Elżbieta Przesmycka, Elżbieta Pytlarz

Kamienice przy ulicy Grodzkiej 20 w Lublinie. Niezrealizowana szansa rewitalizacji

Stare Miasto w Lublinie zajmuje obszar o powierzchni ok. 6 hektarów, na tym terenie znajduje się ok. 147 posesji o ogólnej powierzchni użytkowej 90 000 m^2, z czego w 1995 roku powierzchnia mieszkaniowa wynosiła 46 485 m^2 przy liczbie mieszkańców 3171. Od 1995 roku liczba mieszkańców i mieszkań spada systematycznie, a w roku 2001 wynosiła 980 mieszkań i około 3000 mieszkańców.

Stare Miasto jest niewątpliwie najciekawszym przestrzennie obszarem Lublina. Autentyczna tkanka urbanistyczna w dużej mierze zachowana w niezmienionej postaci przez kilkaset lat, specyficzna, nieregularna zabudowa usytuowana na jednym z siedmiu wzgórz miasta – to czynniki wyróżniające lubelską starówkę spośród innych zabytkowych staromiejskich obszarów Polski. Obecnie ponad 50% budynków zlokalizowanych na Starym Mieście stanowi własność komunalną.

Stan techniczny kamienic w wielu przypadkach jest alarmujący, wiele obiektów wymaga natychmiastowych remontów. Lubelskie Stare Miasto, z zabudową o ogromnej historycznej wartości, nie doczekało się do dnia dzisiejszego kompleksowych działań skierowanych na poszukiwanie środków finansowych i rozwiązań organizacyjnych, które mogłyby doprowadzić w sposób integralny do koniecznej renowacji i rewitalizacji staromiejskiego obszaru. Brak środków finansowych w budżecie miasta na przeprowadzenie radykalnych działań w zakresie rewitalizacji historycznej tkanki sprawia, że wszelkie działania remontowe mają charakter interwencyjny i wykonywane są w miejscach, gdzie występuje potencjalne zagrożenie katastrofą budowlaną. Unia Europejska w ramach programu PHARE przeznaczyła w 2000 roku kwotę wysokości 2,25 mln euro w ramach pomocy dla lubelskiej Starówki[2]. Program ten, realizowany z udziałem 25% środków własnych miasta, dotyczył głównie infrastruktury podziemnej oraz wymiany nawierzchni ulic. Kamienice wystawiane są na sprzedaż w przetargach ogłaszanych przez miasto, co nie daje żadnej gwarancji profesjonalnego przeprowadzenia remontów i rewitalizacji starej zabudowy. Działania w tym zakresie są dość chaotyczne i przypadkowe, a niejednokrotnie sprzedane kamienice są zabezpieczeniem kredytów nowych właścicieli i – nieremontowane – ulegają dalszej degradacji.

Jedną z prób poszukiwania takich rozwiązań był projekt badawczy przeprowadzony w 2002 roku w ramach współpracy pomiędzy władzami holenderskiej prowincji Gelderland i miastem Lublin reprezentowanym przez Urząd Marszałkowski. Projekt miał na celu promowanie bardzo popularnej w Holandii formy współpracy określanej jako „Publiczno-Prywatna Współpraca". W tym celu strona holenderska w 2000 roku powołała do życia „Inicjatywną Grupę Gelderland" zrzeszającą pięć holenderskich organizacji. W pierwszej fazie współpracy przeanalizowano możliwość zakupu i renowacji kamienic przez Holendrów. Projekt ten okazał się w rezultacie niemożliwy do przeprowadzenia zarówno ze względów formalno-prawnych, jak też finansowych.

Okazało się, że w krótkim terminie przyjęte prognozy były zbyt optymistyczne – w założeniach podstawowych projektu przyjęto, że czynsz i zysk ze sprzedaży mieszkań będą pokrywały koszty związane z zakupem i renowacją kamienic. Gdy takie działania okazały się nierealne do przeprowadzenia, Inicjatywna Grupa Gelderland zwróciła się z prośbą do korporacji mieszkaniowej działającej na terenie Pol-

Praca dopuszczona do druku po recenzjach

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

ski od 1996 roku – De Woonplaats – o przystąpienie do programu badawczego bazującego na wcześniejszych założeniach. Władze miasta Lublina wskazały kamienicę wraz z oficynami, położoną przy ulicy Grodzkiej 20, jako odpowiedni obiekt do przeprowadzenia projektu badawczego[3].

