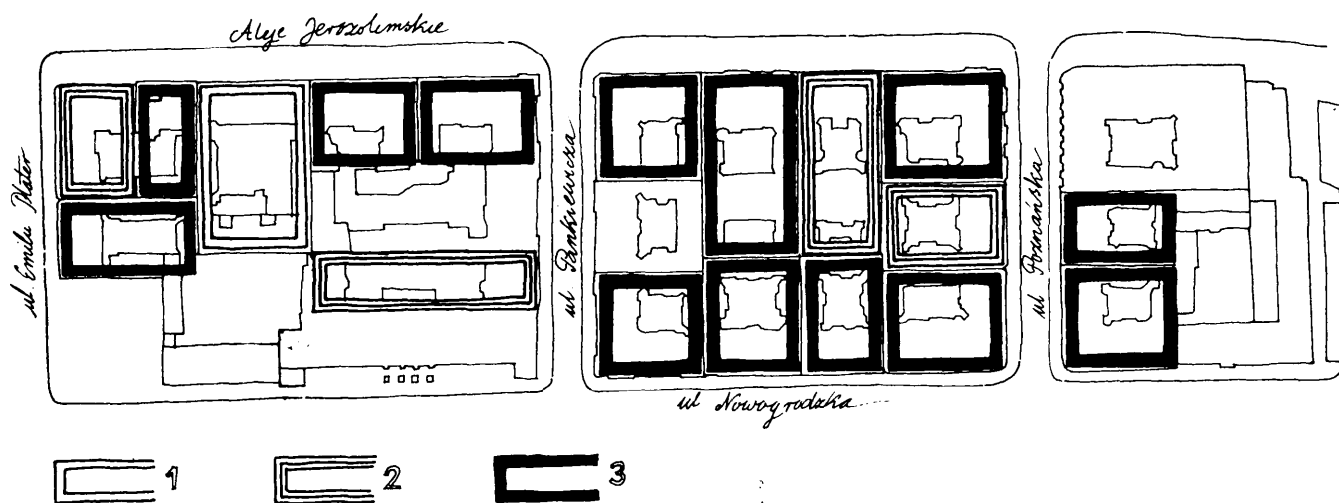
W V szkicu koncepcyjnym, przy podobnych założeniach, jak w poprzednim, dla skrajnego bloku przy E. Plater, proponuje się w środkowym bloku zachowanie w większym stopniu tkanki zabudowy i zwiększenie przestrzeni rekreacyjnych dla mieszkańców w części południowej.

W VI szkicu projektowym w dążeniu do utrzymania „piątej elewacji” środkowego bloku, której szachownicowy układ dachów zostaje naruszony przy wszelkich propozycjach wyburzeń, zaproponowano nieco teoretyczne rozwiązanie nadwieszenia w miejsce dachów wyburzonych oficyn odpowiednich przesłon, również ażurowych. W tym kosztownym rozwiązaniu dążono do uzyskania większych wolnych przestrzeni wewnątrz bloku — dla mieszkańców i funkcjonalnego rozwiązania usług, przy równoczesnym zachowaniu „piątej elewacji” całego kwartału.

Po wykonaniu szkiców, uznaliśmy za wskazane przedstawienie ich Konserwatorowi m. st. Warszawy na naradzie, na którą zaproszono przedstawicieli władz architektonicznych miasta i dzielnicy, zainteresowanych profesorów Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej i innych specjalistów działających w tej dziedzinie. Po wnikliwej dyskusji konserwator podjął decyzję opracowania szkicu pośredniego. Ponadto — jako uzupełniające rozwiązanie wariantowe tylko dla środkowego bloku — szkic VI, później dodatkowo jeszcze jeden wariant dla środkowego bloku w oparciu o szkic I.

Projekt rewaloryzacji

Ściana Południowa w krajobrazie śródmieścia tworzy przestrzenną całość silnie wyeksponowaną widokowo i otwartą na dalekie



21. Zespół Ściany Południowej, powierzchnia użytkowa przypadająca na 1 mieszkańca: 1—11,0—16,9 m² (poniżej obecnego normatywu dla nowego budownictwa), 2 — 17—19 m² (obecny normatyw), 3 — powyżej 19 m².

21. The South Wall complex, living space per 1 inhabitant: 1—11,0—16,9 m² (below the present norm for new housing), 2 — 17—19 m² (present norm), 3 — more than 19 m²



22. Zespół Ściany Południowej, studium demograficzne dla wybranych kamieni z oficynami — Aleje Jerozolimskie 49 i Nowogrodzka 44. 1 — wielkości mieszkań: 1a — poniżej 44 m², 1b — 44–65 m², 1c — 65–90 m², 1d — powyżej 90 m²; 2 — powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca: 2a — poniżej 11 m², 2b — 11–17 m², 2c — 17–19 m², 2d — powyżej 19 m²; 3 — struktura wieku: 3a — urodzeni przed 1920 r., 3b — urodzeni w latach 1920–1958, 3c — urodzeni po 1958 r.; 4 — klatka schodowa; 5 — gospodarstwo domowe w ramach jednego mieszkania. Podano również powierzchnię użytkową mieszkania i jego liczbę mieszkańców.

22. The South Wall complex, a demographic study for chosen houses with outbuildings — Jerozolimskie avenue No 49 and Nowogrodzka No 44. 1 — size of flats: 1a — below 44 m², 1b — 44–65 m², 1c — 65–90 m², 1d — over 90 m²; 2 — living space per 1 inhabitant: 2a — less than 11 m², 2b — 11–17 m², 2c — 17–19 m², 2d — over 19 m²; age structure: 3a — born before 1920, 3b — born in 1920–1958, 3c — born after 1958; 4 — staircase; 5 — household in one of the flats. Living space of the flat and number of its inhabitants have been given.

perspektywy. Z najbardziej charakterystycznych punktów centrum niewyczuwalne są podziały ulicami poprzecznymi na kwartały. Wynika to z wyrównanych gabarytów zabudowy i bogatych światłocieniowo elewacji oraz zwieńczenia. Jest to różnorodny w szczegółach, ale jednorodny przestrzennie zespół, który tworzy interesującą przeciwagę kompozycyjną dla sąsiednich obiektów Ściany Zachodniej i Wschodniej. Utrzymując istniejące gabaryty, proponuje się przywrócić pierwotną wysokość obniżonym wtórnie dwóm obiektom (British Council Institute i Nowogrodzka 42). Wysuwana przez inżynierów komunikacji w opracowaniach dla śródmieścia propozycja przesunięcia wschodniej pierzei ul. E. Plater doczekała się w 1980 r. nega-

tywnej opinii ze strony władz architektonicznych miasta, zgodnej z postulatami konserwatorskimi utrzymania tam istniejącej zabudowy. Zachowanie budynków przy ul. E. Plater jest ważne dla jednorodnego charakteru przestrzennego zespołu. Tworzą one eksponowaną widokowo pierzeję zamykającą kompleks od strony Ściany Zachodniej.

