

Zespół mieszkaniowy przy ul. 3 Maja 27-31 w Gdyni. Wybitne dzieło architektury modernistycznej w Polsce i jego konserwacja

Robert Hirsch
Politechnika Gdańska, Wydział Architektury
Urząd Miasta Gdyni

Kompleks mieszkaniowy przy skrzyżowaniach ulicy 3 Maja z ulicami 10 Lutego i Batorego w Gdyni, wzniesiony dla Banku Gospodarstwa Krajowego, dzięki swoim imponującym rozmiarom i eksponowanemu położeniu, jest jednym z najbardziej charakterystycznych obiektów śródmieścia Gdyni (il. 1). Jest to w rzeczywistości zespół kilku budynków połączonych w jednorodną formę architektoniczną. Zastosowane w nim rozwiązania techniczne i nowoczesne wyposażenie sprawiły, że jest to zespół wyjątkowy i należy do wybitnych osiągnięć architektury lat 30. XX w. w Polsce. Budynek od kilkunastu lat jest stopniowo poddawany remontom i rewaloryzacji, w dużej mierze dzięki mieszkańcom domu, którzy są świadomi jego szczególnych walorów. Wiele unikatowych rozwiązań zastosowanych w tym budynku w latach 30. XX w. zostało odkrytych w ostatnich kilkunastu latach w czasie prac modernizacyjnych i restauratorskich.

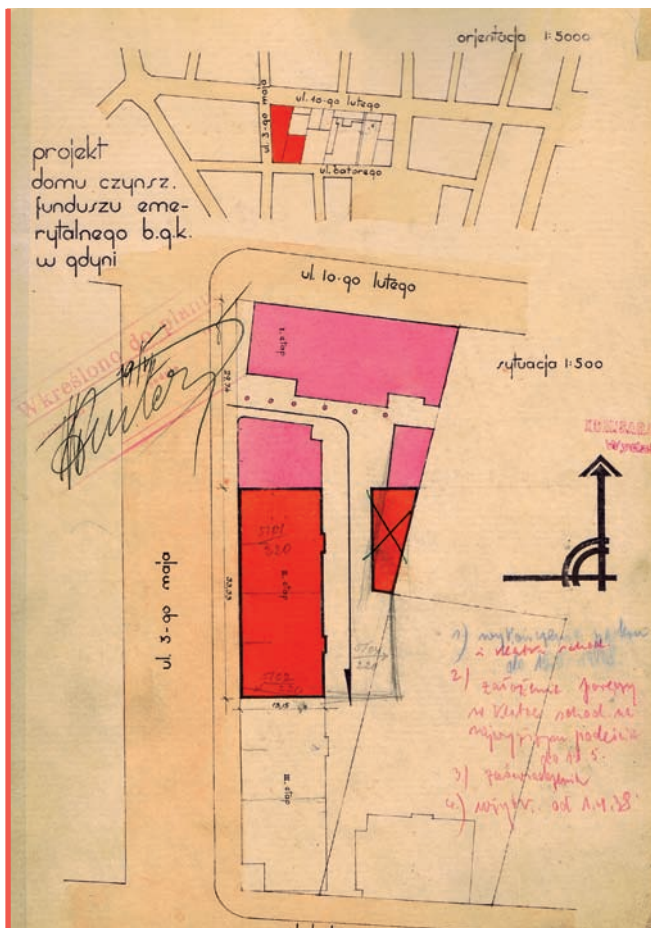
Projekt i budowa zespołu

Projekt zespołu wykonał inżynier architekt Stanisław Ziółowski, absolwent Politechniki Lwowskiej w roku akademickim 1921¹. Ziółowski przyjechał do Gdyni pod koniec lat 20. XX w. i związał resztę swojego życia zawodowego z miastem. Ten wybitny architekt nie doczekał się jeszcze monografii swojej twórczości, choć na terenie Gdyni, jest co najmniej kilkanaście jego znakomitych realizacji. Ziółowski tworzył z powodzeniem bardzo plastyczne w formie budynki, np. z przenikającymi się bryłami, jak w omawianym zespole przy ul. 3 Maja 27-31, a także w domu przy ul. Słupeckiej 9 i stosował też często na elewacjach zróżnicowane rozwiązania fakturalne i kolorystyczne, podkreślające plastyczność modernistycznych form

1. Soltysik Maria Jolanta, *Na styku dwóch epok. Architektura gdynińskich kamienic okresu międzywojennego*, Gdynia 2003, s. 168.

1. Budynek na pocztówce z 2. połowy lat 30. XX w.





2. Plan działki i budynku na etapie projektowania 2. etapu, wg projektu archiwalnego ze zbiorów Archiwum WAB UMG

lub istotnych miejsc kompozycji. Rozwiązania takie widać w kamienicach przy ul. Starowiejskiej 52 i Słowackiego 30 oraz w plebanii kościoła NMP przy ul. Armii Krajowej 26².

Stanisław Ziółowski był nie tylko projektantem budynków przy ul. 3 Maja 27-31, ale także występował jako pełnomocnik inwestora oraz pełnił funkcję kierownika budowy. Miał więc istotny wpływ na ostateczny kształt inwestycji, w tym na wykończenie i wyposażenie.

Zespół, w którym jest łącznie osiem klatek schodowych, powstał w trzech odrębnych etapach

2. Projekty budynków z lat 30. XX w. zachowały się w Archiwum Wydziału Architektoniczno-Budowlanego Urzędu Miasta Gdyni (dalej Archiwum WAB UMG).

i dlatego poszczególne części są niezależne konstrukcyjnie (il. 2). Różni je także forma architektoniczna i wyraźnie odmienny standard wyposażenia i wykończenia. Pomimo tych różnic jest to bardzo spójny i harmonijny kompleks (il. 3). Część narożna, położona przy skrzyżowaniu ulic 10 Lutego i 3 Maja, powstała w pierwszym etapie. Jest to kamienica czynszowa, z trzema klatkami schodowymi, o tradycyjnej organizacji funkcjonalnej wewnątrz. Środkowa klatka schodowa jest reprezentacyjna, a dwie boczne pomocnicze (il. 4). W drugim etapie powstały dwa analogiczne segmenty z dwiema odrębnymi klatkami schodowymi, według popularnego w Gdyni wzorca kamienicy³, który został tu podwojony. Wejścia do klatek schodowych umieszczono jednak nietypowo, bo od strony podwórza, co umożliwił wspólny dziedziniec. W trzecim etapie zbudowano łącznie: jeden segment, podobny do tych z drugiego etapu, oraz część narożną wraz z fragmentem rozpoczynającym pierzeję od strony ul. Batorego (il. 5). Narożnik tej części jest wyższy, akcentując załamanie budynku i skrzyżowanie ulic 3 Maja i Batorego.

