

I co dalej z tym zabytkiem?

Problemy konserwatorskie zabudowy mieszkaniowej zespołu *Braunsfelde* w Szczecinie, pochodzącej z początków XX wieku, na przykładzie budynku przy ul. Marii Konopnickiej 27

Alicja Biranowska-Kurtz

doktor nauk technicznych, konserwator-zabytkoznawca,
historyk budowy miast

Słowa kluczowe: Zespół urbanistyczny *Braunsfelde*, remont, zabytkowa zabudowa jednorodzinna

DOM PRZY UL. MARII KONOPNICKIEJ 27 w Szczecinie¹ pochodzi z 1902 roku i do czerwca 2009 roku nie figurował w żadnym ze spisów zabytków, pomimo że w planach rozwoju przestrzennego miasta całą dzielnicę Szczecin-Pogodno wytypowano do działań i ochrony konserwatorskiej. Z chwilą sprzedaży/zakupu jednej z części domu nowy właściciel przystąpił do remontu i natychmiastowego zbijania starych, koloryzowanych tynków zewnętrznych. Później usunął wszystkie tynki we wnętrzach piwnic i parteru, bardzo zdewastował werandę wejściową oraz oryginalną stolarkę okienną. Wówczas drugi z właścicieli (zasiedziały) wystosował odpowiednie pismo do Wojewódzkiego Zachodniopomorskiego Konserwatora Zabytków. Powołując się na Ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami² oraz na odpowiednie w niej zapisy³, wnioskował o przeprowadzenie postępowania administracyjnego zmierzającego do pilnego dokonania wpisu obiektu do wojewódzkiej zachodniopomorskiej ewidencji zabytków. Prace podjęto w trybie pilnym i w czerwcu 2009 roku obiekt wpisano do ewidencji. Działanie to zostało oprotestowane przez nowego nabywcę. W konsekwencji, jako ówczesny rzeczoznawca Stowarzyszenia Konserwatorów Zabytków oraz ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, otrzymałam zlecenie, aby rozeznaczyć i wypowiedzieć

się w kwestii, czy budynek ten w rozumieniu ustawy jest zabytkiem. W grudniu 2009 roku przeprowadziłam szczegółowe badania. Uznałam obiekt za bardzo wartościowy w skali dzielnicy Pogodno-Zachód i ważny w skali miasta, również jako obiekt należący do grupy szczecińskich zabytków architektury pochodzących z pierwszych lat XX wieku i prawidłowym działaniem było dokonanie wpisu do wojewódzkiej zachodniopomorskiej ewidencji zabytków w Szczecinie. Nieco później, decyzją Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z 31 grudnia 2009 roku (znak: DZ-4140/107-1/ks/2009) obiekt wpisano do rejestru zabytków pod numerem A-547.

Stan badań

Posesja przy ul. Konopnickiej 27 posiada zachowany poszyt akt dawnej szczecińskiej policji budowlanej, zdeponowany w Wojewódzkim Archiwum Państwowym w Szczecinie⁴. Zawiera on dokumenty pochodzące z lat 1901-1945, w tym projekt domu, późniejszą korektę oraz różne pisma i uzgodnienia dotyczące wszelkich działań prowadzonych na obiekcie. W wojennej literaturze dom wraz z posesją nie był przedmiotem osobnych badań. Kilka zdań zamieszczonych jest w książce poświęconej dwóm szczecińskim dzielnicom mieszkaniowym – Pogodnu (*Braunsfelde*) i Łęknemu (*Westend*)⁵. Są tam liczne przekazy fotograficzne



dla wielu obiektów zlokalizowanych w tych dzielnicach. Dla interesującego nas domu podano rok budowy, nazwisko właściciela, datę wymiany drewnianej werandy na murowaną. Zamieszczono też fotografię elewacji frontowej według stanu z 2006 roku. Nie wielkie przyczynki dla całego osiedla tworzonego od pierwszych lat XX wieku znajdujemy w opracowaniach różnych autorów, głównie piszących o początkach dzielnicy Szczecin-Pogodno⁶ czy o znajdującym się na jej terenie kościele św. Krzyża⁷.

Do chwili przygotowania opinii rzeczoznawczej posesja wraz z budynkiem nie posiadała osobnego opracowania konserwatorskiego, a jedynie Kartę ewidencyjną zabytków architektury i budownictwa, pochodzącą z czerwca 2009 roku⁸. Kartę opracowano zgodnie z ówczesnym stanem zachowania obiektu, włączając wiadomości historyczne zaczerpnięte z akt policji budowlanej oraz współczesną fotografię⁹. W tym czasie obiekt posiadał jedyną dokumentację techniczną wykonaną na polecenie nowego użytkownika. Na stronie 4 dokumentacji (część III, merytoryczna), autor pisze: „budynek na terenie „Starego Pogodna”, w strefie ochrony zabytków”. W dalszych tekstach nie stosuje jednak zasad należnych obiektom chronionym bądź istniejącym w strefach ochronnych, inaczej traktowanych również w obowiązującym prawie budowlanym¹⁰. Z tych powodów ekspertyza ta nie mogła stanowić bazy wyjściowej dla prac konserwatorsko-rewaloryzacyjnych. Autor nie traktował obiektu jako zabytku i poza odnotowaniem faktu, że dzielnica znajduje się w strefie ochrony, nie rozpatrywał żadnych innych zagadnień konserwatorskich. Stwierdził natomiast (telefonicznie), że w czasie przeprowadzania

dwóch wizji lokalnych (10 kwietnia 2009 i 25 maja 2009 roku) wnętrza piwnic i parteru nie miały jeszcze zerwanych podłóg, i nie były całkowicie pozbawione tynków naściennych oraz stropowych. Między innymi informował wówczas użytkownika o konieczności odtworzenia historycznej stolarki okiennej (piwnic i parteru), przynajmniej w elewacji wschodniej (frontowej).

W 2002 roku przygotowano materiał historyczno-urbanistyczno-konserwatorski do planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Pogodno-Wschód¹². Osiedle to powstało w wyniku połączenia mniejszych enklaw przestrzenno-architektonicznych tworzonych w różnym czasie i w różnym oddaleniu od struktury pierwotnego Starego Miasta w Szczecinie, toteż poza ich formalnym wymienieniem i bardzo skróto-wym opisem, pominięto je w części szczegółowej i we wnioskach końcowych¹³. Obszarowo *Studium* obejmuje dzielnicę Pogodno-Wschód, wymagającą dodatkowych działań konserwatorskich. Mimo nieformalnego chronienia dawnych wartości kulturowych, w *Studium* umieszczono jednak spis zabytkowych obiektów o szczególnych wartościach kulturowych i zabytkowych¹⁴ oraz określono wstępne rygory konserwatorskie¹⁵ dla całego badanego zespołu. W tych ostatnich podkreślono walory kompozycyjne całej dzielnicy, uznając je za ponadlokalne wartości kulturowo-zabytkowe. Wprowadzono zakaz zmiany historycznej kompozycji ulic; konieczność zachowania charakteru zabudowy mieszkalnej i wewnątrz poszczególnych działek; zachowanie pierwotnych linii

1. Szczecin wraz z zespołem zabudowy Braunsfelde, wycinek mapy w skali 1:25000, [z:] *Garnisonpläne des II. Armeekorps*, Szczecin 1910, il. 35, oryg. w Archiwum Państwowym w Szczecinie, Rep. 44, A IV 16, nr 228

1. Szczecin with the Braunsfelde building complex, fragment of the map – a 1:25000 scale, [from:] *Garnisonpläne des II. Armeekorps*, Szczecin 1910, Fig. 35, the original is kept by the State Archives in Szczecin, file no. 44, A IV 16, no. 228

2. Szczecin wraz z przedmieściami zlokalizowanymi na zachód od Starego Miasta, według stanu z ok. 1935 roku, wycinek mapy w skali 1:12000, oryg. w Archiwum Państwowym w Szczecinie, Zbiór kartograficzny – kolekcja, sygn. 292. Linia przerywaną zaznaczono zasięg zabudowy zespołu Braunsfelde

2. Szczecin and its suburbs are located to the west of the Old Town, according to the condition from c. 1935; fragment of a map – a 1:12000 scale, the original is kept in the State Archives in Szczecin, map collection – signature 292. The Braunsfelde buildings complex area is marked with a dotted line

regulacyjnych zabudowy; zakazano zmiany historycznego układu osiedla; zakazano lokalizacji nowej zabudowy w obrębie osiedla; dopuszczono dopełnienie historycznej kompozycji zespołu współczesną zabudową, jednocześnie szczegółowo określając formy należne takiej zabudowie. Podkreślono, że dalsze prace w dzielnicy wymagają precyzyjnego określenia zainteresowań konserwatorskich, takich jak wyznaczenia stref ochronnych oraz wytypowania kolejnych obiektów przeznaczonych do ochrony wraz z umieszczeniem ich w ewidencji czy rejestrze zabytków.

