

Lesław Michajłowicz

Rewaloryzacja kamienic czynszowych z początku XX w. na przykładzie ulicy Piastowskiej we Wrocławiu

Ochrona Zabytków 35/3-4 (138-139), 193-201

1982

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.

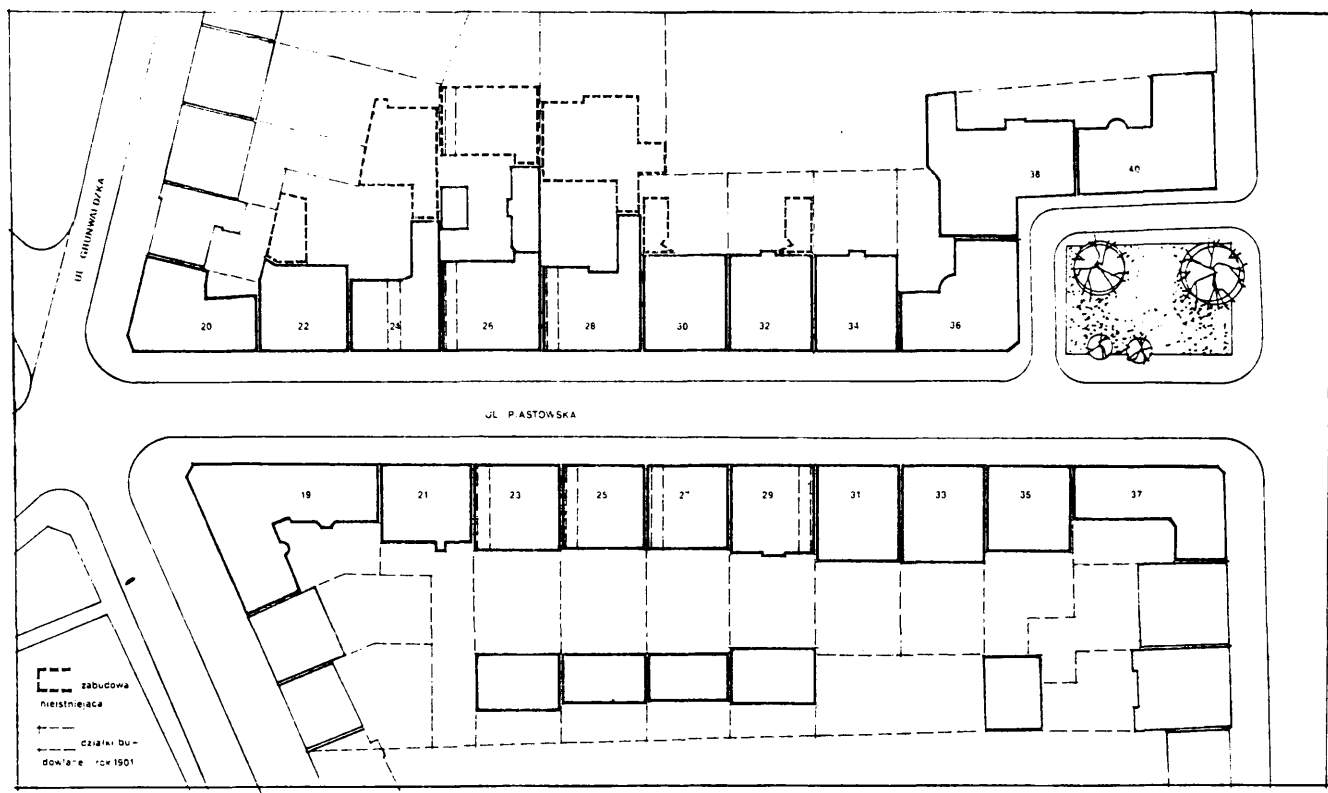
LESŁAW MICHAJŁOWICZ

REWALORYZACJA KAMIENIC CZYNSZOWYCH Z POCZĄTKU XX W. NA PRZYKŁADZIE ULICY PIASTOWSKIEJ WE WROCŁAWIU

Problematyka rewaloryzacji, pomimo że znajduje już coraz szersze zrozumienie w społeczeństwie, w przeważającej większości wypadków ogranicza się do historycznych ośrodków staromiejskich, głównie zasobów o szczególnie dużej wartości historycznej. Nadrzędnym celem podjętych prac jest ocalenie zabytkowej architektury, będącej ważnym czynnikiem w dorobku naszej kultury narodowej, a kompleksowe działanie pozwala na przyjęcie odpowiedniej strategii poczynań konserwatorskich, modernizacyjnych i adaptacyjnych. Umożliwia

to również opracowanie modelowych projektów o nowoczesnej koncepcji architektoniczno-konserwatorskiej, popartych rzetelnymi badaniami naukowymi.

