

Współczesny stan zachowania zespołów mieszkaniowych Opola z okresu międzywojennego

Dr inż. arch. Monika E. Adamska, Katedra Budownictwa i Architektury,
Wydział Budownictwa, Politechnika Opolska

1. Wprowadzenie

Po pierwszej wojnie światowej budownictwo mieszkaniowe w Opolu weszło w okres intensywnego rozwoju, który miał na celu zmniejszenie dotkliwych niedoborów mieszkaniowych. Od czasu, gdy Opole na początku XIX wieku, obok Wrocławia i Legnicy, zostało mianowane stolicą rejencji w pruskiej Prowincji Śląskiej, liczba ludności wzrosła od 5000 mieszkańców w 1820 roku do 42000 w 1924 roku. Wzrost stanu zaludnienia po 1922 roku związany był, między innymi, z nowym podziałem Śląska w wyniku plebiscytu, migracjami ludności z terenów przyłączonych do Polski oraz przeniesieniem z Katowic do Opola Dyrekcji Kolei Rzeszy. W tym okresie nowa zabudowa mieszkaniowa powstawała z inicjatywy władz miejskich, państwowych oraz spółdzielni i towarzystw.

Pomyślnie dla budownictwa lata dwudzieste XX wieku przyniosły realizację nowych zespołów mieszkaniowych na terenach położonych na wschód od miasta średniowiecznego. Są to zespoły mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy, z budynkami jednorodzinnymi: bliźniaczymi, szeregowymi, i wielorodzinnymi sytuowanymi głównie w pierzei ulicy lub w otwartych do ulicy dziedzińcach. Zespoły te reprezentują wartości funkcjonalne i przestrzenne cechujące niemiecką urbanistykę międzywojenną: niewielka skala zabudowy, prostota formy, towarzysząca zieleń o charakterze indywidualnym i ogólnodostępnym oraz prawidłowa orientacja według stron świata.

W latach trzydziestych XX wieku zasoby mieszkaniowe miasta powiększyły się przede wszystkim o osiedla zabudowy jednorodzinnej, nieliczne willowej oraz zespoły bloków wielorodzinnych – wszystkie o jednorodnej funkcji mieszkaniowej.

Zespoły i osiedla zrealizowane w Opolu w latach dwudziestych i trzydziestych XX wieku, o przyjaznej dla człowieka skali, pozytywnie wpisały się w przestrzeń zurbanizowaną Opola, kształtując uporządkowane fragmenty jego przestrzeni z dużym udziałem zieleni,

stanowiące we współczesnym mieście enklawy ciszy i spokoju.

Układy urbanistyczne zespołów i osiedli mieszkaniowych okresu międzywojennego, w dużym stopniu kompletne, obecne są w planie współczesnego Opola, jednak ich stan zachowania wskazuje na stale postępujące zniekształcenia i degradację urbanistyczno-architektoniczną o różnym stopniu i zakresie. W przypadku zespołów zabudowy bliźniaczej i szeregowej, jest to problem przeskalowanych, daleko idących rozbudów i przebudów, prowadzących w wielu przypadkach do zaniku oryginalnej bryły budynku, wymiany okien niezgodnie z ich pierwotnym kształtem i podziałem, różnorodność faktur elewacji. W przypadku zabudowy wielorodzinnej, zniekształcenia układów urbanistycznych wynikały z podejmowanych w latach powojennych decyzji wprowadzających do pierwotnego układu zabudowę typu blokowego. Natomiast zagrożenie degradacji oryginalnej kompozycji elewacji pojawiło się stosunkowo niedawno i dotyczy jej modernizacji: ocieplania, wymiany okien oraz nowej kolorystyki.

