

Felicjan Polakowski

Modernizacja kamienic tzw. Bloku "S" w Toruniu

Ochrona Zabytków 29/1 (112), 18-26

1976

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.

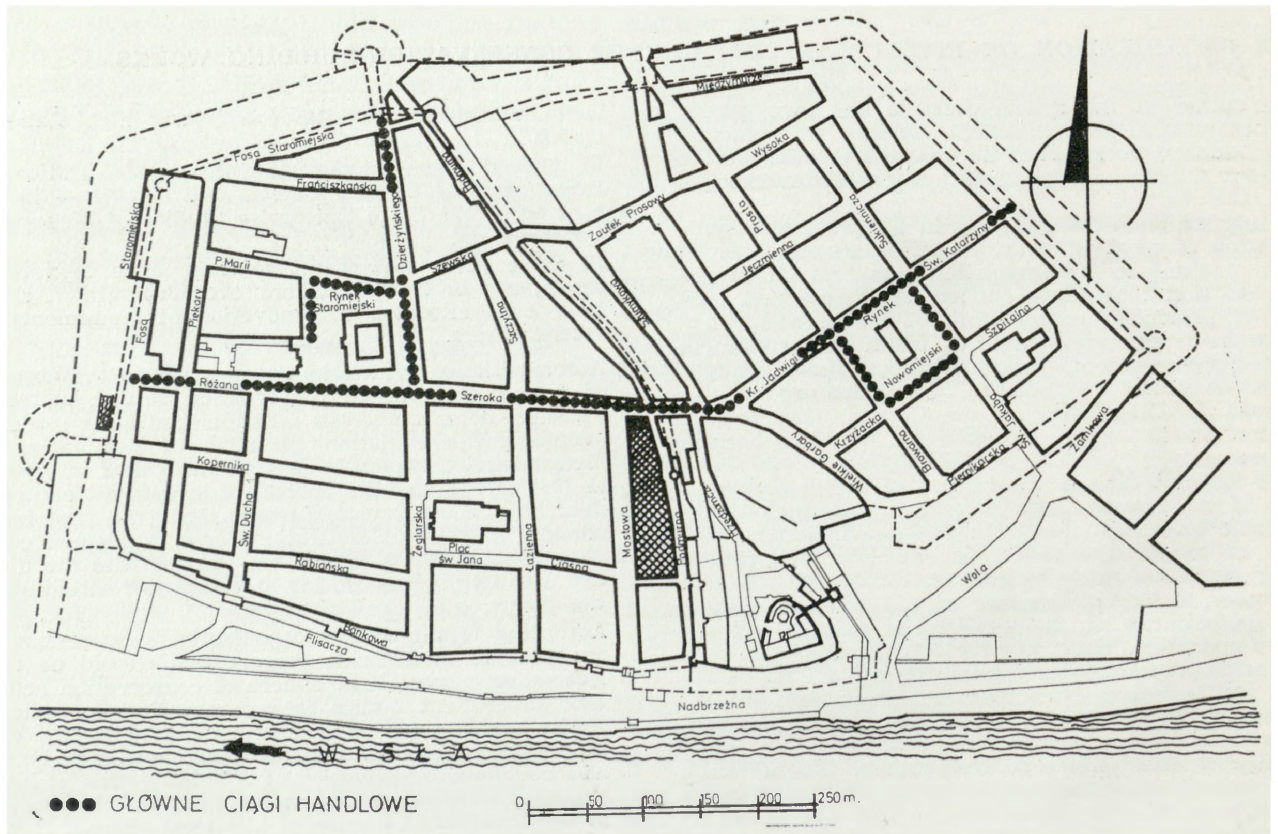
MODERNIZACJA KAMIENIC TZW. BLOKU „S” W TORUNIU

Blok „S” w Toruniu, zawarty między ulicami Szeroką, Mostową, Ciasną i Podmurną, jest nietypowym fragmentem urbanistycznym Starego Miasta. Ma kształt wydłużonego prostokąta (wymiary 145×30 m) o szerokości równej długości jednej parceli. Ulica Mostowa przebiega wzdłuż frontowej pierzei tego bloku, natomiast Podmurna traktowana była dawniej jako dojazd na zaplecza parcel. Przylega ona do murów miejskich, oddzielających miasto od terenów byłego zamku krzyżackiego i zachowywała podrzędny charakter. Jeszcze w XIX w. znajdowały się tu stajnie, warsztaty, pralnie,

składy¹, a liczne spośród nich dopiero w drugiej połowie tegoż wieku przebudowano na mieszkania lub większe magazyny. Były to na ogół obiekty konstrukcji szachulcowej lub mieszanej (parter z murów ceglanych, piętro szachulcowe), pozbawione piwnic.

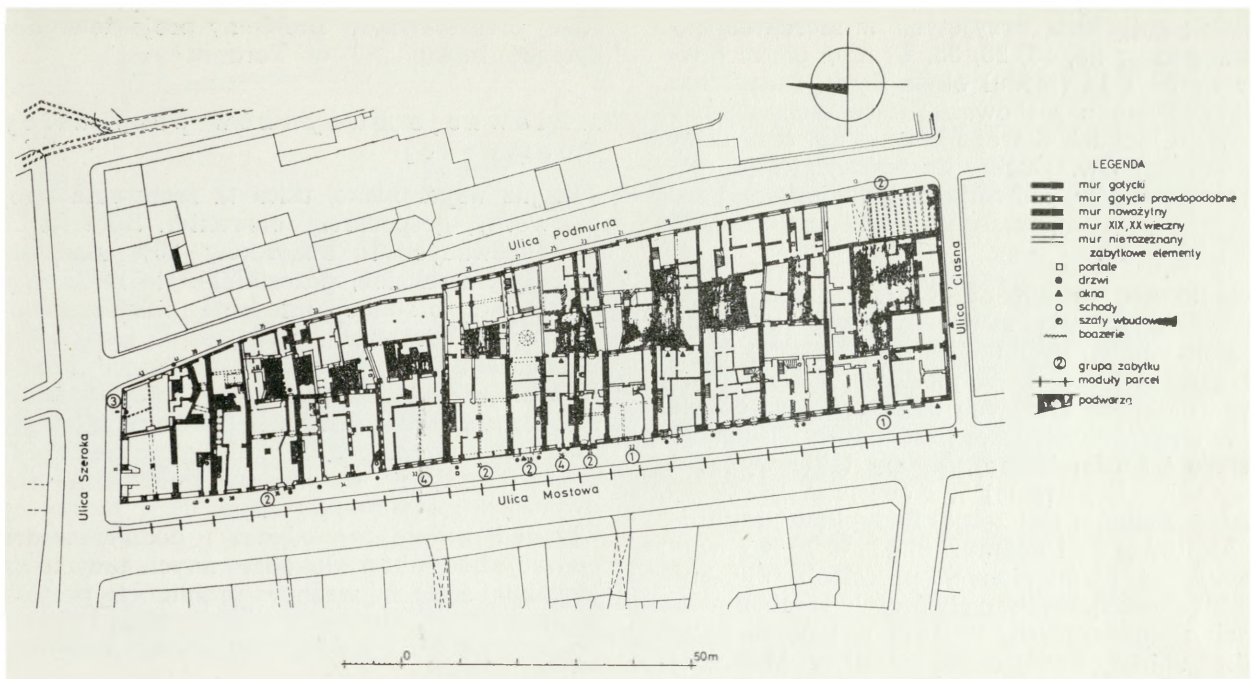
Również linia zabudowy tejże ulicy przebiegała nie tak regularnie jak obecnie, np. budynek parceli nr 15 w 1875 r. wykraczał około 3 m