Podobnego, kompleksowego potraktowania wymaga problem konserwacji, modernizacji i adaptacji dziewiętnastowiecznych zasobów mieszkaniowych, które stanowią duży procent tkanki urbanistycznej naszych miast. Około 35% budownictwa mieszkaniowego miast to kamienice czynszowe z końca ubiegłego stulecia. Fakt ten powoduje konieczność podjęcia na szeroką skalę działań



1. Wrocław, fragment ul. Piastowskiej między ulicami Grunwaldzką i Sienkiewicza — plan sytuacyjny; zespół urbanistyczny o dużych wartościach architektonicznych tworzący stylistycznie zwartą całość (rys. autor na podstawie dokumentów Państwowego Archiwum Budowlanego we Wrocławiu)

1. Wrocław, part of Piastowska street between Grunwaldzka and Sienkiewicza street; location plan; a town complex with high architectural values representing a compact entity

modernizacyjnych, gdyż zużycie techniczne i moralne kamienic czynszowych ogranicza do substandardu ich wartości użytkowe.¹

Problematyka rehabilitacji starej substancji mieszkaniowej

¹ Według szacunków S. Chojeckiego — w Polsce do modernizacji kwalifikuje się ok. 1,1 mln mieszkań.

zajmuje wiele miejsca w pracach kilku ośrodków naukowych w kraju. Między innymi w Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Łodzi i Wrocławiu opracowuje się modelowe projekty rewaloryzacji dziewiętnastowiecznych dzielnic mieszkaniowych. Problem jest od wielu lat szeroko komentowany w licznych publikacjach czasopiśmiennych, takich jak: „Architektura”, „Ochrona Zabytków”, „Miasto”, „Przegląd Budowlany”, „Sprawy Mieszkania-



2. Wrocław, ul. Piastowska, pierzeja wschodnia (fot. J. Kościuk)

2. Wrocław, Piastowska street, eastern frontage



3. Wrocław, ul. Piastowska, pierzeja zachodnia (fot. autor)

3. Wrocław, Piastowska street, western frontage



4. Wrocław, ul. Piastowska, kamienica nr 23, arch. Alfred Kolbe (fot. autor)

4. Wrocław, Piastowska street, tenement house no 23

we”, „Inwestycje i Budownictwo” i inne.² Rewaloryzacja jest także tematem częstych ogólnopolskich konferencji SARP-u, TUP-u, SHS-u itp.

Z opracowań tych (np. w Warszawie — ul. Targowa) wynikają programy działania przewidujące:

- odtworzenie pełnych wartości funkcjonalnych, programowych i architektonicznych;
- odtworzenie zasad planu i wielkości mieszkań z wprowadzeniem zmian wynikających ze współczesnego użytkowania i wyposażenia technicznego;
- zastosowanie wszystkich istniejących materiałów i detali z przywróceniem np. zachowanych wzorów stanu pierwotnego;
- wprowadzenie zmian programowych w parterze i pięttrze, z obowiązkiem zachowania wartości zabytkowych obiektu i jego wyposażenia;
- wprowadzenie na najwyższych kondygnacjach pracowni z mieszkaniami dla środowiska twórczego.³

² J. Vogtman, St. Chojecki, St. Sękowski, A. Grudziński, Z. Wolak, I. Rozenberg, E. Salwerowicz, B. Bańkowski, M. Łukowski, B. Chmiel, J. Kornitowicz, S. Chojnacki, M. Różycki, B. Jurkowska, J. Kubiak — to tylko niektóre nazwiska autorów wypowiadających się na temat rewaloryzacji, modernizacji i adaptacji starych zasobów mieszkaniowych.

³ Program modernizacji ul. Targowej przytaczam według B. Chylińskiego, *Problemy przebudowy i modernizacji centrum Pragi. Przebudowa ul. Targowej*, „Przegląd Budowlany”, nr 1, 1978.

Mogą one mieć zastosowanie niemal we wszystkich miastach i zespołach, a ich realizacja uzależniona jest głównie od lokalnych możliwości i poglądów.

We Wrocławiu, mimo ogromnych zniszczeń wojennych, których pastwą padły przede wszystkim obszary zabudowy z XIX i początku XX w. w południowej i zachodniej części miasta, zachowały się jeszcze znaczne partie budownictwa z tego okresu. Spośród pięciu wielkich przedmieść, powstałych poza obrębem ośrodka historycznego i rozbudowanych w XIX i XX w., tj. odrzańskiego, piaskowego, mikołajskiego, oławskiego i świdnickiego wraz z Krzykami, pozostała tylko zabudowa tworząca mniejsze zespoły i grupy budynków: Ołbin, rejon placu Grunwaldzkiego oraz zespół urbanistyczny zawarty między ulicami Traugutta, Kościuszki i Puławskiego, jak również mniejsze, ocalałe fragmenty zabudowy czystszej w dzielnicach południowych.

Zespół urbanistyczny rejonu ulicy Traugutta powstał głównie w drugiej połowie XIX w. Jest dzielnicą o funkcji mieszkaniowo-usługowej, o dużej gęstości zabudowy, z niemal całkowitym brakiem terenów zielonych. Ten stan rzeczy w połączeniu ze średnioniskim standardem wyposażenia technicznego mieszkań sprawia, że rozwój tego rejonu miasta możliwy jest tylko przez radykalną modernizację w skali urbanistyczno-architektonicznej.