Powiązania funkcjonalne, zasady kształtowania programu. Zespół opracowywanych trzech bloków będzie stanowić w przyszłości element struktury ścisłego centrum stolicy. Konsekwencją jego roli jest konieczność dobrego powiązania z innymi rejonami koncentracji usług w śródmieściu oraz zmiany w proporcjach programu

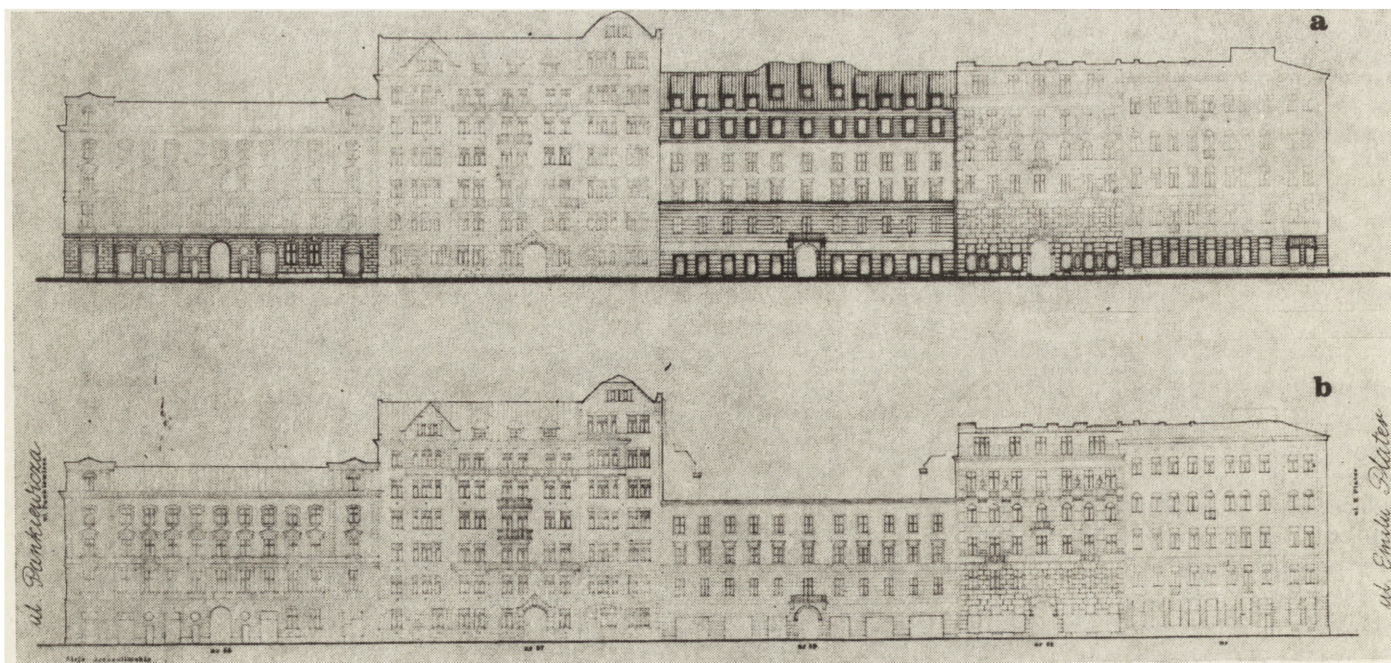
pod kątem większego nasycenia usługami. Aleje Jerozolimskie przewidziano jako tradycyjny główny ciąg pieszy. Dzięki istniejącym i projektowanym przejściom podziemnym ciąg ten integruje z rewitalizowanym zespołem Ścianę Wschodnią, ul. Marszałkowska, Pałac Kultury i Nauki, dworce: LOT-u, Śródmieście, Centralny i Ścianę Zachodnią. Z południowymi rejonami śródmieścia zapewniono połączenie przeprowadzając przez środkowy blok usługowy pasaż, umożliwiając przejście na ul. Nowogrodzką, Poznańską i E. Plater.

Zmiany programowe założone w koncepcji rewitalizacji przedstawiają się następująco: powierzchnia ogólna w zespole wynosi 101 500 m², w tym na usługi i administrację 47 000 m². Proponuje się zmniejszenie powierzchni mieszkaniowej z 54 500 m² na 30 000 m² i zwiększenie powierzchni niemieszkalnych do 86 500 m², w czym przede wszystkim mieści się zwiększenie programu: handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury i hoteli. Proponuje się wyburzenie 17% kubatury w celu uzyskania lepszych warunków dla mieszkalnictwa. Mimo to intensywność zabudowy w projekcie byłaby większa niż obecnie, ze względu na wartość tych terenów.

Kwartal między ulicami E. Plater i Pankiewicza. Docelowo po wyburzeniu części oficyn w jego wnętrzu przewiduje się wielopiętrowy garaż o 3–4 kondygnacjach naziemnych, zapewniający 475 miejsc parkingowych. Autorzy zgodni są z opinią Biura Planowania Rozwoju Warszawy o potrzebie lokalizacji tu takiego obiektu, dostępność komunikacyjna usług sprzyja bowiem ich atrakcyjności. Obecne parkowanie przykrawężnikowe nie zaspokaja potrzeb.