W opracowanym przez PKZ Wrocław w 1990 roku „Studium historyczno-urbanistycznym miasta Opola” sformułowano wnioski konserwatorskie dla części osiedli i zespołów mieszkaniowych Opola z okresu międzywojennego. Zalecenia dotyczą ochrony układów urbanistycznych, brył budynków, typów dachów, kompozycji elewacji, kształtów okien, detalu architektonicznego oraz zakazu wprowadzania nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej na teren osiedli.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola”, uchwalonym w sierpniu 2010 roku, osiedla i zespoły mieszkaniowe z okresu międzywojennego znajdują się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej. Strefa ta obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego Opola (rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, powiązania z zielenią i krajobrazem) zachowały się w stosunkowo dobrym stanie stanowiąc wartość

kulturową w skali lokalnej. Według zapisów studium, w strefie „B” ochrony konserwatorskiej należy dążyć do zachowania i eksponowania zasadniczych elementów historycznych układów przestrzennych, elewacji budynków i detali architektonicznych. Konieczność uzgadniania przebudowy, rozbudowy i remontu obiektów znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, dotyczy obiektów umieszczonych w wykazie rejestrowych zabytków architektury i urbanistyki oraz w opracowywanym wykazie gminnej ewidencji zabytków zawierającym niektóre z obiektów okresu międzywojennego.

Plany miejscowe znajdujące się w trakcie opracowania dotyczą tylko części osiedli i zespołów mieszkaniowych z okresu międzywojennego (np. tzw. „Dzielnicy Generalskiej”), dla niektórych nie planuje się w najbliższym czasie sporządzania planów. Zapisy przyszłych planów miejscowych, realizujące wytyczne „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Opola” oraz „Studium historyczno-urbanistycznego miasta Opola”, stanowią jedyną szansę ochrony osiedli i zespołów mieszkaniowych miasta z okresu międzywojennego przed dalszą degradacją architektoniczną i urbanistyczną.

W niniejszym artykule przedstawiono stan zachowania wybranych, reprezentatywnych osiedli i zespołów mieszkaniowych zrealizowanych w Opolu w latach dwudziestych i trzydziestych XX wieku, wskazując problematykę zniekształceń oraz zakres i stopień degradacji tych założeń.

2. Wybrane zespoły i osiedla mieszkaniowe Opola z lat dwudziestych XX wieku

Przedstawione w niniejszym rozdziale zespoły mieszkaniowe są zlokalizowane we wschodniej części śródmieścia, na terenach położonych wokół ulicy 1 Maja prowadzącej od placu przed Dworcem Opole Główne po stronie zachodniej do Warsztatów Naprawczych Taboru Kolejowego i terenów kolei po stronie wschodniej. W latach dwudziestych XX wieku był to obszar dynamicznego rozwoju miasta, zarówno jego funkcji mieszkaniowej, jak i obiektów usług administracji i oświaty.

Osiedle w rejonie ulicy Gabrieli Zapolskiej składające się z około 140 mieszkań dla urzędników państwowych, pracowników policji i górnośląskich uchodźców zostało zrealizowane na obszarze o kształcie zbliżonym do trójkąta i powierzchni około 4 ha. Założenie to opisywano w niemieckich publikacjach z lat dwudziestych XX wieku jako wzorcowy przykład zielonego osiedla o niskiej intensywności zabudowy. Układ urbanistyczny zespołu komponują trzy wewnętrzne, równoległe uliczki: Gabrieli Zapolskiej, Piotra Stalmacha i Robotniczej oraz ulice zamykające: 1 Maja i założona na łuku Plebiscytowa. Zabudowę zespołu tworzą budynki jednorodzinne, jedno- i dwukondygnacyjne



Rys. 1. Ulica Gabrieli Zapolskiej 20–24, fot. M. E. Adamska, 2010 r.



Rys. 2. Ulica Gabrieli Zapolskiej, fot. M. E. Adamska, 2010 r.

z wysokimi dachami w układzie kalenicowym, w zabudowie szeregowej o czterech, sześciu lub ośmiu segmentach mieszkalnych. Zabudowie tej towarzyszy jednokondygnacyjna część gospodarcza usytuowana od strony ogrodów, prostopadle do części mieszkalnej. Średnia powierzchnia działek wynosząca około 400 m² umożliwiała przyporządkowanie każdej rodzinie dużego, indywidualnego ogrodu.