Ołbin i rejon placu Grunwaldzkiego należące do zachodniej części dzielnicy Śródmieście, położone są na prawym brzegu rzeki Odry i obejmują tereny mieszka-



5. Wrocław, ul. Piastowska, kamienica nr 21 (fot. autor)

5. Wrocław, Piastowska street, tenement house no 21

niowe o dużej intensywności zabudowy w kierunku wschód-zachód. Obecne zagospodarowanie Ołbina wykazuje przewagę funkcji mieszkaniowej nad mieszkaniowo-produkcyjną. Bezpośrednie sąsiedztwo Starego Miasta narzuca tu rozwój funkcji o znaczeniu dzielnicowym i ogólnomiejskim. Z kolei w rejonie placu Grunwaldzkiego usytuowana jest zabudowa mieszkaniowa oraz dynamicznie rozwijający się ośrodek akademicki. Ma tutaj siedziby większość wrocławskich uczelni: Politechnika, Akademia Medyczna, Akademia Rolnicza, Uniwersytet. Występuje również mieszkalnictwo zbiorowe towarzyszące nauce i usługom.

Zgrupowanie obiektów z okresu drugiej połowy XIX i początku XX w., o złym stanie technicznym, występuje na terenie między ulicami: Sienkiewicza, Wieczorka i osią Grunwaldzką, z tego około 25% uznano za nieopłacalne do remontu⁴; głównie zabudowę oficynową przewidziano do całkowitej likwidacji. Pozostała część wymaga rewaloryzacji w celu stworzenia poprawnych warunków mieszkaniowych oraz uzyskania terenów dla potrzeb rekreacji i zieleni. Zabudowa między ulicami Sienkiewicza, Wieczorka i osią Grunwaldzką powstała głównie w okresie kapitalistycznego rozwoju miasta

⁴ R. Żabiński, *Wybrane problemy przekształceń i modernizacji istniejącego zainwestowania miast i osiedli. Raport Instytutu Architektury i Urbanistyki Politechniki Wrocławskiej*, 1978.



6. Wrocław, ul. Piastowska, kamienica nr 28 (fot. autor)

6. Wrocław, Piastowska street, tenement house no 28



7. Wrocław, ul. Piastowska, fragment elewacji kamienicy nr 26 (fot. autor)

7. Wrocław, Piastowska street, detail of the elevation of the tenement house no 26

w latach 1880—1905. Z tego względu omawiany obszar w przeważającej części zajmowała jednorodna zabudowa czynszowa o stosunkowo niskim standardzie. Dopiero działania wojenne (w 1945 r. wielkie wyburzenia związane z budową lotniska polowego na osi: Most Grunwaldzki — Most Szczytnicki) oraz powojenne przeobrażenia architektoniczno-urbanistyczne nadały zupełnie inny wyraz tej okolicy.

W wymienionym rejonie znajduje się ulica Piastowska, będąca obecnie najcenniejszym i najbardziej kompletnym zespołem architektury z początku XX w. we Wrocławiu; została też ona objęta decyzją konserwatorską jako strefa ochronna. Wytoczona w 1901 r., łączyła obecny plac Grunwaldzki z ulicą Sienkiewicza. Składała się z dwóch niewspółosiowych odcinków: od placu do ulicy Grunwaldzkiej oraz dalej do ulicy Sienkiewicza. Dalsze dwa odcinki prowadzące do ulicy Nowowiejskiej i Gdańskiej powstały już w latach dwudziestych XX w.

Obszar, do którego należy ulica Piastowska, obejmował gęstą sieć szczerlnie zabudowanych obrzeżnie ulic. W latach, kiedy powstawała (1901—1908), jedynie tereny przyległe od północnego wschodu były jeszcze niezurbanizowane.

Najcenniejszy pod względem architektonicznym fragment ulicy, składa się z dwudziestu jeden kamienic



8. Wrocław, ul. Piastowska, fragment elewacji kamienicy nr 34 (fot. autor)

8. Wrocław, Piastowska street, detail of the elevation of the tenement house no 34

w pierzejach wschodniej i zachodniej oraz małego, prostokątnego skweru, wcinającego się w elewację zachodnią. Mimo zróżnicowania formalnego fasad poszczególnych budynków, tworzą one zwartą stylistycznie całość. Jest to zapewne wynikiem stosunkowo krótkiego czasu powstania omawianego odcinka ulicy; obie pierzeje budynków wzniesiono w latach 1901—1904.

Elementy dekoracyjne zastosowane w elewacjach wskazują najczęściej na reminiscencje różnych stylów historycznych, jak również są przejawem nowych tendencji plastycznych zbliżonych formalnie do secesji. Występują tu wśród charakterystycznych dla tego okresu roślinnych motywów dekoracyjnych również gzymsy, nadproża i inne detale o sparafrazowanych formach historycznych. Elewację kamienic dzieli najczęściej rytm ośmiu okien. Zdarza się też, że począwszy od drugiej kondygnacji występują na skraju lub w środku ściany frontowej ryzality, a w nich nieco większe otwory okienne. Detal architektoniczny jest najczęściej jednakowo atrakcyjny na całej fasadzie. Elementy o zbliżonym stopniu dekoracyjności występują tak w niższych, jak i w wyższych kondygnacjach.

Partery budynków przy ulicy Piastowskiej, na ogół pozbawione detalu, prawie w połowie zajęte są przez handel i usługi. Nie nadaje to jednak ulicy charakteru handlowego. Pomieszczenia sklepowe są niezbyt duże, wtriny mało atrakcyjne. Mieściły się tu małe sklepiki

dla niebogatej społeczności zamieszkującej tę dzielnicę Wrocławia.

Cechą, którą zauważa się nie od razu, jest różna liczba kondygnacji w obu pierzejach ulicy. Pierzeja wschodnia ma wysoki parter i trzy kondygnacje mieszkalne, zachodnia zaś niski parter i cztery kondygnacje mieszkalne. Pomimo tej zasadniczej różnicy obie strony sprawiają wrażenie równych wysokością.