¹ Wojewódzkie Archiwum Państwowe m. Torunia (WAP — Toruń) AmT bud. — G — 2803, G — 2802, G — 2800, — G — 2798, G — 2788, G — 2779.



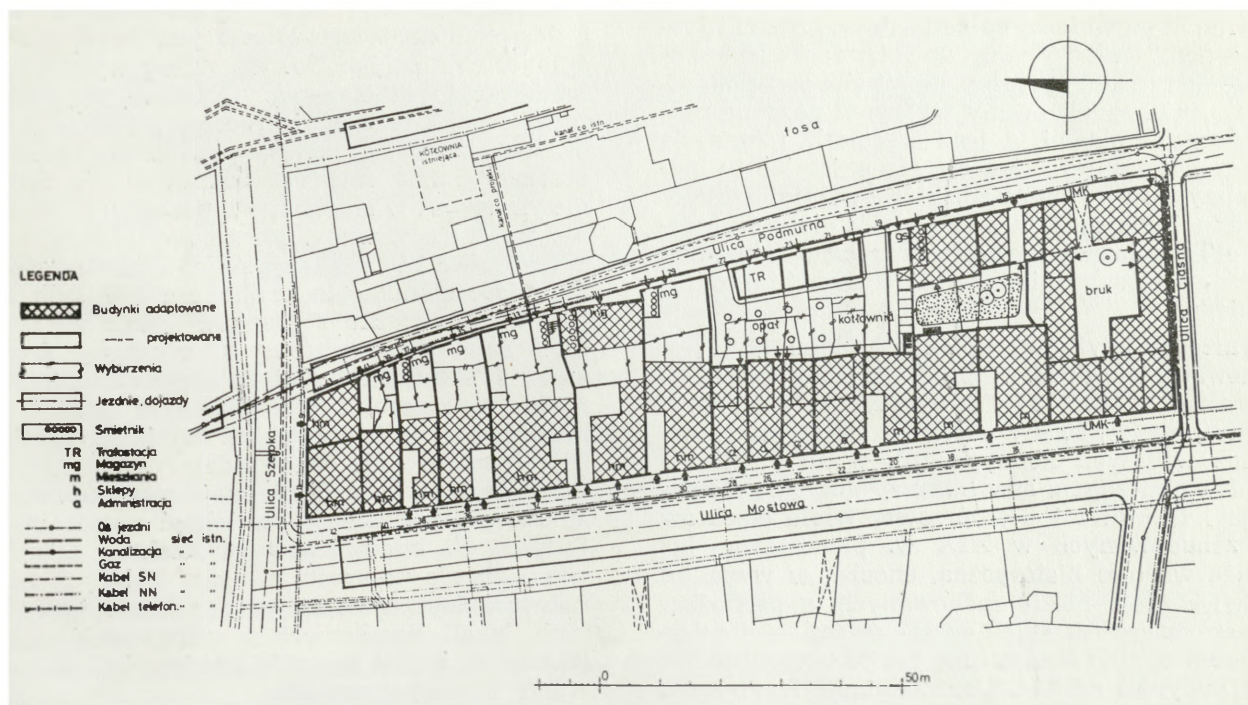
1. Toruń, Stare Miasto, lokalizacja bloku „S”: ... — główne ciągi handlowe

1. Toruń, the Old Town, location of the „S” block: ... — main trade routes



2. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, rozwarstwienie historyczne murów na poziomie parterów

2. Toruń, the Old Town, the „S” block, historical stratification of walls on the groundfloor level



3. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, koncepcja zagospodarowania terenu

3. Toruń, the Old Town, the „S” block, proposal concerning management of the area

w obecnej ulicy, a budynki pod nr 37 i 39 wci-
 nały się klinem aż do osi jezdni². W 1894 r., w
 wyniku obsunięcia się wykopów podczas ukła-

dania sieci kanalizacyjnej, zarysowały się mu-
 ry frontowe wspomnianych budynków. Odbu-
 dowano je w obecnej linii zabudowy. Znacznie
 większą wartość historyczną i techniczną
 przedstawiają budynki przy ulicy Mostowej,
 wzniesione jako obiekty mieszkalne. Pierzeja
 tej ulicy posiada 26 modułów największych

² WAP — Toruń AmT bud. G — 2803, G — 2802,
 G — 2779.

działek gotyckich, przyjętych w szerokości piwnic pod nr 24, 26, 28, 38, 40 oraz części piwnic nr 34 i 14 (moduł około 6 m). Moduł ten pokrywa się z zachowaną szerokością domów w wielu blokach Starego Miasta, np. przy ulicy Kopernika, Św. Ducha, Szewskiej, jest i dzisiaj czytelny w podwórzach i budynkach przy ulicy Podmurnej, szczególnie pod nr 15, 17, 23—27, 33, 37.

