

Adaptacja i remont kamienicy przy ul. Poznańskiej 15 w Warszawie – trudna droga do kompromisu

Małgorzata Gmiter

Tekst ten jest zmodyfikowanym streszczeniem artykułu zamieszczonego w „Roczniku Konserwatorskim Województwa Mazowieckiego” oraz wystąpienia wygłoszonego na Forum Konserwatorskim w Toruniu 17–18.09.2008 r.

Kamienica przy ul. Poznańskiej 15 w Warszawie, przedwojenna siedziba poselstwa radzieckiego, zamienionego następnie na ambasadę radziecką, obecnie przechodzi kolejne poważne zmiany. Obiekt wzniesiony w 1892 r., w grudniu 1924 r. został sprzedany poselstwu radzieckiemu w Polsce.¹ W roku 1926 przebudowano pierwotnie secesyjną, bogato dekorowaną kamienicę w stylu radzieckiego neoklasycyzmu „proletariackiego”.² W czasie II wojny światowej obiekt zajęli Niemcy, co uchroniło tę budowlę przed zniszczeniem.³ Po wojnie budynek przy ul. Poznańskiej 15 stał się najpierw siedzibą Ministerstwa Przemysłu i Handlu (1948 r.), a następnie zajmowały go różne firmy (ostatnią było Przedsiębiorstwo Spedycji Międzynarodowej C. Hartwig). Obecnie kamienica ma nowego właściciela. W latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XX w. w budynku wykonywano kolejne remonty. Z datą 20.05.1995 r. kamienica została wpisana do rejestru zabytków pod numerem A-1589. Jediną w swoim rodzaju, osobiwą dekoracją kamienicy są płaskorzeźba na fasadzie przedstawiająca godło Związku Radzieckiego (w czasie II wojny światowej skuto z niego płasko-

rzeźby sierpa i młota oraz gwiazdy). Ponadto widnieją na niej postacie robotników i chłopów w głowicach pilastrów na fasadzie, emblematy sierpa i młota oraz radzieckie gwiazdki na kapitelach kolumn i pilastrów we wnętrzu.

Kiedy kamienicę nabył nowy właściciel i postanowił zmienić jej przeznaczenie, rozpoczęło się długie i żmudne uzgadnianie kolejnych propozycji jej przebudowy ze Stołecznym Konserwatorem Zabytków.

Pierwsza koncepcja projektowa powstała w czerwcu 2006 r. Cały obiekt miał być nadbudowany przeszkloną kondygnacją. Zaplanowano też wiele innych istotnych zmian, takich jak umieszczenie w prześwicie bramnym windy samochodowej, przewożącej samochody do garażu podziemnego; wstawienie czterech balkonów; powiększenie okien na parterze, trzecim i czwartym piętrze, z wariantem przeszklenia całości czwartego piętra; zamiana okien w skrajnych osiach parteru na wejścia ze schodami; zastąpienie stolarki okien z PCW stolarką drewnianą; zastąpienie drewnianej bramy głównej i bocznych drzwi drzwiami szklanymi; wykonanie przy głównej bramie elektrycznej platformy dla osób niepełnosprawnych; na podwórzu – szklany szyb windy zewnętrznej i przekrycie części powierzchni szklanym dachem oraz piramidalny, szklany świetlik wystający z posadzki; wymiana dwóch bocznych klatek schodowych na żelbetowe z marmurowymi

¹ A. Radźwicka-Milczewska, *Kamienica przy ul. Poznańskiej 15 w Warszawie, numer rejestru zabytków: 1589. Wskazania konserwatorskie do remontu i modernizacji*. Opracowanie sporządzone na zlecenie pracowni architektonicznej przygotowującej projekt remontu, Warszawa 2006, w: archiwum Biura Stołecznego Konserwatora Zabytków Urzędu m.st. Warszawy, s. 7–9.

² Fotografia z 1926 r., w: Narodowe Archiwum Cyfrowe (dawnie Archiwum Dokumentacji Mechanicznej) 1-D-2065.

³ Zdjęcia lotnicze 1945 r., Internet, strona: www.mapa1945.um.warszawa.pl.