W 2003 roku powstało kolejne studium dla dzielnicy Pogodno¹⁶, pomijające całkowicie interesujący nas teren. W *Studium* umieszczono natomiast pokaźną ilość historycznej dokumentacji projektowej wydobytej z akt dawnej szczecińskiej policji budowlanej. Dołączono też liczne przykłady kartografii historycznej.

W 2005 roku przygotowano *Studium historyczno-urbanistyczne* dla terenu Pogodno-Południe¹⁷, gdzie wstępnie określono strefy zainteresowań konserwatorskich. Dla całej dzielnicy Pogodno przewidziano strefę B ochrony, w której mieściłyby się poszczególne enklawy zakwalifikowane już do strefy A. Interesujące nas Osiedle *Braunsfelde* w całości zakwalifikowano do strefy A. Granice strefy A dawnego osiedla poprowadzono ulicami: Mickiewicza od północy, od zachodu – głębokością działek zlokalizowanych w pierzei zachodniej ulicy M. Konopnickiej na odcinku od ulicy A. Mickiewicza aż do ulicy Wandy, od wschodu – po głębokości działek zlokalizowanych po wschodniej pierzei ulicy H. Wieniawskiego, na odcinku od ulicy Wołoskiej aż do ulicy A. Mickiewicza¹⁸. W uzasadnieniu podano, że główne ulice osiedla (Konopnickiej, Wieniawskiego) są świadectwem pierwszego etapu urbanizacji dzielnicy¹⁹, w której ulica Konopnickiej tworzy wybitnie wyróżniające się wnętrza uliczne. Walory tego wnętrza polegają na zachowaniu wszystkich zasadniczych historycznych komponentów: nawierzchni jezdni, chodników o zróżnicowanych fakturach, czytelnych i zachowanych dwustronnych



szpalerów drzew lipowych, oryginalnych ogrodzeń parcel pochodzących z najstarszego okresu, a przede wszystkim architektury, z przewagą historycznej – prezentującej różnorodnie kształtowane formy zabudowy, charakterystyczne dla obiektów wznoszonych od eklektyzmu po modernizm.

Wstępnie ustalono również ogólne zasady ochrony strefy A, w tym²⁰:

a. wnętrza ulic (utrzymanie materiału i układu nawierzchni chodników ograniczonych granitowymi krawężnikami środkowego pasa z płytek betonowych, obramionego pasami z drobnej kostki granitowej; utrzymanie ogrodzeń frontów posesji o różnicowanej formie; utrzymanie ażurowych ewentualnie kutych ogrodzeń metalowych na wysokości posesji zbudowanych w pierwszych latach XX wieku, jak np. ul. Konopnickiej nr 4, 19, 21, 27, 29);

b. zagospodarowanie parceli (zakaz podziału istniejących działek; zakaz zabudowy działek wydzielonych z ogrodów pomiędzy ulicami Konopnickiej a Wieniawskiego, na odcinku od Mickiewicza do Stanisława Kostki; zakaz lokalizacji dodatkowej zabudowy (garaży, bud gospodarczych, altan) w linii zabudowy frontowej);

c. architektury (utrzymanie funkcji mieszkalnej z dopuszczeniem usług takich jak kancelarie i biura; utrzymanie bez zmian gabarytów wysokościowych i obrysu istniejącej zabudowy historycznej; zachowanie



architektury i zabudowy wskazanej do ochrony według zasad określonych w części dotyczącej ochrony zabytków).

Plansze graficzne będące integralną częścią *Studium* prezentują różnorodne zagadnienia, w tym „Obiekty typowane do objęcia ochroną konserwatorską”. Interesujący nas obiekt przy ul. Konopnickiej 27 wraz z zachowaną oryginalną wielkością działki siedliskowej zakwalifikowano do wpisu do rejestru zabytków²¹.

Przygotowany w 2005 roku materiał wyjściowy zebrany w postaci wyżej wymienionego *Studium* jako niezbędna część do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Pogodno-Południe nie został dotychczas spożytkowany z uwagi na braki personalne Biura Planowania Przestrzennego Miasta, przygotowującego także plany dla miasta Szczecina.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wykonane dla całego miasta Szczecina²² obejmuje między innymi ochronę krajobrazu kulturowego i zabytków wraz z dobrami kultury współczesnej, określając nie tylko kierunki rozwoju miasta, ale również kierunki działań konserwatorskich²³. Określono, że z mocy planu ochrona zabytku, ochrona krajobrazu czy stanowiska archeologicznego jest ważnym interesem publicznym i wyznacza główne kierunki ochrony istniejących wartości zabytkowych, będących dziedzictwem kulturowym miasta²⁴. Dla chronionych terenów wprowadzono ograniczenia inwestowania, szczególnie na obszarach o wypełnionej i wartościowej strukturze urbanistycznej, w tym w granicach osiedla Pogodno²⁵. Jako warunki ochrony ustalono między innymi²⁶:



- utrzymanie istniejącej zabudowy, ze szczególnym uwzględnieniem zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej (kulturowej) oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu, we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym;
- utrzymanie wartości kompozycji obiektów kubaturowych (...) ze szczególnym uwzględnieniem kondygnacji dachów i przyziemi (...);
- kształtowanie struktury krajobrazu miasta, wśród których wymienia się krajobraz wnętrz urbanistycznych, świadczy on bowiem o tożsamości miasta, a wśród nich: reprezentacyjne śródmiejskie przestrzenie publiczne oraz komponowane układy przestrzeni osiedli²⁷.

W zakresie ochrony zabytków nieruchomości ustalono²⁸:

- wpis zabytku nieruchomego do rejestru zabytków należy do organu do spraw ochrony zabytków i jest regulowany przepisami odrębnej ustawy²⁹;
- prowadzenie prac konserwatorskich lub remontowych może być warunkowane przeprowadzeniem badań konserwatorskich oraz ograniczeń budowlanych lub funkcjonalnych dla planowanych prac, wynikających z Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- obiekty zakwalifikowane do wpisu do rejestru zabytków mają dążyć do trwałego zachowania zabytku lub jego wartości, utrzymania obiektu w dobrym stanie technicznym z zachowaniem bryły (gabarytów i formy dachu), kompozycji elewacji, detalu i wartościowej struktury wewnętrznej oraz wskazanego wyposażenia (np. wystroju klatki schodowej, sztukaterii, stolarki itp.).

W opracowaniach dla poszczególnych jednostek przestrzennych³⁰ dzielnicę Pogodno uznano za



5

wartościowy zespół urbanistyczny o walorach lokalnych i ponadlokalnych, z wartościowymi elementami krajobrazu, liczną zabudową znajdującą się w spisach zabytków. W kierunkach rozwoju dzielnicy jako dominującą funkcję przewidziano jednorodzinną zabudowę mieszkaniową, ochronę obiektów wartościowych oraz konieczność wytyczenia stref konserwatorskich.

W 2010 roku powstało szereg prac badawczo-studialnych dotyczących bezpośrednio domu położonego przy ulicy Konopnickiej 27. W styczniu 2010 roku przygotowano szczegółowe wytyczne konserwatorskie

do projektowania, obejmujące pełen zakres prac remontowo-konserwatorskich³¹. Zgodnie z nimi każdy z przedstawianych projektów dotyczących prac rewitalizacyjnych musiał zawierać inwentaryzację architektoniczno-konserwatorską, służącą również do graficznego przedstawienia zakresu uzupełnień. Tak wykonane projekty należało przedłożyć do akceptacji Miejskiemu Konserwatorowi Zabytków, w celu zatwierdzenia i uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie prac wykonawczych. Nieco później przygotowana opinia przeciwpożarowa wykazała, że „samodzielnie wykonane prace budowlane w piwnicy i na parterze budynku przez właściciela mieszkania nr 1 [nowego], a w szczególności zaprzestanie kontynuowania remontu prowadzonego do wyeliminowania powstałych nieprawidłowości spowodowało powstanie i utrzymanie się w istniejącym, użytkowanym budynku stanu zagrożenia życia ludzi . (...) właściciel mieszkania na parterze zobowiązany jest zastosować zapewniające spełnienie wymagań bezpieczeństwa pożarowego (...) a stan zagrożenia życia ludzi uprawnia organy administracji architektoniczno-budowlanej i nadzoru budowlanego, zgodnie z art. 66 ust. 1 pkt. 1 Prawa budowlanego, do nakazania, w drodze decyzji,

3. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, elewacja frontowa budynku według stanu z 2006 roku. Fot. M. Łuczak

3. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, front elevation of the building, 2006. Photo: M. Łuczak

4. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, elewacja frontowa budynku według stanu z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

4. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, front elevation of the building, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

5. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, elewacja frontowa budynku według stanu z 25 marca 2012 roku. Połać dachowa po przełożeniu, z odtworzonym rysunkiem fali. Fot. A. Biranowska-Kurtz

5. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, front elevation of the building, 25th March 2012. Re-installed roofing with re-created wave element. Photo: A. Biranowska-Kurtz



6

usunięcia nieprawidłowości z określeniem terminu wykonania tego obowiązku³². W lipcu 2010 roku powstała dokumentacja dotycząca oceny technicznego stanu zachowania obiektu³³. Zawiera aktualny opis obiektu oraz zakres prac, których wykonanie przywróci obiekt do dobrego stanu.

