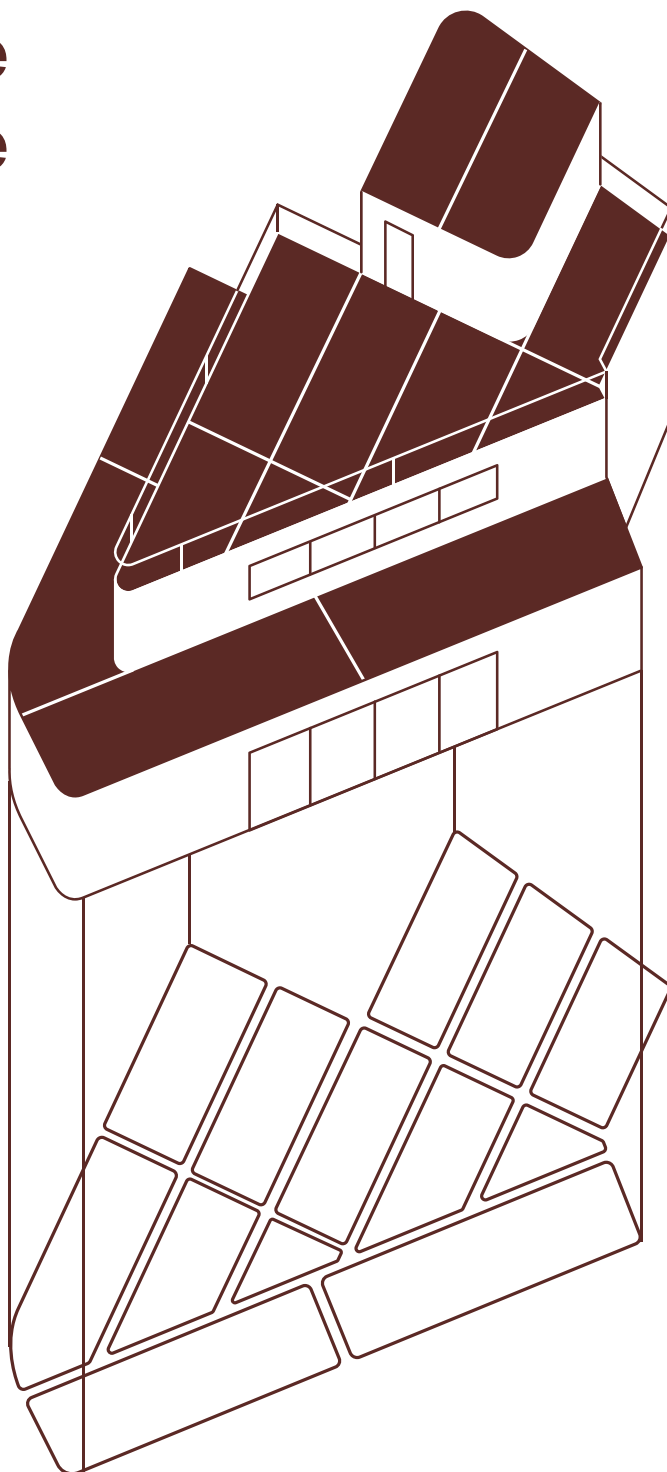


# dobre zachowanie



*poradnik remontowy  
dla poznańskiej Abisynii i okolic*

**DOBRE ZACHOWANIE**

Poradnik remontowy dla poznańskiej Abisynii i okolic

Poznań 2021

Autorzy:

**Jakub Głaz** (tekst)

**Dariusz Zych** (grafika, skład).

Pomysł i wsparcie merytoryczne:

**Aleksander Przybylski**

**Anna Sasiak-Patkowska**

Wydano środkami:

Stowarzyszenia Mieszkańców Abisynia im. M. Rajewskiego



Miasta Poznania

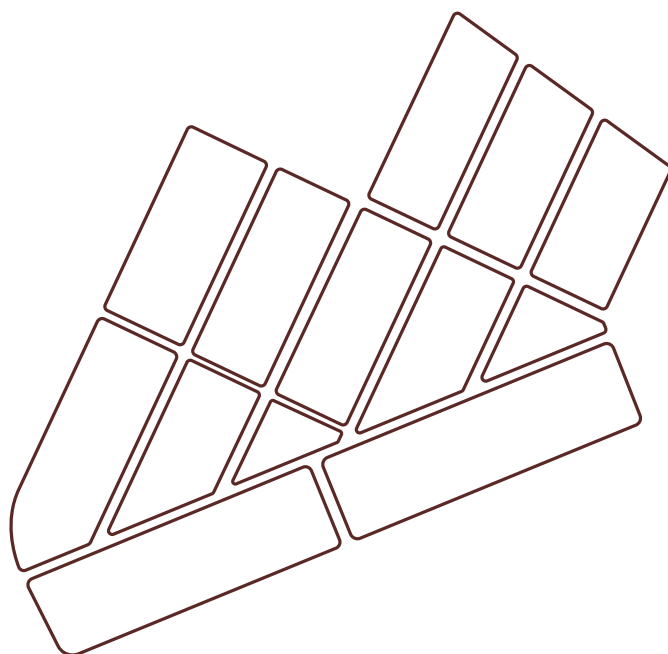
**POZnań\***

	<b>zachowajmy (się) dobrze!</b>	<b>7</b>
	<b>nowoczesność ma swoje lata</b>	<b>8</b>
<i>Dlaczego chronić architekturę modernistyczną</i>	<b>dobre zachowanie to zysk!</b>	<b>8</b>
<i>Czy remont może być inwestycją?</i>	<b>skąd wzięły się domy pudełka</b>	<b>9</b>
<i>Krótką historia architektury modernistycznej</i>	<b>pięć punktów nowoczesności</b>	<b>10</b>
<i>Cechy architektury modernistycznej</i>	<b>dom po reformie</b>	<b>12</b>
<i>Charakterystyka modernistycznej architektury willowej w Polsce</i>	<b>zdrowy zachód</b>	<b>14</b>
<i>Rozwój zabudowy jednorodzinnej Grunwaldu w latach 30 XX w.</i>		
<i>Na polach Grunwaldu</i>		
<i>Piaski Abisynii</i>		
	<b>jak remontować?</b>	<b>22</b>
	<b>przygotowania</b>	<b>22</b>
	<b>co sprawdzić</b>	<b>22</b>
	<b>prawo i dokumenty</b>	<b>23</b>
<i>MPZP i Gminna Ewidencja Zabytków</i>		
	<b>dobre rozwiązania i praktyki</b>	<b>25</b>
	<b>forma zewnętrzna</b>	<b>25</b>
	<b>elewacje</b>	<b>25</b>
<i>Barwa   Tynki   Detale   Okna   Balkony i tarasy   Termomodernizacja</i>	<b>dachy</b>	<b>30</b>
	<b>ogrodzenia</b>	<b>31</b>
	<b>balustrady, poręcze, uchwyty i inne detale</b>	<b>32</b>
<i>Posadzki i schody zewnętrzne   Kasetony z numerami posesji</i>	<b>zielen</b>	<b>34</b>
	<b>wnętrza</b>	<b>35</b>
<i>Klamki   Okucia   Uchwyty   Kaloryfery   Parkiety   Drzwi wewnętrzne   Ościeżnice   Drewniane schody   Lamperie</i>	<b>powojenna architektura Abisynii</b>	<b>36</b>
	<b>słowniczek wybranych pojęć</b>	<b>38</b>
	<b>przydatne lektury</b>	<b>40</b>



*Rodzina Wierzińskich przed domem przy ul. Podkomorskiej.  
Fot. ze zb. S. Steckiej.*

**zachowajmy (się) dobrze!**





*Bogumiła i Cezary Przybyłscy w ogrodzie przy ul. Podkomorskiej.  
Fot. ze zb. A. Przybylskiego.*