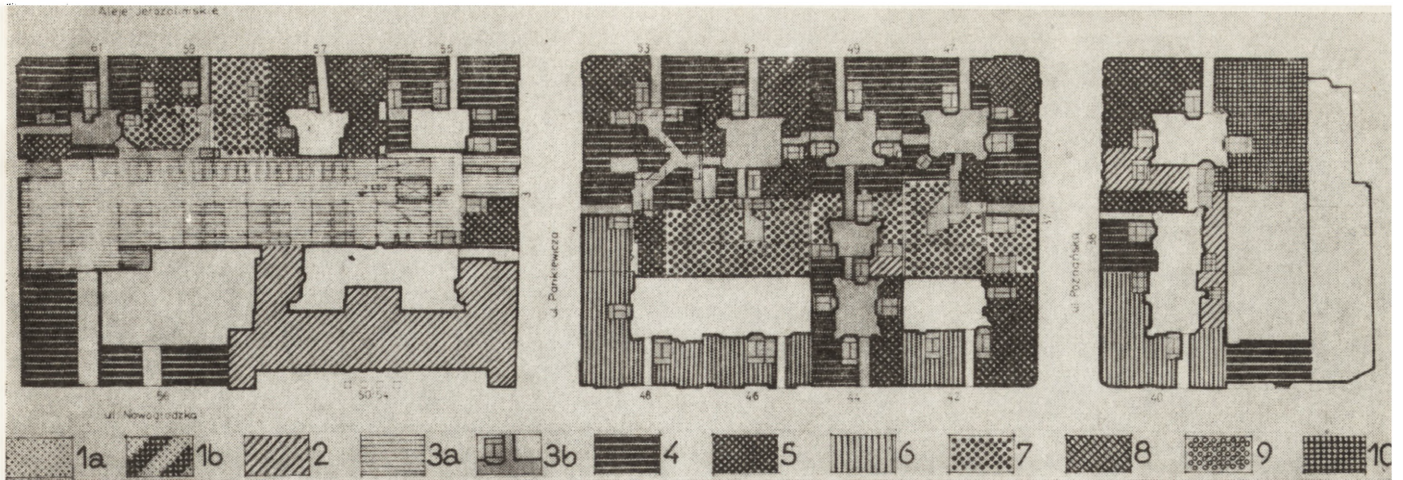
W przyszłości konsekwencją nasycenia tego obszaru usługami powinno być zapewnienie zaplecza parkingowego. Bilansowanie potrzeb parkingowych na szerszym obszarze, co zwykle czyni się w projektach rewitalizacji dla mniejszych miast, w wypadku centrum Warszawy byłoby fikcją, ponieważ nie ma w bezpośrednim otoczeniu wolnych terenów, które można by przeznaczyć na te cele i już od kilku lat niepisana zasada nowych inwestycji w śródmieściu jest ich realizacja łącznie z zapleczem parkingowym. Proponowane do wyburzenia oficyny mają całkowicie zniekształcone wnętrza i elewacje w wyniku licznych przebudów. Za nadrzędne uznano więc w tym wypadku raczej wynikające z potrzeb komunikacyjnych, tym bardziej że już obecnie funkcje usług i administracji dominują w tym kwartale i przy projektowanym, zgodnie z zachodzącymi tu procesami, dalszym ograniczaniu funkcji mieszkalnych (do górnych kondygnacji) wielopiętrowy garaż nie będzie znajdował się z nimi w kolizji. Teren należący do budynku British Council Institute proponuje się przeznaczyć na rozbudowę programu związanego z działalnością Instytutu. W przestrzeni między projektowanym garażem i obecnym budynkiem Instytutu zaprojektowano niewielką salę kinową oraz salę ekspozycyjną. Niezbędne jest również podniesienie standardu usług w parterach tego bloku.

Kwartal między ulicami Pankiewicza a Poznańską. W środkowym bloku, ze względu na zachowanie w większym stopniu funkcji mieszkaniowych, proponuje się segregację przestrzeni na publiczną i mieszkaniową. Przestrzeń publiczna obejmuje przede wszystkim pasaż usługowy



23. Zespół Ściany Południowej, elewacje od strony Alej Jerozolimskich na odcinku od ul. Pankiewicza do ul. Emilii Plater: a — grubszą kreską oznaczono elementy projektowane, b — inwentaryzacja

23. The South Wall complex, elevation from the side of Jerozolimskie Avenue on the section from Pankiewicza to E. Plater street: a — thick line denoted elements designed, b — recording



24. Zespół Ściany Południowej, projekt rewaloryzacji, koncepcja programowa przyziemia: 1a — mieszkania, 1b — mieszkania z kwaterami do wynajęcia, 2 — administracja, 3a — garaż wielopoziomowy, 3b — główne ciągi piesze i piony komunikacyjne, 4 — handel, 5 — gastronomia, 6 — rzemiosło, 7 — kultura, 8 — turystyka, 9 — zdrowie, 10 — hotele i pensjonaty

24. The South Wall complex, plan for a revival, a programme concept for the ground level: 1a — flats, 1b — flats with rooms for letting, 2 — offices, 3a — multi-level garage, 3b — main ways for pedestrians and traffic lines, 4 — trading, 5 — catering, 6 — crafts, 7 — culture, 8 — tourism, 9 — recreation, 10 — hotels and pensions



25. Kwartał pomiędzy Alejami Jerozolimskimi oraz Pankiewicza, Nowogrodzką i Poznańską, projekt rewaloryzacji — przekroje: 1 — przestrzeń rekreacyjna dla mieszkańców, 2 — przestrzeń publiczna związana z usługami, 3 — handel, 4 — kultura, 5 — gastronomia, 6 — mieszkalnictwo, 7 — administracja, 8 — hotele i pensjonaty, 9 — pracownie, 10 — komunikacja (legenda na il. 30)

25. The quarter between Jerozolimskie Avenue and streets of Pankiewicza, Nowogrodzka and Poznańska, revival programme — cross-sections: 1 — recreational land for inhabitants, 2 — public space linked with services, 3 — trade, 4 — culture, 5 — catering, 6 — living-in housing, 7 — offices, 9 — hotels and pensions, 9 — workshops, 10 — traffic (the legend on fig. 30)



26. Aleje Jerozolimskie 51, projekt rewaloryzacji — wejście do pasażu usługowego od strony Alej

26. Jerozolimskie Avenue No 51, renewal programme — entrance to a servicing passage from Jerozolimskie Avenue

we projektowane zarówno w historycznej zabudowie, jak i penetrujące nową dwukondygnacyjową strukturę przestrzenną, której wprowadzenie proponowane jest do wnętrza bloku w jego południowej części. Dążono do jak najkorzystniejszego ukształtowania ciągów usługowych przez operowanie różnymi rodzajami przestrzeni: otwartej i zamkniętej. Częściowo wykorzystano dla tych celów najatrakcyjniejsze wnętrza dziedzińców istniejącej zabudowy (jako wnętrza otwarte). Wykorzystano niektóre istniejące bramy dla przejść pieszych, stosując także przebiccia przez istniejącą zabudowę (oficyny), z wykorzystaniem ich na kształtowane współczesnymi środkami wyrazu pasaże (jako przestrzeń zamknięta). Każdemu z dziedzińców, który włączono w system pasaży, nadano funkcję programu usług przy nim skupionych. W myśl tej zasady powstałyby zespoły: gastronomiczny, sportowy (sklepy: turystyczny, myśliwski, odzieży sportowej, kasy imprez sportowych itp.), dziecięcy (sklep z artykułami dla niemowląt, odzież i obuwie dla dzieci, zabawki, księgarnia dziecięca, przechowalnia dzieci, itp.), kultury (galerie, Desa itd.), odzieżowy lub inne — w miarę potrzeb. Największą koncentrację usług przewiduje się w strefie przylegającej do Al. Jerozolimskich, co zresztą jest zgodne ze stanem aktualnym (usługi dochodzą tu z reguły do trzeciej kondygnacji).

W grupie usług wydzielono te, które charakteryzują się dostępnością dla ogółu mieszkańców i czę-

stym ich użytkowaniem. Należą do nich: handel, rzemiosło, gastronomia, kultura (teatry studyjne, kina, kabarety, itp.) i częściowo obsługa turystyki. Proponuje się lokalizować je z zasady w poziomie parteru i ewentualnie I piętra.