Kolejna dokumentacja to projekt remontu dachu³⁴. Dotyczyła pokrycia, więźby dachowej, obróbek blacharskich oraz ozdobnej iglicy wraz z wiatrowskazem. Iglica z wiatrowskazem wymagała naprawy, pozostałe elementy (zniszczone na skutek naturalnego zużycia) należało wymienić lub uzupełnić. Konieczność przemurowania kominów wymusiła odtworzenie na jednym z nich pierwotnego wystroju dekoracyjnego. Odtworzenia wymagała też kolorystycznie zróżnicowana dachówka, tworząca w połaci dachu barwny rysunek trójkątnie zakończonej wstęgi. We wrześniu 2010 roku przygotowano projekt budowlany obejmujący zagadnienia konstrukcyjne³⁵. Dotyczył wzmocnienia konstrukcyjnego części drewnianego stropu (nad przyziemiem) oraz nadproży w ścianach, w miejscu poszerzonych otworów w budynku. Na stronie 4 dokumentacji napisano: „Przed przystąpieniem do wszelkiego rodzaju wyburzeń ścian, poszerzeń otworów drzwiowych, okiennych oraz innych należy wykonać stemplowanie stropów”. Powyższy zapis nie respektuje w ogóle wytycznych konserwatorskich,

pomimo że we wstępie odwołuje się on do opracowania wykonanego przez Stefana Nowaczyka³⁶. Projekt remontu domu³⁷ przygotowano w październiku 2010 roku. Objął wszystkie elementy rewitalizacji, przy czym przy wielu zagadnieniach nie uwzględnił wytycznych konserwatorskich, pomimo że ich kserokopię dołączył do opracowania. Dla przykładu: „w newralgicznym miejscu zniszczonych belek stropowych pod łazienką i kuchnią na I piętrze, aby dokonać naprawy, koniecznym będzie w tym miejscu całkowite odkrycie stropu (...). Zewnętrzne drzwi wejściowe do budynku (...) następnie pomalować farbą zewnętrznego krycia w kolorze ciemnego brązu”. Pierwotną warstwą malarską na stolarce drzwi wejściowych

była zieleń, co aktualnie można odczytać przy wyrwanym szyldzie i usuniętej klamce. Rozbiórce stropów przeczy niżej podane opracowanie S. Nowaczyka. Podobnie dziwne rozwiązania odnotowujemy w kolejnym projekcie³⁸, w którym na stronie 4, dotyczącej remontu pokrycia dachowego oraz elewacji budynku, czytamy: „Całkowitemu zachowaniu podlega

6. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, elewacja południowo-zachodnia według stanu z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

6. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, the building elevation facing south and west, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

7. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, piwnica pod werandą z odsłoniętym sklepieniem odcinkowym według stanu z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

7. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, basement under the porch with barrel vault exposed, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

8. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, stan zachowania i zabezpieczenia przewodu dymnego w poziomie piwnic według stanu z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

8. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, condition and safety of a smoke duct on the level of basements, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

9. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, okna piwnic w trakcie od ulicy tymczasowo zabezpieczone foliami; zbite tynki ścian, pozrywane podłogi, odkryta podsufitka. Fot. A. Biranowska-Kurtz

9. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, basement of the building (view from the street) with broken windows covered with foil and with destroyed plasters, floors and ceilings. Photo: A. Biranowska-Kurtz



historyczny wygląd elewacji. Wszystkie elementy występującego na elewacjach detalu architektonicznego podlegają ich zachowaniu oraz odtworzeniu występujących ubytków. Prosta elewacja ogrodowa została wzbogacona o powtórzone (skopiowane) niektóre elementy detalu architektonicznego występującego na pozostałych elewacjach – zgodnie z częścią rysunkową”. W elewacji ogrodowej, nie mającej nigdy żadnego detalu architektonicznego, zaproponowano wprowadzenie boniowanych narożników, opaski dla wszystkich otworów okiennych, a trójdzielne okna umieszczone w blendach dodatkowo miały otrzymać łuki dwukotarowe. W pseudoryzalicy elewacji frontowej (w inwentaryzacji i projekcie) nie uwzględniono natomiast bogatego detalu architektonicznego. Czyżby ten detal miał pójść pod młotek? W tym samym czasie powstała ekspertyza budowlano-konserwatorska³⁹ obejmująca zagadnienia konstrukcyjne wraz ze szczegółowymi wskazaniem do projektowania. Zamieszczony w niej serwis fotograficzny pokazuje różne stany zachowania, poczynając od wyglądu obiektu sprzed jego zniszczenia. Uzupełnieniem tej dokumentacji jest projekt remontu budynku⁴⁰. Składa się z dwóch części: opisowo-badawczej oraz projektowej. Pierwsza zawiera szereg szczegółowych badań oraz zestaw działań technologicznych wraz ze wskazaniem materiałów budowlanych, które należy zastosować w trakcie robót

rewitalizacyjnych; druga to pełna inwentaryzacja architektoniczno-konserwatorska oraz zakres prac do wykonania wraz z projektem i rozrysowaniem wszystkich elementów przewidzianych do odtworzenia. Przy aktualnie wstrzymanych pracach budowlanych niezbędnym stało się doraźne zabezpieczenie stropów nad parterem (pod kuchnią i łazienką), czemu poświęcono osobne opracowanie⁴¹. Z projektu tego nie wynika konieczność rozbiórki oryginalnych stropów.

Osiedle Pogodno-Zachód (Braunsfelde)

Zagadnienia urbanistyczne

Dom powstał w 1902 roku jako jedna z pierwszych realizacji nowo wytyczonej enklawy mieszkaniowej położonej po zachodniej stronie śródmieścia Szczecina, pomiędzy ulicą Mickiewicza⁴² od północy a ulicą Krakusa od południa. Osią enklawy były dwie zewnętrzne, równoległe prowadzone do siebie ulice – od wschodu Wieniawskiego, od zachodu Konopnickiej, pomiędzy którymi wprowadzono podziały poprzeczne w postaci trzech ulic-łączników (św. Stanisława Kostki, Władysława Syrokomli, Wołoską), uzyskując kanwę (siatkę) tworzącą wydłużone prostokątne bloki urbanistyczne, prowadzone w kierunku północ-południe



(z lekkim odchyleniem ku zachodowi). W ten sposób uzyskane przestrzenie pod zabudowę podzielono na równej wielkości działki siedliskowe (place budowlane), których głębokość wyznaczała linia prowadzona środkiem każdego z bloków. Jedynie narożne posesje otrzymały większą powierzchnię i szerokość frontów, część takich parceli wykorzystano bowiem pod drobniejszy podział własnościowy, przeznaczając je pod zabudowę mieszkaniową z frontami budynków skierowanymi w kierunku ulic bocznych – łączników. Do 1911 roku obustronnie zabudowano obydwie ulice główne, przy czym zabudowa zachodniej pierzei ul. Konopnickiej sięgała jedynie do ul. Syrokomli⁴³. Zabudowa wschodniej pierzei tej ulicy zaczęła powstawać dopiero po 1910 roku⁴⁴.

Powyżej opisane wytyczenie ulic stanowiło załazek enklawy mieszkaniowej (Pole Brauna Seniora – *Braunsfelde*), należącej początkowo do wsi Krzekowo, a od 1911 roku do Szczecina. Osiedle rozpoczęło tworzyć na przestrzeni wcześniej pozbawionej jakiegokolwiek zabudowy (już w końcu XIX wieku), z polecenia Johanna Quistorpa. Przeznaczone było pod zabudowę mieszczańską dla klasy średniej. Wypełniono ją dwukondygnacyjnymi wolnostojącymi budynkami nakrytymi wysokimi dachami, powiązanymi z rozległymi ogrodami rozłokowanymi na zapleczach domów, od frontów poprzedzonych przedogródkami. Elewacje frontowe przyozdabiano bogatym eklektycznym detałem architektonicznym. Wszystkie nowe ulice zazieleniono, przez co uzyskano charakter zabudowy osadzonej (sprzężonej) w komponowanym założeniu

o charakterze parkowo-ogrodowym, uzyskując jednocześnie specyficzny klimat wnętr urbanistycznych poszczególnych ulic.