# zachowajmy (się) dobrze!

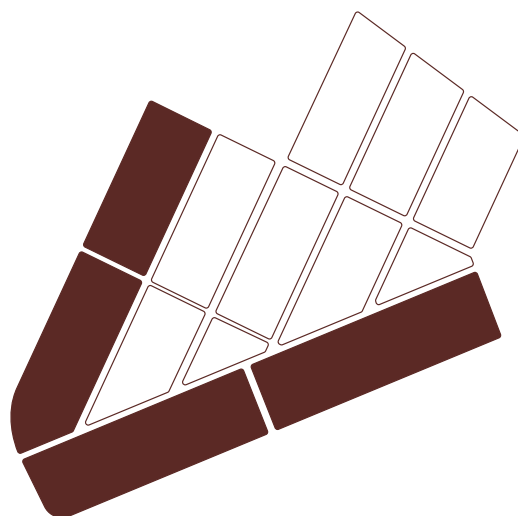
W ostatnich latach szerokim echem odbiły się medialne doniesienia o karkołomnych renowacjach obrazów lub rzeźb. Zarówno w Europie jak i w Polsce, nieudolni, ale pełni dobrych chęci amatorzy przekształcili podczas renowacji dzieła tak, że stało się własną karykaturą powielaną później w internecie. Podobną krzywdę robi się też niekiedy architekturze. Dobre intencje mogą obrócić się przeciwko inwestorowi, jeśli remont odbierze budynkowi jego pierwotne proporcje, barwy i detale. Dlatego tak ważne jest **DOBRE ZACHOWANIE** tego, co w odnawianej architekturze cenne i ważne.

Błędów, które obniżą wartość budynku, łatwo jest uniknąć. Remont może *dobrze zachować* lub przywrócić najlepsze cechy odnawianej architektury. Wystarczy, że – przed rozpoczęciem prac – poświęci się nieco więcej czasu na gruntowny namysł oraz zbadanie stanu budynku, a także wiedzy o jego pierwotnej formie i wartości zachowanych detali lub materiałów wykończeniowych.

Dotyczy to nie tylko obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków, ale również domów ważnych ze względu na ich walory estetyczne i historyczne, które – być może – w nieodległej przyszłości również znajdą się pod silniejszą opieką konserwatorów. Takim przypadkiem jest z pewnością przedwojenna i częściowo powojenna modernistyczna zabudowa willowa poznańskiego Grunwaldu, w tym – przede wszystkim – enklawy zwanej Abisynią, jedyne przedwojenne osiedla domów jednorodzinnych utrzymanych niemal wyłącznie w modernistycznym stylu. Troska należy się również jednorodzinnej zabudowie realizowanej w rejonie Abisynii w pierwszych dekadach po wojnie, nieco uboższej formalnie, ale czerpiącej z tego samego modernistycznego źródła.

Naprawdę, warto *dobrze zachować* tę ważną część poznańskiego dziedzictwa.

*Dlatego też trzymają Państwo w rękach niniejszą publikację, która pomoże przygotować się do remontu, tak by jego rezultat jak najlepiej wpłynął na estetykę oraz wartość należącego do Państwa budynku.*



## nowoczesność ma swoje lata

### Dlaczego chronić architekturę modernistyczną

Architektura modernistyczna liczy sobie już ponad sto lat. Mimo to wciąż zdarza się ją określać mianem nowoczesnej lub nawet awangardowej. Przeciwstawia się ją architektonicznej i artystycznej tradycji, choć – z racji wieku oraz różnorodnych form, które przybrała – sama jest już klasyką przez duże „K”.

*Modernizm zasługuje więc na ochronę* równą tej, którą otacza się budynki nieco tylko starsze, jak choćby te z okresu secesji. Warto wspomnieć, że ten ozdobny nurt odsądzany był od czci i wiary jeszcze kilkadziesiąt lat temu, po czym nastąpił zwrot i secesja jest dziś cenioną oraz chronioną częścią dziedzictwa. *Podobnie jest z modernizmem, który od ponad dekady wraca do łask* – zarówno w wydaniu międzywojennym, jak i częściowo tym z czasów PRL-u. Styl modernistyczny jest też obecny w formach nowych budynków, którym zdarza się, lepiej lub gorzej, nawiązywać do najlepszych dokonań tego nurtu.

