JAK „MODERNIZOWAĆ" MODERNIZM?

JAK „MODERNIZOWAĆ" MODERNIZM ?

Zabytki architektury mieszkaniowej modernizmu

Dobre praktyki konserwatorskie dla mieszkańców i użytkowników

Broszura – Poradnik

Koncepcja: Anna Jagiellak i Paulina Świątek (Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków)
Tekst: Anna Jagiellak
Projekt graficzny i skład: Marcin Bronicki (Centrum Komunikacji Społecznej)
Opracowanie: Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków

Publikacja została sfinansowana z budżetu Miasta Stołecznego Warszawy

© Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków

Wydawca:
Miasto Stołeczne Warszawa, 2014 r.
ISBN 978-83-63269-68-5

Nakład: 2000 egzemplarzy

_wstęp

Poradnik „Jak *modernizować* modernizm?" popularyzuje wiedzę o architekturze modernizmu, na przykładzie obiektów zbudowanych w Warszawie w okresie dwudziestolecia międzywojennego. Publikacja jest adresowana do mieszkańców i użytkowników budynków powstałych w tamtym czasie i wskazuje optymalne rozwiązania problemów wynikających z funkcjonowania i utrzymania obiektów zabytkowych.

Publikacja składa się z dwóch części: wprowadzenia do zagadnień architektury modernizmu i części poradnikowej. W pierwszej części zostały przedstawione elementy kompozycyjne bryły, detalu i form plastycznych, charakterystyczne dla architektury modernistycznej. Druga część zawiera zalecenia dotyczące prowadzenia prac remontowych oraz porady w zakresie kwestii prawnych i finansowych.

Poradnik został przygotowany w oparciu o wnioski lokalnych stowarzyszeń i organizacji.

Mam nadzieję, że broszura – pierwsza tego typu publikacja opracowana w Biurze Stołecznego Konserwatora Zabytków - przybliży walory zabytkowe budownictwa mieszkaniowego okresu modernizmu i zainspiruje mieszkańców do działań na rzecz jego ochrony. Zapraszamy do lektury.

Piotr Brabander
Stołeczny Konserwator Zabytków

część_I

_zarys historyczny

Modernizm był nowoczesnym ruchem w sztuce na początku XX w. i w krótkim czasie zrewolucjonizował budownictwo i urbanistykę na całym świecie. W okresie przed II wojną modernizm obierał różne kierunki: od trendów historyzujących po prądy awangardowe, takie jak konstruktywizm i funkcjonalizm. Ze względu na obszerność zagadnienia w publikacji przedstawiono wybrane przykłady architektury awangardowej w Warszawie II połowy lat 20-tych i 30-tych XX w.

Ruch modernistyczny w architekturze był odpowiedzią na nasilające się problemy mieszkaniowe w miastach, związane z rozwojem przemysłu na początku XX w. Rosnące przeludnienie stało się impulsem dla architektów do projektowania nowoczesnych osiedli socjalnych, które zrywały z XIX-wieczną praktyką budowania ciemnych i niehigienicznych oficyn. W nowych domach każdy mieszkaniec miał mieć zapewniony dostęp do światła, powietrza i zieleni.

Założenia ruchu modernistycznego były rewolucyjne: optymalne warunki mieszkaniowe miały być zagwarantowane dla każdego, niezależnie od jego statusu społecznego. Domy miały być masowe i tanie, ale jednocześnie funkcjonalne i estetyczne. Zastosowanie nowych technologii i materiałów, w tym szczególnie żelbetu, stali oraz dużych przeszkleń pozwoliło na tworzenie nowatorskich projektów i czytelnej funkcji. Ornamenty i dekoracje w tradycyjnym znaczeniu stały się zbędne. Nowa forma wyrażona w prostych, wyważonych proporcjach i rytmicznie spiętrzonych bryłach przeszła do kanonu współczesnego budownictwa.

W Polsce modernizm był nierozerwalnie związany z procesem odradzania się kraju po uzyskaniu niepodległości. Ruch awangardowy miał duży wpływ na kształtowanie się architektury i urbanistyki wielu miast, w tym przede wszystkim Warszawy. Boom budowlany okresu międzywojennego diametralnie zmienił charakter miasta. Powstały wtedy takie znane osiedla mieszkaniowe, jak Żoliborz WSM, Żoliborz Dziennikarski i Urzędniczy, Osiedle TOR na Kole i Kolonia TOR na Pradze, WSM na Rakowcu, Kolonia Słońce i Szare Domy na Mokotowie, czy zespoły willowe na Saskiej Kępie. Nowoczesne, funkcjonalne budownictwo projektowane przez światowej sławy polskich architektów i inżynierów przyczyniło się do tego, że miasto otrzymało przydomek „Paryża Północy". Zachowana w większości do dziś zabytkowa architektura modernizmu jest częścią Starej Warszawy.

Zasoby oryginalnej substancji zabytkowej w Warszawie w porównaniu z innymi stolicami europejskimi są stosunkowo nieduże. Znaczną część spośród zachowanych do dziś historycznych budynków stanowią obiekty wzniesione w okresie modernizmu. Wyjątkowy charakter tych obiektów wynika z faktu, iż powstawały one na fali niebywałego entuzjazmu związanego z tworzeniem się nowoczesnego społeczeństwa w wolnym państwie.

Architektura funkcjonalna okresu modernizmu ze względu na prostotę formy i lapidarność detalu, bywa niesłusznie oceniana jako bezstylowa i mało wartościowa. Ze względu na brak rozpoznania wartości zabytkowych, budownictwo tego okresu jest narażone na niewłaściwe zmiany i ingerencję podczas prowadzonych prac remontowo-konserwatorskich. Niniejszy poradnik ma na celu upowszechnienie wiedzy na temat walorów zabytkowych architektury modernizmu i wskazanie optymalnych rozwiązań podczas prowadzonych prac remontowych.

_Syrkusowie, Brukalscy, Żórawski

Polscy architekci okresu modernizmu należeli do światowej awangardy artystycznej, działającej na rzecz poprawy warunków życia w miastach. Moderniści włączyli się w rozwój budownictwa spółdzielczego, które w okresie międzywojennym przeżywało szczególny rozkwit. W Warszawie powstała w tym czasie Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa (WSM), która stała się wzorem do naśladowania w całym kraju.

Zakładane wówczas tzw. kolonie spółdzielcze stawiały sobie za cel budowanie domów z niedużymi, ale słonecznymi i co najważniejsze tanimi mieszkaniami. Najbardziej przełomowym rozwiązaniem technicznym w nowych domach była instalacja wodno-kanalizacyjna, dająca mieszkańcom dostęp do bieżącej wody.

Osiedla były projektowane z uwzględnieniem nie tylko potrzeb socjalnych, ale także kulturalno-edukacyjnych. Oprócz suszarni i pralni powstawały zatem również przedszkola, żłobki, domy kultury, kina i teatry. Nieodłącznym elementem otoczenia domów były skwery i tereny zielone, przeznaczone dla rekreacji i wypoczynku.

Obok budownictwa socjalnego, realizowano także wysokiej klasy projekty przeznaczone dla zamożniejszych obywateli. Głównym odbiorcą przestronnych apartamentów i wyposażonych w nowoczesne urządzenia budynków (np.: podziemne garaże, windy) była coraz liczniejsza wyższa kadra urzędnicza.

Jednymi z najbardziej znanych przedstawicieli awangardy okresu modernizmu w Polsce byli Helena i Szymon Syrkusowie. Ich działalność koncentrowała się na rozwiązywaniu problemów mieszkaniowych i projektowaniu tanich i funkcjonalnych domów. Postulowali oni uprzemysłowienie budownictwa mieszkaniowego i projektowanie mieszkań dostępnych dla uboższych warstw społecznych. Do sztandarowych prac Syrkusów, powstałych w okresie międzywojennym, zalicza się osiedle mieszkaniowe Rakowiec, zaprojektowane dla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.

Drugą słynną parą projektantów okresu modernizmu byli Barbara i Stanisław Brukalscy. Do najbardziej znanych prac Brukalskich, powstałych przed 1939 r. należą kolonie mieszkaniowe na Żoliborzu zaprojektowane również dla Warszawskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Brukalscy byli jednymi z twórców koncepcji budownictwa mieszkaniowego spółdzielczego, którą propagowali w swoich projektach i realizacjach.

Do grupy architektów specjalizujących się w budownictwie mieszkaniowym o wyższym standardzie należał m.in. Juliusz Żórawski. Jego projekty uwzględniały wszystkie pięć zasad architektury nowoczesnej postulowane przez Le Corbusiera. Do sztandarowych realizacji Juliusza Żórawskiego, zachowanych do dnia dzisiejszego należą następujące budynki: Dom Wedla przy ulicy Puławskiej 28, apartamentowiec położony przy Al. Przyjaciół 3 oraz Szklany Dom przy ul. Mickiewicza 34/36.

1. Szklany Dom - perła warszawskiego modernizmu (Żoliborz)

_zasady kompozycji bryły

Modernizm wprowadził wiele nowych rozwiązań konstrukcyjnych w budownictwie. Ściany budynków przestały pełnić funkcję nośną i zostały zastąpione żelbetowymi słupami. Pozwoliło to na zastosowanie dużych przeszkleń - jednego z głównych elementów nowej bryły. Ze względu na użycie szkła na niespotykaną dotychczas skalę budownictwo modernistyczne nazywano „szklanymi domami".

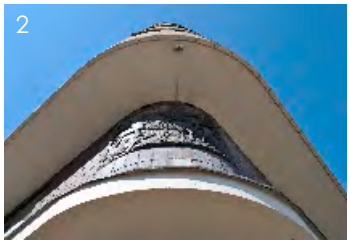
Charakterystyczną cechą architektury modernizmu jest prosta forma połączonych ze sobą prostopadłościanów lub sześcianów. Każda z brył jest wyraźnie zaakcentowana. Przylegające do siebie kubiczne kształty są zazwyczaj zróżnicowane pod względem gabarytu i masy. Przemyślana asymetria dodanych do siebie brył wprowadza dynamikę, ale nie zakłóca harmonii kompozycji. Wyważone proporcje bloków podkreślają lekkość i przejrzystość układu. Całość stanowi skończoną kompozycję.

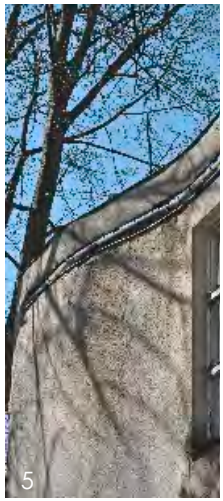
Kształt bryły powstawał w wyniku analizy nasłonecznienia i ukształtowania terenu. Dobrą cyrkulację powietrza i widok na zieleń osiągano poprzez podział bryły bloku za pomocą ryzalitów i wykuszy.