Założono, że wszystkie odrestaurowane obiekty pozostaną własnością miasta, co daje gwarancję kompleksowego i programowego rozwiązania problemu rewitalizacji przestrzeni rozumianej jako „własność publiczna".

Pracę nad koncepcją poprzedzono inwentaryzacją obiektów oraz analizą materiałów archiwalnych udostępnionych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Na bazie tych materiałów architekci opracowali trzy warianty wstępnej koncepcji docelowego zagospodarowania nieruchomości[4].

Rys historyczny

Kwartał zabudowy kamienic Grodzka 20 zlokalizowany jest pomiędzy zachodnią pierzeją ulicy Grodzkiej a ulicą Rybną z usytuowanym przy niej placem – Rynkiem Rybnym. Zespół zabudowy stanowią dwie najstarsze kamienice ulokowane w pierzei ulicy Grodzkiej oraz oficyny, zlokalizowane wzdłuż wschodniej i północnej granicy działki. Kamienice przy ul. Grodzkiej powstały pod koniec XVI wieku, jako jednopiętrowe[5]. Na początku XVII stulecia zostały nadbudowane o kolejne piętro. Obecny wygląd uzyskały w 1675 roku. Oficyny od strony podwórza wybudowane zostały w różnych okresach przez kolejnych właścicieli. Najwcześniejsza, jednotraktowa oficyna zlokalizowana przy północnej granicy działki powstała w pierwszej połowie XVII wieku, następna oficyna – ulokowana w północno-wschodnim narożniku działki – w latach 70. XVII wieku. W czasie gdy kamienice były własnością seminarium kolegiackiego[6] (1675-1739), zrealizowana została unikalna, renesansowa klatka schodowa usytuowana na końcu sieni kamienicy Grodzka 20B. W XIX wieku kolejni właściciele dostawiali piętra na oficynach, w 1870 roku powstała kamienica zamykająca podwórze od strony ulicy Rybnej (Rybna 14), rozbudowana w latach międzywojennych XX wieku[7]. W XVI i XVII wieku właścicielami kamienic byli rzemieślnicy: w XVI wieku – szewcy, w XVII – złotnicy. Sklepione izby na parterze służyły jako sklepy i warsztaty zarazem. Pierwsze piętra były mieszkaniami właścicieli, natomiast drugie wynajmowano na cele mieszkalne. W piwnicach dostępnych od ulicy prawdopodobnie mieściły się winiarnie. Boczne oficyny miały charakter mieszkalny. W XVII wieku kamienice zostały zakupione przez księdza i przekształcone, razem z oficynami, na seminarium księży świeckich przy kolegiacie lubelskiej. W XIX wieku kolejni właściciele – żydowscy kupcy – przywrócili funkcję usługowo-handlową. Po 1945 roku nieruchomość stała się własnością miasta, ponieważ nie odnaleźli się jej prawowici właściciele[8].

Lokalizacja w historycznym układzie urbanistycznym

Zespół „Grodzka 20" jest częścią największego bloku zabudowy, nazwanego blokiem VIa, wyodrębnionego przez badaczy historii architektury jako fragment Starego Miasta podlegający analizie pod względem występujących prawidłowości historycznych. Granice bloku wyznaczone są przez pierzeję ulicy Grodzkiej, ślepą pierzeję uliczki Ku Farze, linię dawnego muru obronnego oraz Bramę Grodzką. Blok VIa jest szczególnie interesujący, gdyż odkryto tu wodociąg oraz kanał odprowadzający ścieki, wykonane z beczek i rur drewnianych[9]. Do tego systemu kanalizacji należała XVII-wieczna studnia zlokalizowana w podwórzu kamienic Grodzka 20[10].