Tym bardziej widać, że niezwykle ważne jest *dobre zachowanie* modernistycznej i funkcjonalistycznej spuścizny w stanie możliwie wiernie odpowiadającym oryginałowi. Nie znaczy to oczywiście, że liczące sobie ponad 80 lat budynki nie zasługują na modernizację i usprawnienia. Przeciwnie. Należy jednak przeprowadzać je tak, by nie zniszczyć tego, co cenne – zarówno w skali makro (bryła budynku, kolor), jak i mikro (detale, stolarka okienna, materiały wykończeniowe). O udanej architekturze decyduje bowiem w dużym stopniu *spójność jakości oraz kompozycji dużych i małych składowych części budynku*.

## dobre zachowanie to zysk!

### Czy remont może być inwestycją?

Modernizacja, która – z jednej strony podniesie komfort użytkowania domu, a z drugiej – ocali lub przywróci jego pierwotną dobrze przemyślaną formę, to *bardzo korzystna inwestycja*. Dobrze odnowiony *dom utrzymany w jednorodnym i coraz bardziej cenionym stylu* zawsze będzie *wart więcej* na rynku od budynku po niefortunnie dokonanych przeróbkach.

Wreszcie, dobre zachowanie modernistycznej spuścizny to również *dobre zachowanie* względem historii, *wspólnego dziedzictwa*, a także w stosunku do *otoczenia, wspólnej przestrzeni i sąsiadów*.



# skąd wzięły się domy pudełka

## Krótką historia architektury modernistycznej

*Kostki, pudełka klocki. Modernistycznym budynkom nigdy nie szczędzono takich określeń. Nic dziwnego. Proste bryły z płaskimi dachami, wielka powściągliwość w stosowaniu detali i zdobień, rezygnacja z symetrii i tradycyjnych środków wyrazu stanowiły szokującą zmianę po wiekach stosowania rozwiązań osadzonych w starożytności, średniowieczu i renesansie. Jednak w dwudziestym stuleciu, epoce rewolucyjnych rozwiązań, przełomów i gwałtownego przyspieszenia, architektura również musiała poddać się zmianom. Kluczem do nich były funkcjonalizm, wygoda, zdrowie, higiena oraz powszechny dostęp do mieszkań i dzielnic o cywilizowanym standardzie.*

Szeroko rozumiana architektura modernistyczna zaczęła materializować się z wolna po pierwszej wojnie światowej. Jednak już przed jej wybuchem w środowisku postępowych architektów krajów Europy Zachodniej (oraz, w znacznie mniejszym stopniu, w USA) powstawały idee oraz koncepcje *funkcjonalnych, zdrowych i wygodnych budynków*. Takich, które miały lepiej współgrać formą z postępem technicznym, zmianami społecznymi oraz luzowaniem norm obyczajowych. Jednocześnie architektów coraz silniej fascynowała nowoczesna technika: transatlantyki, samoloty, samochody. Ich dynamiczne i racjonalne kształty zaczęły służyć im za inspirację.

Najbardziej znanymi pionierami ruchu modernistycznego byli *Le Corbusier, Mies van der Rohe czy Walter Gropius*. Ten ostatni stworzył ponadto *Bauhaus*, czyli niemającą wcześniej swoich odpowiedników szkołę designu i architektury.

Nowe podejście do architektury było rewolucyjne. Nie chodziło bowiem o stworzenie jedynie nowego stylu widocznego w prostym lub dynamicznym wyglądzie elewacji, brył lub detali. Moderniści szli znacznie dalej. Postulowali nie tylko zmianę architektonicznego kostiumu, ale też *racjonalizację budownictwa*, tak by odpowiadała rzeczywistym potrzebom mieszkańców, *korzystnie wpływała na ich zdrowie i samopoczucie*, czy – nawet – w dużej mierze organizowała nowoczesny sposób życia.

