

## Problematyka konserwatorska zespołu modernistycznej zabudowy Saskiej Kępy w Warszawie

*Dominik Mączyński*

*Narodowy Instytut Dziedzictwa w Warszawie*

### Wprowadzenie

Zespół zabudowy na Saskiej Kępie w Warszawie jest jednym z najcenniejszych zespołów modernistycznych w Polsce. Układ urbanistyczny i znaczna część zabudowy Saskiej Kępy pochodzą z lat 20. i 30. XX wieku. Nad założeniem przestrzennym tego osiedla pracował m.in. wybitny architekt i urbanista Tadeusz Tołwiński, a budynki projektowali czołowi polscy architekci tamtego czasu: Bohdan Pniewski, Bohdan Lachert, Józef Szanajca, Helena i Szymon Syrkusowie, Marian Lalewicz, Lucjan Korngold i inni. Czytelny do dzisiaj plan zespołu przyjął częściowo formę radialno-koncentryczną oraz dość swobodnie nakreśloną siatkę ulic z podziałem na kwartały zabudowy, zróżnicowane wielkością i formą (il.1). Znakomicie wyważono proporcje pomiędzy szerokością ulic a powstającą przy nich zabudową, różnicując jej intensywność i wysokość w ciągach głównych i w bocznych uliczkach. Również

**1.** Fragment fotomapy Warszawy z 1938 r. pokazujący teren Saskiej Kępy (źródło Google Earth, Internet) – obszar ten jest obecnie objęty ochroną konserwatorską



idea miasta-ogrodu znalazła tu swoje odzwierciedlenie w odpowiednio dobranej i zróżnicowanej zieleni, nasadzonej wzdłuż ulic i wewnątrz kwartałów zabudowy, którą godzono z poszanowaniem istniejących tu starych drzew (il. 2).

W okresie międzywojennym, zabudowa Saskiej Kępy dynamicznie się rozwijała – realizowano indywidualne projekty domów o bardzo zróżnicowanej architekturze. Wśród nich wyróżniały się awangardową formą modernistyczne budynki, których kształt oraz rozplanowanie były odzwierciedleniem i twórczą transpozycją najnowszych tendencji w architekturze europejskiej. Powstającą zabudowę lokalizowano w pierzejach ulic - wyższą i bardziej zwartą przy ulicy Francuskiej będącej główną, najszerszą arterią założenia, a niższą przy ulicach bocznych. Wzdłuż węższych ulic przyjęto jako zasadę luźniejszy charakter zabudowy i pozostawianie pomiędzy budynkami wglądów w tereny zieleni i ogrody urządzone na wolnych powierzchniach dużych działek. Po II wojnie światowej kontynuowano wypełnianie wolnych parceli, realizując także budynki wielorodzinne, wpisując jednak ich gabaryt i architekturę w dotychczas ukształtowany charakter dzielnicy i utrzymując wyznaczone wcześniej linie zabudowy.

Pomimo zniszczeń wojennych oraz szeroko prowadzonych po 1945 roku działań inwestycyjnych, na

**2.** Przez cały rok zieleń Saskiej Kępy tworzy niepowtarzalną atmosferę - na zdjęciu starodrzew ul. Obrońców - (fot. D. Mączyński, 2016)





3. Dom własny Lacherta, ul. Katowicka 9-11-11a, projekt B. Lachert, J. Szanajca 1928-9 r., stan z 2016 r. (fot. D. Mączyński)



4. Willa Różyckiego, ul. Elsterska 3, projekt T. Bursche 1935 r. (fot. D. Mączyński, 2016)

Saskiej Kępie do dziś zachowało się wiele nieprzekształconych i niezwykle ciekawych budynków modernistycznych, a osiedle zaliczono do wybitnych osiągnięć urbanistyczno – architektonicznych Warszawy. Najstarsza część Saskiej Kępy jest objęta wpisem do rejestru zabytków i posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wysoką jakość przestrzenną tego terenu współtworzy również stosunkowo niewielka intensywność zabudowy, duża ilość zieleni oraz kameralna atmosfera (il. 3, 4).

### Współczesne przemiany zabytkowego zespołu

Współcześnie na Saskiej Kępie obserwuje się postępujące zmiany związane z wymianą, przekształceniami i uzupełnianiem zabudowy, pomimo (wydawałoby się) dobrej ochrony planistycznej i konserwatorskiej. Mają one często negatywny wpływ na walory przestrzeni osiedla i poszczególnych budynków. Utrzymuje się stale silna tendencja do zagęszczania zabudowy, likwidowania przerw pomiędzy budynkami w pierzejach ulicznych oraz rozbudowy obiektów na działkach w głąb, kosztem terenów ogrodowych. Przebudowy często rozumiane są jako rozbiórka obiektu oryginalnego i budowa nowego budynku, posiadającego znacznie większą kubaturę i powierzchnię. Działania te w wielu przypadkach stoją w sprzeczności z charakterem tego