Układ urbanistyczny tego wzorcowego wówczas zespołu został częściowo zniekształcony w latach powojennych w wyniku zastąpienia części budynków typową zabudową blokową (rys. 1). Stosunkowo duże powierzchnie działek sprzyjały indywidualnym rozbudowom o przypadkowych formach, realizowanym w głębi działek, co doprowadziło do przekształceń pierwotnej formy budynków i chaosu przestrzennego ogrodowych elewacji. Elewacje frontowe budynków zachowały pierwotną kompozycję układu otworów okiennych i drzwiowych oraz kształt połaci dachowej.



Rys. 3. Ulica Wojciecha Drzymały 3–11, fot. M. E. Adamska, 2010 r.



Rys. 4. Ulica Wojciecha Drzymały 31–35, fot. M. E. Adamska, 2010 r.

Jedynie wymiana okien, kolorystyka i faktura elewacji oraz nowe zadaszania wejść, to indywidualne decyzje właścicieli. W rezultacie, w kolejnych segmentach pojawiają się obok siebie powierzchnie gładkiego i strukturalnego tynku o różnej kolorystyce, siding, okładzina ceramiczna oraz drewno, metal i tworzywa sztuczne zadaszanie (rys. 1). Choć różnorodność tych rozwiązań wprowadza chaos na elewacjach frontowych, obustronna zabudowa uliczek, poza współczesnymi budynkami typu blokowego, zachowała swoje pierwotne proporcje i charakter (rys. 2).

Lata dwudzieste XX wieku związane były z dalszą działalnością kolei jako inwestora realizującego kolejne zespoły mieszkaniowe w Opolu, dla pracowników rozwijających się Warsztatów Naprawczych Taboru Kolejowego. W tym okresie powstała część nowego zespołu mieszkaniowego położonego przy ulicach Jakuba Kani i Wojciecha Drzymały, przy wschodnim końcu ulicy 1 Maja. Zachowany w całości zespół składa się z zabudowy klatkowej, którą tworzą typowe sekcje z czterema mieszkaniami. Budynki mieszkalne dwukondygnacyjne z wysokimi dachami zostały usytuowane wzdłuż ulic i oddzielone od nich przedogródkami. Od strony ogrodu usytuowano budynki gospodarcze, jednokondygnacyjne, o jednolitej formie.

Pierwotny schemat urbanistyczny zespołu został zakłócony w latach sześćdziesiątych i siedemdziesiątych XX wieku poprzez lokalizację przedszkola oraz dogęszczeniem zabudowy kilkoma typowymi budynkami mieszkalnymi. Cechy architektoniczne budynków zespołu przez dziesiątki lat pozostały właściwie niezmienione od czasów jego realizacji. Nowe stulecie przyniosło zmiany w wyglądzie budynków zespołu w związku z termoizolacją części budynków i nowymi kolorystykami elewacji. Wraz z ociepleniem budynków, zniknął z części segmentów geometryczny detal ryzalitów wejść i narożników oraz skrzydła żaluzji okiennych (rys. 3). Pomysły kolorystyczne

szokująco odmienne i krzykliwie skonstrastowane dla poszczególnych sekcji, nie tylko niszczą dawną spójność zespołu, ale również świadczą o braku mechanizmów ochrony architektonicznego dziedzictwa Opolu z okresu międzywojennego (rys. 4). Część segmentów niepoddana modernizacji stanowi świadectwo oryginalnych rozwiązań projektowych z lat dwudziestych XX wieku (rys. 3).

Podobne konsekwencje prowadzonych w ostatnich latach termomodernizacji elewacji obserwuje się dla zrealizowanej w latach 1922–1925, po obu stronach ulicy Katowickiej, trzykondygnacyjnej zabudowy wielorodzinnej. Zespół ten o formie zwartej pierzei i lekko cofniętej linii zabudowy, z rytmem schodkowo kształtowanych szczytów, elewacjach o dekoracjach geometrycznych, pojedynczych balkonach i wykuszach jest typowym przykładem architektury mieszkaniowej Opolu z lat dwudziestych XX wieku. Kwitnące wiosną głogi, którymi obsadzona została jeszcze przed wojną ulica Katowicka, dodawały uroku stonowanej kolorystycznie zabudowie o oszczędnym, geometrycznym detalu.