Moderniści, choć projektowali wszystkie typy budowli, najwięcej uwagi poświęcali *architekturze mieszkaniowej*, która w tamtym czasie przechodziła znaczący kryzys. Architektura modernistyczna w wydaniu masowym miała być *kontrą dla ciasnej, niefunkcjonalnej i wyjątkowo niehigienicznej zabudowy* kamienicznej, w której bytowała większa część mieszkańców gwałtownie rozwijających się miast. Niewielu miało szczęście mieszkać we frontowych, jasnych lokalach kamienic. Większość żyła w oficynach wokół ciasnych, ciemnych i źle wentylowanych podwórz.

*Zmianie miały ulec zatem zarówno wnętrza, jak i sposób sytuowania budynków*: znacznie swobodniejszy, podporządkowany nie przebiegowi ulic, a stronom świata, by – ze względu na higienę – optymalnie doświetlać lub przewietrzać wnętrza. *Rozrzedzona zabudowa miała stać wśród zieleni, widocznej z okien i dostępnej dla wszystkich*. Masowe budownictwo wymagało racjonalizacji kosztów i sposobów budowy. Stąd też powolne rozwijanie produkcji elementów

prefabrykowanych, by – finalnie – w latach powojennych, przestawić się na przemysłowy tryb budowy. Znamy go w mocno zwulgaryzowanej postaci. To osiedla budowane z tzw. wielkiej płyty wytwarzanej w „fabrykach domów”.

Zanim jednak nastąpiła era przemysłowego budownictwa modernizm cechowała znacznie większa różnorodność stylistyczna i funkcjonalna. Obok nurtu „społecznego” mającego na celu budowę wygodnych i niedrogich osiedli, rozwijała się też *mieszkaniowa architektura o bardziej ekskluzywnym lub, niekiedy, luksusowym charakterze*. Nowoczesność zawładnęła zatem również budową willi, rezydencji i domów jednorodzinnych.

Oprócz formy zewnętrznej, *istotne zmiany zachodziły w środku*. Największe przeobrażenie przechodziły *kuchnie*, które – w wyniku testów i badań oraz inspiracji rozwiązaniami stosowanymi w ciasnych pomieszczeniach statków lub wagonów restauracyjnych zaczęły być projektowane z troską o wygodę i oszczędność sił korzystających z nich kobiet. Zmianie ulegały też inne pomieszczenia. W sypialniach i gabinetach od razu projektowano *wnękowe szafy lub łóżka*, rosły rozmiary i *znaczenie łazienek*. Wreszcie, inaczej zaczęły wyglądać też wnętrza reprezentacyjne: salony, jadalnie, przestrzenie wypoczynkowe *przenikały się wzajemnie*, bez wyraźnie zaznaczonych granic.

Ta – dziś już oczywista – otwartość wewnętrznych przestrzeni możliwa była m.in. dzięki nowym sposobom konstruowania. W najbardziej awangardowych budynkach główną rolę odgrywał żelbetowy (lub – w większych i wyższych obiektach – stalowy) *szkielet słupów i belek*, bez udziału masywnych ceglanych ścian nośnych. Dzięki temu możliwe było znacznie obszerniejsze (niekiedy całkowite) przeszklenie ścian zewnętrznych uwolnionych od obowiązku dźwigania ciężaru konstrukcji.

## pięć punktów nowoczesności

### Cechy architektury modernistycznej

Jedynie *nieznaczna część architektury modernistycznej realizuje wszystkie 5 punktów, które ogłosił Le Corbusier (patrz: strona 11)*. Niemniej poszczególne modernistyczne domy mieszkalne i gmachy użyteczności publicznej mają wiele charakterystycznych cech, dzięki którym możemy przypisać je do modernizmu i jego nurtów, a także czasu, w którym powstawały.