Proste formy przypominające „pudełka" mają płaskie dachy, niewidoczne z poziomu ulicy. Takie rewolucyjne rozwiązanie konstrukcyjne w polskich warunkach klimatycznych wzbudzało wiele kontrowersji, głównie ze względu na problem zalegania śniegu i odprowadzania wody. Płaski dach pozwala jednak na jego funkcjonalne wykorzystanie. Najwyższy poziom budynku został w wielu przypadkach urozmaicony tarasami z ażurowymi daszkami.

Jednym z wielu prądów awangardy początku XX w. był tzw. styl okrętowy, określany także stylem opływowym, inspirowany rozwijającym się przemysłem lotniczym i okrętowym. W przeciwieństwie do ostrych form konstruktywizmu i funkcjonalizmu, elementem rozpoznawalnym tego stylu jest aerodynamiczność wyrażona w falujących uskokach, miękkich zaokrągleniach i płynnych załamaniach linii. Szczególnie charakterystyczne dla stylu okrętowego są owalne okna, tzw. bulaje oraz daszki i nadbudówki stylizowane na mostki kapitańskie.

Nowa estetyka wyparła tradycyjną plastykę detalu architektonicznego. Zaprzestano dzielenia elewacji na główne i tylne – wszystkie wymagały starannego opracowania. Zasada kompozycji określana słowami „forma wynika z funkcji" podporządkowała elewacje konstrukcji budynku. Ściany zewnętrzne stały się integralną częścią zaprojektowanej struktury. Z elewacji zniknęły ciężkie historyzujące rzeźby - zastąpiły je duże płaszczyzny jednolitych i z pozoru gładkich ścian. W zamian pojawił się płaski, graficzny detal wyrażony w starannie opracowanych wyprawach tynkowych, cegle i okładzinach kamiennych. Kolor zastosowanych materiałów odgrywał istotną rolę w kompozycji brył. Barwa miała za zadanie akcentować odpowiednie partie budynku przy wykorzystaniu efektów światłocieniowych.





2. Opływowość - okrągły narożnik (Mokotów) | 3. Addycyjność brył (Saska Kępa) | 4. Krzywizny daszków (Mokotów) | 5. Opływowość linii (Saska Kępa)

_5 zasad Le Corbusiera

Czołowym przedstawicielem nowoczesnego ruchu w architekturze modernizmu był Le Corbusier - szwajcarski architekt i urbanista. Jego twórczość miała ogromny wpływ na architekturę XX wieku. Powszechnie uważa się go za prekursora i propagatora modernizmu. Le Corbusier przeszedł do historii jako twórca pięciu postulatów nowoczesnej architektury, które ukształtowały budownictwo XX w.: konstrukcja słupowa, pasmowe okna, płaskie dachy, tarasy na dachach, wolny plan i wolna elewacja.

Jako urbanista Le Corbusier propagował ideę masowego budownictwa domów mieszkalnych, w postaci jednakowych wieżowców usytuowanych symetrycznie w otoczeniu zieleni. Był również autorem koncepcji funkcjonalnego rozmieszczenia rejonów przeznaczonych do pracy, mieszkania i wypoczynku w strukturach miasta. Nowoczesne zasady zawarte w pięciu postulatach można było realizować dzięki uprzemysłowieniu budownictwa i zastosowaniu nowoczesnych technologii na masową skalę.

Le Corbusier przewodniczył Międzynarodowemu Kongresowi Architektury Nowoczesnej CIAM (*Congrès international d'architecture moderne*), zrzeszającemu czołowych architektów modernistycznych z całego świata, w tym także z Polski. Najważniejszym dziełem CIAMu było uchwalenie w 1933 r. „Karty Ateńskiej", wytyczającej kierunki i działania nowoczesnej urbanistyki i architektury. Karta odegrała kluczową rolę w procesie odbudowy miast po II wojnie światowej.

5 zasad nowoczesnej architektury Le Corbusiera

_płaski dach
Nowe materiały budowlane umożliwiły zastosowanie płaskich dachów. Taka konstrukcja wymagała dużej precyzji wykonania, związanej z uszczelnieniem płaszczyzny, ale zapewniała mniejsze zużycie materiałów, obniżając tym samym koszty budowy. Płaski dach umożliwił zarazem poprowadzenie rur spustowych wewnątrz budynku, eliminując konieczność umieszczania obróbek blacharskich na elewacji. Płaskie dachy stwarzały dodatkową przestrzeń rekreacyjno-użytkową, przeznaczoną na tarasy widokowe lub ogrody. Pozwalały ponadto na dowolne kształtowanie bryły budynku bez ograniczenia zachowania proporcji i dostosowania dachu do architektury budynku.

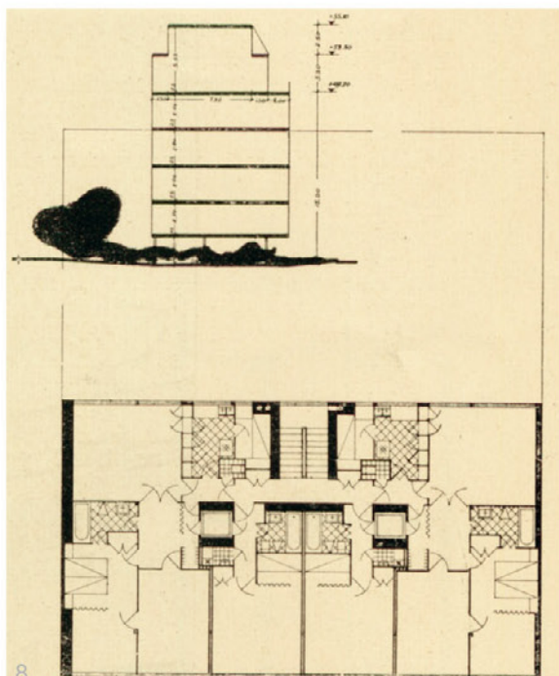
6

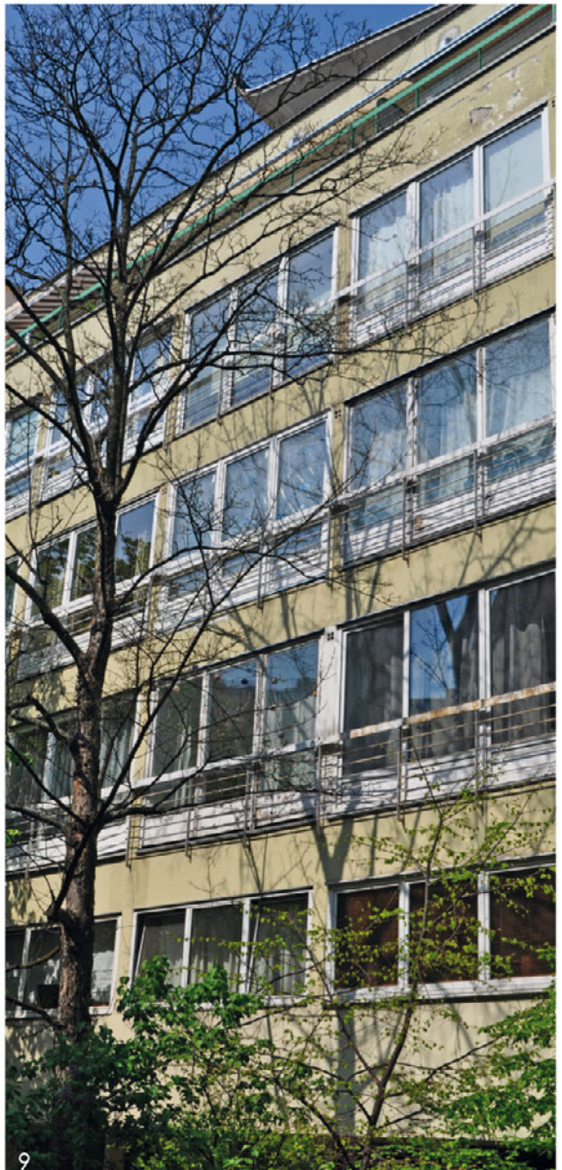
7

6. Taras widokowy na dachu (Żoliborz) | 7. Schody prowadzące na taras (Saska Kępa)

_okna pasmowe
To okna ułożone w jeden długi pas, ciągnący się wzdłuż całej elewacji. Powtórzony na każdym z pięter kondygnacji ciąg tworzył charakterystyczne dekoracyjne, przeszklone wstęgi. Dzięki dużej powierzchni okna pasmowe zapewniały optymalne doświetlenie pomieszczeń.

_wolny plan
Wprowadzenie konstrukcji żelbetowej oznaczało rezygnację ze ścian nośnych. Innowacja pozwalała na swobodne wydzielenie pomieszczeń w ramach kondygnacji, a tym samym dawała możliwość dostosowania rozkładu pomieszczeń do potrzeb użytkowników.


8


9

8. Wolny plan (Śródmieście) | 9. Pasmowe okna i portfenetry (Śródmieście)

_5 zasad Le Corbusiera

_konstrukcja oparta na słupach
Słupy zwane też pilotis, pełniły funkcję nośną, odciążającą ściany budynku. Podparcie konstrukcji słupami umożliwiło stworzenie nowej dodatkowej przestrzeni wspólnej – podcieni lub prześwitu pod budynkiem.

_wolna elewacja
Odciążenie ścian spowodowało wyeliminowanie detalu dekoracyjnego z fasad budynku. Ściana nie potrzebowała już dodatkowego wsparcia w postaci stabilizującego ją detalu architektonicznego. Pozwoliło to na swobodne użycie szkła na elewacjach.

10. Wolna elewacja (Mokotów)

_rytm

Dążenie do obniżenia kosztów i skrócenia czasu budowy mieszkań łączyło się z koniecznością zredukowania ilości użytych elementów konstrukcyjnych i materiałów budowlanych. Poszukiwania optymalnych rozwiązań mieszkaniowych doprowadziły do wypracowania powtarzalnych, gotowych typów mieszkań. Rozplanowanie takich samych pomieszczeń wewnątrz bloku wpływało na ukształtowanie bryły budynku.

Charakterystycznym elementem architektury modernistycznej stał się rytm powtarzanych i zwielokrotnionych form. Rytm domu akcentowały najczęściej elementy wystające z lica elewacji: ostro ścięte bądź pofalowane ryzality, wykusze, balkony i loggie oraz znajdujące się w linii fasady filary podcieni. Rytm wyznaczały także powtórzone, równoległe pasma okien, pionowe i poziome wgłębienia w licu elewacji, a także układ balustrad, portfenetrów i ogrodzeń.