1

stopniami zamiast oryginalnego, różowego lastryka oraz metalowymi balustradami na wzór balustrad istniejących w dwóch klatkach głównych; umieszczenie przy klatkach schodowych czterech wind; zabudowanie wnek balkonowych wysuniętymi, przeszklonymi „werandami”; zamiana niektórych okien na drzwi i odwrotnie. We wnętrzu, na parterze zaprojektowano schody do piwnicy i wbudowany śmietnik oraz zaplanowano likwidację filarów w sali od frontu. W sali na piętrze przewidziano zastąpienie krótszych ścian ze sztukateriami nowymi ścianami działowymi oraz inne umiejscowienie wejść. W dokumencie „Wskazania konserwatorskie do remontu i modernizacji” z czerwca 2006 r. zaproponowano m.in. rozwiązania mające na celu wzbogacenie zabytku elementami stylizacyjnymi z XIX w. Dopuszczono możliwość wprowadzenia do przejazdu bramnego nowego wystroju sztukatorskiego, udekorowania sztukateriami oraz mozaikowymi podestami tylnej klatki schodowej i zastąpienia drzwi sali recepcyjno-balowej z lat dwudziestych XX w. repliką drzwi XIX-wiecznych „o znacznie elegantszych podziałach i profilowaniach”.

Stołeczny Konserwator Zabytków wydał 30.10.2006 r. zalecenia konserwatorskie. Propozycja nadbudowy budynku i wykonania wind oraz zamiana stolarki okiennej na drewnianą zyskała aprobatę. Inne zmiany w elewacji frontowej nie miały jednak uzasadnienia, poza poprawieniem komfortu użytkowników i chęcią jej udekorowania. Zalecono

1. Warszawa, kamienica ul. Poznańska 15, środkowa część fasady, fot. M. Gmiter, czerwiec 2008 r.

2. Warszawa, kamienica ul. Poznańska 15, filary w sali na parterze, fot. M. Gmiter, czerwiec 2008 r.



2

zatem zachowanie i konserwację zabytkowego wystroju obiektu.

Kolejną koncepcję przebudowy i adaptacji kamienicy opracowano w październiku 2006 r., ale nie dostosowano się w pełni do zaleceń konserwatorskich. Zrezygnowano z garażu podziemnego. We wnętrzach, oprócz robót wymienionych wcześniej, planowano wstawienie ścianek między kolumny w sali na parterze i wydzielenie czterech dodatkowych pomieszczeń z pokoju sąsiedniego. Wejścia w narożach tylnej oficyny w elewacjach od podwórza miały być zamienione na wysunięte werandy.

Kolejna koncepcja, przedłożona do oceny konserwatora, pochodziła ze stycznia 2007 r. W wersji tej tym razem zrezygnowano z wielu elementów ingerujących w oryginalny wystrój. Zaniechano powiększenia otworów okiennych na fasadzie i wykonania nowych balkonów. Od strony dziedzińca zrezygnowano z zewnętrznego szybu windy i zamiany okien na wejścia. Zdecydowano się na inną propozycję oszklwienia wnek balkonów – proste, szklane ścianki, odsunięte o 50 cm od balustrad. Autor projektu dostrzegł wreszcie konieczność pozostawienia historycznego wystroju we wnętrzach parteru, ale nie zrezygnował z połączenia ścianką dwóch kolumn w sali na parterze i wydzielenia w sąsiednim pokoju schodów do piwnicy i dwóch pomieszczeń. Ponadto na pierwszym piętrze zaprojektowano podział sali recepcyjnej na dwa pomieszczenia, z likwidacją jednej, dekorowanej ściany.

Ta wersja stała się przedmiotem zaleceń konserwatorskich przedstawionych 20.02.2007 r., w których podtrzymano sprzeciw co do naruszania zabytkowego wystroju wnętrz, nowego oszklwienia balkonów i wykonania szklanych wejść na fasadzie.



Warszawa, kamienica ul. Poznańska 15, zmiany proponowane na elewacji według pierwszej koncepcji inwestora, rysunek na kopii inwentaryzacji elewacji budynku wykonanej przez projektanta – Studio Gomez, M. Gmiter, wrzesień 2008 r.