Drugą grupę związaną z użytecznością publiczną stanowi część wyselekcjonowanych usług kultury, jak kluby osiedlowe, zawodowe itp., funkcje administracyjne oraz hotelowe. Program należących do niej obiektów związany jest z ograniczoną dostępnością dla interesantów. Założono w projekcie, że będą lokalizowane z zasady powyżej drugiej kondygnacji w tych obiektach, gdzie ze względu na nieodpowiednie warunki nie powinny być lokalizowane funkcje mieszkaniowe (przede wszystkim przy Al. Jerozolimskich).

Przy Alejach Jerozolimskich proponuje się również wprowadzenie różnego rodzaju pensjonatów połączonych z gastronomią, co byłoby naturalnym przedłużeniem w stronę dworców bazy hotelowej. Zapobiegłoby to niekorzystnemu efektowi martwych elewacji wieczorem, w wypadku wprowadzenia tam wyłącznie instytucji działających w godzinach pracy. Pensjonaty są tu lepsze od standardowych hoteli, łatwiej dla nich zaadaptować bez większych przeróbek duże dziewiętnastowieczne mieszkania.

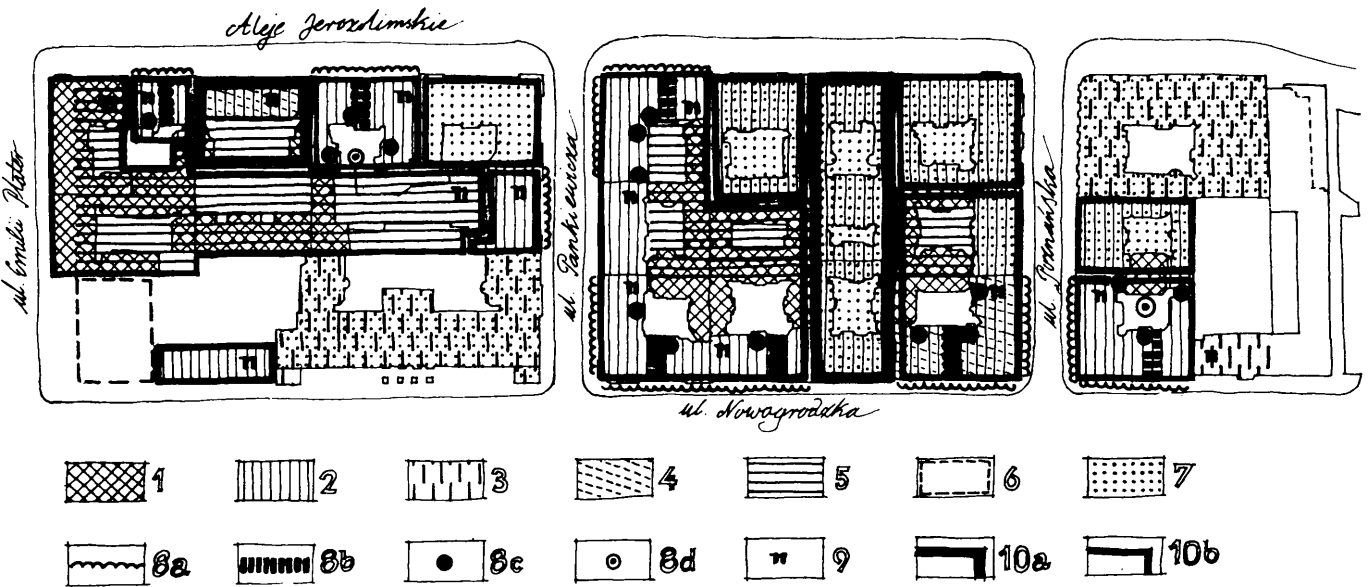
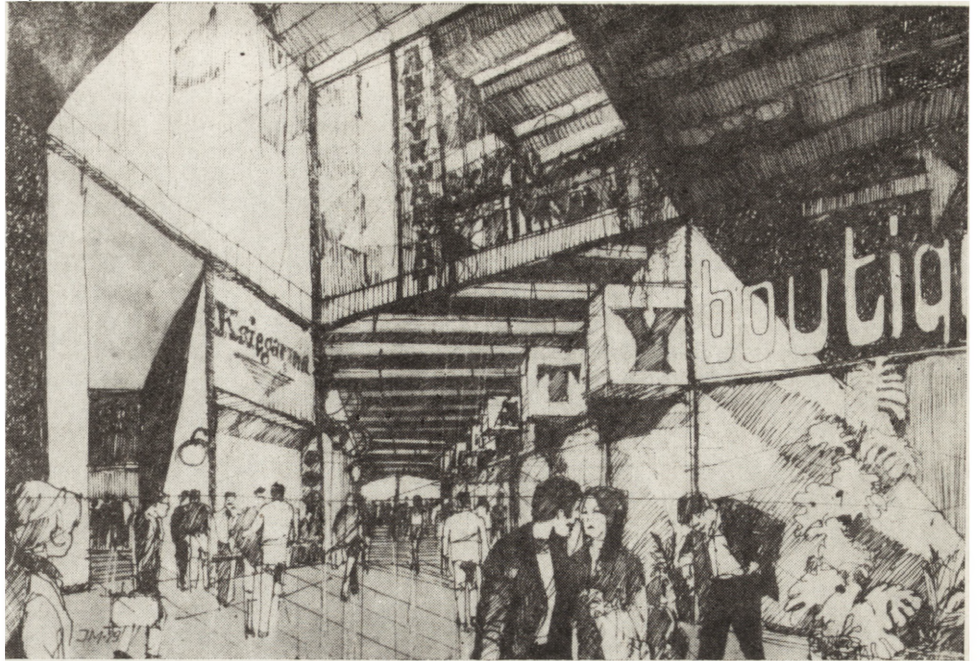
Na funkcje mieszkaniowe przeznaczają się głównie południową część środkowego bloku (obiekty przy ul. Nowogrodzkiej i przylegające do nich przy Pankiewicza i Poznańskiej, z wyjątkiem przyziemia). W dolnych kondygnacjach od ul. Nowogrodzkiej przewiduje się mieszkania połączone z pracowniami i punktami sprzedaży rzemiosła. Przestrzeń mieszkaniową zaprojektowano w ten sposób, by nie stykała się bezpośrednio z przestrzenią publiczną. Uzyskano to dzięki segregacji poziomej i częściowo pionowej tych dwóch obszarów. Założono, że wobec istotnych trudności w sterowaniu strukturą zasiedlanych tu rodzin, budynkom mieszkalnym muszą towarzyszyć w miarę możliwości tereny wypoczynku przydomowego. Przy obiektach mieszkalnych projektuje się zorganizowanie rekreacyjnych dziedzińców w poziomie terenu; piętrzyć się one będą tarasowo na zaaranżowanych dla tych celów dachach projektowanej struktury usługowej. Dzięki temu, przy zastosowaniu pionowej segregacji funkcji, tereny mieszkaniowe obejmują 2/3 głębokości bloku, co jest wystarczające dla zorganizowania odpowiednich form wypoczynku za pomocą małej architektury, zieleni i wody.