Wielkość działek kształtowała się głównie w granicach 18×55 m. Działki zabudowywano stawiając na nich dwa budynki: budynek główny — trzytraktowy (Vorderhaus) oraz budynek oficynowy (Hinterhaus) — dwutraktowy, nie będący bocznym skrzydłem budynku głównego, lecz wolno stojący, usytuowany w drugim końcu działki, mający samodzielne małe (6×18) podwórko. Niektóre budynki po stronie zachodniej miały boczne oficyny⁵. Działka kamienic była oddzielona od sąsiednich wysokim murem.

⁵ Łącznie w pierzei zachodniej oficyny miało pięć kamienic. Budynek frontowy ze względu na niezbyt dużą szerokość działki (ok. 15 m) miał tylko jedną, jednotraktową oficynę, która nie łączyła się z nim funkcjonalnie. Była osobnym obiektem, mieszczącym w parterze pralnię lub np. warsztat rzemieślniczy, a w kondygnacjach wyższych mieszkania o bardzo niskim standardzie.



9. Wrocław, ul. Piastowska, kamienica nr 30; jedna z trzech kamienic, którym po zniszczeniach wojennych w trakcie remontów nie przywrócono pierwotnych elewacji (fot. autor)

9. Wrocław, Piastowska street, tenement house no 30; one of the houses that did not regain its original elevation during after-war repair



10. Wrocław, ul. Piastowska, kamienica nr 27; w trakcie modernizacji nadbudowano piętro, burząc harmonię całej pierzei (fot. autor)

10. Wrocław, Piastowska street, tenement house no 27; a floor added during modernization works ruined the harmony of the whole frontage

W budynku głównym — trzytraktowym (trakty ok. 5,5 — 4,2 — 5,5 m), o planie 16—17×16—19 m — na każdej kondygnacji znajdowały się dwa trzypokojowe mieszkania z kuchnią, pokojem służbowym, łazienką z wc i małym niedoświetlonym pomieszczeniem przejściowym. Trakt frontowy zawiera dwa duże pokoje, a trakt środkowy przedpokój, pomieszczenia sanitarne i niedoświetlone pomieszczenie tzw. „Cabinet”. Pokoik służbowy i pomieszczenia sanitarne doświetlone są świetlikiem biegnącym przez wszystkie kondygnacje nad parterem. Świetlik ten, popularnie zwany „studnią”, usytuowany jest zazwyczaj centralnie lub po bokach w trakcie środkowym. Klatka schodowa, najczęściej dwubiegowa, żeliwna, z detalem roślinnym, znajduje się w trakcie środkowym z doświetleniem przez świetlik lub w trakcie zewnętrznym doświetlona od strony podwórza.

Brama wejściowa umieszczona jest w elewacji centralnie lub z boku w połączeniu z bramą przejazdową.

Układ funkcjonalny budynków przy ulicy Piastowskiej stanowi jedno z ostatnich ogniw łańcucha rozwoju typologicznego kamienic czynszowych Wrocławia w okresie od drugiej ćwierci XIX w. do lat trzydziestych XX w. Konstrukcja kamienic ulicy Piastowskiej, niewiele różni się od konstrukcji kamienic drugiej połowy XIX w. Ściany nośne, o grubości zróżnicowanej w zależności od kondygnacji (80 cm — piwnice, 64 cm — pierwsza i druga kondygnacja, 51 cm — trzecia i 38 cm — czwarta kondygnacja) dzielą plan budynku na trzy trakty, wspierając stalowe lub drewniane dźwigary stropów. Stalowo-żeliwna konstrukcja klatki schodowej opiera się na poprzecznych ścianach nośnych w trakcie zewnętrznym od strony podwórza lub rzadziej w trakcie środkowym.

Zniszczenia wojenne, sięgające we Wrocławiu 70%, dotknęły również w znacznym stopniu ulicę Piastowską. Jej południowy odcinek przestał istnieć. W części między ulicami Grunwaldzką i Sienkiewicza były również ubytki. Powojenne pośpieszne remonty, nastawione głównie na przywrócenie wartości użytkowych, a nie estetycznych, pozostawiły po sobie ślady „ciężkiej ręki”. Pośpiech i szczególne warunki powojennej odbudowy nie pozwoliły na odtworzenie detalu w kamienicach nr 30 i 37. Późniejsze remonty budynków, przeprowadzane doraźnie i bez poszanowania detalu, sprawiły, że w wielu miejscach budowlę огоłocono z oryginalnej stolarki, a dekoracyjne żeliwno-stalowe biegi schodów zastąpiono bezwartościowymi, zaś liczne ozdoby stiukowe skuto lub w najlepszym razie zamalowano olejną farbą.

Prace remontowe poprawiły stan techniczny budynków, zmieniając ich układ funkcjonalny w minimalnym stopniu. W ramach modernizacji dokonano sanacji bocznych oficyn i murów dzielących poszczególne parcele. Po stronie wschodniej uzyskano dzięki temu przestronne podwórza i długi oficynowy budynek, równoległy do pierzei frontowej.