Osiedle nie tylko rozplanowano na polach Otto Brauna Seniora, ale we wspomnieniach pierwszych jego mieszkańców uznawany on był za jego założyciela, ponieważ udzielał wszystkich niezbędnych informacji związanych z budowaniem tych domów. Jego nazwisko utrwalono też w nazwie samego osiedla⁴⁵. Budowę osiedla prowadziło Towarzystwo Budowlane „*Beamtenheim*” (Dom Urzędniczy), którego przewodniczącym rady nadzorczej był tajny radca budowlany Georg Storbeck⁴⁶. Zezwolenia na budowę zaczęto wydawać już w 1899 roku, a pierwsze domy

stawiano przy ulicach: Konopnickiej⁴⁷, Wieniawskiego⁴⁸, Wołogoskiej⁴⁹, św. Stanisława Kostki i Syrokomli. W 1900 roku osiedle zamieszkiwało już 48 osób, będących w większości urzędnikami lub przedstawicielami szczecińskiej inteligencji⁵⁰. W 1908 roku na osiedlu stało już 76 domów zamieszkałych przez 315 osób, w tym 50 urzędników (wraz z nauczycielami), 12 kupców (łącznie z rzemieślnikami). Ta ostatnia grupa miała swoje zakłady pracy w Szczecinie.

W 1911 roku osiedle włączono w granice Szczecina⁵¹, jednak mieszkańcy *Braunsfelde* zapewnili sobie 25-letni okres przywilejów⁵². Zastrzeżono między

10. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, parter budynku, trakt od ulicy z uszkodzoną stolarką okienną, powybijanym szkleniem, zbitymi tynkami, zerwanymi podłogami. Stan z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

10. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, ground floor, view from the street, damaged window frames, broken glazing, removed plaster and floors, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

11. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, parter budynku, trakt od ogrodu, zbite tynki na ścianach wewnętrznych dawnej kuchni i łazienki, z wyburzoną ścianą do łazienki, z zerwanymi podłogami, odsłoniętą podsufitką w partii dawnej łazienki i całkowicie usuniętą instalacją. Stan z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

11. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, ground floor, view from the garden, plaster removed from the partitions of former kitchen and bathroom, bathroom wall demolished, floors removed, false ceiling uncovered in the place of a former bathroom, installation totally removed. 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

12. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, niezabezpieczony przewód dymny na parterze budynku w dawnej kuchni, stan z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

12. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, unsecured smoke duct on the ground floor of the building, in the former kitchen, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

innymi: zakaz wznoszenia obiektów mieszkalnych poza związanymi bezpośrednio z osobistymi potrzebami mieszkańców; zakaz wznoszenia budynków naruszających spójność w osiedlu; ustalono odległości pomiędzy zabudową mieszkalną, głębokość przedogródków, jak również charakter architektoniczny budynków dostosowanych do wcześniejszych – istniejących już form zabudowy jednorodzinnej⁵³. Zapis powyższy przemawia za niezwykle poszanowaniem (przez dawnych mieszkańców) zajmowanego miejsca, dążących do maksymalnego zachowania charakteru i przejrzystości zabudowy całej jednostki przestrzennej w formie nie przekształconego, luźno zabudowanego założenia nawiązującego do realizacji willowo-parkowych. Ustalenia powyższe oficjalnie obowiązywały do 1936 roku, jednak II wojna światowa wstrzymała ich realizację. Jeszcze dzisiaj dzielnice położone na zachód od Starego Miasta (Pogodno czy Łękno) z lotu ptaka odczytywane są jako duże kompleksy zieleni powiązanej z zabudową willową⁵⁴.

Około 1911 roku rozpoczęto trasowanie ulicy Brodzińskiego, nadając jej charakter trzeciej arterii prostopadłej, prowadzonej w linii północ-południe. Do tego czasu przy ulicy Konopnickiej pozostawało zaledwie kilka niezabudowanych działek. Do 1914 roku zabudowana była już wschodnia pierzeja ulicy Brodzińskiego aż do wysokości ulicy Syrokomli. Powstał też północny odcinek ulicy Lelewela⁵⁵. Przed 1919 rokiem pojawiła się pierwsza zabudowa zachodniej pierzei ulicy Brodzińskiego⁵⁶. Do 1935 roku po wschodniej i zachodniej stronie osiedla wytyczano kolejne nowe ulice, przy czym w tworzonej i poszerzanej części Pogodna zespół *Braunsfelde* stanowił wyodrębnioną jednostkę przestrzenną, charakteryzującą się bardzo symetrycznym, równoległym prowadzeniem trzech ulic głównych (pionowych) i ich przecięciem (pod kątem prostym) kolejnymi trzema ulicami poprzecznymi; powstałe bloki urbanistyczne wypełniono bardzo regularnym rytmem typowych działek siedliskowych o zbliżonych do siebie powierzchniach.

W 1928 roku wydzielono działkę dla parafii, stawiając na parceli ówczesnego pastora (ul. Wieniawskiego 5 – *Storbeckstrasse 5*)⁵⁷ niewielką salę modlitw. Projekt kościoła na podstawie koncepcji radcy Hansa Rösnera opracował architekt Werner Straube⁵⁸.

W takiej formie przestrzennej osiedle zachowało się do 1945 roku.



W powojennej zabudowie osiedla nie ustrzeżono się błędów polegających na zagęszczaniu domów jednorodzinnych, zezwalając też na wprowadzenie zabudowy typowej lub na dość licznych przebudowach wcześniejszej substancji budowlanej. W 1971 roku do istniejącej bryły kościoła dostawiono nową część według projektu architekta Zbigniewa Abrahamowicza (1938-1990), w układzie centralnym na rzucie 70-stopniowego wycinka koła o średnicy 46 metrów, zakończonego półkolistym prezbiterium. Konsekracji dokonano 8 grudnia 1978 roku⁵⁹.



Zabudowa działki siedliskowej, opis domu, prace budowlano-remontowe

W 1902 roku działka budowlana przy ulicy Konopnickiej 27 należała do asystenta pocztowego Hermana Schultza. Pierwotnie była ona poszerzona i znacznie dłuższa od innych (typowych) parceli istniejących przy tej ulicy⁶⁰. Wzniesiono na niej dom mieszkalny poprzedzony przedogrodem i stajnię zlokalizowaną w głębi ogrodu, w dość znacznym oddaleniu od zabudowy mieszkalnej (głównej). Elewację frontową otoczono ozdobnym, kutym płotem metalowym. Z akt policji budowlanej wynika, że projekt domu wykonał



w 1901 roku mistrz budowlany Paul Krekow ze Szczecina. W lutym 1902 roku projekt skorygowano, a wiosną przystąpiono do budowy domu oraz stajni.

Obiekt postawiono na planie zbliżonym do kwadratu. Jest dwukondygnacyjny z narożnym pseudo-ryzalitem zlokalizowanym przy północnej stronie elewacji frontowej (wschodniej), zwieńczonym oryginalnym ozdobnym szczytem (z półokrągłym zakończonym okienkiem) i wiatrowskazem; podpiwniczony, z poddaszem adaptowanym na cele mieszkalne. Od ulicy (elewacja wschodnia) i od strony południowej nakryty został stromym dachem ceramicznym, od ogrodu (elewacja zachodnia) płaskim dachem pulpitowym. W południowej połaci dachowej znajdują się trzy wystawki (lukarny): środkowa – oryginalna z ozdobnym szczytem i owalnym okienkiem, przy której wzniesiono wysoki ozdobny, oryginalny komin; zachodnia – oryginalna, zgodna z projektem budynku; wschodnia – współczesna, pochodząca z adaptacji poddasza z lat 70. XX wieku, wprowadzona w miejsce identycznego (zachodniego) rozwiązania projektowego. Wejście do budynku przy elewacji południowej, w charakterze werandy (pierwotnie drewnianej, zamienionej na murowaną) otwartej w kierunku południowym, niosącej obudowany balkon pierwszego piętra.