Rytm podkreślały ponadto zwielokrotnione uskoki obramień portali, przejść bramnych i gzymsów. Precyzja i staranność wykonania poszczególnych detali pozwalała na zaakcentowanie walorów estetycznych opracowania budynku. Ten efekt był osiągany za pomocą prostych elementów, takich jak m.in. wyrysowane w tynku elewacji linie, imitujące kamienne płyty. Rytm delikatnych linii podkreślał wysoką jakość i finezję opracowania elewacji.

11. Rytm pasmowych okien (Mokotów)

12. Rytm klinkierowych cegieł (Żoliborz)

13. Rytm zaokrąglonych ryzalitów (Ochota)

14. Rytm ostro ściętych ryzalitów, podkreślony oknami narożnymi (Mokotów)

_detal

Różnorodność form dekoracyjnych modernizmu wynikała z funkcjonalnego traktowania architektury. Konieczność wypracowania tanich i dostępnych rozwiązań doprowadziła do zredukowania detalu architektonicznego. Główny nacisk położono na graficzne opracowanie ścian. Elewację budynków wykańczano najczęściej tynkami szlachetnymi, szarą cegłą, klinkierem i okładzinami kamiennymi. Kolorystyka elewacji odpowiadała barwie materiałów elewacyjnych i ograniczała się do stonowanych szarości, jasnych beżów bądź ugrów.

Powszechnie stosowanym materiałem na fasadach były wyprawy tynkarskie. Tynkowanie było po prostu znacznie tańsze nie tylko na etapie realizacji, ale także konserwacji. Tynk był ponadto materiałem bardzo praktycznym: zabezpieczał wątki ceglane przed niekorzystnym wpływem otoczenia i chronił elementy łatwopalne przed ogniem. Ze względu na właściwości higroskopijne, tynk zabezpieczał ściany przed wilgocią zapewniając dobry mikroklimat we wnętrzach.

W okresie dwudziestolecia międzywojennego stosowano najczęściej tzw. tynki szlachetne. Wyprawy te, znacznie droższe od zwykłych tynków, uszlachetniano dodatkami w postaci kruszywa tj.: wielobarwnego żwiru, mielonego marmuru lub szkła. Warstwy wykończeniowe barwiono. W końcowej fazie, tj. po nałożeniu na elewację, tynki poddawano obróbce, nadając im różnorodne faktury: nakrapianą, zacieraną, cyklinowaną, rowkowaną, kraterowaną, gwiazdkowaną, dociskaną i kamienną. Mocno fakturowane wyprawy decydowały zarówno o wyrazie plastycznym elewacji, jak i całości budynku. W zależności od rodzaju i grubości dodanego kruszywa (szkła, drobinek metalu lub miki) uzyskiwano zróżnicowane efekty fakturowe i światłocieniowe. Tynki szlachetne, ze względu na dużą wytrzymałość i wysoką jakość wykonania, a zarazem walor estetyczny i plastyczny cieszyły się mimo wysokich cen dużą popularnością. Opracowanie wypraw wymagało precyzji wykonania i dobrego warsztatu. Szczególnie trudne były wyprawy kamienne imitujące droższe, ale trwalsze okładziny z piaskowca.

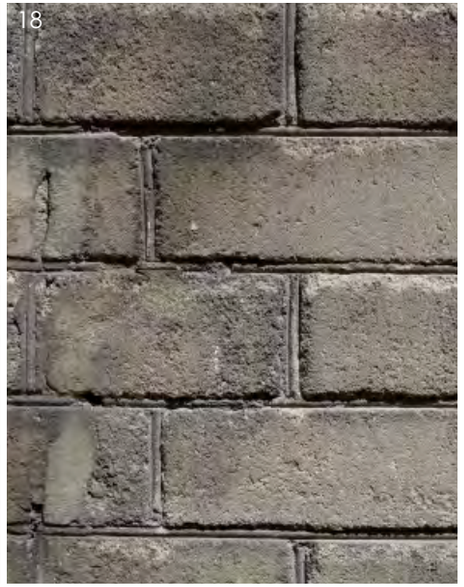
Drugim, równie powszechnym materiałem opracowania elewacji była cegła. W Warszawie szczególnie popularna była tzw. szara cegła cementowa, uzyskana w ramach poszukiwań nowych i tanich materiałów budowlanych. Szara cegła była trwalsza niż wyprawy tynkowe i dawała możliwości różnorodnego opracowania.

Podobnie trwałym i często stosowanym materiałem był klinkier. Wobec niskiej ceny, licowanie cegłą klinkierową lub płytkami klinkierowymi stosowano zwłaszcza w budownictwie mieszkaniowym. Klinkier przeplatano często z szarą cegłą, co dawało oryginalne efekty kolorystyczne i fakturowe. Ze względu na jego niską nasiąkliwość, klinkier, obok granitu stosowano na cokołach i w przejściach bramnych – miejscach najbardziej narażonych na wilgoć i zabrudzenia.

Zarówno cokoły jak i schody zewnętrzne wylewano materiałem nazywanym lastriko. Na początku XX w. w wyniku uprzemysłowienia produkcji lastriko stało się niezwykle popularne w budownictwie mieszkaniowym. Do wykończenia elementów zewnętrznych elewacji używano lastriko płukanego ze względu na szorstkość materiału i małe ryzyko poślizgu.

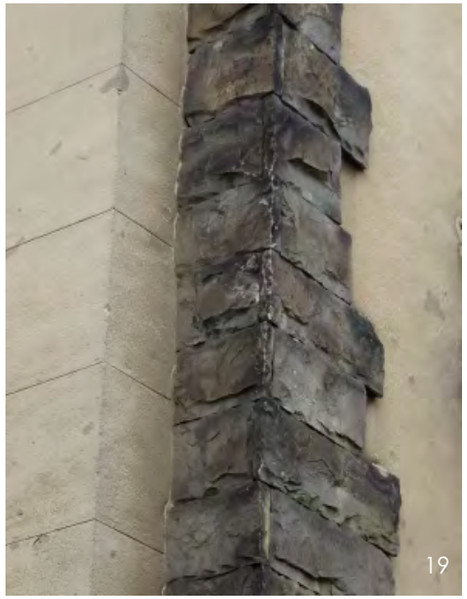
Elewacje pokrywano także okładzinami kamiennymi z piaskowca. Ze względu na duży koszt, kamieniem licowano zazwyczaj obiekty o podwyższonym standardzie. Kamień, najtrwalszy i najdroższy z materiałów elewacyjnych, stosunkowo rzadko był kładziony na elewacjach budynków mieszkalnych.

15. Okładzina z klinkieru (Mokotów) | 16. Okładzina z klinkieru (Żoliborz)

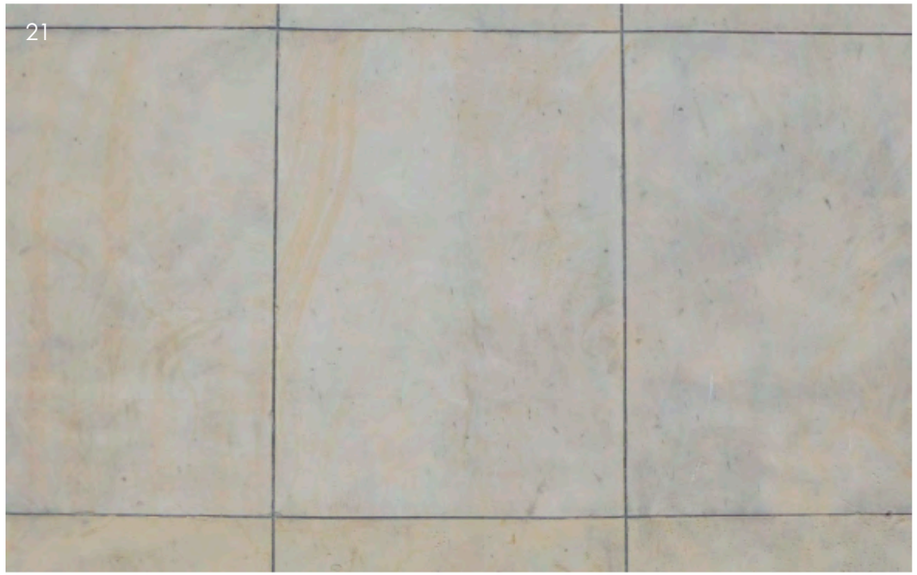


17. Ceramiczna żółta okładzina (Mokotów) | 18. Szara cegła (Mokotów)

19. Kontrast materiałów i opracowania elewacji (Saska Kępa)



20. Imitacja bloków kamiennych w tynku (Saska Kępa)



21. Okładzina kamienna, piaskowiec (Mokotów)

22. Błyszcząca w słońcu mika (Mokotów)

_otwory okienne

Okna stanowiły jeden z najważniejszych elementów kompozycji modernistycznej fasady. Duże, poziome otwory okienne miały zapewniać dobre doświetlenie oraz naturalną wentylację pomieszczeń. Okna ustawione były najczęściej w formie równoległych pasów rozmieszczonych na całej długości elewacji, tworząc tzw. okna pasmowe. Osadzone niemal równo z licem ściany otwory okienne miały sprawiać wrażenie jednej płaszczyzny wkomponowanej w całość fasady.

Szczególnie ulubionym motywem architektów były okna narożne, podkreślające ostre załamania lub przeciwnie - płynne zaoblenia ścian budynku. Inną formą często stosowanych przeszkleń elewacji były okrągłe bulaje i pionowe pasy okien tzw. „termometry" doświetlające klatki schodowe. Podziały stolarki okiennej były dostosowywane do bryły budynku. Pionowy lub poziomy układ szprosów miał równoważyć kształt otworu okiennego.