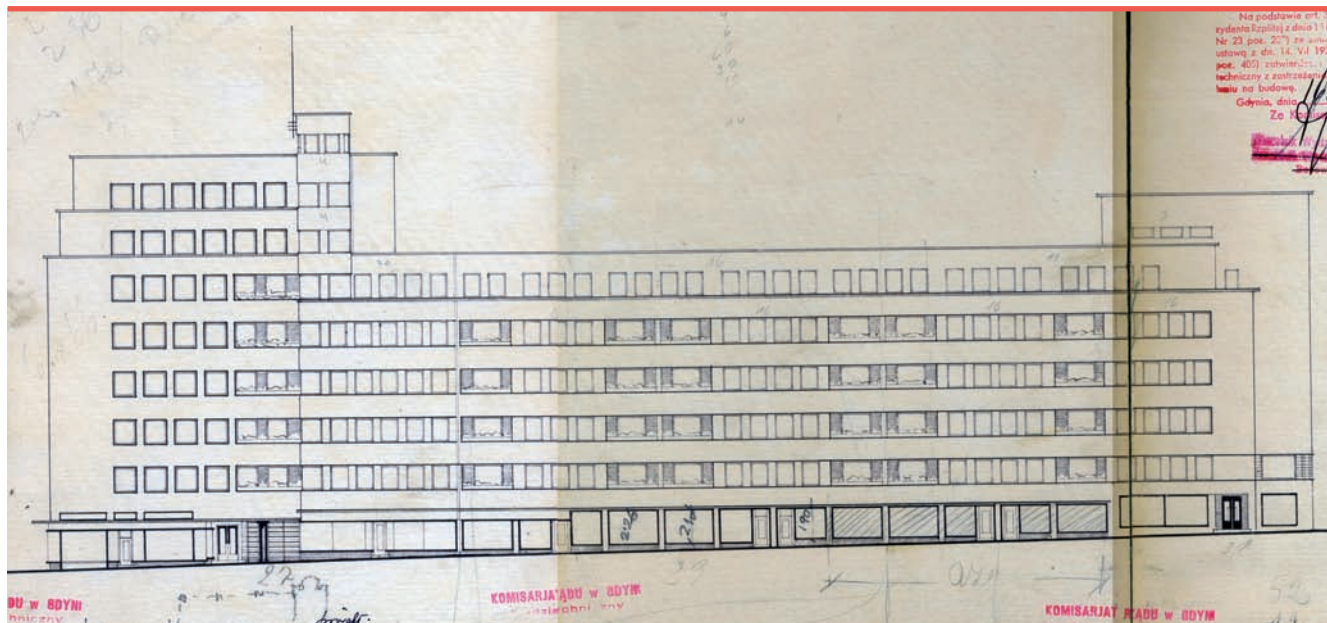
Szacowany koszt budowy poszczególnych części, według wniosków o pozwolenie na budowę był bardzo zróżnicowany⁴. Najwyższy koszt budowy 1 m kw. przewidziany był dla części z 1. etapu i był z założenia o 1/3 wyższy niż odpowiadający koszt z drugiego etapu (tab. 1). Były to deklarowane koszty przed rozpoczęciem budowy, a ostateczne kwoty nie są niestety znane. Różnice te są jednak widoczne wyraźnie m.in. w standardzie wykończenia wewnątrz oraz w wystroju elewacji.

3. Plan z klatką schodową w środku i mieszkaniem po dwóch stronach.
4. Akta budynku w Archiwum WAB UMG.

Tab. 1. Koszty budowy poszczególnych etapów wg wniosków o pozwolenie na budowę

| etap | koszty całkowite | koszt budowy 1 m kw. |
|------|------------------|----------------------|
| 1 | 1.126.405,89 zł | 60 zł |
| 2 | 500.000,00 zł | 45 zł |
| 3 | 1.150.000,00 zł | 50 zł |

3. Elewacja od strony ul. 3 Maja, wg projektu archiwalnego ze zbiorów Archiwum WAB UMG





4. Budynek z 1. etapu na fotografii z około 1936 r.

Pierwsza część zespołu, zlokalizowana przy skrzyżowaniu ulic 10 Lutego i 3 Maja, znacznie odbiega swoją wysokością i masywną bryłą od zabudowy sąsiedniej, a także od dopuszczalnych parametrów wysokości nawet w śródmieściu Gdyni.

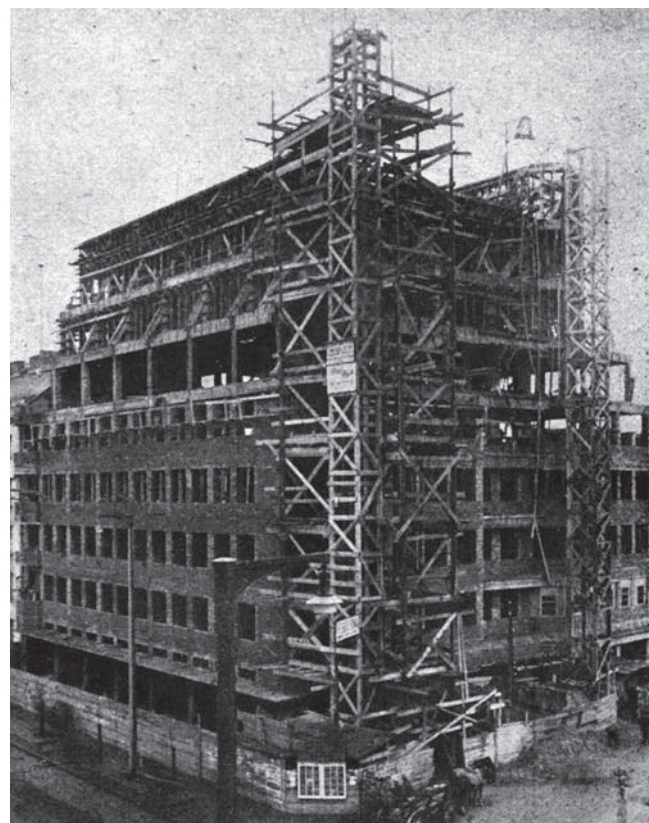
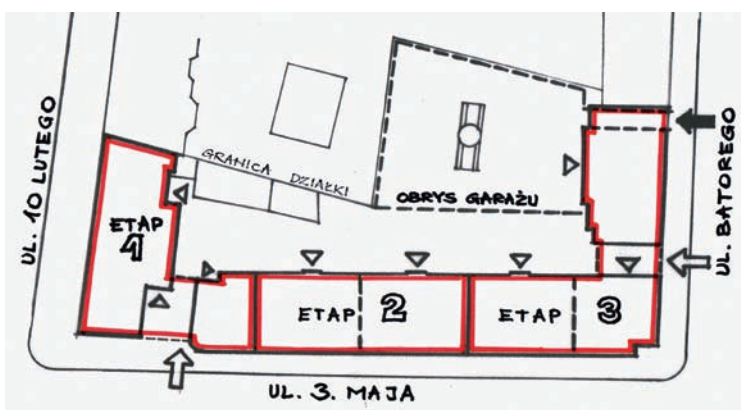
Zamysł inwestycyjny przedstawił Bank Gospodarstwa Krajowego w piśmie z dnia 31 sierpnia 1934 r. do Komisariatu Rządu Miasta Gdyni, w którym możemy przeczytać m.in.

„Na parceli własnej narożnikowej przy ul. 10. Lutego i ul. 3. Maja, naprzeciwko gmachu Banku Polskiego, Fundusz Emerytalny Pracowników i Sług Banku Gospodarstwa Krajowego, wzgl. z jego ramienia Bank Gospodarstwa Krajowego pragnie wybudować możliwie jaknajwiększą kamienicę mieszkalną o reprezentywnym wyglądzie i tem samym przyczynić się do zwiększenia ilości mieszkań w Gdyni i do upiększenia ul. 10. Lutego. Bank zamierza wybudować oprócz par-

teru 7 pięter, przyczem ze względu na poważną różnicę w wysokości domów sąsiednich, wśród warunków konkursu jednym z najważniejszych będzie należyte związanie tej budowy pod względem architektonicznym z sąsiednimi domami. Niniejszym zwracamy się do P.T. Komisariatu Rządu z prośbą o wyrażenie Swej zgody zasadniczej na budowę domu o 7 piętrach, czyli łącznie z parterem 8 kondygnacjach, przyczem według obliczeń tymczasowych wysokość tej budowy wynosić będzie około 28 m, licząc od poziomu ulicy. [...]”.