Wyodrębniono drugi rodzaj mieszkań — z pracownią. Znajdować się one będą przede wszystkim na dwóch górnych kondygnacjach, gdzie warunki zdrowotne są zadowalające. Dla mieszkań tych nie przewiduje się organizacji terenów mieszkaniowych, przylegających bezpośrednio do budynków, zakładając, że mieszkańcy tych będzie niewiele i użytkownicy ich świadomie dokonają wyboru miejsca zamieszkania, mając na uwadze zalety dodatkowej powierzchni dla uprawiania w domu pracy zawodowej.

Kwartał między ulicami Poznańską a Marszałkowską. Proponuje się, z wyjątkiem oficyny jednego budynku, zaadaptowanie tego kwartału w dotychczasowym układzie prze-

27. Ul. Pankiewicza 4, projekt rewaloryzacji — wnętrze pasażu usługowego

27. 4, Pankiewicza street, renewal programme — interiors of a servicing passage



28. Zespół Sciany Południowej, projekt rewaloryzacji — Strategia realizacji: 1 — obiekty do wyburzenia, 2 — obiekty do kompleksowej przebudowy z uporządkowaniem funkcji, 3 — obiekty do remontu z modernizacją, 4 — nadbudowa budynków istniejących, 5 — inwestycje, 6 — realizowana inwestycja Chemadexu (obecnie zaniechana), 7 — obiekty przewidziane dla wyspecjalizowanego wykonawstwa konserwatorskiego (PKZ), 8 — elementy obiektów dla wykonawstwa PKZ: 8a — elewacje, 8b — przejazdy bramne, 8c — klatki schodowe, 8d — mała architektura, 9 — obiekty przewidziane dla wykonawstwa niewyspecjalizowanych przedsiębiorstw pod względem konserwatorskim, 10 — wydzielone zespoły i obiekty przewidziane do jednoetapowych realizacji: 10a — w I etapie, 10b — w dalszych etapach

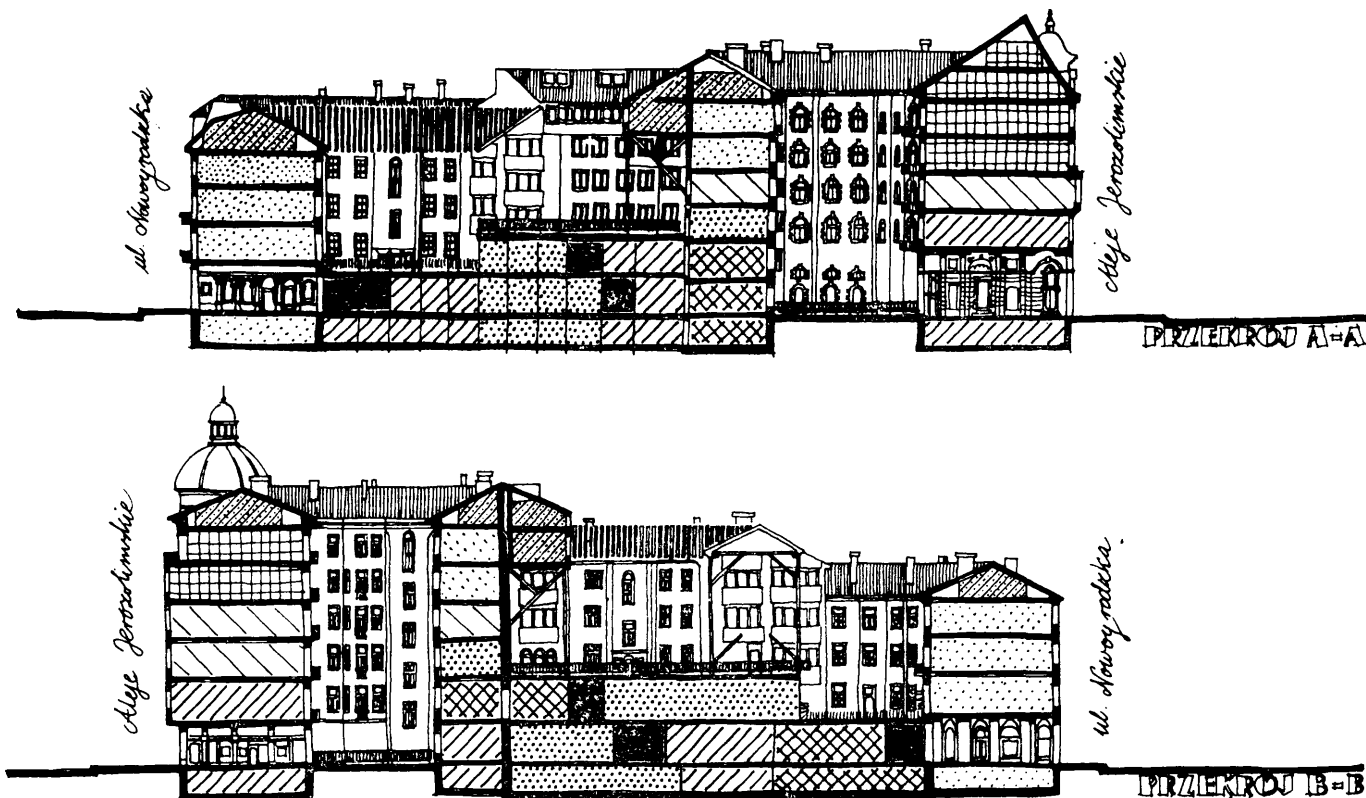
28. The South Wall complex, renewal programme — a strategy of execution: 1 — objects to be pulled down, 2 — objects to be totally reconstructed, 3 — objects to be repaired and modernised, 4 — superstructure of the existing buildings, 5 — investments, 6 — executed project of Chemadex (abandoned for the time being), 7 — objects for a specialistic conservation execution (by Monuments Conservation Workshop), 8 — elements of the objects for the execution by Monuments Conservation Workshop: 8a — elevations, 8b — gateways, 8c — staircases, 8d — small architecture, 9 — objects for unspecialistic execution with regard to conservation, 10 — chosen complexes and objects for one-stage execution: 10a — in the 1st stage, 10b — in the next stages

strzennym i rozwinięciu istniejących tu już w poważnym stopniu funkcji hotelowych („Polonia”, „Metropol”), ewentualnie pensjonatowych. Rozpatrując uwarunkowania realizacyjne dokonano klasyfikacji wykonawców, przyjmując następujące możliwości wykonawstwa dla budynków i ich wybranych elementów: PP PKZ, przedsiębiorstwa remontowo-budowlane Miejskiej Gospodarki Komunalnej ze specjalistycznym nadzorem naukowym, przedsiębiorstwa remontowo-budowlane Miejskiej Gospodarki Komunalnej lub inne przedsiębiorstwa budowlane. Zastrzeżono konieczność wykonania badań przez PKZ i wykonawstwa dla kilku budynków i fragmentów innych domów, w których zachowane są dekoracje architektoniczne w pomieszczeniach, na klatkach schodowych, w przejazdach bramnych i na dziedzińcach. Wykonawstwo w pozostałych kamienicach może być powierzone niespecjalistycznym przedsiębiorstwom remontowo-budowlanym.