Charakterystyczną cechą zabudowy bloku VIa są długie sienie zlokalizowane w parterach kamienic, pełniące rolę uliczek wewnątrzblokowych, klatki schodowe na styku oficyn z kamienicami, galerie łączące poszczególne kondygnacje z klatkami oraz trzypoziomowe piwnice. Według danych historycznych kamienica Grodzka 20B wybudowana jest w miejscu dawnej uliczki[11]. Jest ona usytuowana na szerszej od innych działce i ma – jako jedyna w bloku – regularny, trójdzielny układ. Pod każdą z kamienic – A i B – znajdują się trzy poziomy piwnic. Pierwszy poziom (najwyższy) mieści się w obrysie parterów, natomiast piwnice drugiego i trzeciego poziomu usytuowane są ukośnie, najniższa z piwnic kamienicy 20A ulokowana jest pod podwórzem, natomiast najniższa piwnica kamienicy 20B umieszczona jest pod ulicą Grodzką[12].

Oficyny zespołu Grodzka 20 posiadają trzy piętra. Usytuowane są w kierunku Rynku Rybnego. Elementem wyjątkowym jest renesansowa klatka schodowa wzniesiona na styku kamienicy Grodzka 20B z oficyną boczną. Ma ona wyraźne cechy architektury jezuickiej. Powstała w okresie, gdy w obydwu kamienicach mieściło się seminarium kolegiackie (1675-1739).

Dzisiejszy stan zabudowy

Obecny stan zabudowy omawianego zespołu odbiega znacznie od historycznego układu wynikającego z prawa własności.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ



Ryc. 1. Plan i panorama Starego Miasta w Lublinie[1]



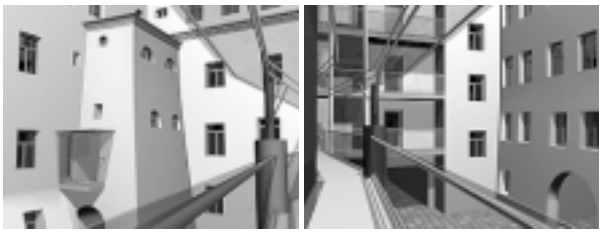
Ryc. 2. Widok ulicy Grodzkiej w Lublinie, 2002 rok



Ryc.3. Plan sytuacyjny kamienic przy ulicy Grodzkiej 20 w Lublinie



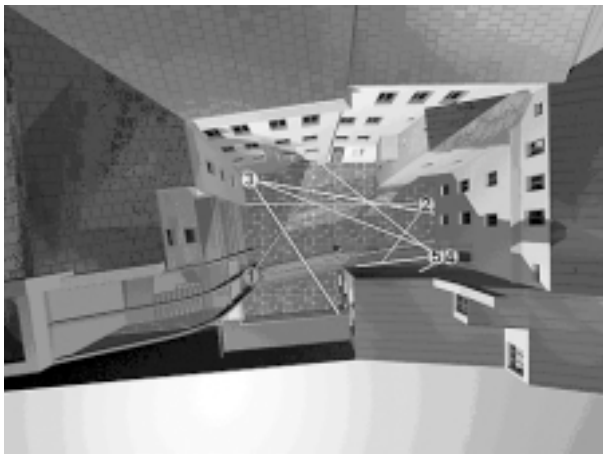
Ryc. 4. Widok kamienic od strony ulicy Grodzkiej i od Placu Rybnego



Ryc. 7. Wariant C – projekt podwórza – widok 1 i 5



Ryc. 5. Wnętrze kwartału, stan budynków w 2002 roku



Ryc. 6. Wariant C – widok z góry projektowanego zespołu



Ryc. 8. Widok 3 – stan istniejący i projekt galerii w wariancie C koncepcji zagospodarowania wnętrza podwórza



Ryc. 9. Widok 4 – stan istniejący i projekt kamienicy od strony podwórza w wariancie C