6. Budowa 1. etapu wg „Przeglądu Budowlanego”, nr 5, 1939 r., s. 307

5. Schemat sytuacji zespołu (oprac. autor)





7. Widok zespołu od strony północno-zachodniej (fot. B. Ponikiewski)

Planowana ponadprzeciętna wysokość budynku, nie mająca precedensu w centrum miasta, wymagała uzyskania zgody Urzędu Wojewódzkiego, ze względu na przekroczenie parametrów dozwolonych w obowiązujących przepisach policyjno-budowlanych⁵. Wywołała w związku z tym, przed wydaniem pozwolenia na budowę, ożywioną korespondencję między różnymi urzędami.

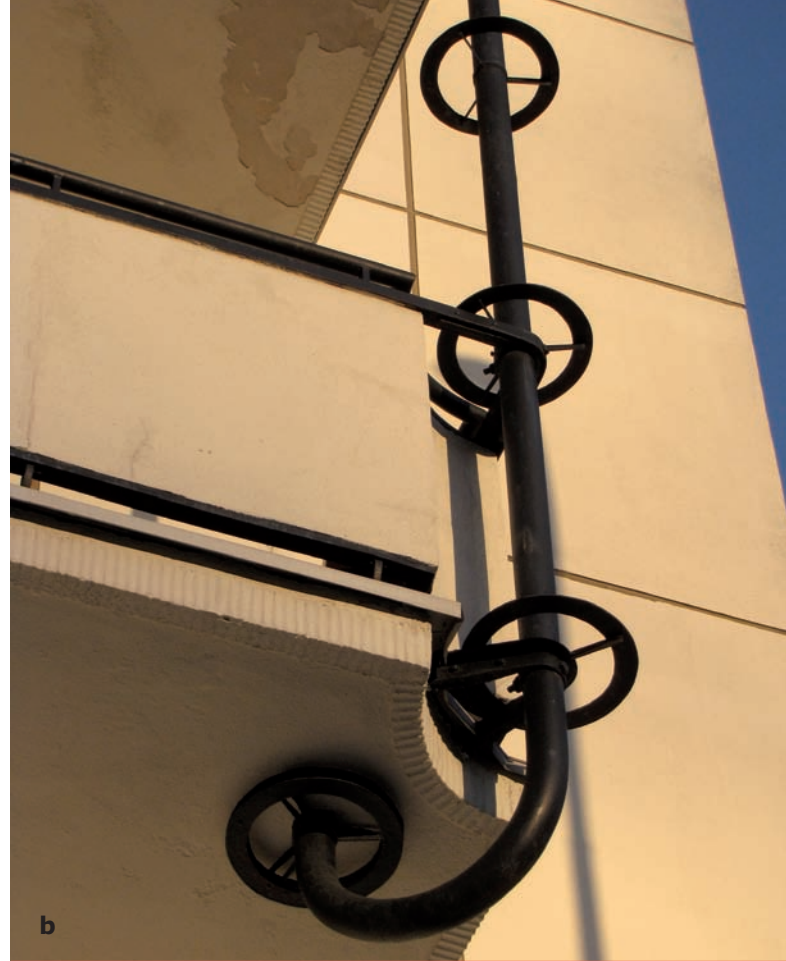
Wydział Techniczny Komisariatu Rządu w Gdyni przesłał 10 września 1934 r. wniosek BGK do Urzędu Wojewódzkiego Pomorskiego w Toruniu, z jak stwierdzono w piśmie Komisariatu, „opiniją przychylną”. Urząd Wojewódzki z kolei wystąpił z zapytaniem do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych. Ministerstwo w piśmie do wojewody z 11 października 1934 r. zgłosiło poważne wątpliwości dotyczące przede wszystkim mieszkalnej funkcji budynku i jego znacznej wielko-

ści, w porównaniu z sąsiednią zabudową. Ciekawostką jest, że pismo podpisał inż. Adam Kuncewicz, p.o. Naczelnika Wydziału, czyli architekt i urbanista zajmujący się planowaniem urbanistycznym Gdyni, a więc znakomicie znający sytuację. W piśmie zwrócono też uwagę na możliwe zastrzeżenia władz wojskowych, co do znacznej wysokości budynku. Bank Gospodarstwa Krajowego w piśmie z 5 lutego 1935 r. szczegółowo odpowiedział na te zastrzeżenia, a poważna wątpliwość zgłoszona przez ministerstwo dotycząca zgody wojska, została też wkrótce rozwiana. W piśmie Dowódcy Floty z 11 lutego 1935 r. do Komisarza Rządu w Gdyni stwierdzono, że „władze wojskowe nie stawiają sprzeciwu co do zamierzonej przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Gdyni budowy domu dochodowego o 8 kondygnacjach”. Ostatecznie w piśmie z 27 lutego 1935 r. Urząd Wojewódzki Pomorski stwierdził, że: „nie stawia sprzeciwu na wybudowanie przy zbiegu ulic 10 Lutego i 3 Maja domu dochodowego Banku Gospod. Kraj. o 8 kondygnacjach pod warunkiem, że Kom. Rządu dopilnuje aby budynek ten harmonizował z otoczeniem”. Pozwolenie na budowę 1. etapu zostało wydane 23 października 1935 r., a po niecałym roku budynek był już wykończony. Budowa kolejnych etapów przebiegała także bardzo sprawnie (tab. 2).

5. Maksymalną wysokość budynków określały: *Miejscowe przepisy policyjno-budowlane dla m. Gdyni*, Zarządzenie Ministra Robót Publicznych w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych z dnia 30 grudnia 1930 r. [w:] *Zbiór przepisów budowlanych obowiązujących na terenie miasta Gdyni, w opracowaniu Inżynierów-Architektów St. Garlińskiego i Tad. Jędrzejewskiego*, Wyd. Koło Architektów Pobrzeża Morskiego z siedzibą w Gdyni, Gdynia 1931; Według Art. 186 Rozporządzenia Prezydenta RP z 16.02.1928 r. o prawie budowlanym i zabudowaniu osiedli: „W przypadkach zasługujących na uwzględnienie, szczególnie, gdy wznoszony budynek może przyczynić się do upiększenia ulicy lub placu, władza II-giej instancji może pozwolić na przekroczenie przepisanej wysokości [...]”.

Tab. 2. Daty związane z budową według dokumentacji archiwalnej (oprac. autor)

| etap | wniosek o pozwolenie na budowę | pozwolenie na budowę | ukończenie wg wniosku o odbiór | |
|------|--------------------------------|----------------------|--------------------------------|-----------------|
| | | | stan surowy | stan wykończony |
| 1 | 26 marca 1935 | 23 października 1935 | 20 lutego 1936 | 2 września 1936 |
| 2 | 28 kwietnia 1937 | 16 czerwca 1937 | 27 września 1937 | 17 marca 1938 |
| 3 | 30 czerwca 1938 | 17 sierpnia 1938 | Brak danych | Brak danych |



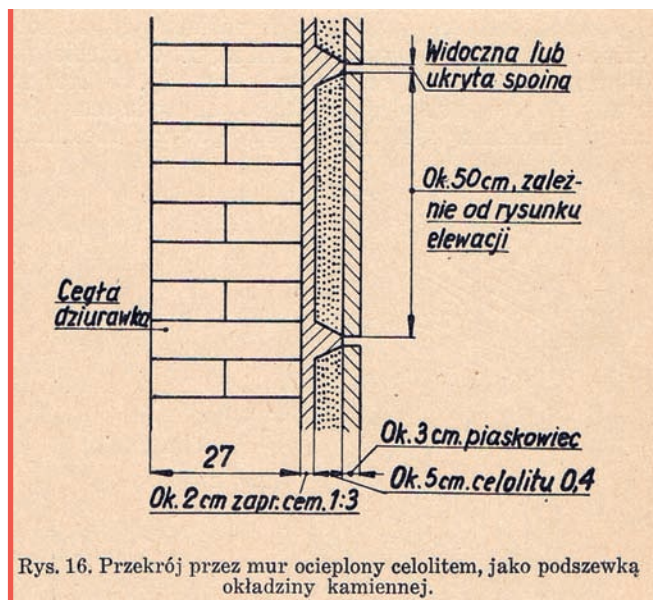
10 a, b. Maszt flagowy w narożniku przy skrzyżowaniu ulic 3 Maja i Batorego, widok współczesny (fot. autor)