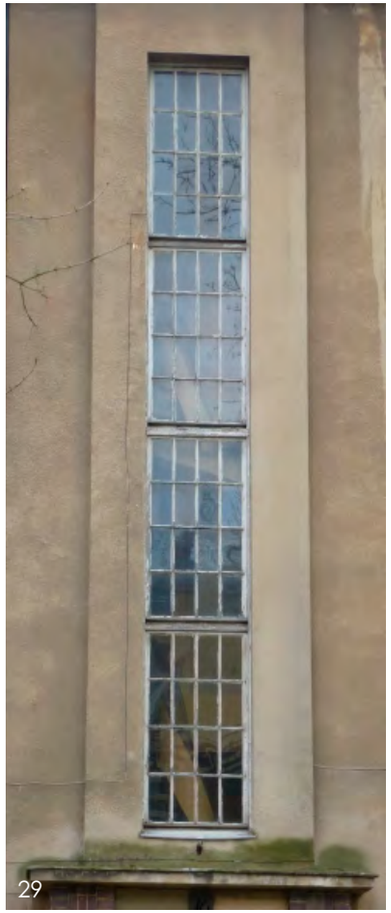
Pozbawione obramień i detalu okna wykonywane były tradycyjnie z drewna. Ślusarki okiennej nie stosowano w architekturze mieszkalnej. W oszczędnym budownictwie socjalnym wstawiano najczęściej tańsze okna szwedzkie (zespolone), rzadziej okna skrzynkowe. Okna drewniane spełniały ówczesne wymagania użytkowe.

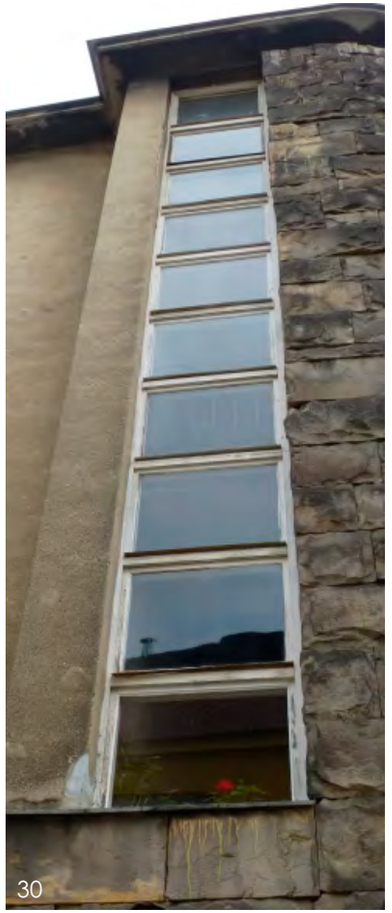
23

23. Stolarka okienna (Żoliborz)

24. Okna na narożnikach ryzalitów (Saska Kępa) | 25. Okna zespolone (Żoliborz)

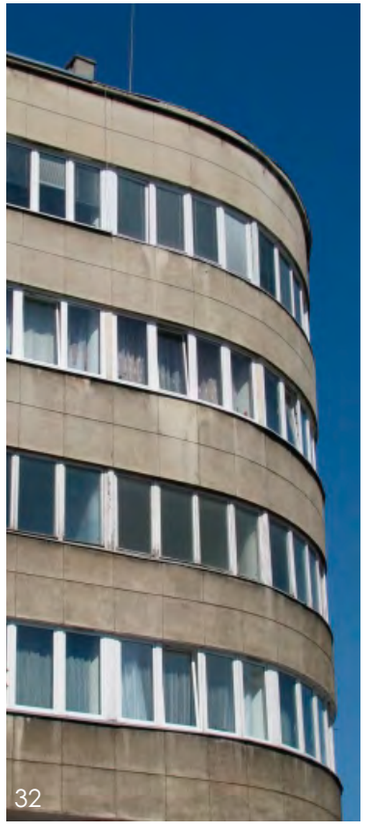
26. Okno w wykuszu (Mokotów) | 27. Bulaj (Saska Kępa)





28 - 30. „Termometr" doświetlający klatkę schodową (Saska Kępa)

31



32

_przestrzenie wspólne

Przestrzenie wspólne w bloku mieszkalnym to powierzchnie dostępne dla wszystkich użytkowników budynku: portale wejść do domów, klatki schodowe, przejścia bramne podcienia i tarasy. Przestrzenie te stanowiły najbardziej reprezentacyjny element wnętrz budynków. Elementy wyposażenia tych wnętrz projektowano całościowo i podporządkowywano idei stworzenia harmonijnej całości z architekturą budynku. Szczególną wagę przywiązywano do terakotowych, kamiennych i lastrikowych posadzek, które wyróżniała oryginalna kompozycja i kolorystyka.

Równie istotnym elementem były przeszklenia zapewniające doświetlenie klatek schodowych. W przestrzeniach wspólnych stosowano najczęściej luksfery, osadzone w ścianach wydzielających powierzchnie w obrębie klatek. Cokoły przejść bramnych wykładano ze względów praktycznych płytkami klinkierowymi. Śliskie i nieporowate powierzchnie ułatwiały utrzymanie porządku i higieny. Ściany klatek schodowych wykładano też droższymi materiałami takimi jak marmur, czy też alabaster podolski. Popularnym materiałem do wykończenia klatek schodowych było lastriko. Na schody wewnętrzne, posadzki i tarasy wylewano lastriko, które następnie szlifowano. Na posadzkach stosowano często lastriko wielobarwne, z którego tworzono wzorzyste kompozycje.

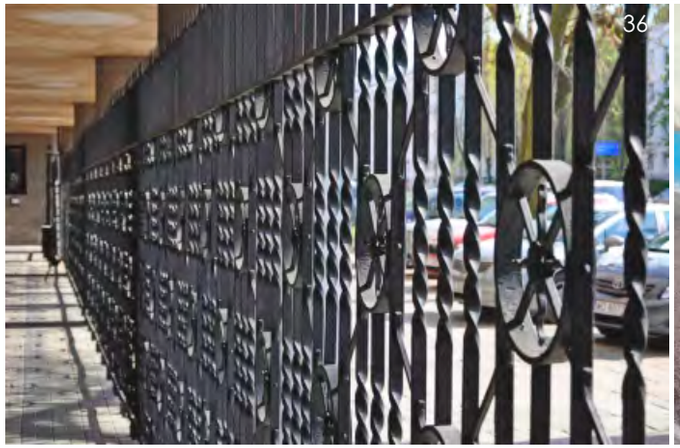
Drewniane lub metalowe pochwyty i balustrady stanowiły przykład dekoracyjnego potraktowania form użytkowych. Delikatnie akcentowany detal miał współgrać ze stonowaną barwą ścian i zróżnicowaną kolorystyką posadzek.

33

31. Bulaj (Żoliborz) | 32. Pasmowe okna (Mokotów)

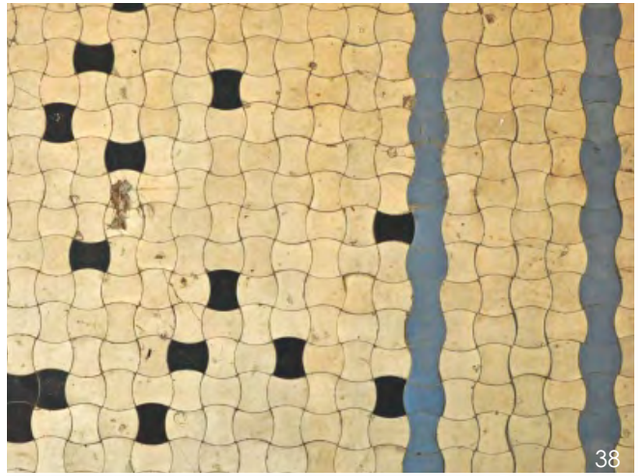
33. Hol główny klatki schodowej z malowidłem Zofii Stryjeńskiej (Mokotów)

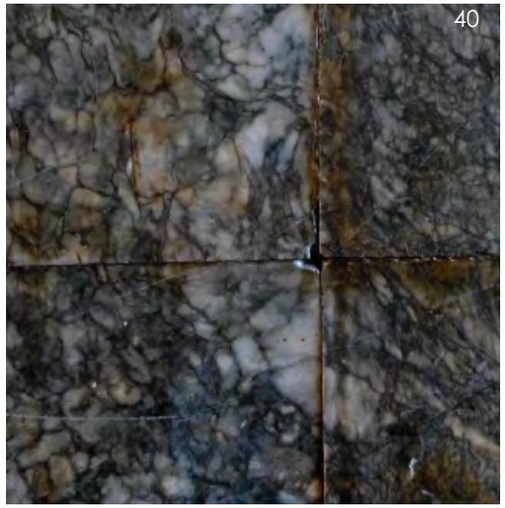
34. Oryginalne drzwi wejściowe (Saska Kępa) | 35. Zachowane luksfery na klatce schodowej (Mokotów)



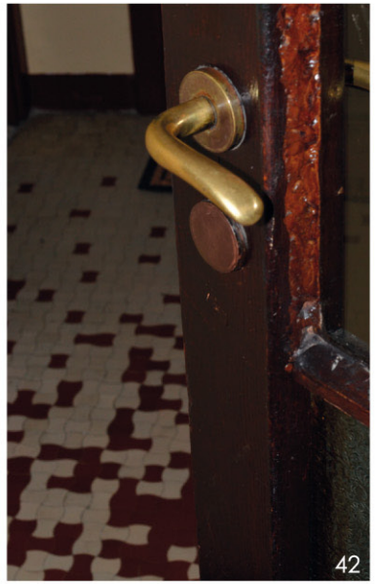
36. Zachowana krata ogrodzenia (Żoliborz) | 37. Schody wejściowe z lastriko (Powiśle)

38. Posadzka z mozaiki terakotowej (Śródmieście) | 39. Posadzka z mozaiki terakotowej (Mokotów)

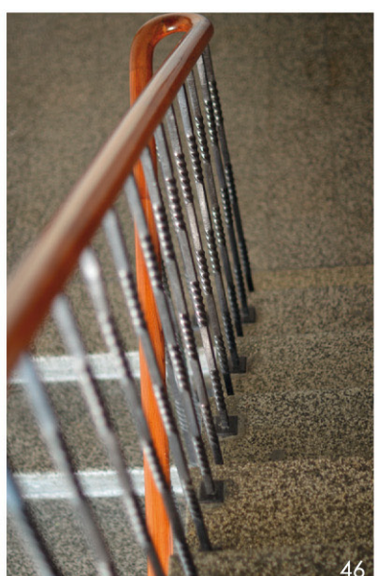




40. Okładzina z alabastru podolskiego (Śródmieście) | 41. Schody z lastriko (Mokotów)



42. Oryginalna klamka mosiężna (Mokotów) | 43. Gałka drzwiowa (Żoliborz)



44. Odtworzona klamka (Żoliborz) | 45-46. Balustrada (Żoliborz) | 47. Balustrada (Mokotów)

_otoczenie zabytku

Główną zasadą projektowania architektury modernizmu było jak najlepsze wkomponowanie bloków mieszkalnych w miejscowe otoczenie. Dobre nasłonecznienie - priorytet architektury modernizmu - miały zapewnić duże odstępy między poszczególnymi budynkami. Tym samym, w nowym budownictwie zostały wyeliminowane ciemne podwórka-studnie charakterystyczne dla dawnych kamienic. Dom miał współgrać pod względem kształtu i gabarytu z otaczającym go krajobrazem. Zieleń stosowano głównie jako element otaczający architekturę, wypełniający podwórka i przestrzeń międzyblokową.