Rozplanowanie wszystkich etapów realizacji dla trzech kwartałów uznano za niecelowe wobec zbyt wielu niewiadomych. Wskazano jedynie jednostki, od których powinno rozpocząć się przebudowę bloków. Wytypowano je w ten sposób, aby stworzyć front pracy dla różnorodnych rodzajów wykonawców w kilku rejonach.

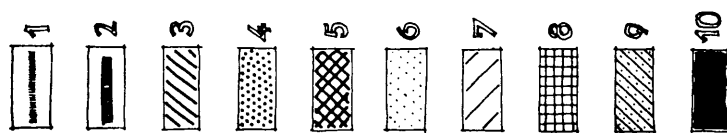
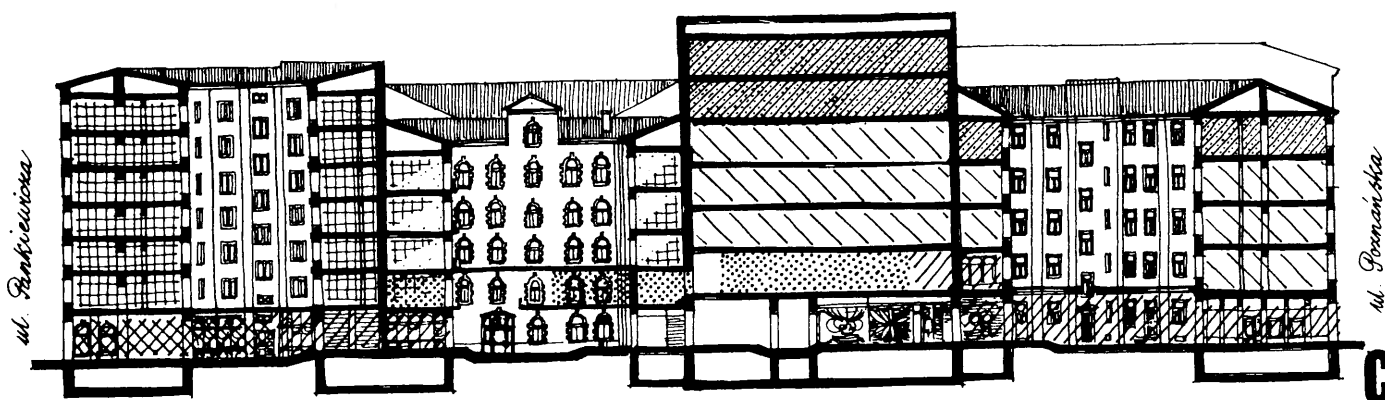
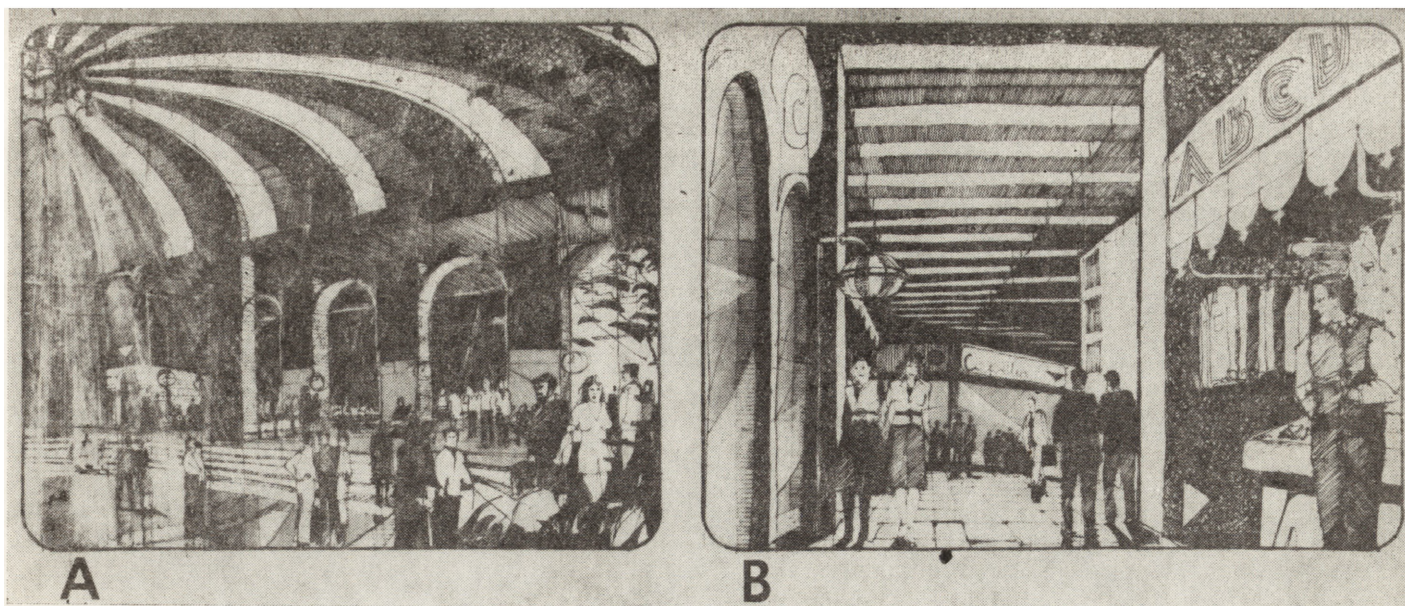
W wariantcie I koncepcji projektowej dla środkowego bloku podjęto próbę pogodzenia prawidłowego rozwiązania funkcjonalnego z zachowaniem charakterystycznej dla tego kwartału „piętej elewacji”, jaką jest szachownicowy rysunek dachów widoczny z sąsiednich wysokich budynków. Przyjęto zasadę, że podobnie jak w projekcie adaptuje się budynki z pewnymi wyburzeniami oficyn i wprowadzeniem w wolnej przestrzeni nowej dwukondygnacyjnej kubatury usługowej, przekrytej tarasami. W miejscach wyburzonych oficyn, na wysokości zbliżonej do pierwotnych dachów zaprojektowano ażurowe konstrukcje przestronne oraz same dachy z poddaszami, gdzie umieszczono pracownie dla twórców. Ażurowy „dach” (na konstrukcji stalowej — same „krokwie”) zapewnia niezbędne światło i przewietrzanie nad rekreacyjnym tarasem dla mieszkańców. Pełny dach z podwieszonymi pod nim pracowniami projektowany jest w głębi kwartału nad tarasem wykorzystanym dla usług. W naszej sytuacji gospodarczej jest to propozycja teoretyczna.