Architektura zespołu

Część zbudowana w pierwszym etapie jest wyjątkowa pod kilkoma względami. Jest to najwyższa, dominująca część tego zespołu, z wieżyczką osiągnącą wysokość około 32 metrów. W części tej zastosowano w dużym stopniu nowoczesną konstrukcję szkieletu żelbetowego, z ceglanym wypełnieniem ścian. Zdjęcie tej właśnie części budynku w trakcie budowy, zamieszczono w branżowym czasopiśmie „Przegląd Budowlany” z 1939 r., jako ilustrację jak napisano „nowych sposobów budowania”⁶. W tek-

6. Zarudzki Franciszek, *Luźne uwagi o budownictwie domów mieszkalnych*, „Przegląd Budowlany” nr 5, 1939, s. 307. Budynek na zdjęciu nie jest podpisany, ale zidentyfikowała go pani Anna Orchowska-Smolińska.

8. Schemat okładziny elewacyjnej wg Nechay J., *Przegląd wyrobów...*, op.cit., s. 16



Rys. 16. Przekrój przez mur ocieplony celolitem, jako podszewką okładziny kamiennej.

ście zwrócono uwagę, że w górnych kondygnacjach jeszcze się betonuje konstrukcję, a w dolnych już się wykańcza elewację (il. 6). Jednocześnie bryła tej części została ukształtowana z dostosowaniem do lekko ostrego kąta zbiegu ulic 10 Lutego i 3 Maja. Zakrzywienie linii zabudowy zaprojektowano przy punkcie kulminacyjnym, czyli wieżyczce, wycofując nieco płaszczyznę elewacji fragmentu przy skrzyżowaniu od strony ul. 3 Maja (il. 7).

Pewną trudność projektową wywoływała niewątpliwie konieczność dostosowania tak długiego budynku do nachylenia ulicy 3 Maja (która na długości elewacji wznosi się o prawie 1,5 metra), przy jednoczesnym zachowaniu pasmowego układu elewacji mają-

9. Fragment elewacji północnej z uszkodzoną okładziną kamienną, 2002 r. (fot. autor)





11 a,b. Dekoracyjne pasma ze sztucznego kamienia w części z 1. etapu, widok ściany i szczegół, 2018 r. (fot. autor)

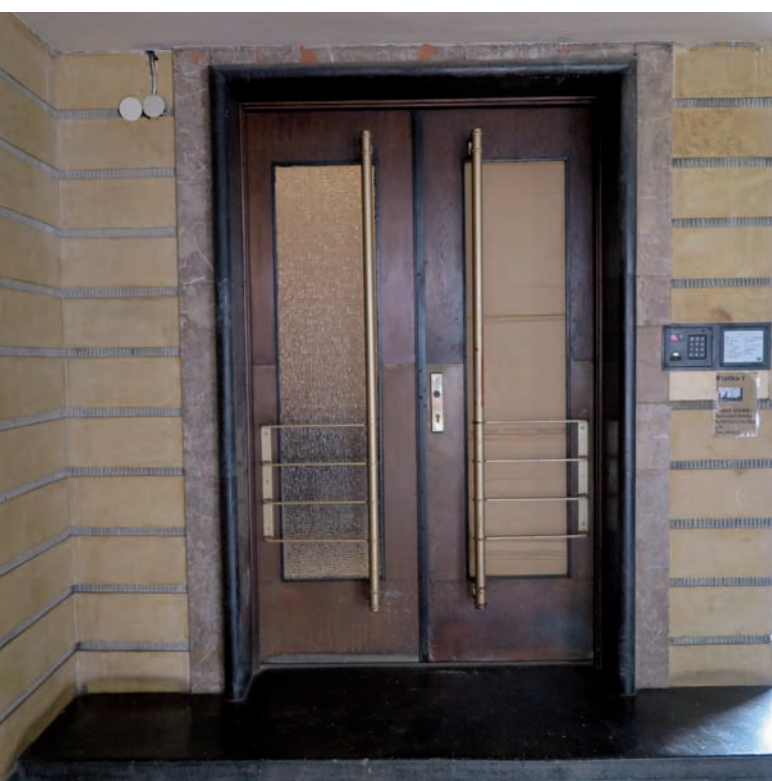
cej długość około 94 metrów. Konsekwencją tego jest wyraźny uskok w linii gzymsu pomiędzy parterem, a 1. piętrem przy skrzyżowaniu ulic 3 Maja i Batorego, a także wyraźnie obniżona kondygnacja 1. piętra ponad uskokiem.

Część z pierwszego etapu jest wyjątkowa również pod względem wykończenia elewacji. Zgodnie z warunkiem określonym przez Komisariat Rządu w piśmie z dnia 30 kwietnia 1935 r. „kolor fasady miał har-

monizować z powstającym budynkiem ZUPU (później ZUS) przy ul. 10 Lutego 24⁷. W związku z tym na elewacjach kondygnacji powyżej parteru od strony ulic, zastosowano okładziny z płyt kamiennych z wapienia pińczowskiego, czyli materiału analogicznego do użytego na elewacjach budynku ZUS przy ul. 10 Lutego 24⁷. Wokół okien i przy loggiach wykonano kontrastu-

7. por. Dembek Elżbieta, Dembek Tomasz, Macur Andrzej, Mikulski Tomasz, Ekspertyza konserwatorska do remontu elewacji budynku w Gdyni przy ul. 3 Maja 27-31 i Batorego 26, mps, Gdynia 2000 r.

12. Wejście do reprezentacyjnej klatki schodowej części z 1. etapu, 2018 r. (fot. autor)



13. Wejście do klatki schodowej skrzydła od ul. Batorego, 2018 r. (fot. autor)



14. Różne posadzki w budynku: a. Ceramiczna tzw. gorseciki w bramie; b. Kamienna; c. Wykładzina i listwy drewniane; d. Gorseciki w łazience (fot. autor)

jące obramienia z szarego trawertynu. Płyty wapienne o grubości około 4 cm i wymiarach około 150x60 cm, były fabrycznie zespolone z betonem komórkowym, tak zwanym „celolitem”⁸. Celolit zapewniał możliwość użycia stosunkowo dużych płyt przy małej grubości warstwy kamienia i jednocześnie podniesienie izolacyjności termicznej okładziny. Rysunek schematyczny tego rozwiązania elewacji budynku przy ul. 3 Maja 27-31 opublikowano w „Przeglądzie wyrobów budowlanych” w 1939 roku⁹. (il. 8). Szczegóły wykończenia elewacji można było zaobserwować w latach 2002-2003, w trakcie prac restauratorskich przy elewacjach obłożonych kamieniem. Zniszczenia elewacji odsłoniły głębsze warstwy okładziny, gdzie pod odspojonymi warstwami kamienia, a nad masą betonu komórkowego widoczne były cienkie, metalowe płaskowniki. Płaskowniki te przylegały na styk do wewnętrznego lica płyty i następnie były odgięte przechodząc przez warstwę celolitu (il. 9). Ten innowacyjny typ płyt kamiennych łączonych z lekkim betonem został opatentowany w 1933 r. w Urzędzie Patentowym RP¹⁰.