Jedynie pod nr 20—22 oraz na styku parcel 34—36 występują zakłócenia tego podziału. Trudno ustalić, czy budynki te (w swoim zarysie gotyckie) zostały w pierwszej fazie wzniesione na nieco szerszych działkach, czy dopiero w trakcie późniejszej przebudowy, jednakże jeszcze średniowiecznej; znamy takie wypadki przy ulicy Żeglarskiej 7, Kopernika 15. Przykładem scalenia jest zespół budynków przy ulicy Mostowej 34 i Podmurnej 33. W 1864 r. występują na wymienionych parcelach trzy budynki o oddzielnych podwórzach i zabudowaniach gospodarczych. W 1876 r. scalono je w jeden obiekt, nadając mu od ulicy Mostowej jednorodną elewację, wspólną obszerną klatkę schodową, a w głębi parcel — całkowicie inny układ podwórek i oficyn³.

W aktach budowlanych dotyczących tej ostatniej przebudowy natrafiono na określenie budynku z najwęższej parceli „stary, boczny i tylny dom” (*alte Seiten und Hinterhaus*). Wymieniony „stary boczny dom” stanowi poprzednio już sygnalizowany wyłom w podziale modularnym pierzei, a jego szerokość równa się szerokości ulicy Ciasnej. Może istniał tu podobny do niej przejazd, który później zabudowano. Tego rodzaju przejazdy istniały na terenie Torunia; niedawno przywrócono taki przejazd we wschodniej pierzei Rynku Staromiejskiego.

Wartość zabytkowa obiektów bloku „S” jest niewątpliwie duża. W przeważającej części budynków od ulicy Mostowej zachowały się gotyckie piwnice, ściany parterów (częstokroć również wyższych kondygnacji), wiele detali architektonicznych, a w kilku — gotyckie elewacje i frontowe i podwórzowe. Wiele obiektów przebudowanych w XIX w. przedstawia już dużą wartość historyczną, chociaż w wypadku stwierdzenia nieźle zachowanych, a pochodzących z wcześniejszych epok elewacji — nie wyklucza się ich odsłonięcia, jak to uczyniono już w budynku nr 24⁴. Dokumentacja historyczna jest w opracowaniu, natomiast badania architektoniczne będą prowadzone w trakcie prac budowlanych.

³ WAP — Toruń AmT bud. G — 2800.

⁴ Wstępne badania nasuwają również przypuszczenie o istnieniu podobnych gotyckich form pod bardzo prostą obecnie fasadą kamienicy nr 26; I. Sławiński, *Badania architektoniczne elewacji i projekt elewacji budynków przy ulicy Mostowej nr 24 i 26 w Toruniu*, Archiwum PKZ Oddział Toruń, nr 131/8, 141/2.

Niżej przedstawiamy problemy projektowe dotyczące bloku „S” w Toruniu⁵.

1. Elewacje budynków przy ulicy Podmurnej

Jak już wspomniano, ulica ta zachowała swój pierwotny, gospodarczy charakter. Spośród 16 zlokalizowanych tu budynków 50% stanowią obiekty mieszkalne, pozostałe — to magazyny lub obiekty o funkcji mieszanej, magazynowo-biurowej. Zachował się tu jeszcze tradycyjny układ zabudowy parceli. Gospodarze fasady budynków zlokalizowanych przy ulicy Podmurnej stanowią mocno wyeksponowany pierwszy plan panoramy, a ponad nimi piętrzą się brzydkie, z reguły po macoszemu traktowane, podwórzowe elewacje budynków ulicy Mostowej. Uporządkowanie tej pierzei i podwórzowych elewacji budynków zlokalizowanych przy ulicy Mostowej stało się ważnym problemem projektowym.