Jednym z najbardziej nowoczesnych elementów krajobrazu były zielone ogrody urządzane na dachach budynków. Choć zielone dachy znane były już w starożytności, to swój renesans przeżyły w okresie modernizmu. Autorem koncepcji wprowadzenia zieleni na dach był Le Corbusier. Ogrody na dachach miały rekompensować utratę zielonej przestrzeni zajętej przez masowe budownictwo.

Zieleń przydomowa i ogrodowa miała być niewysoka i nieinwazyjna. Zagospodarowane tereny zielone wokół domów projektowano jako dodatek do architektury, nigdy jako element dominujący. Typowymi elementami kształtowania krajobrazu wokół domów były pergole, tarasy, schodki i murki oporowe. Cechą charakterystyczną terenów zielonych była ich ogólnodostępność.

48. Zieleń międzyblokowa (Żoliborz)

49. Zagospodarowana zieleń podwórza (Mokotów) | 49a. Zieleń podwórza, stan obecny (Mokotów)

50. Przykład uzupełnienia oryginalnych stopni z lastriko, w przypadku tego typu uzupełnień pożądane jest stosowanie lastriko o podobnej ziarnistości (Żoliborz)

51. Przykład prac remontowo-konserwatorskich na elewacji - szara cegła i klinkier - Nagroda Brukalskich 2014 w kategorii renowacja budynku wielo-rodzinnego (Żoliborz)

52. Przykład uzupełnienia oryginalnej posadzki z mozaiki terakotowej - tzw. gorseciki (Mokotów)

_na co należy zwrócić uwagę

Przed przystąpieniem do prac remontowo-konserwatorskich należy przeprowadzić tzw. rozpoznanie obiektu. Pozwoli to na dostosowanie zakresu i charakteru planowanych robót do specyfiki zabytku. Analizując sposób wykonania prac (technologia, materiały, zakres) warto zwrócić uwagę na zewnętrzne elementy architektury oraz układ przestrzenny i wystrój wnętrz. Elementy opracowania bryły, detalu architektonicznego i wystroju wnętrza są nieodłączną częścią zabytku. Nawet niewielkie zmiany np. takie, jak użycie współczesnego materiału, odbiegającego wyglądem od historycznego będzie miało zasadniczy wpływ na estetykę elewacji i na odbiór wizualny całego budynku.

Prace przy obiekcie i w jego otoczeniu powinny być planowane kompleksowo, tak aby budynek wraz z działką tworzył wizualnie spójną całość (patrz „_zasady kompozycji bryły", część I).

Brak pełnego i właściwego rozpoznania jest najczęstszą przyczyną nieprawidłowo przeprowadzonych prac remontowych. Zbyt duża ingerencja w strukturę zabytku może prowadzić do zniekształcenia jego pierwotnej formy architektonicznej i estetycznej. W wyniku takich prac trudno jest rozpoznać m.in. oryginalny kolor i materiał elewacyjny.

Drugą najważniejszą sprawą w rozpoznaniu jest analiza stanu technicznego budynku, wynikającego z wieloletniej eksploatacji. Najczęściej spotykanym problemem w obiektach zabytkowych są zawilgocenia. W takim przypadku należy przede wszystkim określić i wyeliminować przyczyny zawilgocenia. Następnie po osuszeniu murów, przejść do realizacji prac remontowo- konserwatorskich.

Przystępując do prac warto zadać sobie trud i ustalić pierwotny wystrój obiektu. Oryginalny detal elewacji można ustalić na podstawie kwerendy materiałów archiwalnych. Stare zdjęcia, oryginalne plany (fotoplany), rysunki, oraz późniejsze dokumentacje i opracowania mogą być najlepszą wskazówką dla ustalenia jaki materiał i sposób opracowania elewacji będzie zgodny z pierwowzorem. Oryginalny kolor i fakturę wykończeń można także ustalić usuwając wtórne warstwy przemalowań i przeprowadzając badania odkrywek. Analiza zachowanych fragmentów pozwoli ustalić strukturę, rodzaj i kolor pierwotnych tynków.

Należy także pamiętać, że o zabytkowości obiektu decydują nie tylko jego wartości artystyczne, ale również wartości niematerialne, czyli historia budynku i związane z nim wydarzenia. Mogą to być np. ślady kul z okresu Powstania Warszawskiego, tajny schowek w mieszkaniu – pozostałości po czasach okupacji lub też tablica upamiętniająca mieszkańca danego budynku. Większość śladów wydarzeń historycznych pochodzi z okresu II wojny światowej, która pozostawiła trwałe blizny w charakterze całego miasta. Ślady te mają ogromną wartość emocjonalną i należy o nie dbać, by nie zniknęły pod nową warstwą tynku, przybudówką lub wielkoformatową reklamą.

Prace prowadzone sporadycznie i bez rozpoznania cech architektury zabytku mogą prowadzić do utraty wartości zabytkowych obiektu.

_o czym trzeba pamiętać prowadząc prace

Przeprowadzenie rozpoznania uzupełnionego przeglądem archiwów pozwoli na przygotowanie pełnej listy problemów technicznych, konserwatorskich i funkcjonalnych zabytku. W ten sposób będzie można postawić właściwą diagnozę i sprecyzować plan niezbędnych robót, który zapewni komplementarność prac, eliminując działania o charakterze doraźnym i tymczasowym.

Opracowanie planu działań inwestycyjnych pozwoli na etapowanie i ustalenie racjonalnej kolejności

wykonywanych robót. Ich realizacja powinna odbywać się wg określonego harmonogramu, wdrażanego niezależnie od zmieniających się zarządów wspólnot czy też osób zaangażowanych w zlecanie prac. Etapowanie ułatwi ponadto budżetowanie i zabezpieczenie środków, przy braku możliwości jednorazowej realizacji całości przedsięwzięcia. Co więcej, przygotowanie rozłożonego na etapy programu zwiększa szanse na uzyskanie dotacji i refundacji z budżetu państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (patrz „_dotacje", część II).

W obiekcie zabytkowym nie jest wskazane prowadzenie niektórych prac, realizowanych w budynku współczesnym. Dotyczy to szczególnie ocieplania ścian zewnętrznych, przebijania otworów okiennych i drzwiowych, łączenia lokali i usuwania ścian działowych. W obiektach zabytkowych nie należy ponadto montować na elewacji urządzeń klimatyzacyjnych, anten satelitarnych i dokonywać zmian zachowanego wystroju (elewacje, przestrzenie wspólne i lokale prywatne). Nie należy również przemalowywać fragmentów elewacji. Przypadkowe różnokolorowe „łaty", pojawiające się najczęściej w poziomie parteru wprowadzają dysharmonię i obniżają walory estetyczne obiektu.

Należy pamiętać, że o wartości obiektu decyduje oryginalna substancja zabytkowa, nawet wtedy kiedy jest podniszczona i uszkodzona. Lepiej jest dołożyć starań i uzupełnić braki (nawet jeśli widać różnicę pomiędzy oryginalnymi i nowymi elementami) i zachować to co jest, niż wymieniać na nowe. Dotyczy to np. ubytków w posadzkach klatek schodowych, cokołach, ościeżach wejść bramnych i metalowych lub drewnianych elementach wyposażenia. Warto również zwrócić uwagę na ukryte pod wtórnymi warstwami farby elementy dekoracyjne, takie jak wgłębienia w elewacji, ryflowania wokół okien czy też szlachetne tynki lub okładziny kamienne.

Należy także zadbać o zachowanie wystroju klatek schodowych poprzez zastosowanie odpowiedniego materiału i koloru oraz o odtworzenie charakterystycznych elementów wyposażenia, np. oryginalnej stolarki drzwiowej z mosiężnymi klamkami i detalem numeracji lokali, a także osprzętu elektrycznego i opraw świetlnych.

W ramach tzw. „odstępstw od przepisów techniczno-budowlanych" (dotyczy to obiektów znajdujących się pod prawną ochroną konserwatorską) nie ma m.in. obowiązku malowania na żółty kolor instalacji i skrzynek gazowych – elementy te powinny być dostosowane do kolorystki ścian. W budynkach zabytkowych nie ma również konieczności przenoszenia liczników gazowych z lokali użytkowych i montowania ich na klatkach schodowych.

Przed wykonaniem dokumentacji projektowej, na etapie wstępnych koncepcji właściciel zabytku może skonsultować się pisemnie z konserwatorem i zgłosić planowany zakres robót. Konserwator przygotowuje wówczas również w formie pisemnej tzw. zalecenia konserwatorskie, w których przedstawi najmniej inwazyjny dla zabytku sposób przeprowadzenia planowanych prac (patrz „_wybrane kwestie prawne", część II).

Rozpoznanie i zachowanie walorów zabytkowych budynku stwarza możliwość wpisania obiektu do rejestru zabytków. Rejestr ułatwia nie tylko ubieganie się o dotację lub refundację kosztów poniesionych na przygotowanie dokumentacji lub na prace przy zabytku, ale otwiera również szansę na skorzystanie z ulg podatkowych (patrz „_wybrane kwestie prawne", część II).

Nie wszystkie prace możliwe do zrealizowania w obiekcie współczesnym, będzie można przeprowadzić w obiekcie zabytkowym.

_prace, które mogą naruszyć wartości zabytkowe obiektu

W ciągu minionych 80 lat wiele budynków modernistycznych zostało poddanych tak dużym przekształceniom, że tylko wytrawne oko specjalisty jest dziś w stanie dojrzeć oryginalną bryłę. Obiekty te najczęściej modernizowano bez rozpoznania walorów zabytkowych. Ocieplone i przemalowane na jaskrawe kolory zabytki całkowicie zatraciły swój pierwotny charakter.

Najważniejszą zasadą podczas prowadzenia prac remontowo-konserwatorskich w obiektach zabytkowych jest zachowanie ich pierwotnego wyglądu. Zabytki wymagają indywidualnego podejścia i nie mogą być traktowane jak budynki współczesne. Należy także pamiętać, że aktualne normatywy dotyczące termoizolacyjności przegród budowlanych nie obowiązują w przypadku budynków wpisanych do rejestru zabytków. W praktyce oznacza to m.in., że w większości przypadków nie będzie można stosować standardowych technik ocieplania ścian zewnętrznych. Domy z okresu dwudziestolecia międzywojennego wznoszono w tradycyjnej technologii z cegły: solidne mury o grubości ok. 0,5 metra spełniały ówczesne wymagania użytkowe.