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

Podwórze kamienic Grodzka 20 A i B połączone jest przestrzennie i funkcjonalnie z podwórzem kamienicy Grodzka 18. Dojazd na podwórze odbywa się przez bramę zlokalizowaną w granicy posesji nr 18. Wzdłuż dojazdu, przy ślepej ścianie oficyny Rybna 14 wybudowano w czasach powojennych komórki lokatorskie. W podwórzu kamienic Grodzka 20 usytuowane są dwie zewnętrzne klatki schodowe. Jedną z nich jest klatka dobudowana prawdopodobnie w drugiej połowie XIX wieku, obsługująca kamienice Grodzka 20A oraz 18, drugą – opisana już, renesansowa, unikalna klatka zrealizowana na przełomie XVII i XVIII wieku. W oficynach mieszczą się również dwie wewnętrzne, drewniane klatki schodowe, obsługujące kondygnacje mieszkalne poszczególnych kamienic. Ostatni remont w zespole Grodzka 20 przeprowadzono w latach 50. XX wieku[13]. Od tego czasu nastąpiło znaczne zużycie i degradacja techniczna wszystkich obiektów. Trzy drewniane klatki schodowe stwarzają realne zagrożenie dla mieszkańców. Wiele mieszkań znajduje się w stanie kompletnej dewastacji.

Zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi kamienice w pierzei ulicy Grodzkiej powinny zostać zachowane w nienaruszonej formie. Ochroną konserwatorską objęta jest bryła, sklepienia, pierwotny układ funkcjonalny oraz wystrój fasad. Według zaleceń całkowitą ochroną objęta jest renesansowa klatka schodowa, zaś dopuszczona została możliwość modernizacji oficyn, wnętrz oraz dachów. Wskazania konserwatorskie dotyczą także odtworzenia bramy usytuowanej na zakończeniu dawnej uliczki wewnątrz blokowej (w XIX wieku był tu wjazd dla straży pożarnej), oraz przejścia w parterze oficyny Rybna 14 do Rynku Rybnego. Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi istotnym byłoby obniżenie poziomu podwórza o 1 metr w celu przywrócenia historycznego poziomu terenu w stosunku do parterów budynków.

Założenia projektu badawczego

Podczas opracowania projektu badawczego wzięto pod uwagę wszystkie powyższe informacje źródłowe i zalecenia konserwatorskie. Koncepcja programowo-przestrzenna, opracowana w trzech wariantach, była podstawą do wykonania szacunkowych kosztorysów budowlanych, a także analizy przewidywanych dochodów, które dałoby się uzyskać po przeprowadzeniu remontu i oddaniu kamienic w użytkowanie właścicielowi[14].

Koncepcja programowo-przestrzenna wraz z wyliczeniem kosztów realizacji oraz przewidywanych zysków, jako wstępne opracowanie przygotowane dla wybranego zespołu kamienic Grodzka 20 – reprezentujących średni stan techniczny zabudowy usytuowanej na Starym Mieście – miała być materiałem wyjściowym dla kolejnych podobnych przedsięwzięć.

Założono, że podstawą do budowania prawidłowej struktury tkanki staromiejskiej jest utrzymanie funkcji mieszkalnej i pozostałych (kultura, usługi, gastronomia, handel) w proporcji 1:1. W poszczególnych wariantach – A, B, C, rozlokowano różne funkcje z zachowaniem określonych wyżej proporcji[15].

Warianty A i B w sposób maksymalny zachowują stan istniejący i opierają się na sugestiach zawartych w „Koncepcji przestrzeni publicznych"[16]. Ingerencja w istniejącą przestrzeń ogranicza się do uporządkowania zabudowy gospodarczej usytuowanej na granicy działek nr 18 i 20.

Proponuje się odtworzenie przejścia do rynku Rybnego oraz dawnej bramy pożarowej. Warianty A i B różnią się od siebie dyspozycją funkcji.