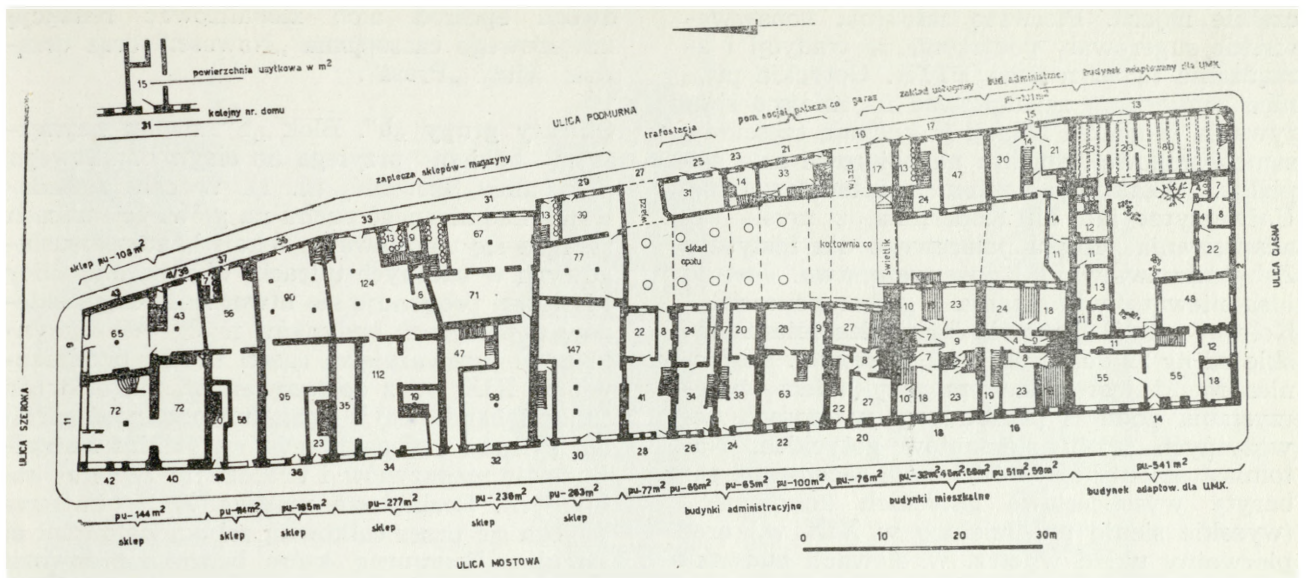
2. Modernizacja lokali sklepowych

Głównym ciągiem handlowym dzielnicy Staromiejskiej są ulice Dzierżyńskiego, Szeroka, Królowej Jadwigi oraz rynki Staromiejski i Nowomiejski. Stare Miasto jest nadal głównym ośrodkiem handlowym, usługowym i administracyjnym Torunia. Czynione są próby rozładowania tego stanu rzeczy, jednakże proces ten postępuje bardzo powoli. W Toruniu obszar zawarty między obwarowaniami średniowiecznymi w stosunku do pozostałych dzielnic jest dość znaczny. Mieszka w nim 22 tys. osób (wobec 140 tys. wszystkich mieszkańców), a gęstość zaludnienia przekracza 500 osób na hektar. W związku z tym przewiduje się znaczne zmniejszenie liczby mieszkańców śródmieścia, stworzenie z niego centrum kulturalno-turystycznego, z równoczesnym ograniczeniem usług ogólnomiejskich. Istniejące tu lokale handlowe nie odpowiadają współczesnym wymaganiom. Na ogół nie mają zaplecza magazynowego, socjalnego, częstokroć nawet sanitarnego. Na budowę nowych obiektów handlowych nie ma po prostu miejsca. Jedynym więc rozwiązaniem pozostaje modernizacja istniejących lokali handlowych i usługowych, polegająca m. in. na łączeniu powierzchni sklepowych i magazynowych.

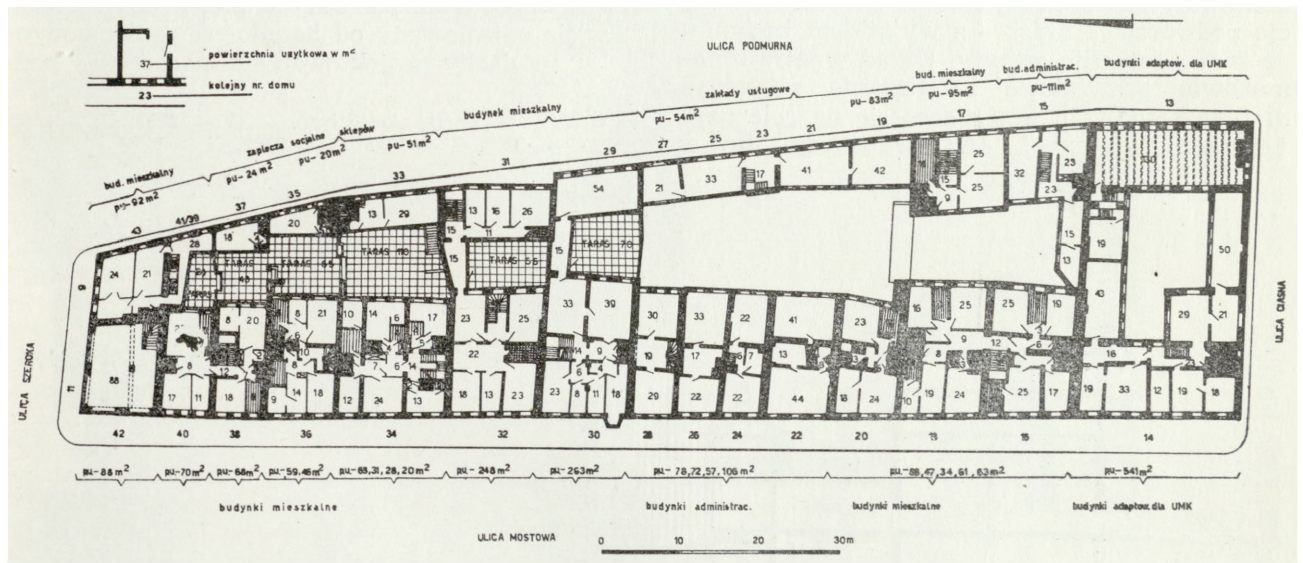
3. Modernizacja mieszkań

W modernizowanych budynkach inwestorzy muszą uzyskać mieszkania o standardzie wymaganym we współczesnym budownictwie. Dotyczy to szczególnie północnej, najwęższej

⁵ Projekt wykonano w 1973 r. w Pracowni Projektów PP PKZ Oddział Toruń, autor: mgr inż. arch. Felician Polakowski.



4. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, projekt, rzut parterów (rys. B. Kobielski)
 4. Toruń, the Old Town, the „S” block, design for projection of groundfloors



5. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, projekt, rzut pierwszych pięter (rys. B. Kobielski)
 5. Toruń, the Old Town, the „S” block, design for projection of the first storeys

części bloku, w której jest najwięcej ciemnych podwórek.

W projekcie koncepcyjnym modernizacji obiektu podzielono na następujące grupy:

- obiekty zabytkowe przewidziane w całości na cele użyteczności publicznej;
- obiekty z lokalami handlowymi na parterze, natomiast górnymi kondygnacjami mieszkalnymi;
- obiekty o funkcji administracyjnej;
- obiekty o funkcji wyłącznie mieszkalnej;
- obiekty pomocnicze.

Obiekty grupy „a”. Najcenniejszym zespołem zabytkowym w bloku jest były pałac Fengera,

zbudowany na czterech pierwotnych parcelach gotyckich (ulice Mostowa 14, Ciasna 2 i Podmurna 13). Składa się on z mieszkalnego budynku frontowego, dwóch oficyn oraz zamykającego czworobok spichrza, przez który prowadzi wjazd na podwórkę. Całość jest rzadkim przykładem w zabudowie Starego Miasta. W poszczególnych obiektach zachowały się barokowe elementy wystroju wnętrza, jak schody, drzwi, boazerie, prawdopodobnie polichromowane stropy. W połowie XIX w. mieściły się tu pokoje gościnne, sklep i mała restauracja, w podwórzu — stajnia⁶. Był to więc przypusz-