Natomiast na elewacjach zewnętrznych części zbudowanych w 2. i 3. etapie wykonano tynki opracowane w sposób powtarzający układ i rozmiary kamiennych płyt części pierwszej. W tynkach tych wykorzystano jako dodatek zmielony kamień wapienny¹¹. Pomiedzy pozornymi płytami wykonano nacięcia - spoiny, zabarwione na ciemny kolor. W ten sposób elewacje od strony ulic części z 2. i 3. etapu upodobniły się do kamiennej okładziny z pierwszego etapu.

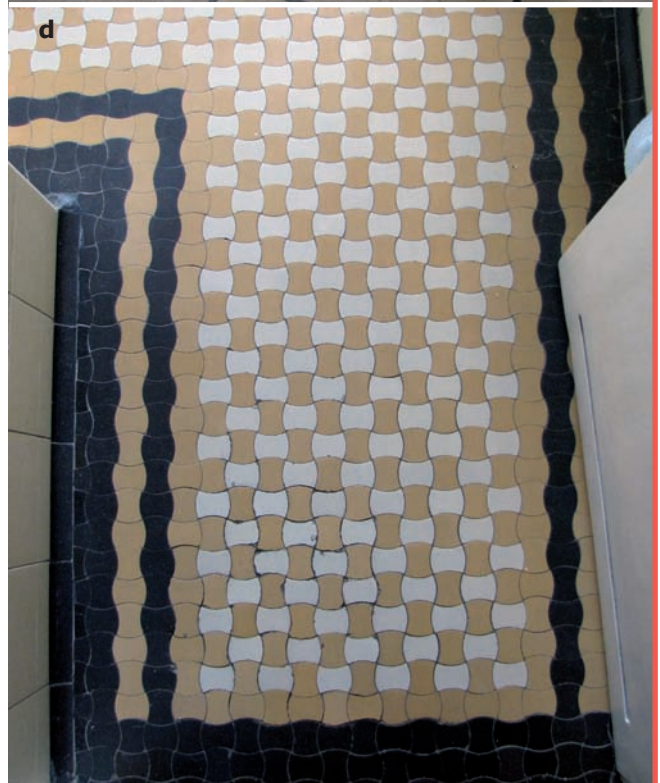
Na elewacjach budynku nie ma zbyt wielu detali. Oprócz dość typowego masztu flagowego zamocowanego do wieżyczki części pierwszej, szczególnie warty uwagi jest drugi maszt-detel, spinający w pionie balkony w narożniku przy skrzyżowaniu ulic 3 Maja i Batorego (il. 10 a, b). Głównym elementem jest metalowa rura, wygięta u dołu i biegnąca pionowo, na której umieszczone są na dystansach dekoracyjne krążki z blachy. Jednocześnie narożniki balkonów mają ćwierćkoliste zagłębienia na tę rurę - jakby obejmą wykonane w płytach balkonowych i pełnych balustradach. Można powiedzieć, że to nowoczesna rzeźba, ale też i istota detalu modernistycznego, która zawarta jest nie w jego dekoracyjności, ale w plastycznej swobodzie operowania różnymi materiałami konstrukcyjnymi. Maszt jest obecnie pozbawiony górnej części.

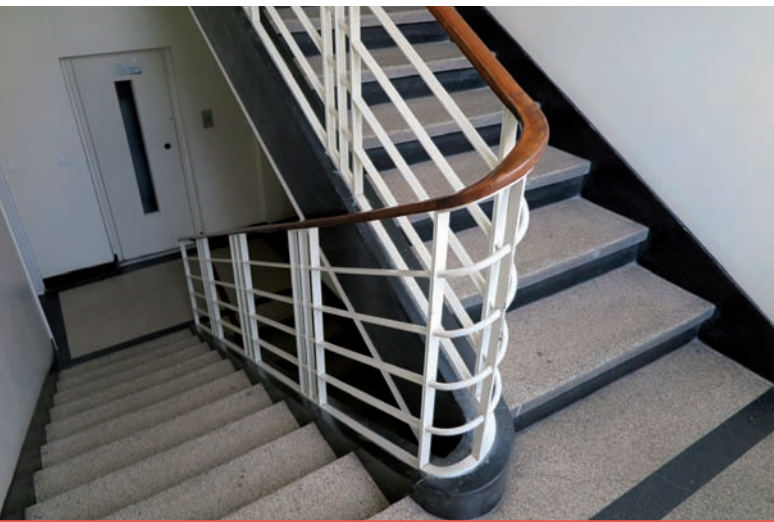
8. Celolit został opisany w wielu artykułach w okresie międzywojennym np. Toeplitz Teodor, *Nowe sposoby budowania*, „Architektura i Budownictwo”, nr 4, 1928, s. 144; *Betony lekkie*, „Dom-Osiedle-Mieszkanie”, nr 9, listopad 1929, s. 6-7. Kwestie zastosowania celolitu i prefabrykatów z jego użyciem w budynkach Gdyni opisano szerzej w książce: Hirsch R. *Ochrona i konserwacja historycznej architektury modernistycznej Gdyni. Zarys problematyki*, Wyd. PG, Gdańsk 2015, s. 137-145.

9. Nechay Jerzy, *Przegląd wyrobów budowlanych*, Wyd. Nakładem Związku Polskich Fabryk Cementu, Warszawa 1939, s. 17-18. Prefabrykaty z płyt kamiennych z celolitem, zostały też zastosowane nieco wcześniej do wykończenia elewacji budynku przy ul. 10 Lutego 24.

10. Produkt ten został opracowany przez inż. Czesława Pukińskiego i opatentowano go w 1933 r. w Urzędzie Patentowym RP pod nazwą „Element budowlany do budowy i do licowania ścian oraz sposób jego wyrobu”.

11. Skład tynków określono w analizie laboratoryjnej, por. Dembek E., Dembek T., Macur A., Mikulski T., *Ekspertyza konserwatorska ...*, op.cit.



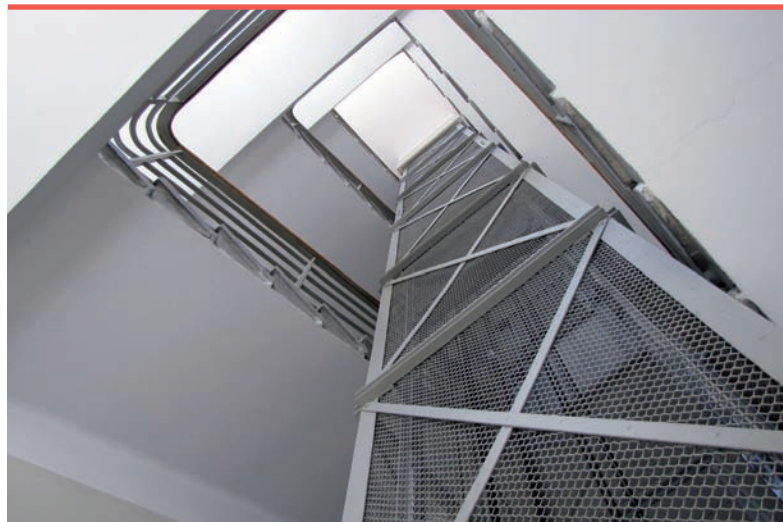


15. Klatka schodowa nr 8 z posadzką z lastryka, 2018 r. (fot. autor)

Na elewacjach od strony podwórza wykonano wyprawę z różnych rodzajów tynków oraz okładzinę z płytek ceramicznych. Szczególnie dekoracyjne jest wykończenie ścian w przejeździe bramnym od strony ul. 3 Maja i podcieniu części pierwszej. Wykonano tu poziome pasy ze sztucznego kamienia w kolorze żółtym, rozdzielone wąskimi wgłębieniami, w których jest tynk szlifowany w poprzeczne rowki. Żółta płaszczyna stanowi tło dla kolumn wykończonych czarną, szlifowaną wyprawą. Jest to jedno z najbardziej efektownych rozwiązań tego typu w Gdyni (il. 11 a, b). W pasmach ze sztucznego kamienia umieszczono portal wejścia do głównej klatki schodowej, który ma obramienia z brązowego i czarnego wapienia (il. 12).