Elewacje wschodnia i południowa otrzymały zróżnicowany w sposobie opracowania detal architektoniczny: boniowania narożników i ryzalitu; boniowanie imitujące kamienne ciosy w poziomie piwnic, z wyraźną odsadzką od lica ścian wyższej kondygnacji; profilowany gzyms międzykondygnacyjny nad parterem ryzalitu i gzyms wieńczący budynek; okna ujęte profilowanymi opaskami wspartymi na profilowanych podokiennikach, ze zróżnicowanymi rysunkami naczołków: nad parterem w formie wolutowych szczytów wypełnionych rozetami z liści i żabkami przy podokiennikach, nad piętrem szczyty zakończone trójkątnie o charakterze kotarowym, w elewacji południowej (ponad blendami) szczyty jedno i dwukotarowe. Szczególnie ozdobnie potraktowano ryzalit, poza opisanymi powyżej elementami okna parteru podkreślono bowiem od góry profilowaną listwą (wstęgą) tworzącą miękko zarysowany trójkąt, z symetrycznym mięsistym wypełnieniem ornamentowym. Ośią kompozycji jest tarcza herbowa wypełniona reliefem ze znakami masońskimi (ekierką i cyrklem), ujęta po bokach liśćmi laurowymi, kwiatami i gałązkami róż. Otwory okienne w elewacji ogrodowej (zachodniej)

13. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, spocznik klatki schodowej pomiędzy parterem a pierwszym piętrem, stan z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

13. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, staircase landing between the ground floor and the first floor, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

14. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, trakt od ulicy z zachowanymi sztukateriami I piętra budynku. Stan z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

14. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, view from the street including stucco of the first floor of the building. 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

15. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, wnętrze I piętra, pokój w trakcie od ulicy z przebitym oknem w elewacji północnej według stanu z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

15. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, interiors on the first floor, room view from the street, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

16. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, poddasze po adaptacji, pokój w trakcie od ulicy z przebitym oknem w elewacji północnej według stanu z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

16. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, adapted attic, room view from the street, window opening in the north-facing elevation, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

17. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, pokój na poddaszu w trakcie od ulicy, ze współczesnym przebicciem okiennym w elewacji południowej według stanu z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

17. Szczecin, ul. M. Konopnickiej 27, room in the attic – view from the street, with current window opening in the south-facing elevation, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz



16



17

pozbawiono całkowicie detalu architektonicznego; bezpośrednie wejście z ogrodu do piwnicy usytuowano w narożniku od strony południowej. Jedyne otwory okienne w elewacji północnej stanowi doświetlenie poddasza i jest efektem adaptacji wnętrza z lat 70. XX wieku; samą płaszczyznę elewacji podzielono geometrycznymi liniami odcisniętymi w gładkim tynku, tworząc rysunek boniowania o dużych płaszczyznach płycinowych. Sufity wnętrz mieszkalnych otrzymały sztukaterie. Otwory drzwiowe zamknięto drewnianą stolarką płycinową; okienne – podwójną drewnianą stolarką skrzynkową. Zastosowano drewnianą stolarkę klatki schodowej oraz drewniane podłogi.

W 1935 roku na polecenie właściciela drewnianą werandę ze schodami wejściowymi zastąpiono

murowaną, przesklepioną odcinkowym stropem żelbetowym ponad jej podpiwniczeniem. W kondygnacji parteru została ona przeszklona (szyby w ramach); wyżej zrealizowano obudowany balkon. Projekt wykonał budowniczy Matz. Jeszcze w grudniu 2009 roku po pierwotnym przeszkleeniu werandy zachowana była

w trakcie od ogrodu, wymianę drewnianych tralek w balustradzie klatki schodowej, reperację tynków w piwnicy. W latach 70. XX wieku zaadaptowano poddasze na cele mieszkalne, bez przekształceń dachu i zmiany kąta nachylenia połaci dachowych. Wymieniono wówczas pokrycie papowe na płaskiej części



18

drewniana rama (od strony zachodniej) oraz druga rama wschodnia (wyrwana). Aktualnie nie ma już tych elementów.

W 1936 roku do budynku głównego podłączono kanalizację. W tym samym roku uszczuplono część ogrodu, rozebrano stajnię, a uzyskany teren wykorzystano pod budowę kolejnego domu dwurodzinnego (Konopnickiej 27a), należącego też do H. Schultza. Niezbędną drogę dojazdową wytyczono równolegle do północnej granicy działki głównej, wydzielając ją z pierwotnej posesji. W takiej formie przestrzennej działka wraz z zabudową przetrwała do zakończenia II wojny światowej. Do początku lat 50. XX wieku dom był niezamieszkały, potem zasiedlono mieszkanie na parterze; w jakiś czas później na piętrze.

Prace remontowe prowadzone w latach 60. XX wieku obejmowały wymianę pieców na centralne ogrzewanie, częściowe skucie sztukaterii sufitowych

dachu, przełożono część dachówek na stromej partii dachu, dach ocieplono, założono nowe rynny i rury spustowe, przebito nowy otwór okienny w elewacji północnej, wykonano współczesną lukarnę w dachu po stronie południowej, sytuując ją w miejscu oryginalnego doświetlenia. Nowe elementy wprowadzone podczas tej adaptacji (nowe okno doświetlające mieszkanie na poddaszu oraz nowa lukarna) mieszczą się w granicach dopuszczalnych zmian, nie przekształcających bryły obiektu.

Z dwóch właścicieli domu „zasiedziały” użytkuje piętro wraz z adaptowanym strychem, do nowego nabywcy należą piwnice i parter domu. Nowy nabywca po zakupie przystąpił na przełomie kwietnia i maja 2009 roku do prac remontowych zajmowanej przez siebie części budynku. Dokonał też wycinki starych drzew owocowych, wszelkich krzewów i bylin rosnących dotąd na terenie posesji, która w partii ogrodu,



w latach 60. XX wieku, została zwyczajowo podzielona pomiędzy ówczesnych użytkowników.

Wizję lokalną obiektu przeprowadziłam 2 grudnia 2009 roku. We wszystkich wnętrzach parteru i w piwnicach zastałam całkowicie skute tynki, sztukaterie i stropy, odsłaniające gołe lica ścian i podbitkę podsufitową. Usunięto całą stolarkę drzwiową wraz ramami (pozostawiając oryginalne tylko drzwi zewnętrzne z korytarza); stolarka okienna była w części powyrywana, a okna pozbawione szklenia pootwierane na oścież. Brakowało też czterech okien piwnicznych wraz z ich okratowaniem z elewacji frontowej. Pozrywane zostały wszelkie podłogi (poza parterem);

usunięto grzejniki, całe wyposażenie elektryczne i wodno-kanalizacyjne. Skuto część tynków przyziemna w elewacji wschodniej i południowej. Odsłonięto strop odcinkowy nad piwnicami werandy. Już przed wizją lokalną wykonywanie jakichkolwiek prac budowlanych zostało wstrzymane decyzją Miejskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie. W 2010 roku wykonano szereg prac badawczych oraz projektowych dotyczących stanu zachowania oraz remontu obiektu. Pismem z 10 marca 2011 roku Miejski Konserwator Zabytków nakazał współwłaścicielom wykonanie prac konserwatorsko-budowlanych w terminie do 31 października 2011 roku. Nakaz obejmował wykonanie izolacji pionowej ścian piwnic, montaż nowej stolarki okiennej wzorowanej na historycznym przekazie, naprawę nadproża nad wejściem głównym do budynku, remont stropu nad parterem, montaż podsufitek, remont stropu pomiędzy piwnicą a parterem, naprawę przewodów kominowych, remont dachu. Każda z tych prac otrzymała szczegółowe wskazania konserwatorskie do realizacji. Do wykonania poszczególnych elementów wybrano rozwiązania projektowe zawarte w dokumentacjach Roberta Blicharskiego

18. Szczecin, fragment zabudowy pierzei wschodniej ulicy Marii Konopnickiej według stanu z 2 grudnia 2009 roku. Fot. A. Biranowska-Kurtz

18. Szczecin, fragment of the east-facing frontage of ul. Marii Konopnickiej, 2nd December 2009. Photo: A. Biranowska-Kurtz

19. Zdjęcie lotnicze dzielnicy Pogodno według stanu z 2006 roku, repr. z: M. Łuczak, *Szczecin, Pogodno (Braunsfelde), Łęko (Westend)*, Szczecin 2009

19. Aerial photograph of Pogodno district, 2006, reproduction from: M. Łuczak, *Szczecin, Pogodno (Braunsfelde), Łęko (Westend)*, Szczecin 2009

(izolacja pionowa ścian piwnic, historyczna stolarka okienna, montaż podsufitek, naprawa kominów), Karola Krzątały i Ewy Palacz (nadproże budynku głównego, remont dachu), Stefana Nowaczyka (remont stropu nad parterem w partii kuchni i łazienki). Wiosną 2011 roku, zgodnie z powyższym nakazem, „zasiedziały” użytkownik wykonał remont dachu według zaleceń zawartych w dokumentacji Karola Krzątały i Ewy Palacz. W trakcie remontu wykonano nowe izolacje, opierzenia oraz pokrycie całej połaci dachowej. W części pokrytej dachówką zastosowano dwa kolory ceramiki, podkreślając zgodnie z projektem, zieloną barwą, ornament wstęgi o ostrych kątach. Nowy użytkownik nie wykonał żadnych prac, zaskarżając w Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego decyzję nakazu wydaną w marcu 2011 roku przez Miejskiego Konserwatora Zabytków. Odpowiedź ministerstwa datowana jest na 17 listopada 2011 roku. Jest działaniem ostatecznym w toku postępowania administracyjnego. Decyzja utrzymała w mocy zakres prac remontowo-konserwatorskich określonych już w marcu 2011 roku przez miejskiego konserwatora zabytków, nie znajdując w nich żadnych uchybień merytorycznych ani naruszenia przepisów prawa. Nie dopatrzone się również stronnictwego wyboru projektów oraz metod prowadzenia prac konserwatorskich wraz z robotami budowlanymi. Przesunięto jedynie termin wykonania prac do 31 sierpnia 2012 roku. Uznano również za bezzasadne zaskarżenie wcześniejszej decyzji (z marca 2011 roku) wraz z odwołaniem się od niej przez nowego użytkownika.