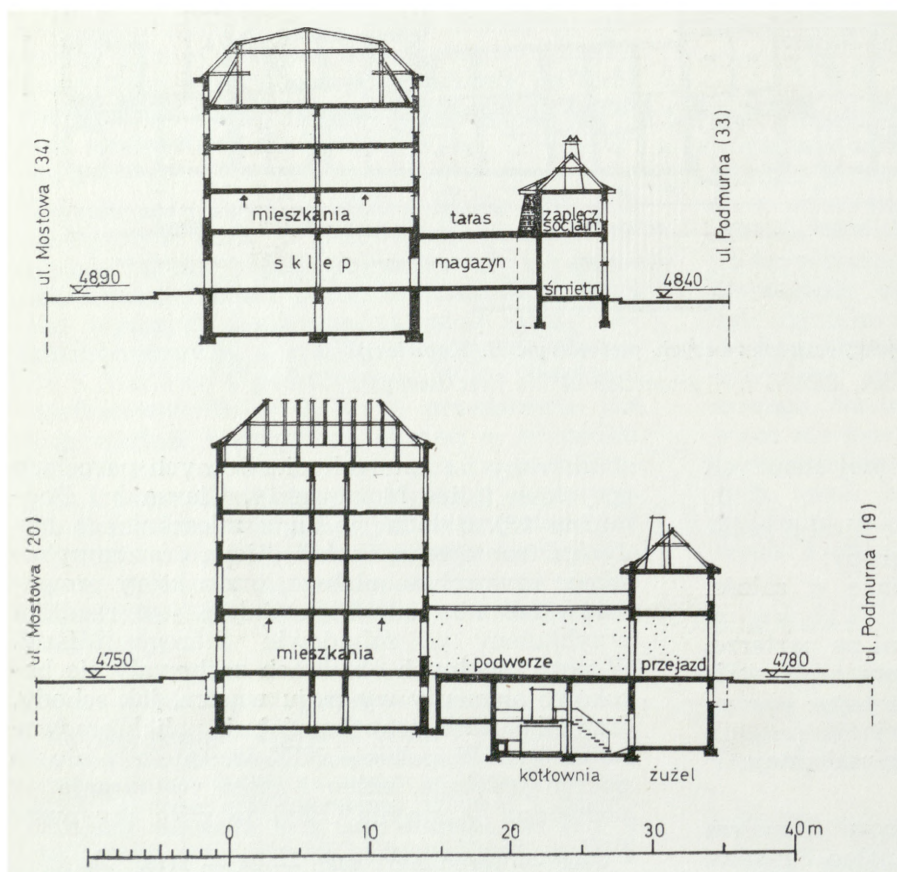
⁶ WAP — Toruń AmT bud. — G. — 2779.

czalnie zajazd. Pierwsze założenia konserwatorskie sugerowały podtrzymanie tradycji i urządzenie tu schroniska PTTK. Gotyckie piwnice zamierzano zaadaptować na miejsce spożywania śniadań i kolacji (z kuchnią częściowo samoobsługową), spichrz na zbiorowe sale sypialne. Ostatnio obiektem zainteresował się Uniwersytet im. M. Kopernika, z myślą zaadaptowania zespołu pałacowego dla Instytutu Zabytkoznawstwa i Konserwatorstwa. Jest to idea niewątpliwie słuszna i godna poparcia. Kolejny zespół stanowią kamienice mieszczkańskie od nr 22 do 28 przy ul. Mostowej. Kamienica nr 22 jest ciekawym przykładem wykorzystania podczas przebudowy w czasach nowożytnych wielu elementów gotyckich. Natomiast obiekty nr 24 i 26 mają zachowane gabaryty wysokościowe gotyckich kondygnacji (wysokie sienie przedzielono w XIX w.) oraz pierwotny układ wnętrza. W elewacji budynku nr 26 stwierdzono istnienie wielu elementów gotyckich, które zostaną odsłonięte, a w najwyższej partii budynku spodziewane jest znalezienie pozostałości gotyckiego szczytu. We wszystkich wymienionych czterech budynkach zachowały się w dużej mierze gotyckie elewacje podwórzowe oraz — z wyjątkiem budynku nr 26 — gotyckie szczyty. Układ wnętrza nieumożliwia prawidłowe rozwiązanie mieszkań, dlatego zespół ten przeznaczony jest na cele użyteczności publicznej. Jest propozycja, by w

dwóch spośród nich zlokalizować redakcję miejscowego czasopisma „Nowości” oraz urządzić klub „Prasa”.

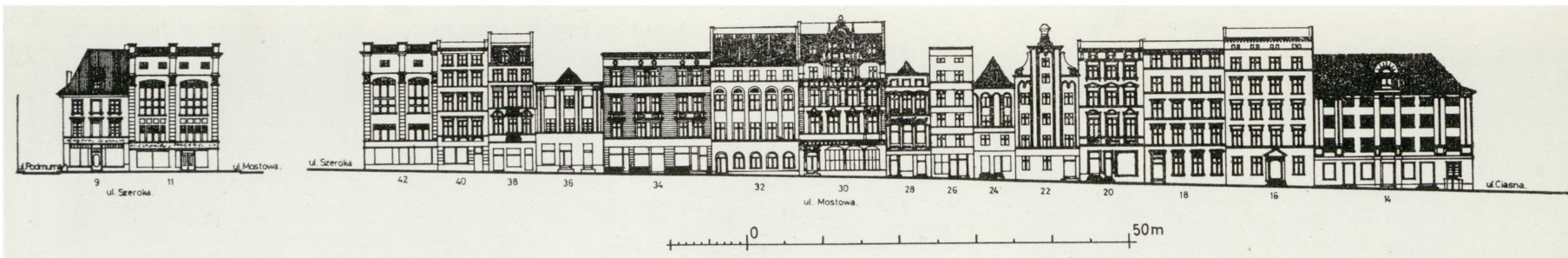
Obiekty grupy „b”. Blok „S” swoim najważniejszym bokiem przylega do ciągu handlowego przy ulicy Szerokiej (il. 1). W celu rozładowania nadmiernego ruchu na głównych ulicach zakłada się usytuowanie lokali handlowo-usługowych w bocznych ulicach. W wypadku ulicy Mostowej proponuje się utworzenie ciągu sklepów w parterach budynków nr 30—42. Budynki te w przeważającej części uległy przebudowie w XIX w., z dostosowaniem parterów do funkcji handlowej⁷. Projektowana modernizacja sklepów polega przede wszystkim na rozbudowie magazynów i urządzieniu zapleczy socjalnych. Rozbudowę magazynów w parterze uzyska się przez całkowitą zabudowę parcel aż po ulicę Podmurną, którą będzie się dowozić towary. Pozwoli to zachować gospodarczy charakter ulicy. Zaplecza socjalne proponuje się umieścić w dobudowanych na pierwszym piętrze pomieszczeniach o bardzo wąskich traktach. W najwyższym fragmencie bloku powstanie w poziomie pierwszych pięter taras, całkowicie odizolowany od handlowej części budynku; na dachy projektowanych magazynów pod-

⁷ WAP — Toruń AmT bud. — G — 2803, G — 2802, G — 2800, G — 2796, G — 2792, G — 2788.