Na elewacjach podwórzowych części z 2. i 3. etapu wykonano zdecydowanie skromniejsze wykończenie, w tym m.in. tynk gniazdkowany oraz okładziny z płytek ceramicznych, które pojawiły się na dolnej partii elewacji, w tym na portalach (il. 13). Takie same płytki zostały też użyte do wyłożenia ścian we wnękach loggii. Zastosowane zostały płytki ceramiczne typu posadzkowego o wymiarach 15 na 15 cm, w kolorze beżowym.

Wykończenie wewnątrz w różnych częściach zespołu było dosyć zróżnicowane. Dzięki temu mamy przykłady bardzo różnych rozwiązań np. posadzek, od kamiennych do zwykłych lastrykowych



16. Szyby w oknie w duszy klatki schodowej nr 7, widok współczesny (fot. autor)

(il. 14 a, b, c, d). Najbardziej eleganckie były posadzki w reprezentacyjnej klatce schodowej części pierwszej. Na dolnych schodach i podestach ułożono kompozycję z beżowego i czarnego kamienia. Na biegach schodowych natomiast ułożono miękką wykładzinę z drewnianymi listwami na krawędziach stopni. W innych klatkach schodowych zastosowano posadzki lastrykowe (il. 15).

17. Lodówka eksponowana w Minimuzeum, 2018 r. (fot. autor)

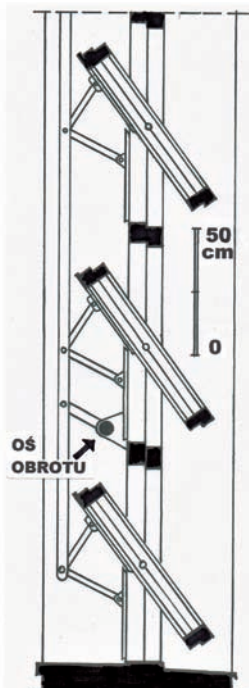


18. Wyposażenie łazienki - umywalka, bidet, armatura wanny, widok współczesny (fot. autor)





19. Okno obrotowe, widok współczesny (fot. autor)

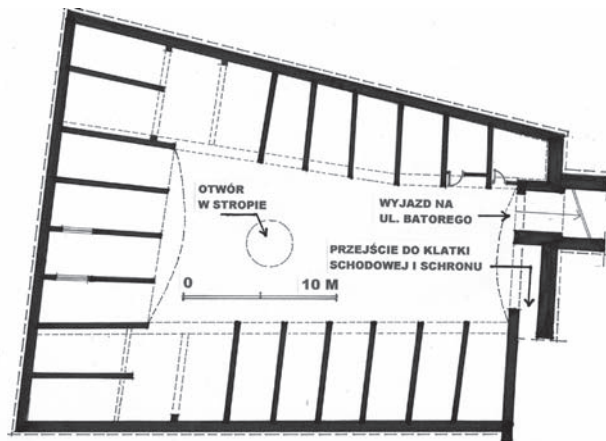


20. Okno obrotowe – schemat przekroju fragmentu (oprac. autor)

Budynek miał bardzo nowoczesne wyposażenie użytkowe. W każdej klatce schodowej przewidziano windę, w murowanym szybie lub w duszy schodowej (il. 16). Wykonano różnorodne instalacje, w tym centralne ogrzewanie z własnej kotłowni, w części mieszkań były na wyposażeniu lodówki zamontowane w spiżarniach (il. 17), a w przedpokojach szafy wbudowane. Łazienki w części mieszkań miały wanny, umywalki i bidety (il. 18). W każdej z klatek schodowych zastosowano doświetlenie poprzez biegnący przez całą wysokość pion okienny, składający się z segmentów okien, połączonych systemem płaskowników w zestawy po kilka ram (il. 19) i otwieranych przez obracanie specjalnego sworznia (il. 20). Są to jedyne tego typu okna w Gdyni i stanowią wyjątkowy zabytek techniki budowlanej z lat 30. XX w. Okna o bardzo podobnej konstrukcji zamontowane są w audytorium szkoły Bauhaus w Dessau.

W największej części podwórza, powiązanej z trzecim etapem, zaprojektowano garaż podziemny i przestrzeń rekreacyjną dla mieszkańców. Wjazd do garażu umieszczono od strony ul. Batorego, z której wjeżdża się pochylnią na poziom około 295 cm poniżej jezdni. W środkowej części garażu jest plac manewrowy, sklepiony spłaszczoną, żelbetową kolebką (il. 21). Z placu jest bezpośredni wjazd do 18 stanowisk dla samochodów (il. 22). Przy wyjeździe z garażu i w przeciwnych narożnikach garażu są jeszcze dodatkowe pomieszczenia i stanowiska. Obok wyjazdu umieszczono przejście do dalszej części piwnic, którym dochodzi się też do klatki schodowej.

Decyzja o budowie garażu podziemnego zamiast garaży nadziemnych, zapadła dopiero w trakcie prac projektowych nad trzecim etapem. Bank Gospodarstwa Krajowego przesłał 23 maja 1938 r. pismo do Komisariatu Rządu, w którym wnosił o zgodę na wybudowanie garażu podziemnego zamiast nadziemnej kondygnacji garaży w podwórzu, „celem wytworzenia zieleńca”¹². Do wybuchu wojny nie zdążono jed-



22. Plan garażu podziemnego – schemat (oprac. autor)

nak urządzić zieleńca. Nieukończone zostały m.in. nawierzchnie nad garażem i żelbetowa wiata-altana, w której było doświetlenie wnętrza garażu i wentylacja. Do wybuchu wojny wykonano jej konstrukcję, ale bez wykończenia powierzchni oraz posadzkę w postaci tzw. szkłobetonu czyli żelbetowego rusztu z wtopionymi szklanymi kształtkami. Posadzka ta przepuszczała światło do wnętrza garażu. Obecnie zachowała się tylko konstrukcja żelbetowa bez szklanych elementów (il. 23). Żelbetowa wiata, z funkcją doświetlenia i wentylacji garażu, jest unikalnym w skali Polski rozwiązaniem i wyjątkowym elementem małej architektury (il. 24).

Warto podkreślić, że na tle zabudowy śródmieścia Gdyni z lat 20. i 30. XX w., zespół przy ul. 3 Maja 27-31 wyróżnia się dobrymi właściwościami przestrzennymi. Układ i rozmiary budynków umożliwiły urządzenie scalonego podwórza, które można było przeznaczyć na przestrzeń gospodarczą, rekreacyjną oraz miejsca postojowe. W śródmieściu Gdyni niewiele jest międzywojennych rozwiązań o takich walorach.

Budynek uległ uszkodzeniom pod koniec wojny (il. 25). Zniszczone zostały częściowo elewacje, które wymagały poważnych napraw, zwłaszcza w części obłożonej kamiennymi płytami. Stopień zachowania oryginalnego wyposażenia i wystroju jest znaczny nawet obecnie, więc można ocenić, że zniszczenia nie były bardzo rozległe.