5. Nadbudowa przedwojennego budynku przy ul. Łotewskiej 6 – stan w trakcie prac (fot. D. Mączyński, 2013)



zespołu zabudowy i założeniami projektowymi przyjętymi w czasie jego wznoszenia, nawiązującymi do idei miasta-ogrodu, gdzie przeznaczona dla majątnych właścicieli luźna willowa i rezydencjonalna zabudowa otoczona była zielenią i przyjaźnie kształtowaną przestrzenią. Szczegółowo sformułowane zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bywają nadinterpretowane przez deweloperów w taki sposób, iż czasem można ich postępowanie uznać za nadużycie, a realizację budów nie do końca bywają zgodne z projektami. Przykładem takich działań były próby lokalizacji nowych budynków w zielonych wnętrzach bloków zabudowy. Na szczęście były to próby nieudane. W kontroli procesów projektowo – inwestycyjnych ważną rolę odgrywa stanowisko konserwatora zabytków i podejmowane przez niego decyzje o charakterze konserwatorskim<sup>1</sup>. Są to czasem jedyne działania hamujące zapędy inwestorów, ale jak pokazuje praktyka, przebudowy obiektów nadal mają miejsce, a zaskarżone decyzje stają się tematami postępowań sądowych. Przeróbce ulegają na przykład niektóre nieużytkowe poddasza. W trakcie prac adaptacyjnych przekształca się je na użytkowe, z jednoczesnym podwyższeniem dachu lub dobudowuje się nową kondygnację i poddasze użytkowe. Wprowadzone zostają okna połaciowe lub lukarny, które wcześniej nie występowały w dachach budynków. Powoduje to zauważalną zmianę i zachwianie pierwotnych proporcji obiektów i zaburzenie ich oryginalnego wyglądu (il. 5).

1. Saska Kępa (strefa ochrony konserwatorskiej), nr rej.: 942-A, z 2.04.1979 (46 budynków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków)

6. ul. Walecznych 10, bardzo znaczna rozbudowa obiektu kosztem terenu ogrodu (fot. D. Mączyński, 2016)





7. Przykład likwidacji dawnych powierzchni ogrodów – wybrukowany zjazd do garaży, ul. Czeska (fot. D. Mączyński, 2016)



8. Przykład współczesnego, ahistorycznego kształtowania otoczenia budynku (fot. D. Mączyński, 2016)

Inną formą niekorzystnych przekształceń są rozbudowy. W przypadku wielu budynków z okresu międzywojennego dopuszczono do ich powiększenia w głąb działki. Odbłyło się to na ogół z maksymalnym wykorzystaniem parametrów zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego Saskiej Kępy. W konsekwencji likwidacji uległa część zieleni ozdobnej i wysokiej, pierwotnie wypełniająca część powierzchni działek (il. 6). Przy tej okazji wycina się stare drzewa, a teren przy budynkach często brukuje się kostką betonową lub kamienną. W ten sposób uszczupleniu ulega powierzchnia terenów zieleni całego osiedla oraz zaburzony zostaje naturalny obieg wody opadowej (il. 7, 8).

Dużym problemem jest także stale postępująca termomodernizacja istniejących budynków i to nawet tych, które są wpisane do rejestru zabytków. Prace wykonuje się z użyciem zewnętrznych ociepleń. Warto podkreślić, że w modernistycznych budynkach na Saskiej Kępie tynki nie są jedynie zewnętrzną warstwą techniczną ścian, ale stanowią ważny element wystroju budynku, nadający elewacjom architektoniczny wyraz, uzyskany poprzez zróżnicowane kolory, skonstrastowane faktury, detal. Nowe warstwy zewnętrznych ociepleń ujednolicają wygląd budynków, przykrywają charakterystyczny detal modernistycznej architektury, gubią oryginalny światłocień ścian i zacierają ich zróżnicowaną fakturę. Tynki nie powtarzają pierwotnej kolorystyki budynków. Pogrubianie ścian skutkuje także koniecznością wykonania nowych obróbek okien i drzwi.

Masowy charakter w starych obiektach ma wymiana stolarki okiennej na nową, najczęściej niepowtarzającą dawnych rozwiązań konstrukcyjnych. Powszechnie wstawia się stolarkę jednoramową z PCV,

z odmiennymi od oryginalnych podziałami i wprowadzającą uchyłność skrzydeł okiennych, jakże obcą dla dawnej architektury. Można zauważyć także wymianę stolarki drzwiowej, na nową, wykonaną z obecnie stosowanych materiałów i posiadającą współczesną, bardzo zunifikowaną stylistykę (il. 9, 10). Obserwuje się proces dekompletowania dawnych drzwi wejściowych - ozdobne metalowe elementy dostępne od strony ulicy są przez wandalę lub zbieraczy złomu demontowane i wywożone (il. 11, 12). W wielu drzwiach wymieniono klamki, zamki i uchwyty na nowe, o zupełnie innej formie. W niektórych budynkach wybito nowe otwory okienne lub poszerzono istniejące. Działania te będące często wynikiem samowoli budowlanej, w trwały sposób zaburzają pierwotną kompozycję elewacji. Dokonane w ten sposób ingerencje są bardzo mocno widoczne, tworzą silne wrażenie sztuczności, niszczą autentyczność obiektów i w konsekwencji obniżają ich wartości zabytkowe. Z dość dużą dowolnością traktowane są także ogrodzenia działek, które tradycyjnie były ażurowe i pozwalały na wglądy w teren posesji. Nowi właściciele wygradzają swoją przestrzeń, wznosząc masywne ogrodzenia oddzielające posesję od ulicy i od zielonych terenów sąsiadów.