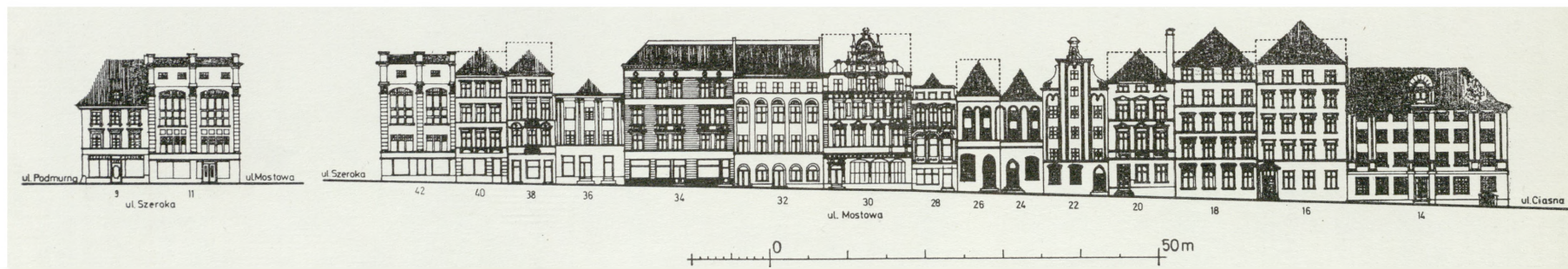


6. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, projekt, przekrój poprzeczny

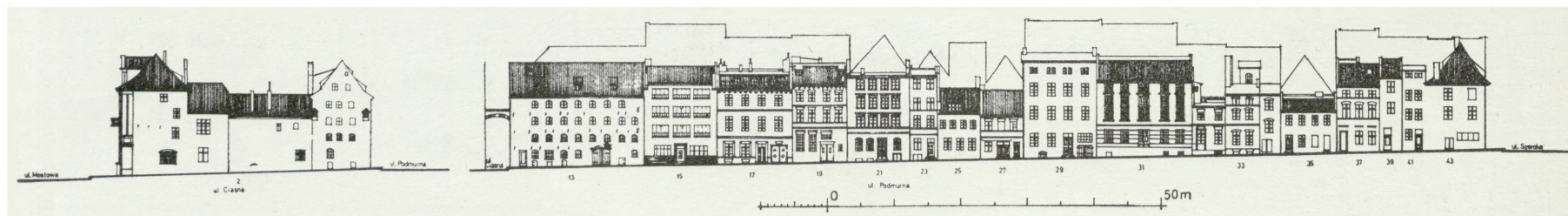
6. Toruń, the Old Town, the „S” block, design for cross-section



7. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, elewacje wzdłuż ul. Mostowej, stan z 1973 r.
 7. Toruń, the Old Town, the „S” block, elevations along the Mostowa Street, state of 1973



8. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, elewacje wzdłuż ul. Mostowej, projekt
 8. Toruń, the Old Town, the „S” block, elevations along the Mostowa Street, plan

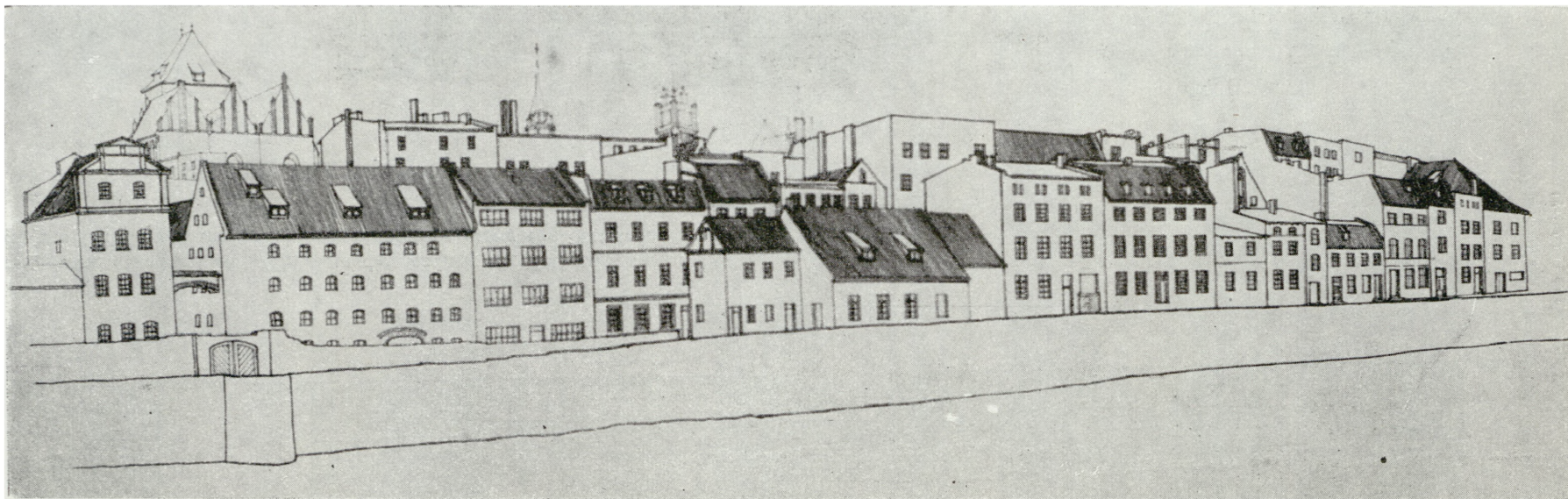


9. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, elewacje wzdłuż ul. Podmurnej, stan z 1973 r.
 9. Toruń, the Old Town, the „S” block, elevations along the Podmurna Street, state of 1973