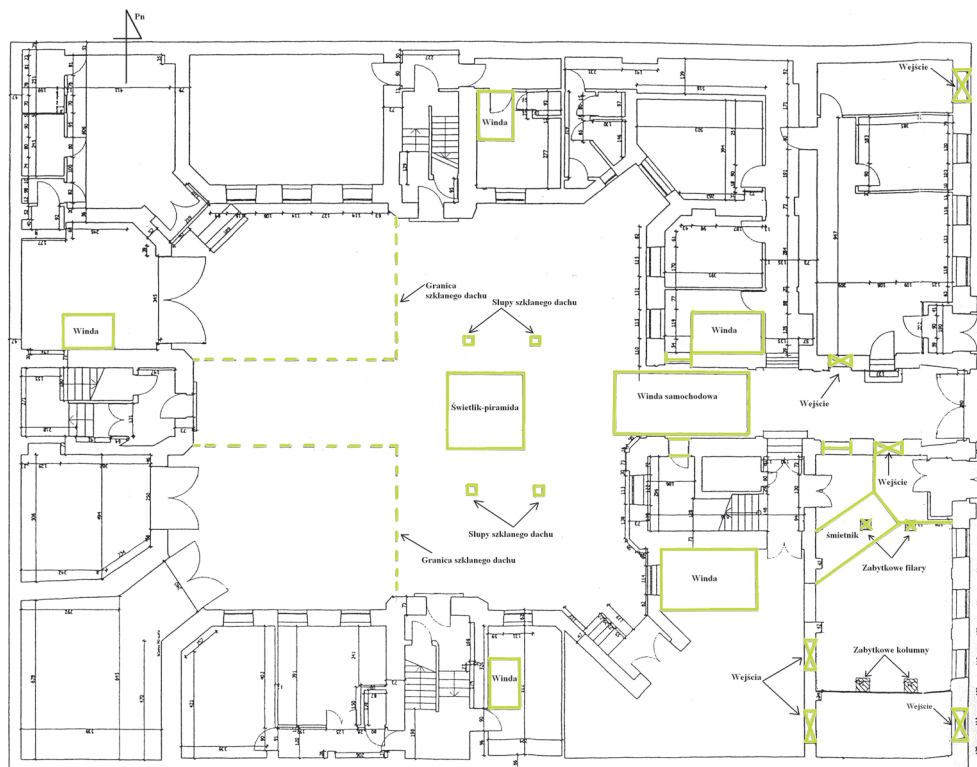
Kolejne dyskusje dotyczyły ostatecznej wersji projektu budowlanego i programów konserwatorskich, na podstawie których Stołeczny Konserwator Zabytków mógłby wydać pozwolenie na prace. W projekcie budowlanym z kwietnia 2007 r. przewidziano większość robót wymienianych we wcześniejszych koncepcjach. Główne zmiany dotyczyły urządzenia w zagłębieniu pod dziedzińcem przeciwpożarowego zbiornika wody oraz wejścia do piwnicy z głównej klatki schodowej. W projekcie znalazła się też deklaracja przeprowadzenia remontu historycznego wystroju kamienicy, ale mimo uzgodnienia odpowiedniej ekspertyzy przeciwpożarowej, pozwalającej na pozostawienie niezgodnych z obecnymi przepisami wymiarów klatek schodowych, przewidziano podwyższenie istniejących balustrad, w tym trzech oryginalnych, do przepisowej obecnie wysokości 110 cm. Poza tym, wbrew deklaracji zawartej w projekcie, na rysunku projektowym, w sali na pierwszym piętrze zaplanowano usunięcie oryginalnej ściany ze sztukateriami. Przewidziano też wymianę istniejących jeszcze w części budynku stropów drewnianych na żelbetowe, w tym stropów ze sztukateriami. Zgodnie z programem konserwatorskim zaplanowano obłożenie ścian w bramie płytami z piaskowca oraz wykonanie nowych drzwi głównych o konstrukcji drewnianej, wypełnionej szkłem.