Żaden z powyższych terminów nie został dotrzymany, natomiast na przełomie listopada i grudnia 2012 roku nastąpiło rozszczelnienie grzewczej instalacji gazowej, co spowodowało opuszczenie budynku na okres zimy przez zasiedziałą rodzinę i całkowite zaniechanie ogrzewania w sezonie grzewczym 2012-2013.

Zakończenie

Działka siedliskowa zachowana przy ulicy Konopnickiej 27 jest w nienaruszonym stanie od 1936 roku. Aktualnie jako jedyna w kwartale wyznaczonym ulicami Konopnickiej, Syrokomli, Staffa i Stanisława Kostki nie uległa wtórnemu podziałowi, zachowała oryginalny kształt, ogrodzenie i wymiary. Budynek wzniesiony na tej posesji jest jedną z najstarszych

realizacji architektonicznych osiedla *Braunsfelde*. Jego zachowane dawne (oryginalne) elementy kompozycji przestrzennej, bryły, elewacji, podziału oraz wystroju wnętrza I piętra, pomimo wielu okaleczeń dokonanych w ostatnim czasie, należą do dobrych przykładów realizacji architektonicznych Szczecina, powstałych w pierwszych latach XX wieku.

Nie ulega wątpliwości, że wpisanie obiektu do rejestru zabytków jest niezwykle ważnym i korzystnym rozwiązaniem, prawnie jest on bowiem chroniony i teoretycznie nie może ulec bezmyślnemu zniszczeniu. Nie zawsze jednak teoria pokrywa się z praktyką, a rozciągnięte w czasie nieprawidłowości i nieporozumienia nie działają jednak na korzyść obiektu, powodując jego stałą degradację.

Z powyższego przykładu wynika, jak niezwykle ważną sprawą jest podjęcie przez służby konserwatorskie działań zmierzających do pilnego umieszczenia w spisach (ewidencjach bądź rejestrach) konserwatorskich realizacji architektonicznych powstałych przed 1945 rokiem, szczególnie takich, które łącznie z terenem (na którym są one wybudowane) tworzą specyficzne enklawy albo zwarte układy przestrzenne. Zakwalifikowanie ich tylko do materiałów w formie studiów urbanistycznych, gdzie stanowią tematykę konserwatorskich zainteresowań do rozpatrzenia w późniejszym terminie, nie gwarantuje ochrony, ponieważ „brak mocy przerobowych” w Biurach Planowania Przestrzennego nie pozwala na szybkie i bieżące wykorzystanie takich opracowań w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy wydawaniu zezwoleń na budowę nowych lub remonty domów historycznych, nie są również rozpatrywane istniejące już materiały konserwatorskie (zdeponowane w Biurach Planowania Przestrzennego). Weryfikacji podlegają jedynie obiekty umieszczone w rejestrach przechowywanych w biurach konserwatorskich oraz zapisy wynikające z obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych miast. Prowadzone pomiędzy właścicielami sprawy sądowe pozwalają na wykonywanie prac rewaloryzacyjnych jedynie z nakazu konserwatorskiego (zabezpieczających). W przypadku obiektu przy ul. M. Konopnickiej w Szczecinie złe zabezpieczone otwory oraz usunięcie dużych partii tynków powodują ciągle zawilgocenia ścian obwodowych nie tylko parteru, ale również piwnic wraz

z werandą wejściową. Nieszczelne drzwi wejściowe wprowadzają wilgoć do klatki schodowej. W czasie dużych mrozów oszronienie ścian obwodowych występuje we wszystkich wnętrzach piwnicy i parteru oraz na parterze klatki schodowej. Okna w dalszym ciągu częściowo pozbawione szklenia i permanentnie otwarte nie zabezpieczają obiektu przed działaniami atmosferycznymi. Do tego należy dodać brak ogrzewania dolnych partii budynku (od trzech lat) oraz całkowity brak ogrzewania w sezonie grzewczym 2012-2013. Należy postawić retoryczne pytanie: **co dalej z tym zabytkiem?** ■

Przypisy

- 1 Dom zlokalizowany w Szczecinie w dzielnicy Pogodno-Zachód (działka nr 78, obręb 77 Pogodno).
- 2 Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z 23 lipca 2003 roku, Dz. U. 2003, Nr 162, poz. 1568 z późniejszymi zmianami.
- 3 Jw., rozdz. 2, art. 9.1. „Do rejestru zabytków wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy”.
- 4 Wojewódzkie Archiwum Państwowe w Szczecinie (dalej: AP Szczecin), Akta Policji Budowlanej (dalej: APB), sygn. 385.
- 5 Marek Łuczak, *Szczecin, Pogodno (Braunsfelde), Łękno (Westend)*, Szczecin 2009, s. 60.
- 6 Dla przykładu: Bogdana Kozińska, *Założenie przestrzenne osiedla Pogodno*, [w:] *Kultura i Sztuka Szczecina w latach 1800-1945*, Szczecin 1999. W opracowaniu wykorzystano wersję elektroniczną na płycie CD. Tejże, *Rozwój przestrzenny Szczecina od początku XIX wieku do II wojny światowej*, Szczecin 2002; Wojciech Łopuch, *Dzieje architektoniczne nowoczesnego Szczecina 1808-1945*, Szczecin 1999; Maciej Słomiński, „Nowy Westend” w Szczecinie – przykład realizacji podmiejskiego osiedla willowego z przełomu XIX/XX wieku, [w:] *Kronika Szczecina* 2003, s. 19-109.
- 7 Janusz Nekanda-Trepka, *Kościół św. Krzyża. Szczecin Pogodno*, Szczecin 2006. W niniejszym opracowaniu wykorzystano wersję elektroniczną na płycie CD.
- 8 Kartę wykonała Kazimiera Kalita-Skwirzyńska. W Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Szczecinie karta otrzymała numer inwentarzowy 1258 B/2009.
- 9 Zdjęcia z września 2008 roku. Nie objęły wnętrza.
- 10 Michał Uniejowski inż. bud., *Opinia techniczna dotycząca aktualnego stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy ul. Konopnickiej 27 oraz zakresu i metod usunięcia wad wynikających z naturalnego zużycia i braku bieżącej konserwacji oraz wartości nakładów koniecznych na doprowadzenie elementów wspólnych budynku i nieruchomości do stanu sprawności technicznej, użytkowej i estetycznej*, Szczecin 28.06.2009. Z pisma załączonego do dokumentacji wynika, że jeden egzemplarz przekazano 3 lipca 2009 roku do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Szczecinie. Z dokumentacji wynika, że integralną jej częścią jest płyta CD, zawierająca 44 fotografie z dwóch wizji lokalnych (10.04.2009 i 25.05.2009 r.). Płyta CD nie została udostępniona. Podczas rozmowy telefonicznej przeprowadzonej 10 grudnia 2009 roku z M. Uniejowskim uzyskałam dodatkowe wyjaśnienia oraz zgodę na przedstawienie uzyskanych w niej uzupełnień merytorycznych.
- 11 *Prawo budowlane*, Dz. U. 2010, Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami.
- 12 Piotr Fiuk, Radosław Gaziński, Mirosław Opęchowski, Maciej Słomiński, Eugeniusz Wielgocki, Lidia Gryczon-Fiuk, *Studium historyczno-urbanistyczno-konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Pogodno-Wschód w Szczecinie*, Szczecin 2002.
- 13 Jedynie z nazwy wymieniono kolonię domów dawnego zespołu *Braunsfelde*. Jw., s. 7.
- 14 Jw., s. 45. Zabudowa dawnego zespołu *Braunsfelde* wyłączona jest ze spisu. *Spis zabytkowej zabudowy*.
- 15 Jw., s. 62 i n.
- 16 Ewa Pęska, Maciej Słomiński, Wiesław Zakrzewski, Jerzy Grzelak, *Studium historyczno-urbanistyczne dla ochrony części osiedla Pogodno w granicach ulic: Kochanowskiego, Traugutta, Mickiewicza, Okrzei, Budzysza Wosia, Ostrawicką, Wincentego Pola w Dzielnicy Zachód w Szczecinie*, Szczecin 2003.
- 17 Małgorzata Cykalewicz, Kazimiera Kalita-Skwirzyńska, Ewa Kulesza-Szerniewicz, Alicja Cykalewicz, *Studium Historyczno-Urbanistyczne z projektem wytycznych konserwatorskich do ustaleń ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pogodno Południe*, Szczecin 2005. Dalej jako: Cykalewicz i inni.
- 18 Jw., pkt. 1.1.3, Strefa A-1 (ulice Konopnickiej – Wieniawskiego).
- 19 Jw., plansza *Historia urbanizacji terenu Osiedla Pogodno-Południe do 1945 roku*.
- 20 Wybrano jedynie te elementy zapisu, które bezpośrednio odnoszą się do niniejszego opracowania.
- 21 Cykalewicz i inni, plansza: *Obiekty typowane do objęcia ochroną konserwatorską*.
- 22 *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Szczecina*, wersja elektroniczna: bip.um.szczecin.pl/UMSzczecinBIP/charter_11398.asp.
- 23 Jw., t. 2 – Kierunki, pkt 6.1, *Kierunki działań konserwatorskich w celu ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego*, s. 29 i n.
- 24 Jw., pkt. 6.1.3, s. 29.
- 25 Jw., pkt. 6.1.6, s. 30.
- 26 Jw., pkt. 6.2.2.1, s. 31.
- 27 Jw., pkt. 6.5.3, s. 37 i n.