Wariant II jest próbą pozostawienia całości zabudowy w najcenniejszym środkowym bloku bez wyburzeń oficyn. Związane jest to z pozostawieniem znacznie gorszych warunków zdrowotnych i



29. Zespół Sciany Południowej, wariant I projektu rewaloryzacji — przekroje: 1 — przestrzeń rekreacyjna dla mieszkańców, 2 — przestrzeń publiczna związana z usługami, 3 — handel, 4 — kultura, 5 — gastronomia, 6 — mieszkalnictwo, 7 — administracja, 8 — hotele i pensjonaty, 9 — pracownie, 10 — komunikacja (legenda na il. 30)

29. The South Wall complex, variant 1 of the renewal project. Cross-sections: 1 — recreational space for inhabitants, 2 — public space for servicing, 3 — trading, 4 — culture, 5 — catering, 6 — living-in housing, 7 — offices, 8 — hotels and pensions, 9 — workshops, 10 — traffic (the legend on fig. 30)



30. Zespół Ściany Południowej, wariant II projektu rewaloryzacji: A — przekryte podwórze wykorzystane dla gastronomii (Aleje Jerozolimskie 53); B — fragment pasażu (ul. Pankiewicza 4); C — przekrój podłużny: 1 — przestrzeń rekreacyjna dla mieszkańców, 2 — przestrzeń publiczna związana z usługami, 3 — handel, 4 — kultura, 5 — gastronomia, 6 — mieszkalnictwo, 7 — administracja, 8 — hotele i pensjonaty, 9 — pracownie, 10 — komunikacja

30. The South Wall complex, variant 2 of the renewal project: A — covered courtyard useds for catering purposes (Jerolimskie Avenue No 53); B — part of the passage run (4, Pankiewicza street); C — longitudinal cross-section: 1 — recreational space for inhabitants, 2 — public space for servicing, 3 — trading, 4 — culture, 5 — catering, 6 — living-in housing, 8-hotels and pensions, 9 — workshops, 10 — traffic

prowadzi do większej likwidacji tak potrzebnego mieszkalnictwa. Próba spłylenia głębokich dziedzińców-studni było przekrycie w niektórych z nich dolnych kondygnacji, co zarazem stworzyło atrakcyjne możliwości wprowadzenia krytych pasaży. Jeden, o profilu drobnego rzemiosła i małej gastronomii łączy Al. Jerozolimskie z ul. Nowogrodzką; przeprowadzono go przez najbardziej atrakcyjne dziedzińce. Drugi, głównie z usługami handlu, ma przebiegać (prawie w całości kryty) równoległe do Al. Jerozolimskich, w środkowej partii blo-

ku. Dwie kamienice o mniejszych wartościach historycznych zaadaptowano na funkcje hotelowe. Od strony Al. Jerozolimskich proponuje się na wyższych kondygnacjach funkcje pensjonatowe. Na wyższych kondygnacjach w oficynach wewnątrz bloku powinny być zlokalizowane takie instytucje (administracja, kluby, stowarzyszenia), które mają ograniczony zakres obsługi klientów i ograniczony lub zmienny, np. w różnych porach dnia, czas pracy, aby nie przebywać przez osiem godzin dziennie w mrocznych pomieszczeniach pozbawionych

słońca. Przy pozostawieniu ograniczonego mieszkalnictwa tylko w południowej części bloku, nie ma możliwości poprawy niedostatecznego nasłonecznienia i przewietrzania akustycznych podwórek bez zieleni i rekreacji przydomowej.

Opracowanie było kilkakrotnie prezentowane i dyskutowane w różnych środowiskach, wywołało również znaczne zainteresowanie telewizji i prasy. Autorom najbardziej zależało na opiniach mieszkańców tego rejonu. Doprowadzenie do dyskusji z mieszkańcami okazało się jednak mało realne. Przyzwyczajono ludzi do przydziałów i braku możliwości wyboru oraz wpływu na propozycje architektów. Mimo kilkakrotnie ponawianych w prasie zaproszeń mieszkańców na dyskusje o przyszłych losach zabudowy, w której żyją, spotkania odbywały się w gronie specjalistów różnych dziedzin: architektury, urbanistyki, konserwacji zabytków, historii sztuki oraz miłośników Warszawy. Przy pełnej aprobacie warstwy analityczno-studialnej, dyskusja potwierdziła zasadność opracowania wariantowego, bowiem obok wysokiej oceny projektu pojawiło się kilka głosów popierających wariant II, nawet w sformułowaniu skrajnym, aby środkowy kwartał,

kompletny przestrzennie, a więc unikatowy, wyremontować, ale pozostawić w nienaruszonym układzie ciemnych podwórek-studni, traktując go jako rodzaj żywego skansenu ówczesnych warunków mieszkaniowych. Nasuwa się pytanie, czy mamy prawo utrzymywać złe warunki mieszkaniowe dla celów „ekspozycyjnych” już nie jednego domu, ale żywego, zamieszkałego fragmentu miasta? Z podobnej, zachowawczej pozycji wysunięto zastrzeżenia odnośnie wprowadzenia wielopoziomowego parkingu.

Uważamy, że celem tego opracowania było rozważenie na szerokiej podstawie analityczno-studialnej różnych możliwości rozwiązania, bowiem sterowanie procesami kulturowo-społecznymi, nawet w postaci stwarzania dla nich ram programowo-przestrzennych w skali większych zespołów, jest już procesem tak skomplikowanym i wielowarstwowym, że wymaga szerokich dyskusji i konsultacji, czemu i niniejsza publikacja służy.

*dr arch. Krystyna Gruszecka
doc. dr Andrzej Gruszecki
Wydział Architektury
Politechniki Warszawskiej*

THE SOUTH WALL OF THE CENTRE OF WARSAW

The present report is a complex design study in which possibilities of the renewal of housing estates from the turn of the 19th and 20th centuries have been investigated. The examined group of three quarters is situated in the very centre of Warsaw between Jerozolimskie Avenue, Marszałkowska, Nowogrodzka and E. Plater streets, opposite the Palace of Culture and Sciences, a railway station and a future airport depot. These 19th-century housing estates represent one of few authentic examples that have survived in Warsaw in their original form until today. In the first place we should mention here a central quarter with a chess-board arrangement of cramped well-like courtyards typical of the building policy in that period.

The renewal plan has been worked out by a team under direction of dr A. Gruszecki at Architectural Department of the Warsaw Higher School of Technology (Politechnika) upon the recommendation of the Capital Monuments Conservator.

This complex is to provide an important element in the structure of the centre of the town by integrating two new complexes of concentrated servicing, i.e. the so-called East Wall at Marszałkowska street and the West Wall along E. Plater street, just under construction. The inclusion of the 19th-century buildings into a "city" system has resulted in a need to develop these services, as this used to be mainly a housing region.