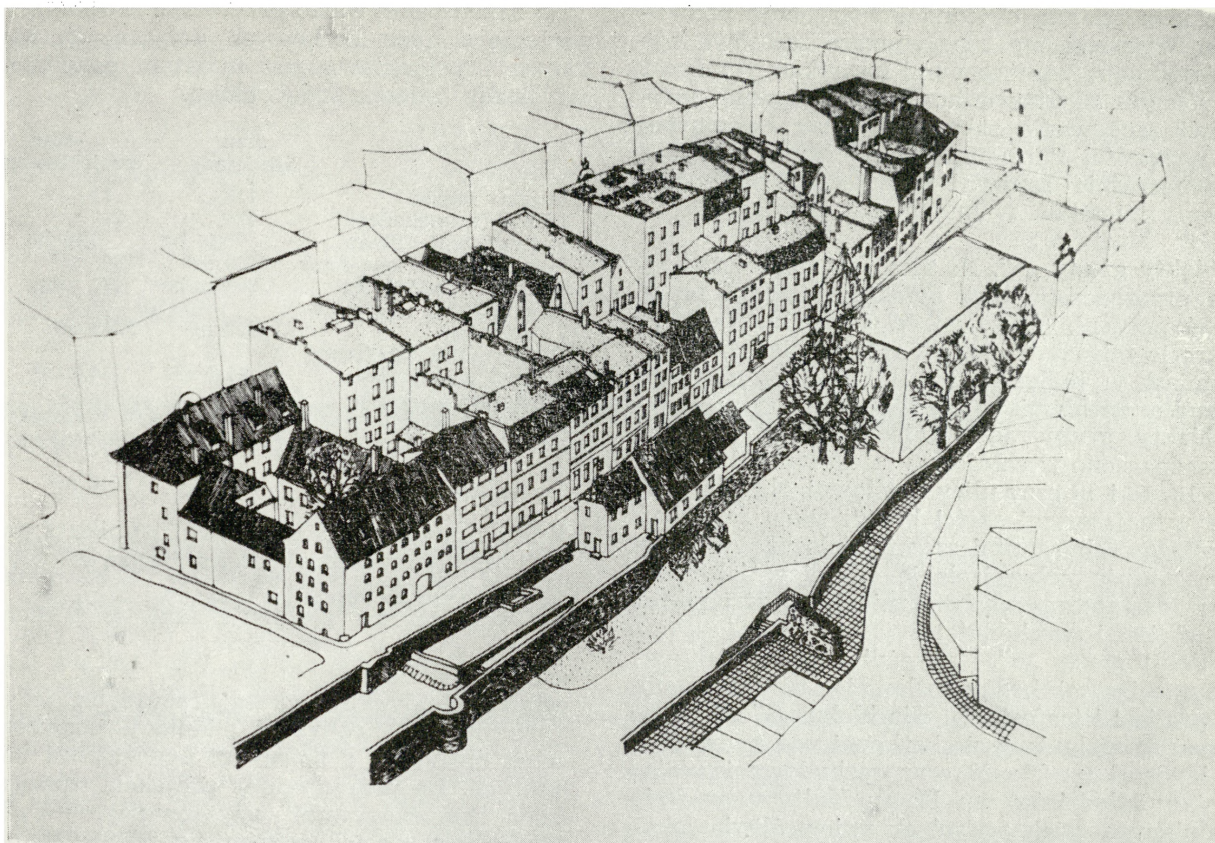
10. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, elewacje wzdłuż ul. Podmurnej, stan z 1873 r.

10. Toruń, the Old Town, the „S” block, elevations along the Podmurna Street, state of 1973

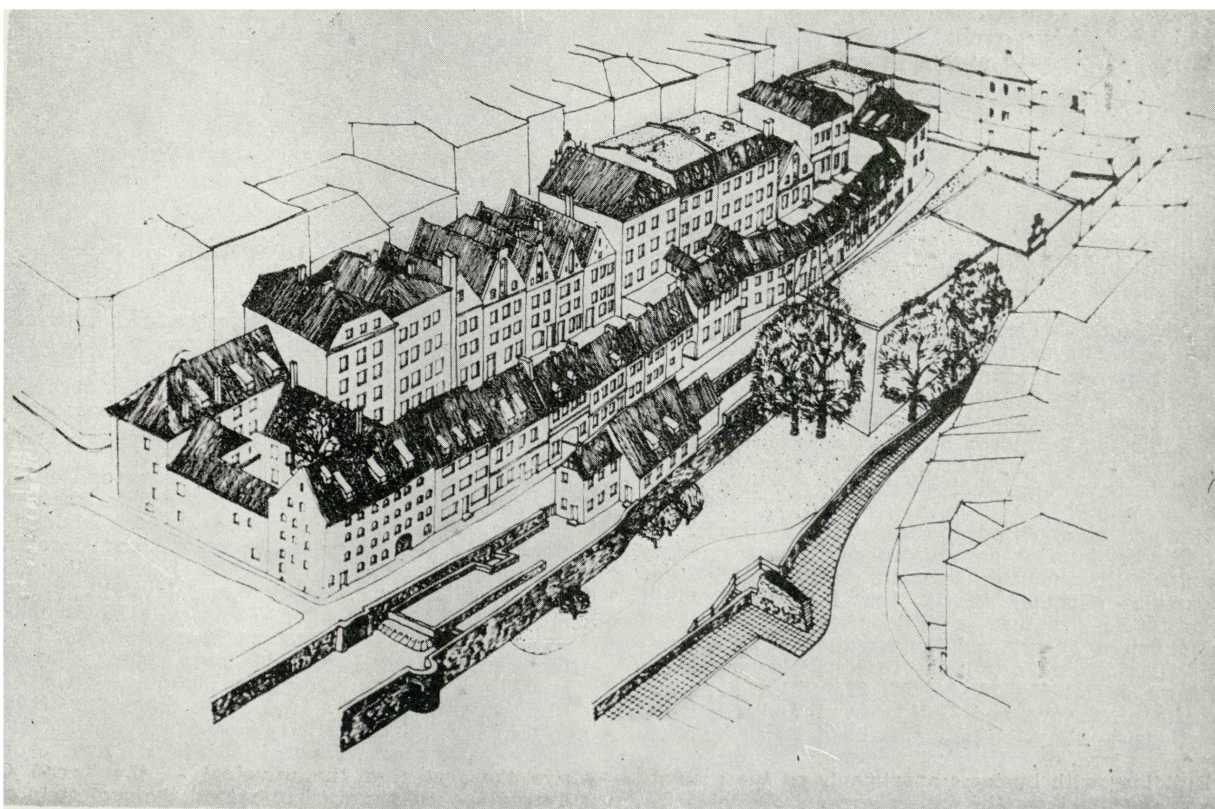


11. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, elewacje wzdłuż ul. Podmurnej, projekt