Ocieplanie obiektów zabytkowych jest zagadnieniem skomplikowanym zarówno pod względem konserwatorskim, estetycznym jak i technicznym. Dodatkowa warstwa materiału zasłoni oryginalny detal opracowania ścian. Wszelkie próby odtworzenia wystroju na ociepleniu będą tylko imitacją oryginału. Ponadto, warstwa styropianu pogrubi ściany, powodując zachwianie wyważonych proporcji poszczególnych elementów bryły. Okna, stanowiące kluczowy element kompozycji, po dodaniu warstwy ocieplenia zapadają się optycznie w głąb fasady i wizualnie stają się mniejsze.

Często popełnianym błędem jest wykonanie ocieplenia ścian zewnętrznych bez odpowiedniego rozpoznania i przeprowadzenia analizy bilansu energetycznego całego budynku. Analizę taką należy przeprowadzić indywidualnie dla zabytku, uwzględniając technologię wykonania i specyfikę materiałów (w tym również wtórnych, użytych w ramach wcześniejszych remontów). Nie sprawdzą się tutaj standardowe wyliczenia przygotowane dla budynków współczesnych. Alternatywą dla ociepleń zewnętrznych mogą być cienkowarstwowe tynki i farby termoizolacyjne nakładane na zewnątrz ściany. Należy jednak pamiętać, że największe straty ciepła następują przez okna oraz tzw. przegrody poziome takie jak dach, stropodach i strop piwnicy. Ocieplanie tych elementów pod warunkiem zapewnienia dobrej wentylacji będzie uzasadnione z punktu widzenia konserwatora.

Ocieplenie ścian wewnętrznych, jakkolwiek dopuszczalne w uzasadnionych przypadkach, w praktyce konserwatorskiej jest również zabiegiem kontrowersyjnym i trudnym. Ocieplenie zabytku od wewnątrz zmniejsza powierzchnię pomieszczeń i może prowadzić do pogorszenia warunków higienicznych panujących w mieszkaniu poprzez wzrost wilgotności.

Należy także pamiętać, że ocieplenie ścian zewnętrznych i wewnętrznych można przeprowadzić tylko w przypadku, gdy obiekt posiada izolację przeciwwilgociową fundamentów. Najczęstszą przyczyną zawilgocenia ścian jest podciąganie kapilarne, nieszczelne obróbki blacharskie lub niewłaściwe odprowadzanie wody opadowej. Ocieplanie zawilgoconych murów prowadzi do pogorszenia izolacyjności termicznej budynku i rozwoju grzybów pleśniowych. Jest to zatem rozwiązanie całkowicie nieracjonalne zarówno z punktu widzenia technicznego, jak i ekonomicznego.

53. Ocieplanie zabytku (Saska Kępa)

Kolejną kontrowersyjną kwestią dotyczącą modernizacji zabytków są okna z PCV. Okna plastikowe z uwagi na nieorganiczny materiał i grubość profili nie mogą być stosowane w obiektach zabytkowych. Zastępowanie drewnianej stolarki materiałem PCV jest działaniem nieprawidłowym. Plastik zmienia wygląd całego budynku i obniża jego wartości estetyczne, a tym samym wpływa na odbiór wizualny zabytku. Technologia okien z PCV zapewnia ich maksymalną szczelność. Nawet przy ich rozszczelnieniu (tzw. nawiewniki) okna plastikowe nie są w stanie zapewnić odpowiedniej wymiany powietrza w zabytku. Takie okna mogą mieć zastosowanie w budownictwie współczesnym, posiadającym właściwą wentylację ciągłą i klimatyzację. Szczelne okna tamują naturalny przepływ powietrza na zewnątrz powodując osiadanie pary wodnej i zawilgocenie ścian. Ponadto, wbrew powszechnym opiniom okna z tworzyw sztucznych wymagają regularnej konserwacji.

Dopuszczalnym typem okien w przypadku wymiany tradycyjnej stolarki będą okna drewniane o kształcie i podziałach takich samych jak oryginalne. Nowa stolarka okienna również nie może być zbyt „szczelna" i musi zapewnić odpowiedni dopływ powietrza przez specjalne urządzenia nawiewne. Obiekty zabytkowe są wentylowane w sposób naturalny, tj. za pomocą wentylacji grawitacyjnej. Dlatego też właściwa wymiana powietrza jest w tym przypadku szczególnie ważna. Najlepszym sposobem zachowania autentyczności i integralności zabytku jest renowacja starych okien. Drewno jest materiałem naturalnym i łatwym do naprawy. Większość drewnianych okien bez względu na wiek i konstrukcję można naprawić i uszczelnić bez konieczności ich wymiany. Uszczelnienie stolarki okiennej (poprzez zastosowanie odpowiednich zestawów szybowych i uszczelek) poprawi zarówno izolację termiczną, jak i akustyczną mieszkania. Koszty renowacji starych, często oryginalnych okien niejednokrotnie okazują się niższe niż ich wymiana na nowe.

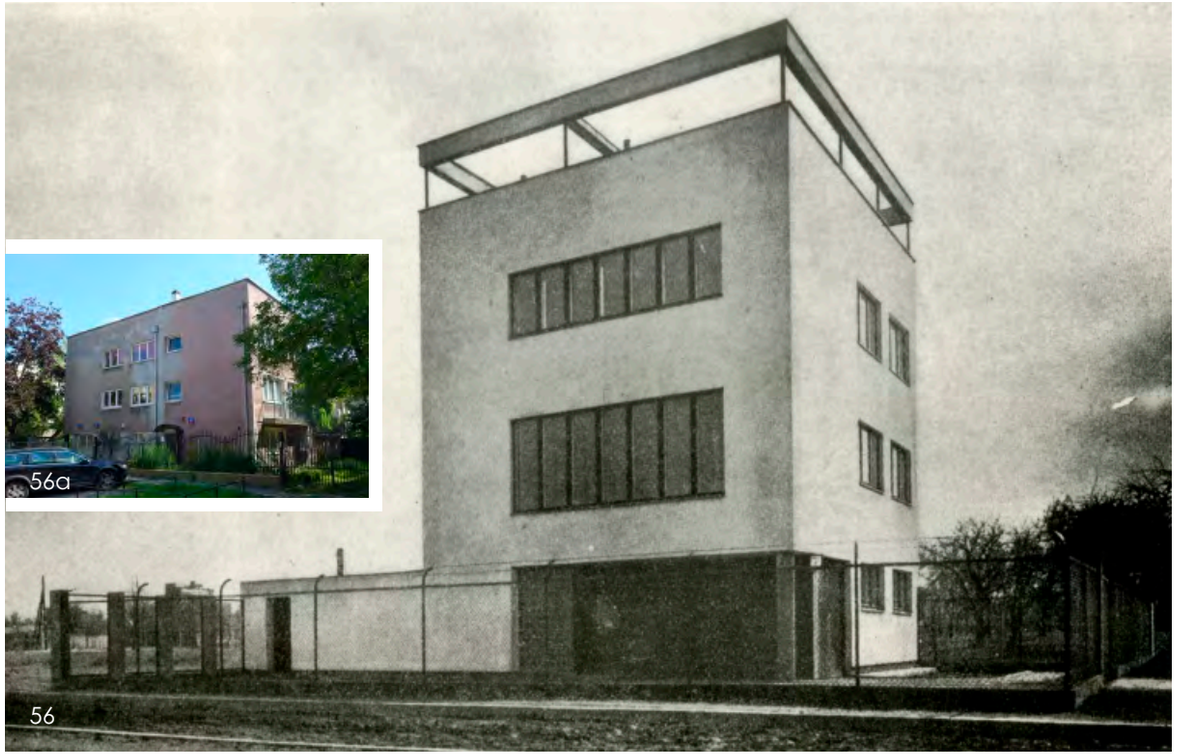
54 - 55. Różnorodność wykonania okien (Żoliborz)

Roboty budowlane ingerujące w kształt, proporcje i elementy ukształtowania bryły prowadzą do utraty integralności i autentyczności zabytku. Do takich prac zalicza się przede wszystkim wszelkiego typu nadbudowy, rozbudowy i przebudowy. Szczególnie newralgiczną przestrzenią zabytku są dachy i wsparte na filarach podcienia. Nie należy ich zabudowywać ani stosować przeszkleń. Płaskie dachy i podcienia to elementy sztandarowe, charakterystyczne dla architektury modernistycznej.

Nieuzasadnione jest również wtórne zabudowywanie działki, na której posadowiony jest obiekt. Należy pamiętać, iż podział na tereny zabudowane i otwarte tereny zielone został określony w pierwotnym projekcie i powinien zostać zachowany.

Nie należy również upiększać prostych elewacji elementami obcymi stylowo dla estetyki modernizmu. Detal architektoniczny elewacji jest projektem skończonym i nie wymaga wtórnych uzupełnień, które mogą zakłócić oryginalny wyraz plastyczny budynku.

Elewacje budynków wykonane z finezją przy użyciu różnorodnych materiałów elewacyjnych zostały zaprojektowane z myślą o ich ekspozycji jako elemencie otoczenia. Nie należy zatem wykorzystywać powierzchni ścian do instalowania wielkoformatowych reklam.



56. Budynek na Saskiej Kępie - zdjęcie z 1934 r. | 56a. Ten sam budynek współcześnie

57

57a

57. Widok budynków z 1931 r. (Mokotów) | 57a. ...i stan obecny

_wybrane kwestie prawne

ZALECENIA KONSERWATORSKIE - KONSULTACJA Z KONSERWATOREM

Właściciel zabytku może zwrócić się do konserwatora pisemnie o poradę, w zakresie prac planowanych przy obiekcie. Na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku konserwator przygotowuje w formie pisemnej wytyczne, tj. zalecenia konserwatorskie[1]. W zaleceniach konserwator wskazuje optymalne rozwiązania dla ochrony zabytku, a także przedstawia procedury, które właściciel musi wypełnić przed przystąpieniem do realizacji prac. Jakkolwiek uzyskanie zaleceń nie jest obligatoryjne, ułatwia to przygotowanie dokumentacji do wniosku o pozwolenie na prowadzenie prac.