Z działań budowlanych przy ulicy Piastowskiej należy jeszcze przytoczyć chybioną modernizację kamienicy nr 27. W wypadku tym nie tylko „oczyszczono” elewację i wnętrza z detalu architektonicznego, ale również nadbudowano piętro, burząc harmonię całej pierzei.

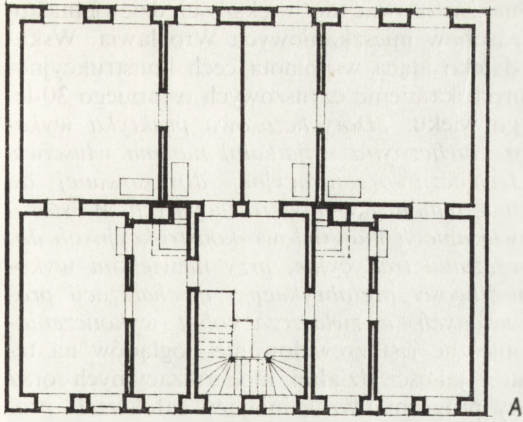
Stan techniczny większości budynków przy ulicy Piastowskiej jest dobry. Mimo to standard istniejących tam mieszkań nie odpowiada współczesnym potrzebom.

Znaczny procent zabudowy Wrocławia z końca XIX w., o podobnym układzie funkcjonalno-konstrukcyjnym jak kamienice na Piastowskiej, wymaga szybkiej rewaloryzacji z powodu substandardu funkcjonalnego oraz złego stanu technicznego budynków. Około 76% obiektów mieszkalnych rejonu placu Grunwaldzkiego jest w średnim stanie technicznym, 20% w dobrym i 4% w złym⁶.

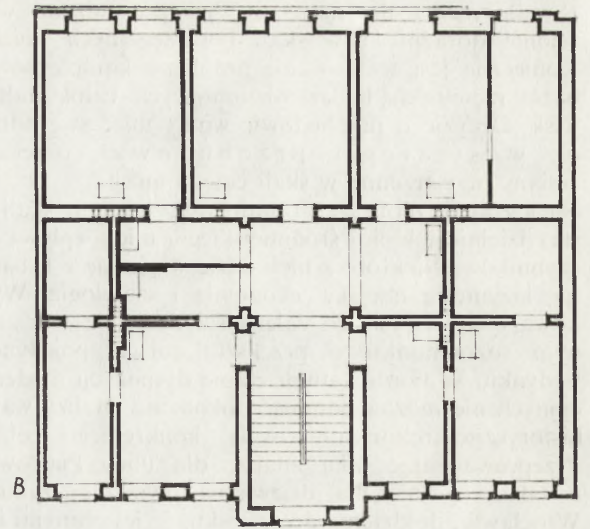
⁶ R. Żabiński, op. cit.

11. Przykłady planów wrocławskich kamienic czynszowych z lat 1839—1930 (rzuty pięter): A — ul. Kilińskiego nr 32, 1839 r., B — ul. Otwartą 4, 1864 r., C — ul. M. Curie-Skłodowskiej nr 35, 1887 r., D — ul. H. Sienkiewicza nr 78, 1894 r., E — ul. Piastowska nr 34, 1904 r., F — ul. Widawska nr 9, 1930 r.

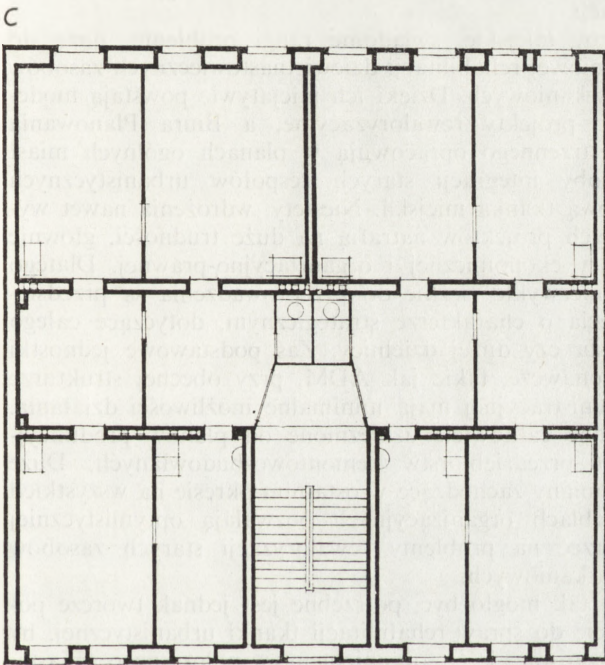
11. Examples of the plans of Wrocław's tenement houses from 1839—1940: A — 32, Kilińskiego street, B — 4, Otwartą street, C — 35, M. Curie Skłodowskiej street, 1887, D — 78, Sienkiewicza street, 1894, E — 34, Piastowska street, 1904, F — 9, Widawska street