W wariancie pierwszym – A, w parterze ulokowano rzemiosło, usługi, gastronomię, mały sklep i galerię, na pierwszym piętrze usługi kultury, pracownię artystyczną oraz w oficynach – mieszkania. Na wyższych kondygnacjach zaproponowano funkcję mieszkalną. W wariancie drugim – B zaproponowano pensjonat zajmujący całą powierzchnię kamienicy Grodzka 20B, a parter kamienicy Grodzka 20A przeznaczono na bar hotelowy. W pozostałej części obiektów funkcje rozlokowano podobnie jak w wariancie A. W obydwu propozycjach założono remont istniejącej substancji bez wyburzania czegokolwiek. Pozostawiono także współzależność funkcjonalną posesji Grodzka 20 i 18.

Wariant C jest koncepcją najbardziej współczesną, ingerującą w zabudowę, wprowadzającą nowoczesne rozwiązania funkcjonalne i materiałowe. Nie narusza jednak w jakikolwiek sposób historycznych walorów kamienic usytuowanych przy ulicy Grodzkiej oraz unikalnej renesansowej klatki schodowej. Likwiduje natomiast pozostałe trzy klatki schodowe (ryc. 7). W ryzalicie oficyny Rybna 14 zaprojektowano nową, zewnętrzną klatkę schodową oraz na poziomie pierwszego piętra galerię. Odtworzono za to dawne przejście w parterze oficyny „Rybna 14" do Rynku Rybnego oraz bramę pożarową od strony wschodniej. W odtworzonej sieni oficyny usytuowanej od ulicy Rybnej zaproponowano wstawienie dźwigu osobowego. Dzięki tym zabiegom projektowym została wyeksponowana zabytkowa renesansowa klatka schodowa. Jednocześnie kamienice mogą funkcjonować w swoich historycznie udokumentowanych granicach własności.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ

Kubatura oficyn powiększona została dzięki temu o przestrzeń po zlikwidowanych klatkach schodowych, podwyższony został komfort mieszkań, przestrzeń podwórza stała się bardziej atrakcyjna z możliwością różnorodnej aranżacji.

We wszystkich trzech wariantach założono adaptację piwnic na cele użytkowe.

Podsumowanie

Z przeprowadzonej analizy kosztów proponowanej rewitalizacji jednoznacznie wynikło, iż realizując powyższe przedsięwzięcie według przyjętych na początku założeń nadwyżka kosztów nad dochodami wyniesie około 1 mln PLN[17]. Nie uwzględniono w powyższym opracowaniu zysków z wynajmu lokali w czasie dłuższym niż 12 miesięcy oraz wartości wniesionych kamienic, rat odsetkowych, kosztów przekwaterowania mieszkańców. Natomiast proponowano sposób finansowania na warunkach holenderskich, tj. kredyt hipoteczny, którego koszty roczne miały wynieść 10%. To miało być warunkiem partycypacji strony holenderskiej w realizacji projektu. Wskutek braku porozumienia między potencjalnymi inwestorami przyszłej rewitalizacji projekt do dziś nie doczekał się sfinalizowania. Ostatnio kamienice zostały wystawione na sprzedaż.

Bibliografia

Gromowski S., Pytlarz E., *Lublin, Stare Miasto, Grodzka 20, Koncepcja programowo-przestrzenna,* Autorskie Biuro Architektury Investprojekt-Partner 6, Lublin, 2001.

Hoczyk-Siwkowa S., *Wodociągi staropolskiego Lublina*, [w:] *Lublin w dziejach i kulturze Polski,* Lublin 1997 s. 85-92.

Jamiołkowska J.*, Lublin, Inwentaryzacja architektoniczno-konserwatorska,* Lublin 1977.

Klooster J., Kister E., *Nowa szansa dla Starego Miasta w Lublinie!? Raport dla inicjatywnej grupy Gelderland związany z holenderskimi możliwościami wniesienia aktywnej, inicjacyjnej roli w rewitalizację Starego Miasta w Lublinie*, wykonany przez i na zlecenie „polskiej grupy" Korporacji de Woonplaats, Lublin 2001.

Koncepcja przestrzeni publicznych Starego Miasta w Lublinie, pracownia Urbanistyczna UM w Lublinie, 1995.