ZAKRES OCHRONY KONSERWATORSKIEJ – ZABYTKI W REJESTRZE

W zakresie wydawanych pozwoleń na prowadzenie prac przy zabytku obowiązywać będą odmienne procedury dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków i zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W przypadku obiektów indywidualnie wpisanych do rejestru zabytków, wszelkie prace budowlane i niebudowlane prowadzone na zewnątrz i wewnątrz obiektu (również w lokalach prywatnych) będą mogły być realizowane tylko pod warunkiem uzyskania zgody od konserwatora[2]. Warto zatem korzystać z zaleceń konserwatorskich, które już na wstępnym etapie określą w sposób wiążący dla konserwatora zakres dopuszczalnych zmian przy zabytku.

Należy przy tym pamiętać, że każdy zabytek wymaga indywidualnego podejścia zarówno ze strony właściciela, jak i konserwatora. Bliskie położenie budynków czy też podobna architektura nie oznaczają, że zabytki należy traktować w ten sam sposób. Uzyskanie zgody na prace w jednym obiekcie nie będzie równoznaczne z akceptacją konserwatora na wykonanie takich samych robót w innym budynku. Konserwator może każdorazowo podjąć inną decyzję w celu zachowania wyjątkowych cech zabytku. Decydującą rolę przy ocenie prac będą odgrywały uwarunkowania kulturowe (historia i znaczenie) budynku oraz jego wartości artystyczne: bryła, konstrukcja, detal architektoniczny, wystrój, materiał (patrz „Na co należy zwrócić uwagę….", część II).

Jeśli dany zabytek nie jest indywidualnie wpisany do rejestru zabytków, lecz stanowi element układu urbanistycznego lub zespołu budowlanego wpisanego do rejestru zabytków, zmieni się także zakres jego prawnej ochrony konserwatorskiej. W przypadku zabytków chronionych „obszarowo" niezbędne będzie uzyskanie pozwolenia konserwatora na prace mające wpływ na bryłę, elewację i sposób zagospodarowania działki. W tym miejscu należy podkreślić, że uszczegółowienie zakresu prac podlegających uzgodnieniom konserwatorskim zależy od treści decyzji rejestrowych. Polega to na tym, iż z punktu widzenia ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami inaczej będzie traktowany przykładowo budynek znajdujący się w układzie urbanistycznym, a inaczej budynek położony na terenie zespołu budowlanego. Konserwator będzie mógł wskazać wnioskującemu tryb postępowania dopiero na podstawie dokładnego zakresu planowanych prac. Sprecyzowanie koniecznych w danym przypadku procedur umożliwią zalecenia konserwatorskie.

ZABYTKI W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (GEZ)

Prace budowlane prowadzone na obiektach ujętych w gminnej ewidencji zabytków (zarówno indywidualnie jak i „obszarowo") są obligatoryjnie uzgadniane przez dzielnicowe Wydziały Architektury i Budownictwa ze Stołecznym Konserwatorem Zabytków[3]. Właściciel obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków składa wniosek bezpośrednio do dzielnicy, która decyduje o tym, czy zakres robót będzie wymagał uzgodnienia z konserwatorem.

[1] Art. 27 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
[2] Art. 36 ustawy o ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
[3] Art. 39 ust. 3 ustawy prawo budowlane

ZABYTKI CHRONIONE PLANEM MIEJSCOWYM

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może zawierać szczegółowe zapisy określające zakres i charakter dopuszczalnych prac przy obiekcie. Warto zapoznać się z dokumentem i sprawdzić ustalenia w tekście oraz na rysunku planu. Obowiązujące plany są publikowane na stronach internetowych Urzędu m.st. Warszawy i na stronach dzielnic. Zainteresowany może zwrócić się z wnioskiem do odpowiedniego Wydziału Architektury i Budownictwa w dzielnicy o wydanie wypisu i wyrysu z planu dla danej nieruchomości. Wniosek taki podlega opłacie skarbowej.

OBOWIĄZKI WŁAŚCICIELA ZABYTKU

Odpowiedzialność za stan techniczny i stan zachowania obiektu (elewacje, detal architektoniczny, jakość wykonanych prac) leży po stronie właściciela obiektu[4]. W przypadku występowania ryzyka uszkodzenia zabytku indywidualnie wpisanego do rejestru zabytków, konserwator może wydać nakaz przeprowadzenia określonych prac konserwatorskich lub robót budowlanych, niezbędnych do zabezpieczania obiektu. Przed zakupem nieruchomości warto więc sprawdzić, czy dany obiekt lub teren został wpisany do rejestru zabytków i czy jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków lub uwzględniony w obowiązującym planie miejscowym. Wydatki na utrzymanie i zabezpieczenie zabytku mogą przekroczyć zakładany budżet. Finansowanie prac remontowych powinno być zatem bardzo dokładnie zaplanowane.

Samowola lub przeprowadzenie robót niezgodnie z pozwoleniem konserwatorskim, będzie skutkowało nakazem wykonania prac określonych w decyzji konserwatora. Taka decyzja może nakazać m.in. przywrócenie zabytku do poprzedniego stanu. Niewykonanie nakazu prowadzi do wszczęcia procedury egzekucyjnej, która ma na celu przymuszenie do wykonania prac, np. poprzez nałożenie grzywny. Uiszczenie grzywny nie zwalnia z obowiązku wykonania nakazu.

PRAWA WŁAŚCICIELA ZABYTKU

Właściciel zabytku indywidualnie wpisanego do rejestru zabytków ma prawo do uzyskania zwolnienia od podatku od spadków i darowizn oraz podatku od nieruchomości[5]. Warunkiem uzyskania zwolnienia jest zabezpieczenie i utrzymanie zabytku zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

[4] Art. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami: „Opieka nad zabytkiem sprawowana przez jego właściciela lub posiadacza polega, w szczególności, na zapewnieniu warunków:
1) naukowego badania i dokumentowania zabytku;
2) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
3) zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
4) korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
5) popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury."

Natomiast art. 4 ww. ustawy precyzuje obowiązki konserwatora: „Ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:
1) zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
2) zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
3) udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
4) przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
5) kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
6) uwzględnianie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska."

[5] Podatek od spadków i darowizn – art. 4. pkt. 1 ust. 9d ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn; podatek od nieruchomości – art. 7 pkt. 1 ust. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

_dotacje

Osoba fizyczna, jednostka samorządu terytorialnego lub inna jednostka organizacyjna będąca właścicielem bądź posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru lub też posiadająca zabytek w trwałym zarządzie, może ubiegać się o udzielenie dotacji celowej z budżetu państwa na dofinansowanie prac przy zabytku. Dotacje są udzielane co roku przez Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Miasto Stołeczne Warszawa, a także przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego w ramach tzw. Programów Ministra (patrz „_bibliografia i przydatne strony").

Dotacje są przyznawane na prace konserwatorskie, restauratorskie i roboty budowlane, zaplanowane do wykonania w roku udzielenia dofinansowania oraz na prace zrealizowane w okresie do trzech lat poprzedzających rok złożenia wniosku. Zasady przyznawania dotacji regulują osobne akty normatywne instytucji, przyznających dotacje (patrz „_bibliografia i przydatne strony").

Wysokość kwoty dofinansowania lub refundacji zależy od puli środków wydzielonych na ten cel w budżetach każdej z instytucji, a także od oceny wartości zabytkowych danego obiektu, jego stanu technicznego oraz od procentowego udziału środków innych niż wnioskowana dotacja. Wybór dotowanych prac odbywa się w drodze konkursu. Wnioski są poddawane ocenie formalnej i merytorycznej. Realizacja dotacji lub refundacji odbywa się na podstawie podpisanej umowy. Po realizacji prac wnioskodawca jest zobowiązany rozliczyć się z wydatkowych środków.

Dotacja lub refundacja może objąć następujące prace:

- Ekspertyzy techniczne i konserwatorskie;
- Badania konserwatorskie i architektoniczne;
- Przygotowanie dokumentacji konserwatorskiej;
- Opracowanie programu prac konserwatorskich i restauratorskich;
- Przygotowanie projektu budowlanego;
- Zabezpieczenie, zachowanie i utrwalenie substancji zabytku;
- Zakup materiałów budowlanych i konserwatorskich niezbędnych do wykonania prac;
- Odtworzenie zniszczonej przynależności zabytku o ile nie przekracza to 50 proc. oryginalnej substancji tej przynależności;
- Stabilizację konstrukcyjną części składowych zabytku lub ich odtworzenie w zakresie niezbędnym dla zachowania tego zabytku;
- Odnowienie lub uzupełnienie tynków i okładzin architektonicznych lub ich pełne odtworzenie z uwzględnieniem kolorystyki charakterystycznej dla tego zabytku;
- Odnowienie lub całkowite odtworzenie okien, w tym ościeżnic i okiennic zewnętrznych i drzwi, więźby dachowej, pokrycia dachowego, rynien i rur spustowych;
- Zakup i montaż instalacji przeciwwłamaniowej oraz przeciwpożarowej i odgromowej.

_przykłady zespołów architektury modernistycznej w Warszawie

WSM Żoliborz. Powstawał od 1927 r. Autorami trzech kolonii byli Barbara i Stanisław Brukalscy. Osiedle zostało wpisane do rejestru zabytków.

Żoliborz Dziennikarski. Domy dla Spółdzielni Mieszkaniowej Warszawskich Dziennikarzy w rejonie ulic Krasińskiego, Sułkowskiego, Karpińskiego, Tucholskiej i Dziennikarskiej powstały w latach 1928-30. Osiedle zostało wpisane do rejestru zabytków.