Wkrótce po II wojnie światowej budynek przeszedł różne przeobrażenia. Część dużych mieszkań dostępnych z dwóch klatek schodowych, w budynku z etapu pierwszego, została podzielona na mniejsze. Zmienił się też status własnościowy budynku,

21. Wnętrze garażu podziemnego – widok w stronę wyjazdu na ul. Batorego, 2018 r. (fot. autor)



12. Pismo w zbiorach Archiwum WAB UMG.



23. Posadzka w wiacie w formie szkłobetonu (obecnie brak kształtek szklanych), widok współczesny (fot. autor)

a mieszkania były przydzielane lokatorom niezwiązanym z bankiem. Garaż podziemny, mający niezależny wjazd od ulicy Batorego, zaczęto traktować jako samodzielną powierzchnię użytkową i przez kilkadziesiąt lat był wykorzystywany na bardzo różne cele, przez użytkowników nie związanych z samym budynkiem. Po 1989 roku nastąpiły też trwałe zmiany własnościowe, dotyczące struktury budynku i działek, które spowodowały dezintegrację zespołu. Granice nowych wydzieleń poprowadzono po obrysie rzutu budynków. Właścicielem terenu pod zabudową jest wspólnota mieszkaniowa mieszkańców, a pozostała część terenu, czyli podwórze, stanowi własność gminy. Dotyczy to także garażu podziemnego, który znajduje się pod podwórzem, a więc na działce gminy, a dojazd do niego jest pod budynkiem, należącym do wspólnoty. Obecny podział z punktu widzenia użytkowego jest nieracjonalny i utrudniający jednolite zarządzanie nieruchomością. Przywrócenie przedwojennego stanu własności jest jednak bardzo skomplikowane.

Ochrona i rewaloryzacja

W 1983 r. zespół został wpisany do rejestru zabytków województwa gdańskiego. Był to siedemnasty zabytek Gdyni, wpisany do rejestru wojewódzkiego. W uzasadnieniu decyzji o wpisie do rejestru, zabytek określono, jako „spółdzielczy blok mieszkalny”. Dokument podpisany został przez ówczesnego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pana Tadeusza Chrza-

25. Widok budynku po zakończeniu II wojny światowej (fot. ze zbiorów Muzeum Miasta Gdyni)



24. Żelbetowa wiata-altana po rewaloryzacji, 2018 r. (fot. autor)

nowskiego¹³. W uzasadnieniu do decyzji tak opisano jego unikatowe walory: „Modernistyczny blok mieszkalno-usługowy ukształtowany został po mistrzowsku nie tylko w skali architektonicznej, lecz i urbanistycznej. Jednorodny formalnie pozbawiony niemalże detalu architektonicznego obiekt, w którym efekty plastyczne uzyskano poprzez kompozycję form geometrycznych nawarstwiających i przenikających się w różnych płaszczyznach, jest doskonałym przy-

13. Kilkanaście lat wcześniej – w 1972 r. Wojewódzki Konserwator Zabytków Tadeusz Chrzanowski wpisał do rejestru budynek biurowy ZUS przy ul. 10 Lutego 24. Był to pierwszy wpis budynku modernistycznego z Gdyni, poprzedzony specjalistycznymi opiniami, a spowodowany przez zamiary jego nadbudowy.

26. Podwórkó w 2012 r. przed rewaloryzacją (fot. autor)



27. Podwórkó i wiata po rewaloryzacji, 2018 r. (fot. autor)



Tab. 3. Prace restauratorskie przy zespole wykonane w latach 2002-2017 z wykorzystaniem środków publicznych Gminy Gdynia

| Rok | Zakres prac | Koszt całkowity w zł | Kwota dotacji z Gminy Gdynia w zł |
|------|--|----------------------|-----------------------------------|
| 2002 | Odrestaurowanie elewacji od strony ul. 10 Lutego | 188 839 | 90 000 |
| 2003 | Odrestaurowanie elewacji od strony ul. 3 Maja – część z etapu 1. budowy | 146 517 | 50 000 |
| 2004 | Odrestaurowanie elewacji od strony ul. 3 Maja – części z 2. i 3. etapu budowy | 120 700 | 90 525 |
| 2005 | Odrestaurowanie elewacji od ul. Batorego, renowacja okładzin ceramicznych na elewacjach od strony podwórza | 164 027 | 78 875 |
| 2006 | Odrestaurowanie powierzchni ze sztucznego kamienia ścian i filarów oraz posadzki w bramie od strony ul. 3 Maja | 63 376 | 36 036 |
| 2007 | Odrestaurowanie okien obrotowych klatki schodowej nr 6 oraz drzwi zewn. | 54 000 | 40 500 |
| 2008 | Restauracja okien i drzwi klatki schodowej nr 1 | 69 746 | 52 310 |
| | Odrestaurowanie wewnątrz reprezentacyjnej klatki schodowej nr 1 | 143 736 | 107 802 |
| 2009 | Restauracja okien metalowych klatki schodowej nr 3 | 60 990 | 45 742 |
| 2010 | Restauracja okien metalowych klatki schodowej nr 2 | 58 578 | 43 933 |
| 2011 | Restauracja okien metalowych klatki schodowej nr 8 | 65 675 | 49 256 |
| 2013 | Restauracja okien metalowych klatki schodowej nr 4 | 55 917 | 41 937 |
| 2014 | Remont balkonów elewacji tylnych od strony ul. Batorego i 10 Lutego oraz części elewacji tylnej od strony ul. 3 Maja | 84 639 | 57 766 |
| 2015 | II etap remontu balkonów elewacji tylnych | 82 976 | 51 237 |
| 2017 | Restauracja okien metalowych w 2 klatkach schodowych nr 5 i 7 | 109 300 | 81 973 |

kładem modernizmu, jego dbałości o kształt przestrzeni i podejmowania śmiałych, tak pod względem konstrukcji jak formy i funkcji rozwiązań przestrzennych. Dlatego też zespół zasługuje na ochronę konserwatorską”.

Pierwsze udokumentowane działania konserwatorskie przy budynkach, związane były z naprawą zniszczeń powstałych w czasie II wojny światowej. Na fotografiach wykonanych w ciągu kilku lat po wojnie widoczne są naprawy części bryły. W jednym z pism z datą 22 sierpnia 1959 roku, poruszona jest kwestia remontu elewacji i problemów z pozyskaniem odpowiednich materiałów budowlanych. Jak wynika z treści pisma, użycie kamienia było nierealne i z tego względu zastosowano specjalny tynk¹⁴. Kompleksowe prace restauratorskie przy elewacjach pokrytych okładziną kamienną przeprowadzono w latach 2002–2003. Po oczyszczeniu elewacji stwierdzono, że ubytki w kamiennych płytach okładzinowych na znacznych powierzchniach zostały wypełnione jasną, półszlachetną zaprawą. Były to efekty wspomnianej naprawy elewacji po zniszczeniach wojennych. Prace konserwatorskie zostały podjęte jako konieczna interwencja, ze względu na odpadanie od elewacji znacznych fragmentów okładziny i poważne zagrożenie dla przechodniów. W wielu miejscach zniszczenia płyt wynikały z korozji metalowych łączników znajdujących się pod płytami kamiennymi, które były elementem prefabrykatów z celolitem. Zdecydowano się na całkowite usunięcie wykonanych po wojnie wypełnień z zapraw. Konieczne było też usunięcie skorodowanych metalowych płaskowników, które służyły do montażu płyt okładzinowych. Płyty kamienne, które były słabo ze-

spolone z podłożem, zostały dodatkowo zamocowane za pomocą wklejanych kołków. Brakujące fragmenty okładziny wypełniono specjalnie przygotowaną zaprawą renowacyjną, której skład opracowano na podstawie badań próbki kamienia. Z uwagi na różnice w wyglądzie powierzchni kamiennej i wypełnionej zaprawą, elewacje zostały pokryte półprzezroczystą farbą. Uzyskano w ten sposób jednolitość powierzchni, nie zakrywając całkowicie czytelności faktury kamienia. W kolejnych latach zostały poddane pracom restauratorskim zewnętrzne elewacje części z 2. i 3. etapu zespołu. Wykończenie tynkowe, będące tylko imitacją płyt kamiennych, nie nastroczało już poważniejszych trudności przy renowacji. Tynki zostały uzupełnione

28. Festyn na podwórku 14 maja 2016 r. po zakończeniu rewaloryzacji podwórza (fot. autor)



14. Pismo do Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w sprawie naprawy elewacji z 22 sierpnia 1959 r., teczka budynku w Archiwum WAB UMG.

i pomalowane. W efekcie powierzchnie otynkowane są zdecydowanie bardziej jednolite niż powierzchnie z okładziną kamienną. W kolejnych latach prowadzone były inne, mniejsze prace restauratorskie (tab. 3).