Pierwsze zmiany na elewacjach tego zespołu dotyczyły indywidualnie prowadzonej wymiany okien na nowe – o różnych podziałach, odmiennych od oryginalnych rozwiązań i różniące się między sobą. Projekty termomodernizacji budynków zespołu, realizowane w ostatnich latach, z jednej strony poprawiają ich energooszczędność i parametry ekologiczne, z drugiej zniekształcają oryginalną kompozycję elewacji nie uwzględniając całości detalu architektonicznego. Wprowadzone rozwiązania kolorystyczne z udziałem żywych, skonstrastowanych kolorów są niezgodne z charakterem międzywojennej, stonowanej kolorystyki. Dodatkowym problemem jest nieobejmowanie jednym projektem kolorystyki kilku sekcji tworzących razem fragment pierzei. Stąd pojawiają się na przykład kompozycje ostrych odcieni koloru żółtego, różowego i zielonego na sąsiadujących powierzchniach

niach elewacji. Przedstawione na zdjęciach przykłady stref wejściowych sekcji przy ulicy Katowickiej nr 12, po termomodernizacji elewacji (rys. 5) i sąsiedniej nr 10 o oryginalnej kompozycji elewacji (rys. 6) pokazują uproszczenie detalu wejścia – brak kapiteli pilastrów o geometrycznej formie oraz ryflowanej powierzchni opaski wokół drzwi, rozwiązania chętnie stosowanego w architekturze międzywojennej. W kompozycji ocieplonej elewacji zostały natomiast uwzględnione: gzyms nad parterem i geometryczny, cofnięty w stosunku do lica budynku detal okien. Zaprojektowana nowa kolorystyka dla sekcji nr 12 to kompozycja koloru żółtego i pomarańczowego, zestaw kolorów chętnie współcześnie stosowany i niestety obecny na wielu modernizowanych historycznych elewacjach. Po drugiej stronie ulicy Katowickiej, w ocieplonej części budynku nr 15–19 wykonano gładką ścianę nie odtwarzając gzymsu dzielącego kondygnacje oraz prostokątnych detali płyt międzyokiennej. Największym zniekształceniem pierwotnej kompozycji elewacji jest wykonanie nowej opaski wokół drzwi zamkniętych półkolistym łukiem z okładziny kamiennej o rustykalnej formie, o zupełnie innym charakterze niż pierwotne rozwiązanie.

3. Wybrane zespoły i osiedla mieszkaniowe z lat trzydziestych XX wieku

Część nowych zespołów mieszkaniowych zrealizowanych w latach trzydziestych XX wieku oparta była o schematyczne układy urbanistyczne i zabudowę o stosunkowo niskich standardach. Lokalizacja tych zespołów związana była z terenami położonymi w kierunku wschodnim i północnym w stosunku do zabudowanych już obszarów miasta, poza granicą wyznaczoną przez tereny kolejowe.

Największe z tych osiedli zostało zlokalizowane po obu stronach przedłużenia ulicy Ozimskiej, we wschodniej części miasta, na terenie o powierzchni około 24 ha. Wzdłuż szeregu krótkich uliczek o kierunku północ – południe oraz kilku dłuższych prostokątnych, usytuowano na obszernych działkach o powierzchniach od 1000 do 1400 m² około 150 budynków w zabudowie bliźniaczej oraz nieliczne w zabudowie jednorodzinnej.

W zespole dominowało rozwiązanie budynków o rzucie w kształcie litery „T”, jednokondygnacyjnych z częściowo użytkowym poddaszem i częściowym podpiwniczeniem, o powierzchni około 80 m² dla każdego bliźniaczego segmentu. Bryła budynku przekryta została dwuspadowymi dachami: wysokim w układzie kalenicowym od strony ulicy i niższym, prostokątnym dla części wejściowo – gospodarczej od strony ogrodu. W pozbawionych detalu elewacjach frontowych umieszczono po jednym oknie dla każdego segmentu, jedyną dekoracją budynku stanowiło drewniane wykończenie ściany szczytowej.