Osiedle TOR (Towarzystwa Osiedli Robotniczych) na Kole. Osiedle wzniesiono w latach 1935-38 w kwartale ulic: Bolecha, Dahlbergha, Deotymy, Ożarowskiej, Magistrackiej i Długomiła. Budynki osiedla zostały ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

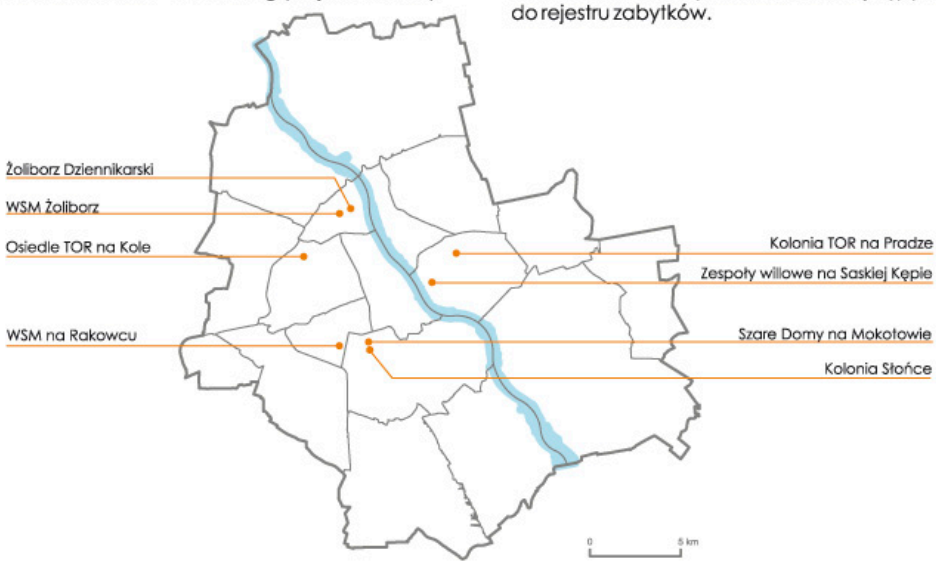
Kolonia TOR na Pradze. Osiedle tworzą budynki wzniesione w 1938 r. przy ul. Podskarbińskiej, Kobielskiej i Stanisławowskiej. Domy osiedla zostały ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

WSM na Rakowcu. Osiedle położone przy ul. Pruszkowskiej i Wiślickiej powstało w latach 1932-35 wg projektu Heleny i Szymona Syrkusów. Według założeń budownictwa funkcjonalnego każdemu z mieszkańców przysługiwał wydzielony zielony ogródek. Budynki osiedla zostały ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Szare Domy na Mokotowie. Budynki położone pomiędzy ulicami Akacjową, Fałata, Narbutta, Łowicką oraz Rakowiecką powstały w latach 1928-32 dla spółdzielni mieszkaniowej Ministerstwa Spraw Wewnętrznych. Nazwa osiedla pochodzi od szarej cegły cementowej. Osiedle zostało wpisane do rejestru zabytków.

Kolonia Słońce. Kolonia szeregowych domów położonych przy ul. Madalińskiego 89-95 powstała wg projektu Bohdana Pniewskiego w II połowie lat 20-tych XX w. Domy kolonii zostały ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

Zespoły willowe na Saskiej Kępie. Domy położone przy ul. Francuskiej, Katowickiej, Obrońców i Zwycięzców są jednymi z najciekawszych przykładów architektury funkcjonalnej w Warszawie. Na szczególną uwagę zasługuje willa własna Bohdana Lacherta, zwana „maszyną do mieszkania". Część obszaru Saskiej Kępy została wpisana do rejestru zabytków.



_słownik terminów

Addycyjność brył – geometryczne bryły (prostopadłościany, walce, półwalce), zestawione ze sobą z wyraźnym wyróżnieniem każdej z nich.

Gorseciki - mozaika terakotowa o charakterystycznym kształcie przypominającym gorset, układana często w wielobarwne kompozycje, stosowana na posadzkach klatek schodowych i w mieszkaniach, szczególnie w łazienkach.

Lastriko (również lastryko) – beton utworzony przez mieszaninę wody, cementu i grysu stosowany m.in. do wylewki posadzek i schodów.

Loggia - rodzaj krytego balkonu, jedno- lub wielokondygnacyjnego, otwartego na zewnątrz, oddzielonego drzwiami i oknem od pomieszczeń wewnętrznych.

Mika - od łac. *mica* - ziarno lub *micare* - błyszczeć. Minerał skał magmowych, stosowany m.in. jako połyskujący dodatek do ozdobnych tynków szlachetnych.

Portfenetr – wysokie okno sięgające od podłogi do sufitu, zabezpieczone zewnętrzną balustradą.

Ryzalit - występ ze ściany budynku, biegnący na całej długości elewacji.

Wykusz - wystający z lica elewacji element architektoniczny poszerzający przylegające wnętrze, nadwieszony powyżej pierwszego piętra na wysokości jednej lub kilku kondygnacji.

OPRACOWANIA TYNKÓW SZLACHETNYCH

Cyklinowanie - technika polegająca na skrobaniu suchych tynków ząbkowaną cykliną. Efektem tego zabiegu jest imitacja ziarnistej powierzchni kamienia naturalnego.

Dociskanie - technika, w której na wysychającej zaprawie wyciskano szpachlą różne kształty np. trójkątne, okrągłe lub prostokątne.

Gniazdkowanie - polega na zastosowaniu dwóch różnobarwnych wypraw: średnioziarnistej – warstwy spodniej i drobnoziarnistej – wierzchniej. Drobnoziarnistą wyprawę narzucano na warstwę spodnią za pomocą kielni. Następnie moczono dokładnie ścianę i nakrapiano dodatkową zaprawą za pomocą miotełki. Mokre krople warstwy zacierano kielnią.

Kraterowanie - technika polegająca na dociskaniu do mokrej drobnoziarnistej zaprawy desek do zacierania (położonych jedna obok drugiej), które następnie mocnym ruchem odrywano (w kierunku prostopadłym do ścian) tak, aby zerwać zaprawę. W efekcie na ścianie powstały dekoracyjne wgłębienia - „kratery".

Kroplowanie - polega na drapaniu tynku szczotką z gwoździami, a następnie polewaniu tynku innym kolorem, uzyskując w ten sposób charakterystyczne pionowe zacieki na elewacji.

Nakrapianie - polega na nakrapianiu tynku ręcznie lub maszynowo aparatami natryskowymi. Odmianą wyprawy nakrapianej jest tzw. „baranek", stosowany powszechnie po 1945 r.

Rowkowanie - polega na rowkowaniu drobnoziarnistych tynków cyklinowanych. Rowkowano, poziomo lub pionowo, za pomocą grzebienia z blachy lub twardego drewna.

Ryflowanie (rowkowanie) - inaczej żłobkowanie, charakterystyczne opracowanie tynków, szczególnie wokół okien lub na cokołach.

Tynki kamienne - zaprawa imitująca okładziny kamienne. Różne odcienie i faktury naśladujące naturalne kamienie uzyskiwano poprzez dodatki kruszyw kamiennych i odpowiednio zabarwiony cement.

_bibliografia i przydatne strony

Akty prawne:
Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003 nr 162 poz. 1568, ze zm.);
Ustawa prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. 2013 poz. 1409, ze zm.);
Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2012. poz. 647, ze zm.);
Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jednolity Dz. U. 2009 nr 93 poz. 768);
Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity Dz. U. 2006 Nr 121 poz. 844, ze zm.).
Porozumienie pomiędzy Wojewodą Mazowieckim a miastem stołecznym Warszawą z dnia 1 czerwca 2005 r. w sprawie powierzenia miastu stołecznemu Warszawie prowadzenia niektórych spraw z zakresu właściwości Wojewody Mazowieckiego, realizowanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 138 poz. 4314, ze zm.).

Opracowania:
Małgorzata Gmiter, „Przewodnik po procesie inwestycyjnym w obiektach zabytkowych", Presscom Sp. z o.o., Warszawa 2013 r.
Małgorzata Gmiter, „Podstawowe procedury stosowane w ochronie zabytków i opiece nad zabytkami", Warszawa 2011 r., www.zabytki.um.warszawa.pl

Tekst na temat tynków szlachetnych opracowano na podstawie: Ireneusz Płuska, „Zabytkowe tynki aspekt techniczny i estetyczny"[w:] „Kolorystyka zabytkowych elewacji od średniowiecza do współczesności. Historia i konserwacja. Materiały międzynarodowej konferencji z okazji 30-lecia wpisu Starego Miasta na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO", Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków, Warszawa 2010 r.

Jan Tajchman, „Stolarka okienna w Polsce. Rozwój i problematyka konserwatorska", Ośrodek Dokumentacji Zabytków, Warszawa 1990 r.

Dotacje:
www.zabytki.um.warszawa.pl/content/dotacje-na-zabytki
www.bip.mwkz.pl/dotacje
www.mkidn.gov.pl

Wnioski i formularze:
www.zabytki.um.warszawa.pl/category/slownik/wnioski-i-formularze

Przydatne strony:
Rejestr zabytków - www.mwkz.pl
Gminna ewidencja zabytków - www.zabytki.um.warszawa.pl
Narodowy Instytut Dziedzictwa - www.nid.pl

Organizacje pozarządowe i wspólnoty na rzecz ochrony zabytków modernizmu:

Wspólnota mieszkaniowa „Szklany Dom"
www.arktos.home.pl
www.facebook.com/perlamodernizmu

Stowarzyszenie Żoliborzan
www.zoliborzanie.org
www.facebook.com/StowarzyszenieZoliborzan

ŁADna Kępa
www.facebook.com/Stowarzyszenie.LADnaKepa

Stowarzyszenie Przyjaciół Mokotowa
www.mokotow.republika.pl

Nagroda Brukalskich
www.nagrodabrukalskich.pl

Modernizm na Liście UNESCO
W 2008 r. na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO wpisanych zostało sześć modernistycznych osiedli mieszkaniowych w Berlinie: miasto-ogród Falkenberg, osiedle Schillerpark, miasto Carl Legien, osiedle Britz, Weiße Stadt i osiedle Siemensstadt.
www.unesco.pl

SPIS ILUSTRACJI:

28, 30 - Krzysztof Charewicz
11, 12, 16, 19, 20, 23, 26, 27, 29, 40, 41, 44, 48, 51, 54, 55 - Anna Jagiellak
34, 37, 53 - Stowarzyszenie ŁADna Kępa
14, 15, 18, 21, 32, 38, 47, 49a, 56a, 57a - Paulina Świątek
1, 3, 5, 6, 9, 10, 13, 22, 24, 25, 31, 36, 39 - Bartosz Wróblewski
2, 4, 7, 11, 17, 33, 35, 42, 43, 45, 46, 50, 52 - Katarzyna Zawita

Materiały archiwalne:
57 - "Architektura i Budownictwo", 1931 r. nr 4
56 - "Architektura i Budownictwo", 1934 r. nr 4
8 - "Architektura i Budownictwo", 1938 r. nr 8
49 – Zbiory Instytutu Sztuki Polskiej Akademii Nauk, fot. Czesław Olszewski, przed 1939 r.

_spis treści

_wstęp 4

część_I
_zarys historyczny 5
_zasady kompozycji bryły 8
_5 zasad Le Corbusiera 9
_rytm 12
_detal 16
_otwory okienne 20
_przestrzenie wspólne 24
_otoczenie zabytku 28

część_II
_dobre praktyki 30
_wybrane kwestie prawne 38
_dotacje 40
_przykłady zespołów architektury modernistycznej w Warszawie 41
_słownik terminów 42
_bibliografia i przydatne strony 43

zakochaj się w Warszawie

ISBN 978-83-63269-68-5