Teodorowicz-Czerepińska J., *Lublin, Grodzka 20A, Dokumentacja naukowo-historyczna*, Lublin 1974.

Teodorowicz-Czerepińska J., *Synteza przedprojektowych opracowań bloku VIa na Starym Mieście w Lublinie*, Lublin, 1985.

---

1 Plan miasta z zaznaczeniem lokalizacji projektowanej rewitalizacji kamienic opracowany na podstawie opracowania J. Teodorowicz-Czerepińskiej, *Lublin, Grodzka 20A, Dokumentacja naukowo-historyczna*, Lublin 1974.

2 Program ten miał być zrealizowany w okresie od 2001 do 2003 roku. Zgodnie z jego założeniami środki zostały wykorzystane na poprawę infrastruktury w obrębie Starego Miasta.

3 Pod kierunkiem Jana Kloostera przystąpiono do przeprowadzenia projektu badawczego, którego celem miało być opracowanie „recepty" na rewitalizację staromiejskich kamienic. Korporacja mieszkaniowa de Woonplaats prezentowana przez Jana Kloostera zaprosiła do współpracy przy projekcie przedstawicieli Zarządu Miasta, Autorskie Biuro Architektury „Investprojekt Partner 6" Sp. z o.o. w Lublinie, Przedsiębiorstwo Inżynieryjno-Budowlane „Henpol", Biuro Nieruchomości „Anma" s.c. oraz TBS „Lokum" Sp. z o.o. w Świdniku – partnera De Woonplaats.

4 Autorami koncepcji programowo-przestrzennej zespołu kamienic są Stanisław Gromowski i Elżbieta Pytlarz z Autorskiego Biura Architektury „Investprojekt Partner 6".

5 Teodorowicz-Czerepińska J., *Lublin, Grodzka 20A, Dokumentacja naukowo-historyczna,* Lublin 1974.

6 Teodorowicz-Czerepińska J., *Synteza przedprojektowych opracowań bloku VIA na Starym Mieście w Lublinie,* Lublin, 1985.

7 Ibid.

8 *Dekret z dnia 02.03.1945* (Dz.U.45.9.45).

9 Hoczyk-Siwkowa S., *Wodociągi staropolskiego Lublina*, [w:] *Lublin w dziejach i kulturze Polski,* Lublin 1997, s. 85-92.

10 Studnia pochodzi prawdopodobnie z przełomu XV/XVI wieku .

11 Teodorowicz-Czerepińska J.*, Lublin, Grodzka 20A, Dokumentacja naukowo-historyczna,* Lublin 1974.

12 Jamiołkowska J.*, Lublin, Inwentaryzacja architektoniczno-konserwatorska*, Lublin 1977.

13 W 1955 roku, na uroczyste obchody 10-lecia PRL, wizytowane przez prezydenta PRL B. Bieruta.

14 Wyniki tej analizy zamieszczone zostały w opracowaniu Jana Kloostera i Ewy Kister pt. *Nowa szansa dla Starego Miasta w Lublinie!? Raport dla inicjatywnej grupy Gelderland związany z holenderskimi możliwościami wniesienia aktywnej, inicjacyjnej roli w rewitalizację Starego Miasta w Lublinie* wykonanym przez i na zlecenie „polskiej grupy" Korporacji de Woonplaats. Kosztorysy budowlane dla każdego z trzech wariantów opracowała firma „Henpol", analizę opłacalności inwestycji – w zależności od wariantu – przeprowadził przedstawiciel De Woonplaats, Jan Klooster.

15 Program funkcjonalny przyjęty dla wszystkich wariantów określony został na podstawie wytycznych opracowanych przez Wydział Strategii Rozwoju Miasta.

16 *Koncepcja przestrzeni publicznych Starego Miasta w Lublinie*, pracownia Urbanistyczna UM w Lublinie, 1995.

17 *Nowa szansa dla Starego Miasta w Lublinie!?*, op. cit. s. 11.

BIBLIOTEKA CYFROWA POLITECHNIKI KRAKOWSKIEJ