- 28 Jw., pkt. 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, s. 35-36.
- 29 Ustawa o ochronie zabytków..., jw., rozdz. 2, art. 9.1.
- 30 Studium uwarunkowań, jw., t. 3, Jednostki planistyczne, Pogodno, Z.P.07, s. 123.
- 31 Pismo z 18.01.2010 r., znak WKiOZ/III/EW/4045/16/10.
- 32 Edward Wilkocki inż. poż., *Opinia w sprawie budynku mieszkalnego przy ul. M. Konopnickiej 27 w Szczecinie*, Szczecin 13 marca 2010, s. 8-9.
- 33 Stefan Nowaczyk dr inż., *Dokumentacja dotycząca oceny technicznego stanu zachowania obiektu*, Szczecin, lipiec 2010. Firma Consulting-Projektowanie.
- 34 Karol Krzątała dr inż. arch., *Projekt budowlany remontu dachu w zabytkowym budynku mieszkalnym dwurodzinnym przy ul. M. Konopnickiej 27 w Szczecinie*, Szczecin, wrzesień 2010.
- 35 Andrzej Brodowski mgr inż., *Projekt budowlany. Remont istniejącego budynku mieszkalnego dwurodzinnego*, Szczecin, wrzesień 2010.
- 36 Zobacz przypis 33.
- 37 Robert Blicharski mgr inż. arch., *Projekt remontu istniejącego budynku mieszkalnego, dwurodzinnego*, Szczecin, październik 2010.
- 38 Robert Blicharski mgr inż. arch., *Informacja o planie bezpieczeństwa i ochronie zdrowia. Remont budynku mieszkalnego dwurodzinnego*, Szczecin, październik 2010.
- 39 Wiesław Podgórski mgr inż., *Ekspertyza budowlana – konserwatorska zabytkowego budynku mieszkalnego przy ul. M. Konopnickiej 27 w Szczecinie*, Szczecin, październik 2010.
- 40 Karol Krzątała dr inż. arch., Ewa Palacz mgr, *Projekt remontu budynku mieszkalnego dwurodzinnego*, Szczecin, grudzień 2010.
- 41 Stefan Nowaczyk dr inż., *Projekt budowlany remontu części wspólnych*, Szczecin, styczeń 2011.
- 42 B. Kozińska, *Pierwotna droga krzekowska*.
- 43 W niektórych blokach mamy odstępstwa od wymienionej zasady. Przy parcelach narożnych były większe działki siedliskowe. W dawnych planach miasta znajdujemy też działki z szerokością frontów równą dwóm parcelom. Mogły one być wynikiem zakupu (od dwóch do trzech) sąsiadujących ze sobą terenów lub późniejszego scalenia. Budynki wznoszono już na poszerzonej przestrzeni. Dla przykładu: dom położony na styku opisywanej enklawy i przylegający do zachodniej pierzei ul. M. Konopnickiej (L. Staffa 93). Zabudowa wschodniej pierzei tej ulicy zaczęła powstawać dopiero po 1910 roku.
- 44 *Stadterweiterung Stettin, Angefertigt Stettin*, 23 December 1910, (fragment), skala 1:30.000, [w:] AP Szczecin, Zbiór kartograficzny – kolekcja, sygn. 833.
- 45 M. Łuczak, s. 64. Nazwisko jego i imię małżonki znalazły się w przedwojennej nazwie ulicy Wieniawskiego *Storbeckst* i Brodzińskiego *Clarastr.*
- 46 Jw., s. 4.
- 47 Ulica Konopnickiej: nr 9, 19, pocz. XX w.; nr 27, 1902; nr 8, 1914. Jw., s. 58, 60, 66.
- 48 Ulica Wieniawskiego: nr 8 a, 1906 r.; nr 15, pocz. XX w.; nr 22, 1904 r.; nr 28, 1904-1905. Jw., s. 62, 64, 94.
- 49 Ulica Wołoska nr 6, 1906 r. Jw., s. 64.
- 50 B. Kozińska, s. 3.
- 51 Zgodnie z polityką przestrzenną prowadzoną przez Ackermanna wszystkie satelitarne osiedla włączono w obszar miasta.
- 52 Między innymi niższe podatki, wraz ze zwolnieniem od niektórych opłat miejskich.
- 53 B. Kozińska, s. 5; AP Szczecin, sygn. 2578. Warunki te zostały uwzględnione w planie rozwojowym dzielnicy *Braunsfelde* przewidującym połączenie tego osiedla z sąsiednimi obszarami mieszkaniowymi oraz włączenie do ogólnomiejskiej sieci komunikacyjnej i infrastruktury komunalnej. *Büregbuch der Stadt Stettin*, hrog. von Magistrat 1912, s. 219 i n.
- 54 M. Łuczak, ilustracja, s. 26-27.
- 55 *Karte von Stettin und Umgebung*, przed 1914 r., skala 1:25.000, [w:] AP Szczecin, sygn. 209; *Stettin und Umgebung*, po 1914 r., skala 1:25.000, [w:] jw., sygn. 859.
- 56 Lokalizacja osiedli: *Neu-Westdend, Braunsfelde i Ackermannshöhe* na planie Szczecina z 1919 r., [w:] B. Kozińska, *Założenia... także*.
- 57 J. Nekanda-Trepka, *Kościół...*, wersja elektroniczna: http://www.krzyz.yoyo.pl/ksiazka_o_Parafi_Sw_Krzyza.pdf. Tam elewacja domu przed rozbudową. W 1927 roku duchowny otrzymał zakupiony w tym celu dom przy ul. Wieniawskiego nr 5 oraz drugą działkę z domem nr 4. W 1928 roku podjęto decyzję o budowie sali modlitw. Wzniesiono ją na terenie ogrodu, za budynkiem nr 5.
- 58 Poświęcony został 31 sierpnia 1930 roku przez superintendenta dr Khmera i oddany do użytku jesienią 1930 roku. Użytkowany był przez Gminę Wartburga, odwołującą się do prawd wiary głoszonych przez Lutra. Tamże.
- 59 Konsekracji dokonał 8 grudnia 1978 roku ks. abp Jerzy Stroba.
- 60 *Plan der Stadt Stettin*, skala 1:10.000, wyd. 1936, [w:] AP Szczecin, Zbiory Kartograficzne – kolekcja 500. Do tego czasu działka przy ul. Konopnickiej 27 sięgała aż do posesji przy ul. L. Staffa nr 69.

Bibliografia

Archiwalia – kartografia

Akta Policji Budowlanej, [w:] Archiwum Państwowe w Szczecinie (dalej: AP Szczecin) sygn. 385.

Büregbuch der Stadt Stettin, hrog. von Magistrat 1912, s. 219 i n., [w:] AP Szczecin, sygn. 2578.

Karte von Stettin und Umgebung, przed 1914, skala 1:25000, [w:] AP Szczecin, sygn. 209.

Neu-Westdend, Braunsfelde i Ackermannshöhe na planie Szczecina z 1919 roku, [w:] Kozińska B., *Założenie przestrzenne osiedla Pogodno*, [w:] *Kultura i Sztuka Szczecina w latach 1800-1945*, Szczecin 1999.

Plan der Stadt Stettin, skala 1:10000, wyd. 1936, [w:] AP Szczecin, Zbiór Kartograficzny, kolekcja 500 (dalej jako ZK-kol.).