11. Toruń, the Old Town, the „S” block, elevations along the Podmurna Street



12. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, widok z lotu ptaka, stan z 1973 r.
 12. Toruń, the Old Town, the „S” block, aerial view, state of 1973



13. Toruń, Stare Miasto, blok „S”, widok z lotu ptaka, projekt (rys. oprac.: F. Polakowski, J. Gorzyński,
 13. Toruń, the Old Town, the „S” block, aerial view, plan (F. Polakowski, J. Gorzyński,
 B. Polakowska)

niesione zostaną o jedną kondygnację podwórza. Wyksztalcone trzy wnętrza tarasowe oddzielać będą poprzecznymi łącznikami budynki o różnym użytkowaniu. To rozwiązanie umożliwi zachowanie zabudowy ulicy Podmurnej o wysokości minimum dwóch kondygnacji, a równocześnie zapewni dostateczne nasłonecznienie mieszkań w budynkach przyległych do ulicy Mostowej.

Obiekty grupy „c”. Na siedziby administracyjne przeznaczono dwa obiekty: budynki nr 32 i 34 przy ul. Mostowej. W budynku nr 34 w okresie międzywojennym mieścił się bank, natomiast w budynku nr 32 — duży magazyn handlu meblami.

Obiekty grupy „d”. Zaledwie trzy budynki przeznaczono w całości na mieszkania: budynki nr 16, 18 i 20 przy ulicy Mostowej, zlokalizowane w najszerszej części bloku. Okna mieszkań parterowych są umieszczone dosyć wysoko, gwarantują pełną izolację od ulicy, jak również dostateczne nasłonecznienie od strony zachodniej i wschodniej.

Obiekty grupy „e”. Najważniejszymi obiektami pomocniczymi będą: kotłownia, pomieszczenia na śmieci i trafostacja. Dla bloku „S” zaproponowano wybudowanie kotłowni pod podwórkami parcel nr 20—28 oraz rozbudowę istniejącej w Młodzieżowym Domu Kultury, w fosie zamkowej. Brak podwórek uniemożliwia lokalizację śmietników typowych. Zastosowano tu z konieczności śmietniki wbudowane w pierzei ulicy Podmurnej, do których projektu się podziemne przejścia. Również przy tej ulicy, wśród budynków o charakterze gospodarczym zlokalizowano trafostację.

Na zakończenie warto przytoczyć krótkie zestawienie danych liczbowych dotyczących obecnych i projektowanych kubatur, powierzchni i liczby mieszkańców bloku.

	stan istniejący	stan projektowany
Liczba rodzin	113	51
Liczba mieszkańców	379	210
Powierzchnia bloku	0,44 ha	0,44 ha
Powierzchnia zabudowy	3920 m ²	3800 m ²
Gęstość zaludnienia	861 m/ha	477 m/ha
Powierzchnia użytkowa mieszkań	4402 m ²	2943 m ²
Powierzchnia użytkowa na 1 mieszkańca	11,6 m ²	14,0 m ²
Powierzchnia lokali użyteczności publicz- nej, handel, usługi	2950 m ²	6099 m ²
Powierzchnia użytkowa łącznie	7352 m ²	9042 m ²

Wzrost powierzchni użytkowej wynika z przewidywanej rozbudowy części magazynowej lokali handlowych.

Na podkreślenie zasługuje fakt, że zleceniodawca wyszedł z propozycją, by projekt nie określał ściśle rodzaju sklepów, usług, użytkowników budynków administracyjnych, jedynie przedstawił możliwości adaptacji poszczególnych obiektów, z podaniem powierzchni użytkowych. Do przyjętych w projekcie rozwiązań będą „dopasowywani” użytkownicy. Wydaje się, że metoda ta, wykazująca duże zrozumienie dla trudności występujących przy projektowaniu w zabytkowych zespołach staromiejskich, jest słuszna i warta rozpropagowania.

mgr inż. arch. Felician Polakowski
PP PKZ — Toruń

MODERNIZATION OF TENEMENT-HOUSES OF THE SO-CALLED „S” BLOCK IN TORUŃ

The „S” block — discussed by the author is situated at the East End of the Old Town in Toruń, close to the fortified walls which separate the town from the territories of the Old Teutonic Knight's castle.

The Mostowa Street constituted the fore part of parcels, while the Podmurna Street was a household drive way to their subsidiaries. The following groups of structures have been distinguished in the modernization project:

a) Monuments expected to be totally preserved together with interior decorations e.g. Fenger's palace complex with numerous Baroque elements of interior decorations extended in the first half of the 18th century (the structure is designed for the Institute of Monument Theory and Conservation at M. Kopernik University in Toruń); the tenement houses in the Mostowa Street No 22, 24, 26, 28, which have the gabarits of storeys and Gothic front and courtyard elevations — almost totally preserved (they are assigned for public utilities);

b) Buildings with business apartments on the ground-floor and flats on the upper storeys. In this case the project stipulates for enlargement of store-rooms on the ground-floor by the total building on sites, whereas social subsidiaries are to be located in

premises with extremely narrow rooms en suite added on the first floor. In this the terrace accessible from the first floor flats has been obtained;

c) Administrative buildings. In this block several institutions have their administrative apartments for which two buildings No 32 and 34 have been wholly designed. They are of office character.

d) Dwelling-houses in the Mostowa Street No 16, 18 and 20 have been wholly assigned for flats. Their windows on the ground floor are situated high. They warrant isolation from the street and good insolation.

e) Subsidiary buildings to which belong: the boiler house, the transform station and laystalls.

In future the whole Old Town will be heated by warmth-piping. At present we plan two boiler houses for the „S” block. It has also been suggested to build laystalls in the frontage of the Podmurna Street. Underground passages lead there from the building in the Mostowa Street. Playgrounds are situated in the castle moats nearby. Last of all it is proper to emphasize the fact that the principal — the Toruń City Council — has proposed to extend the project in such a way to show adaptation possibilities of particular buildings. It should also present usable living spaces for which appropriate tenants would be sought for