Thus, a renewal plan had to take into account a number of problems: to preserve historic values of three blocks of flats situated between two complexes of modern housing estates, which finely enriches the centre's landscape; to increase a scope of services (shops, crafts, culture), and at the same time to improve housing conditions.

The first stage of the presentation were research analyses of the present condition. A historical study has been prepared and summed up with conclusions on

conservation problems. The buildings have been described in a chronological order (dating); their period and local values have been brought to the fore, with a spatial arrangement of the interiors and elevations treated separately. Details of the interiors and courtyards in the middle block of flats have been recorded and evaluated. This was necessary for making decisions on the location of services in attractive premises. All storeys were included into a recording study. A state of ownership was also examined. In the majority of cases these are state-owned flats, although in the recent years more and more tenants tend to buy them up. It has been thus specified which flats, when bought up, may escape a programme of renewal. The study covered also a technical condition of buildings, their elevations, constructional and installation elements. A degree of wear has been determined in per cent in comparison to new buildings or their elements. Repair costs of individual objects have been estimated.

A particular attention has been paid to the analysis of the existing condition, taking into account environmental contamination (air, noise), insolation, demographical and sociological aspects as well as insolation of the courtyard at different hours of the day. For the first time in Poland, time of insolation for each particular storey has been examined. This enabled the best use of the houses in different arrangements for living purposes. Demographical studies on the size of flats and density structure provided a picture of an uneven distribution of inhabitants in the examined quarters. This offers material important for design purposes. Sociological studies have made it possible to base design proposals on the opinions of inhabitants, in particular with regard to arduousness of the environment, requirements in the field of services, recreation and emotional links with the existing houses. Basing on the results of the studies a comprehensive picture of cultural and technical conditions was drawn, thanks to which it was possible to make decisions on spatial transformations. The next stage of the work were design outlines. 6

variants were prepared ranging from minor spatial changes to relatively major demolitions, resulting from an analysis of historic values. After a public discussion one of the variants was chosen as a basic concept and two other variants were left for further more detailed elaboration.

A new renewal design envisages for a multi-level, partially underground, garage to be built-in into the inside of the quarter at E. Plater street. At the quarters situated at the side of Jerozolimskie Avenue a large number of hotels and pensions as well as catering institutions is to be set up; blocks of flats at Nowogrodzka street will be left and crafts repair shops will be opened on the ground floor. Two intersecting trading passage runs designed at two levels, partially in old and partially in new buildings raised in the place of pulled down outbuildings of not much value are to be introduced into the central quarter. The idea behind it is to have a shopping centre concentrated at Jerozolimskie Avenue, while cultural institutions will be in the inside of the quarter. Nowogrodzka street will house crafts institutions. The courtyards and ex-

tensions of the passage runs will be used for sports facilities, play-grounds etc.

As for the outside part, it is postulated to carefully preserve and restore the original appearance and details of the 19th-century buildings, with a superstructure in a modern style harmonizing with that of the British Institute.

New additions in the insides will be modern.

For the central quarter variant I has been prepared; it preserves an original chess-board arrangement of roofs by treating them partially as an open-work and by opening the space underneath, which gives better insolation and airing of the inside of the buildings. According to variant II all well-like courtyards are to be maintained in the central quarter, shallowing them partly by putting roofs at the height of the first floor.

The preservation of the former spatial arrangement in the entire quarter results in much worse conditions for the man and this applies mainly to housing conditions.

RYSZARD WÓJTOWICZ

KONSERWACJA „PANORAMY RACŁAWICKIEJ” I JEJ PROBLEMY

W artykule przedstawiam problemy konserwatorskie związane z płótnem „Panorama bitwy pod Racławicami”, które wynikły podczas podjętej w 1981 r. kolejnej próby restauracji tego dzieła. Chciałbym scharakteryzować zarówno ogólne założenia bieżącego i poprzednich programów oraz przeprowadzonych prac konserwatorskich, a także przedstawić własne propozycje.

Panorama, specyficzne dzieło, którego charakterystyczną cechą jest wywoływanie iluzji, była wytworem XIX-wiecznej kultury mieszczańskiej. Kolisty plan malowidła, perspektywa, naturalizm barw oraz zabudowanie przestrzeni między widzem a płótnem, stwarzały zamierzony przez twórców efekt. Dla kompozycji tego typu budowano osobne budynki ekspozycyjne, najczęściej w formie rotundy.

W latach 80-tych XVIII w. powstała, najwcześniejsza ze znanych, panorama zaprojektowana przez Roberta Beckera na Leicester Square w Londynie, przedstawiająca Londyn. Od tego czasu następuje rozkwit panoram zarówno w Europie, jak i w Ameryce Północnej, trwający do końca stulecia, by zaniknąć z początkiem XX w.¹

Pierwszą polską panoramą była namalowana we Lwowie w latach 1892—1894 przez zespół twórców pod kierunkiem Wojciecha Kossaka i Jana Styki „Panorama Racławicka”². Pomysłodawcą „Racławic” był J. Styka, który zaproponował realizację takiego dzieła na otwarciu Wystawy Krajowej zwanej Kościuszkowską, organizowanej we Lwowie w roku 1894³. „Panoramę” udostępniono publiczności w dniu uroczystego otwarcia Wystawy, 5 czerwca 1894 r. Treścią przedstawienia jest zwycięska bitwa wojsk polskich, dowodzonych przez Tadeusza Kościuszkę, stoczona z rosyjskim oddziałem generała Aleksandra Tormasowa pod Racławicami 4 kwietnia 1794 r. Płótno składało się z 14 połączonych brytów o wymiarach 15 × 8 m, co daje ogółem ok. 120 m obwodu przy około 15 m wysokości. Podobrazem jest wykonane w Belgii płótno Iniane o splecie płóciennym wzmocnionym, 7 do 8 nici osnowy na 9 do 10 nici wątku na cm². Przeklejone zostało klejem glutynowym i pokryte zaprawą olejną na bazie oleju makoowego, jako spoiwa i litoponu (ZnS + BASO₄) jako wypełniacza. W warstwie malarskiej użyto wyłącznie oleju makoowego oraz barwników: biel ołowiana, żółcień kadmowa, czer-

¹ Por. S. Oettermann, *Das Panorama. Die Geschichte einse Massenmediums*, Frankfurt am Mein 1980.

² Poza W. Kossakiem i J. Styką w realizacji brali udział: Teodor Axentowicz, Ludwik Boller, Tadeusz Popiel, Zygmunt Rozwadowski, Michał Sozański, Włodzimierz

Tetmajer, Wincenty Wodzinowski — patrz J. Natusiewicz, *Studium historyczne Panoramy Racławickiej*, maszynopis, PKZ Wrocław 1970, s. 8.

³ J. Natusiewicz, op. cit., s. 8; dalsze wiadomości historyczne cytowane na tej podstawie.