Rys. 5. Ulica Katowicka 10, fot. M. E. Adamska, 2010 r.



Rys. 6. Ulica Katowicka 12, fot. M. E. Adamska, 2010 r.



Rys. 7. Ulica Zgorzelecka 6–8. Zachowany, oryginalny budynek bliźniaczy, fot. M. E. Adamska, 2010 r.

Obecnie zachowane, oryginalne cechy urbanistyczne tego osiedla to prosty, geometryczny układ ulic, podział na duże działki i jednolita, lekko cofnięta w głąb działki linia zabudowy. Niestety tylko w nielicznych budynkach można jeszcze odczytać dawną formę i układ kalenicowy dachów części frontowej (rys. 7). Współcześnie zabudowa zespołu została bardzo mocno zniekształcona poprzez liczne, indywidualnie projektowane rozbudowy realizowane w głębi działek jako rozwinięcia niewielkiej bryły frontowej oryginalnego rozwiązania. Rozbudowy te w większości przeskalowane i nieproporcjonalne, dodatkowo



Rys. 8. Ulica Zgorzelecka 14–16. Przeskalowana rozbudowa degradująca oryginalną bryłę budynku, fot. M. E. Adamska, 2010 r.

odmiennie kształtowane dla obu części bliźniaczych budynku, spowodowały nieodwracalną degradację przestrzenną zabudowy osiedla (rys. 8). W zabudowie osiedla można odnaleźć również sytuacje rozbudowy jednej części bliźniaczej i pierwotną bryłę drugiej przylegającą w części tylnej do wysokiej, ślepej ściany rozbudowy. W kilku przypadkach rozbudowy nastąpiły również w części frontowej działki, zakłócając pierwotny rytm elewacji frontowych bliźniaczych domów.

Frontowe elewacje bliźniaczych budynków, choć zachowały oryginalne proporcje, nie stanowią obecnie architektonicznej jedności z powodu odmiennej kolorystyki oraz faktury obu bliźniaczych części, jak również indywidualnej wymiany stolarki okiennej na nową o różnej wielkości, podziałach i kolorystyce.

Interesujący urbanistycznie i architektonicznie zespół zabudowy willowej, jedyny w Opolu, powstał w latach trzydziestych XX wieku na trójkątnym terenie o powierzchni około 15 ha w rejonie ulicy Oleskiej i obecnej obwodnicy śródmiejskiej. Układ urbanistyczny tego osiedla tworzy pięć równoległych, coraz krótszych, opartych o niewielki łuk uliczek. Pomiedzy nimi wytyczono dwa szeregi działek połączonych ogrodami.

Zabudowę tego zespołu, współcześnie znanego pod nazwą „Dzielnica Generalska”, stanowią w większości wolnostojące, dwukondygnacyjne wille z wysokimi dwu- lub czterospadowymi dachami i różnorodnie kształtowanymi detalami balkonów i klatek schodowych. Budynki willowe, średnio o dwóch lub trzech mieszkaniach, zrealizowano według indywidualnych projektów oraz powtarzalnych rozwiązań i usytuowano na działkach o powierzchniach od około 750 m² do 1000 m², wzdłuż cofniętej w stosunku do granicy działek linii zabudowy. Urozmaicona architektura willi, układ urbanistyczny oparty na łuku i opadający łagodnie teren sprawiają, że zespół ten wyróżnia się i w czasach współczesnych, jako przykład prawidłowego sposobu kształtowania przestrzeni mieszkaniowej miasta.