Szczecin wraz z Osiedlem Braunsfelde według stanu z 1910 roku, wycinek mapy w skali 1:25000, [w:] *Garnisonpläne des II. Armeekorps*, Szczecin 1910, il. 35, oryg. AP Szczecin, Rep. 44. A IV 16, nr 228.

- Szczecin wraz z Osiedlem Braunsfelde według stanu z ok. 1935 roku, wycinek mapy w skali 1:12000, oryg. AP Szczecin, ZK-kol., sygn. 292.
- Stadterweiterung Stettin, Angefertigt Stettin*, 23 December 1910, (fragment), skala 1:30000, [w:] AP Szczecin, ZK-kol., sygn. 833.
- Stettin und Umgebung*, po 1914, skala 1:25.000, [w:] AP Szczecin, sygn. 209.
- Literatura przedmiotu**
- Blicharski R., *Informacja o planie bezpieczeństwa i ochronie zdrowia. Remont budynku mieszkalnego dwurodzinnego*, Szczecin 2010.
- Blicharski R., *Projekt remontu istniejącego budynku mieszkalnego, dwurodzinnego*, Szczecin 2010.
- Brodowski A., *Projekt budowlany. Remont istniejącego budynku mieszkalnego dwurodzinnego*, Szczecin 2010.
- Cykalewicz M., Kalita-Skwirzyńska K., Kulesza-Szerniewicz E., Cykalewicz-Tymbarska A., Cykalewicz T., Grant M., Tomczuk T., *Studium Historyczno-Urbanistyczne z projektem wytycznych konserwatorskich do ustaleń ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu Pogodno Południe*, Szczecin 2005.
- Fiuk P., Gaziński R., Opęchowski M., Słomiński M., Wielgocki E., Gryczon-Fiuk L., *Studium historyczno-urbanistyczno-konserwatorskie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla Pogodno-Wschód w Szczecinie*, Szczecin 2002.
- Łopuch W., *Dzieje architektoniczne nowoczesnego Szczecina 1808-1945*, Szczecin 1999.
- Łuczak M., *Szczecin, Pogodno (Braunsfelde), Łękno (Westend)*, Szczecin 2009.
- Kalita-Skwirzyńska K., *Karta Ewidencyjna Zabytków Architektury i Budownictwa*, [w:] zbiory Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie, Szczecin 2009.
- Kozińska B., *Rozwój przestrzenny Szczecina od początku XIX wieku do II wojny światowej*, Szczecin 2002.
- Kozińska B., *Założenie przestrzenne osiedla Pogodno*, [w:] *Kultura i Sztuka Szczecina w latach 1800-1945*, Materiały seminarium Oddziału Szczecińskiego Stowarzyszenia Historyków Sztuki, Szczecin 1999, (płyta CD).
- Krzątała K., *Projekt budowlany remontu dachu w zabytkowym budynku mieszkalnym dwurodzinnym przy ul. M. Konopnickiej 27 w Szczecinie*, Szczecin 2010.
- Krzątała K., Palacz E., *Projekt remontu budynku mieszkalnego dwurodzinnego*, Szczecin 2010.
- Nekanda-Trepka J., *Kościół św. Krzyża. Szczecin Pogodno*, Szczecin 2006, http://www.krzyz.yoyo.pl/ksiazka_o_Parafii_Sw_Krzyza.pdf
- Nowaczyk S., *Dokumentacja dotycząca oceny technicznego stanu zachowania obiektu*, Szczecin 2010.
- Nowaczyk S., *Projekt budowlany remontu części wspólnych*, Szczecin 2011.
- Pęska E., Słomiński M., Zakrzewski W., Grzela J., *Studium historyczno-urbanistyczne dla ochrony części osiedla Pogodno w granicach ulic: Kochanowskiego, Traugutta, Mickiewicza, Okrzei, Budzisa Wosia, Ostrawicką, Wincentego Pola w Dzielnicy Zachód w Szczecinie*, Szczecin 2003.
- Podgórski W., *Ekspertyza budowlano – konserwatorska zabytkowego budynku mieszkalnego przy ul. M. Konopnickiej 27 w Szczecinie*, Szczecin 2010.
- Prawo budowlane, Dz. U. 2010, Nr 243, poz. 1623 z późniejszymi zmianami.
- Słomiński M., *„Nowy Westend” w Szczecinie – przykład realizacji podmiejskiego osiedla willowego z przełomu XIX/XX wieku*, [w:] *Kronika Szczecina* 2003.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Szczecina*, http://bip.um.szczecin.pl/UMSzczecinBIP/charter_11398.asp.
- Uniejowski M., *Opinia techniczna dotycząca aktualnego stanu technicznego budynku mieszkalnego położonego w Szczecinie przy ul. Konopnickiej 27 oraz zakresu i metod usunięcia wad wynikających z naturalnego zużycia i braku bieżącej konserwacji oraz wartości nakładów koniecznych na doprowadzenie elementów wspólnych budynku i nieruchomości do stanu sprawności technicznej, użytkowej i estetycznej*, Szczecin 28.06.2009.
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. 2003, Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.
- Wilkocki E., *Opinia w sprawie budynku mieszkalnego przy ul. M. Konopnickiej 27 w Szczecinie*, Szczecin 2010.

Summary

And what about that monument? Problems of historic preservation of residential buildings of the *Braunsfelde* complex from the early 20th century – the case of the building at ul. Marii Konopnickiej 27

The article discusses the case of the residential building situated at ul. Marii Konopnickiej 27 in Szczecin. The building is one of the first architectural structures of the *Braunsfelde* bourgeois buildings quarter. Although the *Urban Study* for the quarter has been developed and the buildings there are subject to historic preservation, the protective activities are not always respected. The existence of *Studies* does not impose any legal obligations to protect certain buildings, unless there are current spatial development plans. However, in the case of renovations or other construction works, preservation services are required to quickly take actions in order to protect buildings of historic importance from being completely damaged.

In the 19th century, intensive development of Szczecin began. At that time, at a certain distance from the Old City, new building quarters were gradually created. Over the time, they changed into dense complexes creating vast, interconnected districts. Created in the late 19th century, the *Braunsfelde* complex situated in the today's district of Pogodno, may be clearly seen as a separate spatial unit having characteristic, very symmetrical layout which results from the fact that three main streets cross three side streets – connecting roads. Urban blocks created in such a way were divided into regular plots of similar area. Only corner plots were smaller, because they were intended for residential buildings with fronts facing side streets. The first houses were constructed as early as in 1899.

The building discussed in this article was designed by Paul Krekow from Szczecin in 1901. Slightly modified in relation to the original design, the building was erected in 1902. It belonged to a post office assistant, Herman Schultz. The plan of the building is almost square, the construction has two floors, a basement and an attic adapted for residential purposes. It has a steep-sloped ceramic roof facing the street and the north, and a flat leant-to roof facing the garden. The building has an original decorative gable and a vane; there is also a corner pseudo-projection in the north-facing part of the front elevation. In 1935, upon a request of the owner, a wooden porch with front stairs was replaced with a brick and glass structure with a basement.

At the level of the first floor, the new porch has the functions of a closed balcony. In the same year, the parcel was made smaller as along its northern border, an approach road to a new residential building constructed in the place of a former barn was created. The house was also owned by Schultz.

Renovations performed before 1970s changed neither the character nor the shape of the building, nor the parcel surrounded with an original wrought iron fence from the street. In 1970s, the attic was adapted for residential purposes. New elements introduced at that time (a new window providing more light to the attic and a new dormer) did not violate the limits of allowed changes, non-modifying the building shape. The change of the owner of the ground floor of the building (the result of the sale concluded in November 2008), was not advantageous to the building. A new owner started major renovation of the building, digging out walls of the basement, destroying some parts of plaster coatings and large parts of the front porch. He also uncovered basement and ground floor walls, removing all plaster inside the building. The equipment of the interior was removed, except for the room door on the ground floor and windows which usually did not have glazing and were unprotected in winter. In light of such actions, all renovation and construction works were stopped immediately and an examination was conducted which resulted in the fact that the building has been entered into the register of monuments. Despite numerous design and administrative actions, the building was more and more falling into ruins, as from one year to another there were next unpredicted obstacles (e.g. late autumn 2012, a gas installation break-down made it totally impossible to heat the building in the 2012-2013 heating season).

Due to legal actions filed by the owners of the house against each other, by the time of obtaining final decisions, it is only possible to carry out preservation works and only upon an order of the preservation officer. However, the new owner does not respect any administrative decisions, including obligations imposed by the Ministry of Culture and National Heritage. Deadlines set by the body are not met as well. Therefore, it should be considered whether the fact of entering a building into the register of monuments gives any warranty that it will get a proper maintenance. Or maybe, having the above mentioned case in mind, we should take quick actions in order to list buildings constructed before 1945 in registers of monuments, particularly when they and the layout of their neighbourhood make up dense complexes of uniform buildings.