Jakkolwiek osiągnięto już duży postęp we współpracy z projektantem, to jednak zmiany te nadal

nie uwzględniały w całości zabytkowego charakteru budynku i nadal były w części niezgodne z wydanymi zaleceniami konserwatorskimi. W związku z tym Stołeczny Konserwator Zabytków zalecił dokonanie zmian w projekcie. W wyniku długich i szczegółowych dyskusji z inwestorem pojawiły się kolejne opracowania: „Uzupełnienia” i „Załączniki wyjaśniające”. W dokumentach tych uściślono zakres prac zgodnie z wymaganiami konserwatorskimi: zadeklarowano pozostawienie wysokości balustrad oraz stopni w głównych klatkach schodowych bez zmian. Udało się przekonać inwestora, że klatki boczne powinny zachować skromniejszy wystrój, podobnie jak przejazd bramny, który nigdy nie był obłożony płytami kamiennymi. Zadeklarowano też pozostawienie oryginalnych, drewnianych stropów ze sztukateriami, wzmocnionymi od góry nowymi konstrukcjami metalowymi.

Projektant długo forsował pomysł przeszklenia całej wnęki balkonów w elewacjach podwórza i wykonania szklanych drzwi w bramie głównej do budynku. Na prośbę konserwatora inwestor dodatkowo uzasadnił pomysł przeszklenia wnęk balkonowych koniecznością zapewnienia doświetlenia lokali zgodnego z obowiązującymi normami. Okna takie, jedyne doświetlenie lokali, spowodują pomniejszenie metrażu balkonów, lecz nie spowodują ich likwidacji. Konserwator zabytków zaakceptował to rozwiązanie, stawiając jednak warunek, aby konstrukcja

Warszawa, kamienica ul. Poznańska 15, zmiany proponowane na parterze budynku według pierwszej koncepcji inwestora, rysunek na kopii inwentaryzacji rzutu parteru, wykonanej przez projektanta – Studio Gomez, M. Gmiter, wrzesień 2008 r.



i kolor okien wskazywały jednoznacznie na ich współczesną stylizację. To zalecenie dotyczyło również wykonania otworów okiennych zamiast bram garażowych w podwórzu. W odniesieniu do bramy głównej okazało się, że nie ma przekazów ikonograficznych przedstawiających pierwotny wygląd drzwi głównych. Zaleceniem konserwatorskim było zatem wykonanie bramy o jak najprostszej, ażurowej konstrukcji metalowej, wypełnionej szkłem. Idea ta jest zgodna z historycznymi rozwiązaniami bram tego typu, które często były wykonywane jako ażurowe, metalowe kraty.

Wielomiesięczne ustalenia pomiędzy Stołecznym Konserwatorem Zabytków a właścicielem kamienicy zakończyły się wydaniem decyzji nr 1544N/07 z dnia 28.11.2007 r.

Ta konserwatorska „przygoda” z tak dużą inwestycją, jak przedstawiona powyżej adaptacja kamienicy przy ul. Poznańskiej 15 w Warszawie, pozwala na wysnucie kilku wniosków.

Po pierwsze, analiza kolejnych koncepcji architektonicznych pokazała przede wszystkim, że w przypadku obiektu objętego prawną ochroną konserwatorską projekty powinien wykonywać projektant o dużym doświadczeniu w tym zakresie.

W przeciwnym razie konserwator zabytków musi w pewnym sensie zastępować projektanta i wskazywać szczegółowo zasady sporządzania projektu, aby uwzględnić kwestie ochrony zabytków.

Po drugie, podejmując decyzje dotyczące przekształceń zabytku, konserwator zabytków musi odpowiedzieć na pytanie, jakie wartości w zabytku należy uznać za nienaruszalne. Najważniejsza powinna być przy tym zasada maksymalnego obiektywizmu i powstrzymania się od subiektywnych ocen estetycznych.

Po trzecie, przy poszukiwaniu optymalnych rozwiązań adaptacyjnych zabytku najistotniejsze jest rozpoznanie motywacji inwestora i jego uzasadnienia proponowanych zmian. Wnikliwe uzasadnienie powinno być najważniejszą częścią wniosku o wydanie pozwolenia na przekształcenia zabytku. Argumentem często wysuwany przy remontach i przebudowach zabytków jest dostosowanie ich do obowiązujących przepisów techniczno-budowlanych. Z praktyki wiadomo jednak, że istnieje możliwość odstępstw od tych przepisów i zarówno inwestor, jak i konserwator zabytków powinni szukać kompromisów.