W przeciwieństwie do przedstawionego powyżej zdegradowanego osiedla przy ulicy Ozimskiej, zespół zabudowy willowej przy ulicy Oleskiej jest bardzo dobrze zachowany. W okresie powojennym budynki willowe nie zostały



Rys. 9. Ulica Księcia Józefa Poniatowskiego 13–15, fot. M. E. Adamska, 2010 r.

poddane większym przebudowom, ich pierwotne bryły zachowały się (rys. 9). Jednak w przeciwieństwie do stanu zachowania, stan techniczny elewacji wielu willi jest obecnie niezadowolający i zdecydowanie wymaga podjęcia prac remontowych i renowacyjnych. Podobnie jak w przypadku innych zespołów i osiedli, również w „Dzielnicy Generalskiej” prowadzono indywidualną wymianę stolarki okiennej na nową o odmiennych od oryginalnych podziałach i różnych w obrębie jednego budynku. W ostatnich latach obok oryginalnej, szarej kolorystyki pojawiły się nowe, jaskrawe rozwiązania kolorystyczne elewacji oparte na kolorze żółtym i pomarańczowym, niewłaściwe dla modernistycznej, przedwojennej architektury (rys. 10).



Rys. 10. Ulica Józefa Dwernickiego, fot. M. E. Adamska, 2010 r.

4. Podsumowanie

Zespoły i osiedla mieszkaniowe Opola o niskiej i średniej intensywności zabudowy zrealizowane w okresie międzywojennym, tworzą charakterystyczne i uporządkowane fragmenty przestrzeni miasta o indywidualnych cechach urbanistycznych i architektonicznych. Świadczą o ciągłości rozwoju miasta i wchodzą w skład jego dziedzictwa kulturowego. Jednak nowatorska urbanistyka i architektura tego okresu pozostaje ciągle niedoceniana, skazana w wielu przypadkach na postępującą degradację. Przeskalowane rozbudowy, ocieplanie elewacji bez chronienia jej kompozycji i detalu, wymiana stolarki okiennej niezgodnie z oryginalnymi rozwiązaniami, przypadkowe, niespójne kolorystyki – to główne obszary architektoniczno-urbanistycznych przekształceń i degradacji.

Dotychczasowe oraz obecnie obowiązujące umocowania prawne nie stanowią dostatecznej ochrony układów urbanistycznych i tkanki architektonicznej zespołów i osiedli mieszkaniowych Opola zrealizowanych w okresie międzywojennym. W niektórych założeniach mieszkaniowych trudno odnaleźć pierwotne układy brył budynków, kompozycje elewacji i elementy detalu architektonicznego. Proces ten może zostać zahamowany jedynie właściwymi zapisami w planach miejscowych, stanowiącymi prawo lokalne.

LITERATURA

- [1] Adamska M., Wybrane aspekty rozwoju przestrzennego Opola w latach 1816–1945, pod kierunkiem prof. dr hab. inż. arch. Grażyny Balińskiej, Wrocław, 2006 (maszynopis pracy doktorskiej w Bibliotece Głównej Politechniki Wrocławskiej)
- [2] Dobrowolski M., Degradacja historycznych zespołów urbanistycznych na przykładzie osiedli Sępólno, Biskupin i Bartoszowice we Wrocławiu, [w:] Architectus, 1–2/1997, 149–151
- [3] Kononowicz W., Między tradycją a nowoczesnością. Przyczynek do rozwoju racjonalnych form budownictwa mieszkaniowego we Wrocławiu w latach 1874–1930, [w:] Architectus, 1/2006, 19–30
- [4] Kononowicz W., Z problemów rewaloryzacji wrocławskich osiedli mieszkaniowych okresu modernizmu, [w:] Renowacja budynków i modernizacja obszarów zabudowanych, T. 2, Zielona Góra, Oficyna Wydawnicza Uniwersytetu Zielonogórskiego, 2006. s. 225–233
- [5] Studium historyczno-urbanistyczne miasta Opola, praca zbiorowa, Jerzy Ilkosz, Bożena Matejuk, Iwona Rybka-Ceglecka, PKZ Wrocław, 1990 (maszynopis w Wojewódzkim Urzędzie Ochrony Zabytków w Opolu), t. IX, s. 723–726