Poważnym przedsięwzięciem, zrealizowanym w ostatnich latach, zasługującym na wzmiankę, była rewaloryzacja podwórza nad garażem podziemnym. Pierwszym etapem tych działań, była likwidacja w 2012 r. wiat i miejsc postojowych, które zostały urządzone nad garażem podziemnym po II wojnie światowej, w okresie, kiedy garaż był wynajmowany zewnętrznym użytkownikom (il. 26). W zbliżonym czasie, po raz pierwszy po II wojnie światowej, garaż podziemny został funkcjonalnie zintegrowany z budynkiem¹⁵. Mieszkańcy ze wspólnoty „Bankowiec” podpisali umowę dzierżawy garażu od Gminy Gdynia i podjęli prace remontowe, przystosowując go do użytkowania. W 2015 r. przystąpiono do remontu stropu i podwórza nad garażem. Zrealizowano tu niezbędne działania remontowe, ale także wykonano prace, które były dokończeniem przedwojennej koncepcji. Wykonano izolacje przeciwwilgociową i termiczną, warstwy drenujące i wreszcie ułożono warstwę trawy, a część terenu utwardzono, urządzając przestrzeń rekreacyjną, planowaną w latach 30. XX w. (il. 27). Odrestaurowano także żelbetową wiatę, dodając nowe elementy niezbędne dla jej użytkowania, na przykład balustrady¹⁶. Można powiedzieć, że inwestycja ta zakończyła proces zagospodarowania tej części podwórza przerwany przez wojnę. Działania rewaloryzacyjne były możliwe dzięki współpracy samorządu miasta Gdyni i mieszkańców¹⁷.

Przy działaniach restauratorskich związanych z tym zespołem zabytkowym, prowadzonych w ciągu ostatnich kilkunastu lat, kluczowe znaczenie ma pozytywne i aktywne nastawienie mieszkańców, działających w ramach wspólnoty mieszkaniowej. Od wielu lat mieszkańcy inwestują w różne prace remontowe przy budynku. W ramach działań modernizacyjnych wykonane zostały m.in. takie prace jak: wymiana ogrzewania z gazowego na centralne, remonty instalacji, remonty wind i klatek schodowych, w tym renowacja okładzin ze sztucznego kamienia w dwóch klatkach, remonty dachu i kominów. Oprócz remontów, poprawiających funkcjonowanie budynku, od kilkunastu lat trwa współpraca wspólnoty mieszkaniowej z miastem Gdynia, polegająca na współfinansowaniu prac konserwatorskich przy budynku. Wspólnota w latach 2002-2017 (oprócz dwóch lat), uzyskiwała dotacje w ramach funkcjonującego w Gdyni programu wsparcia finansowego na prace przy zabytkach (tab. 3). Warto podkreślić, że w czasie ostatnich 20 lat wiele razy zmieniały się zarządy wspólnoty mieszkaniowej, ale nie wpłynęło to istotnie na proces ciągłej rewaloryzacji budynku.

15. Działania te były prowadzone przez różne wydziały Urzędu Miasta Gdyni m.in. Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości, a remont podwórza realizował Wydział Budynków.

16. Wiatę o konstrukcji żelbetowej dotrwała do czasu remontu w stanie surowym z widocznymi śladami szalunku. Brak jest informacji jak miała być wykończona, ale zapewne planowano wykonać szlachetne tynki lub okładzinę z płytek. Podjęto w związku z tym decyzję o minimalnym zakresie zmian i otynkowaniu, ale na stropie od dołu pozostawiono odciski desek szalunkowych.

17. Przedsięwzięcie zostało sfinansowane z budżetu Gminy Gdynia, a podwórze jest udostępniane w określonych godzinach zwiedzającym.



29. Łazienka zaaranżowana w Minimuseum, wykonawca pan Edward Reder, proj. Radosław Czerniejewski, 2018 r. (fot. autor)

Mieszkańcy budynku znani są też z wyjątkowych inicjatyw integrujących lokalną społeczność i jednocześnie popularyzujących architekturę modernistyczną. Niektóre z nich są zupełnie niepowtarzalne, bo wykorzystują unikalną scenierię architektury modernistycznej. Takie wydarzenia jak koncerty mieszkającego w budynku śpiewaka-tenora, które odbyły się w historycznym garażu podziemnym, festyny i warsztaty organizowane na podwórzu budynku (il. 28), czy oprowadzanie licznych wycieczek i udział w zorganizowanych imprezach typu Noc Muzeów, są niezwykle ważne dla popularyzacji architektury modernistycznej wśród mieszkańców i turystów.

Wyjątkowym przedsięwzięciem zrealizowanym społecznie przez grupę mieszkańców budynku zabytkowego było zorganizowanie tzw. Minimuseum, czyli stałej ekspozycji prezentującej historię i architekturę budynku. Otwarcie Minimuseum, początkowo w jednym małym pomieszczeniu, nastąpiło 9 lutego 2009 r. W marcu 2013 r. Minimuseum zostało przeniesione do innej części budynku i uzyskało znacznie większą powierzchnię, w której możliwa była nawet aranżacja historycznych wnętrz z wykorzystaniem eksponatów¹⁸ (il. 29). Od początku społecznym opiekunem i przewodnikiem dla zwiedzających jest pani Maria Piradoff-Link. Tego typu placówka to ewenement w skali co najmniej krajowej, a jej kolekcja jest wciąż powiększana¹⁹. Eksponaty z Minimuseum były też jednym z trzech zbiorów²⁰, który wykorzystano przy tworzeniu wystawy „Szkło-metal-detal. Architektura Gdyni w szczegółach”, prezentowanej w Muzeum Miasta Gdyni oraz w Domu Towarowym Braci Jąbkowskich w Warszawie.

Zabytkowy kompleks przy ul. 3 Maja 27-31 jest nie tylko wybitnym dziełem architektury modernistycznej z lat 30. XX w., które dzięki trwającej kilkanaście lat rewaloryzacji zostało dobrze zbadane. Jest to też przykład tego, że trwałą ochronę zabytku zapewnia właściwe użytkowanie, a w przypadku budynków mieszkalnych realizują ją mieszkańcy i użytkownicy. Ważne jest wsparcie instytucjonalne, ale nie jest to czynnik wystarczający. Pod tym względem budynek przy ul. 3 Maja 27-31 jest także wyjątkowy.

18. Aranżacja łazienki w Minimuseum, z użyciem oryginalnych elementów wystroju i wyposażenia, wykonana została przez pana Edwarda Redera, projekt opracował pan Radosław Czerniejewski.

19. W 2017 r. wspólnota mieszkaniowa została laureatem pierwszej nagrody w konkursie Generalnego Konserwatora Zabytków na projekt edukacyjny o dziedzictwie kulturowym „Zabytek Poznany”, w kategorii Wystawy i Projekty Multimedialne za zorganizowanie i prowadzenie Minimuseum.

20. Pozostałe eksponaty pochodziły ze zbiorów Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków w Gdyni oraz z Muzeum Miasta Gdyni.