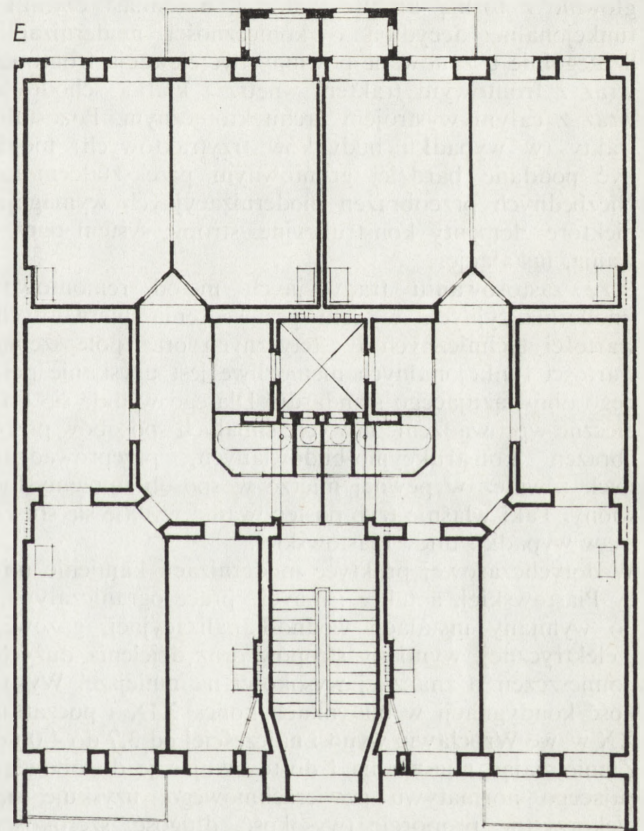
A



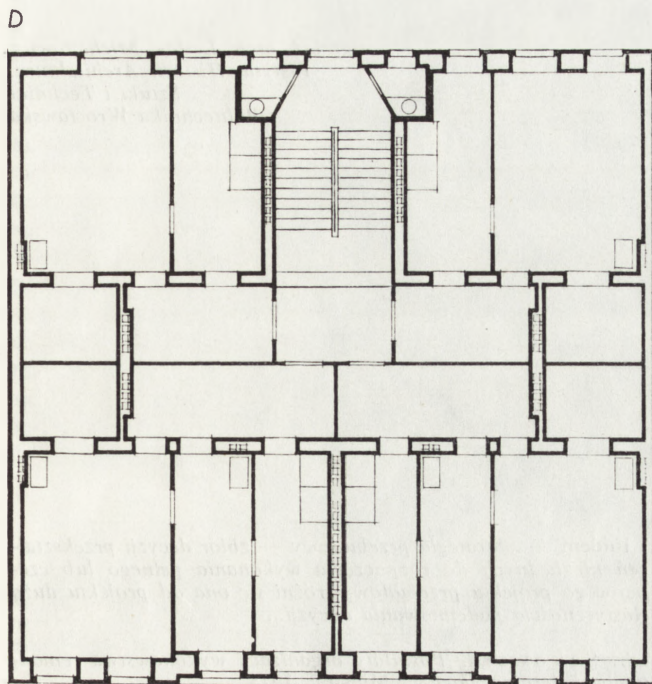
B



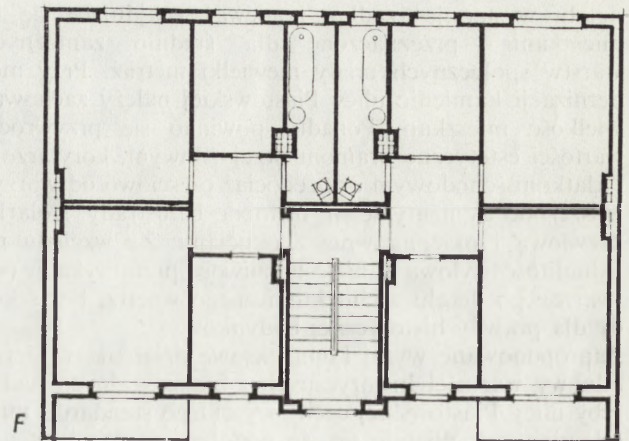
C



E



D



F

Rewaloryzacja nie może być przeprowadzana w tym rejonie doraźnie i w skali poszczególnych obiektów. Konieczne jest traktowanie problemu kompleksowo na bazie rzetelnych badań obejmujących całokształt zjawisk. Decyzje o przebudowie winny mieć swe odniesienie w strategii przebudowy⁷, określającej zmiany przestrzenne w skali całego miasta.

Na kształt przeobrażeń rewaloryzacyjnych w skali miasta, dzielnicy, bloku śródmiejskiego, ulicy wpływa wiele czynników. Niektóre z nich ściśle wiążą się z urbanistyką, inżynierią miejską, ekonomią i socjologią. Wypadkowa tych wszystkich zależności decyduje w ostatecznym rozrachunku o przekształcaniach pojedynczego budynku. W tym ostatnim etapie dyspozycji modernizacyjnych nie można pominąć dokonania analizy wartości historyczno-architektonicznych konkretnego obiektu. Przeprowadzając taką analizę dla ulicy Piastowskiej, a także ogólnie dla dziewiętnastowiecznej zabudowy Wrocławia, dojdziemy do wniosku, że jej cennymi i godnymi zachowania elementami są czynniki związane głównie z formą architektoniczną, natomiast czynniki funkcjonalne decydują o konieczności modernizacji. Szczególnie uszanowane powinny być elewacja frontowa wraz z frontowym traktem wewnątrz i klatka schodowa wraz z całym wystrojem architektonicznym. Pozostałe trakty (w wypadku budynków trzytraktowych) mogą być poddane bardziej gruntownym przekształceniom. Niezbędnych przeobrażeń modernizacyjnych wymagają niektóre elementy konstrukcyjne, stropy, system ogrzewania, instalacje.