Istotnym zagrożeniem dla zabytkowego zespołu jest także nowopowstająca zabudowa. Niektóre z nowych budynków mają bardzo agresywne formy architektoniczne, gabarytowo nieharmonizujące z budynkami sąsiednimi i nie wpisujące się w ogólny charakter architektury Saskiej Kępy (il. 13). Otwory okienne są nieproporcjonalnie duże i często wypełniają prawie całą wysokość kondygnacji, a materiały użyte do wykończenia elewacji kontrastują z tradycyjnymi rozwiązaniami. Wiele jest także samowoli

9. Willa Łepkowskich, proj. L. Korngold i P. Lubiński 1928 r., stan przed wojną, elewacja ogrodowa (fot. R. Soltynski, *Glimpses of Polish Architecture*, London 1943, s. 42)



10. Dawna willa Łepkowskich, wymienione okna w elewacji ogrodowej (fot. D. Mączyński, 2016)





11

12

11. Willa Różyckiego, ul. Elsterska 3, projekt T. Bursche 1935 r. – zachowane drzwi wejściowe (fot. D. Mączyński, 2012)

12. Willa Różyckiego, ul. Elsterska 3, projekt T. Bursche 1935 r. – zdekompletowane drzwi wejściowe (fot. D. Mączyński, 2016)

budowlanych, przy czym wznoszone nielegalnie a następnie legalizowane obiekty mają różne funkcje. Są to w większości nadbudowy dawnych garaży, które z powodu występowania na terenie Saskiej Kępy dość wysokiego poziomu wód gruntowych były częściowo zagłębione w ziemi. Nad nimi buduje się teraz dodatkowe pomieszczenia mieszkalne połączone z partiami domów (il. 14). Zmiany te wpłynęły na mocne zredukowanie celowo pozostawionych przerw w zabudowie pierzei ulicznych, blokując swobodne przewietrzanie zespołu architektonicznego i ograniczając widoki do wnętrza działek wypełnionych zielenią.

Jak z tego pokrótce naszkicowanego obrazu wynika, Saska Kępa jest dziś nadal obszarem niedoinwestowanym i niekonsekwentnie zarządzanym. Nawet przy reprezentacyjnej ulicy Francuskiej (która kilka lat temu poddana była rewaloryzacji) oraz w bocznych uliczkach, budynki dawno nie były odnawiane, elewacje są poniszczone, a popękane i odpadające tynki to smutna codzienność (il. 15 i 16). Miasto ciągle nie umie się zdobyć na kompleksowe rozwiązanie komunikacji kołowej na terenie dzielnicy, a przestrzeganie i egzekwowanie przepisów prawa w zakresie ruchu drogowego praktycznie nie istnieje, o czym świadczą rozjeżdżane przez samochody trawniki i nagminne parkowanie w miejscach niedozwolonych.

W niewielkim oddaleniu od terenu Saskiej Kępy objętego ochroną konserwatorską, przy ul. Wał Miedzeszyński nr 756, stała willa rodziny rodziny Szyllerów. Została zaprojektowana przez Bohdana Lacherta i Józefa Szanajcę i zrealizowana w 1928 r. Był to podręcznikowy przykład awangardowej architektury funkcjonalizmu. Budynek przez wiele lat był opuszczony i popadał w ruinę. W 2002 r. w związku z poszerzeniem ulicy budynek zburzono.

13. ul. Berezynska 22, budynek wybudowany w 2000 r. wg proj. A. Popławskiego i M. Leśniaka (fot. D. Mączyński, 2016)



## Podsumowanie

Saska Kępa to miejsce, gdzie zachowały się liczne i autentyczne realizacje najznakomitszych warszawskich architektów tworzących w stylu modernistycznym. To otwarty katalog dzieł architektonicznych inspirowanych Bauhausem i dokonaniami Le Corbusiera, wykonanych na bardzo dobrym, europejskim poziomie. Zespół ten czeka wciąż na właściwą (skuteczną) ochronę i odpowiednie wyeksponowanie.

14. Przykład lokalizacji garaży i nadbudowy nad garażem, ul. Czeska (fot. D. Mączyński, 2016)



15. ul. Berezynska 28, dom braci Ordyńskich, jeden z pierwszych w Polsce galeriowców projektu B. Lacherta i J. Szanajcy z 1936 r. – wieloletni brak bieżących remontów (fot. D. Mączyński, 2016)



16. Dom wielorodzinny ul. Styki 22, projekt M. Goldberga 1937 r. – brak remontów, widoczne wymiany okien na stolarkę z PCV, ogólne zaniedbanie budynku i otaczającego go terenu (fot. D. Mączyński, 2016)