Przy zastosowaniu tradycyjnych metod remontowo-modernizacyjnych w celu przywrócenia pierwotnych wartości technicznych i estetycznych oraz polepszenia wartości funkcjonalnych niemożliwe jest uzyskanie pełnego obowiązującego standardu. Dlatego wydaje się konieczne wprowadzenie nowych, śmiałych sposobów przeobrażeń konstrukcyjno-budowlanych, przeprowadzanych również w pewnej mierze w sposób uprzemysłowiony. Taki właśnie tryb postępowania wydaje się słuszny w wypadku ulicy Piastowskiej.

W dotychczasowej praktyce modernizacji kamienic ulicy Piastowskiej, a także i innych, prace ograniczały się do wymiany instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej i elektrycznej, wymiany stropów oraz dzielenia dużych pomieszczeń o znacznej wysokości na mniejsze. Wysokość kondygnacji w budynkach końca XIX i początku XX w. we Wrocławiu wynosi najczęściej od 3,7 do 4,0 m. Zmniejszając mieszkania i dostosowując je do obowiązującego normatywu powierzchniowego, uzyskuje się niekorzystne proporcje (wysokość, długość, szerokość) pomieszczeń. W omawianych budynkach zjawisko podziału występuje rzadko, ponieważ znajdujące się tu mieszkania — przeznaczone dla średnio zamożnych warstw społecznych miały niewielki metraż. Przy modernizacji kamienic ulicy Piastowskiej należy zachować wielkość mieszkań. Ponadto powinno się przywrócić wartości estetyczne bramom przejazdowym, korytarzom i klatkom schodowym oraz chociaż częściowo odtworzyć zniszczone elementy ścian, ozdobne balustrady, stolarkę drzwiową i okienną wraz z okuciami. Ze względu na jednolitość stylową istnieje możliwość prefabrykacji odtwarzanego detalu architektonicznego wewnątrz, bez szkody dla prawdy historycznej budynków.

Zaproponowane wyżej kompleksowe działania w sferze odnowy wartości historycznych i funkcjonalnych nadałyby ulicy Piastowskiej cechy wysokiego standardu mieszkaniowego. Wydaje się, że podobny sposób postępo-

wania można zastosować do większości dziewiętnastowiecznych zasobów mieszkaniowych Wrocławia. Wskazuje na to daleko idąca wspólnota cech konstrukcyjno-funkcjonalnych kamienic czynszowych ostatniego 30-lecia ubiegłego wieku. „Dotychczasowa praktyka wykazuje, że poza nielicznymi wyjątkami nie ma właściwie koncepcji techniczno-organizacyjnej dostosowanej do specyfiki robót remontowo-modernizacyjnych. W stosowanych rozwiązaniach materiałowo-konstrukcyjnych dominują rozwiązania tradycyjne, przy niewielkim wykorzystaniu możliwości prefabrykacji i mechanizacji procesów budowlanych, a zwłaszcza robót wykończeniowych”⁸. Konieczne jest zrewidowanie poglądów na temat zakresu i jakości działań modernizacyjnych oraz kompleksowy program uwzględniający całokształt problemów, przedsięwzięcia w zakresie zmian organizacyjnych, prawnych i metodologicznych procesów rewaloryzacji.

Służby miejskie, świadome rangi problemu, dążą do stopniowej rehabilitacji dziewiętnastowiecznych zasobów mieszkaniowych. Dzięki ich inicjatywie powstają modelowe projekty rewaloryzacyjne, a Biura Planowania Przestrzennego opracowują w planach ogólnych miast sposoby integracji starych zespołów urbanistycznych z nową tkanką miejską. Niestety, wdrożenia nawet wybitnych projektów natrafiają na duże trudności, głównie natury ekonomicznej i organizacyjno-prawnej. Dlatego też niezwykle ciężkie do przeprowadzenia są przedsięwzięcia o charakterze strategicznym, dotyczące całego miasta czy dużej dzielnicy. Zaś podstawowe jednostki wykonawcze, takie jak ADM, przy obecnej strukturze administracyjnej mają minimalne możliwości działania. Są one całkowicie uzależnione od planów produkcyjnych przedsiębiorstw remontowo-budowlanych. Duże przemiany zachodzące w ostatnim okresie na wszystkich szczeblach organizacyjnych pozwalają optymistycznie spojrzeć na problemy rewaloryzacji starych zasobów mieszkaniowych.

Aby tak mogło być, potrzebne jest jednak twórcze podejście do spraw rehabilitacji tkanki urbanistycznej, by zintegrować ją z organizmem współczesnego miasta, przy zachowaniu całej spuścizny historyczno-kulturalnej.

*mgr inż. arch. Lesław Michajłowicz
Instytut Historii Architektury,
Sztuki i Techniki
Politechnika Wroclawska*

⁷ Ibidem — ...Strategia przebudowy — zbiór decyzji przekształceń niezbędnych do rozpoczęcia wykonania pełnego lub częściowego projektu przebudowy, różni się ona od projektu dużą elastycznością podejmowania decyzji...

⁸ S. Sękowski, *Postulaty organizacji wykonawstwa remontowo-modernizacyjnego*, „Miasto”, 1975.

THE RENEWAL OF TENEMENT HOUSES FROM THE EARLY 20TH CENTURY AS EXEMPLIFIED BY PIASTOWSKA STREET IN WROCLAW

Although problems of the renewal enjoy an ever bigger appreciation of the society, in most cases they are, as a rule, limited to historic old-town centres and mainly cover structures of high historic merit. The same holds true of the problem of conservation, modernization and adaptation of housing resources from the 19th century. The problems are dealt with by various research centres in, i.a., Warsaw, Cracow, Gdańsk, Łódź and Wrocław. The most interesting and worth restoring part of Wrocław is the complex at Piastowska Street. Its most valuable part with high architectural values comprises 21 houses in eastern and western frontages as well as a small rectangular square jutting out onto the western elevation. Despite formal differences in the façades of individual buildings, on the whole they represent a stylistically uniform entity.

War destruction as well as post-war repair works have only slightly affected a technical condition and functional arrangement of the buildings, while the standard of apartments that are found there does not satisfy to-day's requirements.

A similar situation prevails in the entire region of Grunwaldzki Square in Wrocław. All lived-in apartments have to be renewed and their renewal must be based on thorough studies comprising all aspects of the whole complex pheno-

menon. Decisions on reconstruction should be related to a strategy of rebuilding which must determine spatial transformation in the entire town; of course, historic and cultural values of individual structures must be taken into consideration. When analyzing in such a way Piastowska street and the 19th century buildings in Wrocław the conclusion may be reached that its most interesting and worth preserving elements are factors associated mainly with the architectural form. Functional factors, inconsistent with present requirements, decide of the necessity to modernize.

Due to limited possibilities of the transformation of old constructional and functional systems, repair and modernization works aimed to restore original technical and aesthetic values and to improve functional values make impossible the achievement in full of the necessary standard. Therefore it seems necessary to renounce traditional forms of repairing and to introduce new bold methods of constructional and building transformations, carried out in a somewhat industrialized way.

Actions aimed at a full restoration of the 19th century housing resources should be concentrated on undertakings in the field of organizational, legal and methodological changes in renewal processes.

ANDRZEJ WAWRZEŃCZAK
SŁAWOMIR SKIBIŃSKI

PRZYCZYNEK DO BADAŃ TECHNOLOGII BUDOWLANEJ ŚWIĄTYŃ WIEŻOWYCH CZAMÓW (WIETNAM)

Wstęp

Na podstawie umowy podpisanej przez Ministerstwo Kultury i Informacji SR Wietnamu i Ministerstwo Kultury i Sztuki PRL od 1980 r. rozpoczęła działalność polsko-wietnamska misja konserwatorska, której zadaniem jest ochrona, zabezpieczenie i konserwacja zabytkowych budowli, pozostawionych przez naród Czamów na terenie obecnego środkowego Wietnamu¹. Realizację tych prac powierzono specjalistom z PP Pracowni Konserwacji Zabytków.

W czasie kilkumiesięcznego pobytu w 1981 r. grupa polskich specjalistów, przy daleko idącej współpracy strony wietnamskiej, wykonała wiele inwentaryzacji architektonicznych wraz z pomiarami fotogrametrycznymi, badania technologiczne i ekspertyzy konserwatorskie oraz projekty zabezpieczeń licznych budowli w zespole świątyń Mi Son, Nha Trang, Qui Nhon i okolicach, Phan-Rang². W czasie pobytu wykonano również

wzmocnienie konstrukcyjne wieży Po Klong Garaj w Phan-Rang, wykorzystując do tego celu metodę z powodzeniem zastosowaną w pracach ratowniczych przy rewaloryzacji Lublina³. Rezultaty tych intensywnych prac pozwolą na opracowanie kompleksowego programu konserwacji wież Czamów, stanowiących spuściznę światowego dziedzictwa kulturowego.

Położenie geograficzne Wietnamu sprawiło, że sztuka tego kraju była w różnych okresach czasu pod wpływami ośrodków Laosu, Kambodży i Jawy, przy czym wyraźnie uwidaczniają się w niej oddziaływania kultury chińskiej i indyjskiej⁴.

Około połowy I w.n.e. zaczęło się tworzyć państwo Czampa, którego największy rozkwit przypadł na okres od VII do X w. Obszar jego obejmował tereny dzisiejszego centralnego i południowego Wietnamu.

W końcu IX w. w państwie Czampa rządzi dynastia zapoczątkowana przez Indravarmana II, ze stolicą

¹ A. Wawrzenieczak, *Współpraca polsko-wietnamska w zakresie ochrony dóbr kultury*, „Ochrona Zabytków”, XXXIV, nr 1—2, 1981, s. 109. tenże, *Śladami wież Czamów*, „Spotkania z Zabytkami”, nr 6, 1981, s. 59—61.

² K. Kwiatkowski, *Raport o stanie zabytków z okresu królestwa Czampa* (maszynopis PKZ), Lublin 1981, s. 12—13.

³ J. Jarzębowski, *Rewaloryzacja Starego Miasta w Lublinie*, „Ochrona Zabytków”, XXXIV, nr 3—4, 1981, s. 155.

⁴ M. Ph. Stern, *L'art du Champa (ancien Annam) et son evolution*, Toulouse 1942; O. Fischer, *Die Kunst Indiens, Chinas und Japans*, Berlin 1928, s. 40; J. Patkó, M. Rév, *Sztuka Wietnamu*, Budapeszt-Warszawa 1970, s. 43.