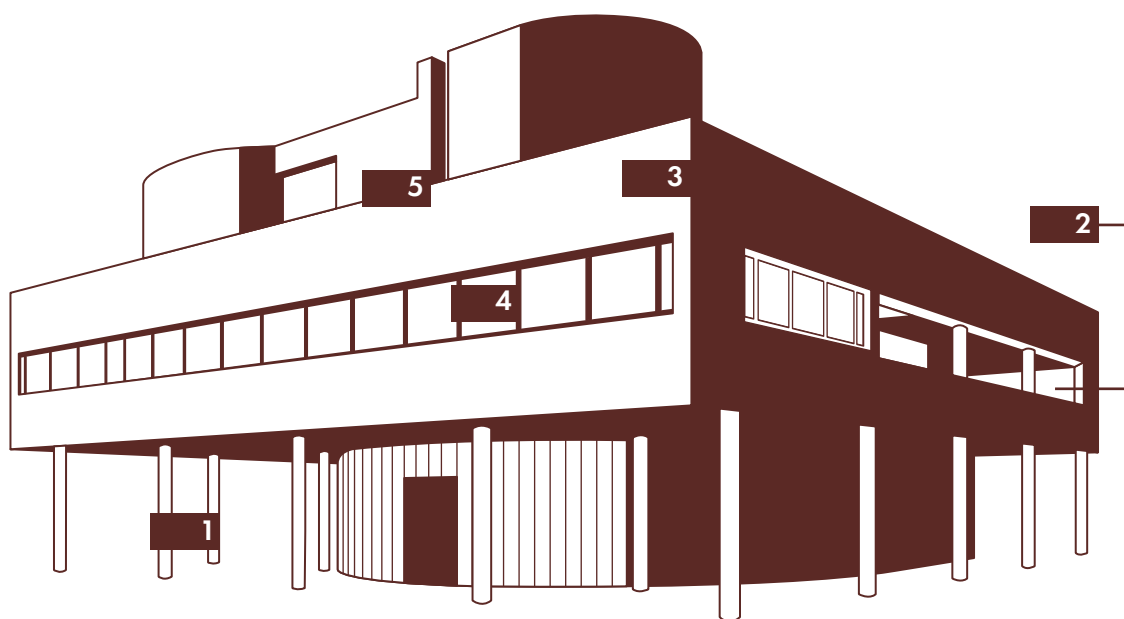
Modernizm, zarówno przed wojną, jak i po niej miał bowiem swoje bardziej wyraziste *odmiany i mutacje*. W Polsce idealnym przykładem jest modernistyczna *zabudowa Gdyni* utrzymana często w stosowanym również na świecie stylu zwanym jako okrętowy lub opływowy (Streamline), o bardziej dynamicznej formie nawiązującej do rozwiązań znanych z wielkich statków lub samolotów.

Gdynia jest niemal synonimem przedwojennego modernizmu, ale wiele bardzo udanych i odważnych dzieł powstawało w II RP od końca lat 20. XX wieku *również w Warszawie i Katowicach*. W innych miastach nowy trend przyjmował się nieco wolniej i w mniej awangardowym wydaniu. Poznań, owszem, przekonał się do nowego nurtu, ale powściągliwie i raczej

powierzchniowo adaptował jego formy. Nie powstały tu w zasadzie modernistyczne luksusowe kamienice typowe dla Warszawy, Katowic czy Gdyni. Bryły o nowoczesnym kształcie budowano w tradycyjny sposób, dość zachowawczy był też podział wnętrz.

Piszący wiele płomiennych modernistycznych manifestów *Le Corbusier* formułę prawdziwie modernistycznego budynku określił w pięciu punktach:

- 1 *Budynki stawiane na słupach (co pozwala na częściowe niezabudowanie parteru i uzyskanie miejsca na parking, przejazd, itp.).*
- 2 *Wolny plan pomieszczeń (bez podziałów za pomocą nienaruszalnych ścian nośnych).*
- 3 *Wolna elewacja, której wygląd można swobodnie ukształtować (niezależna od konstrukcji budynku).*
- 4 *Wstęgowe/pasmowe okna (ukształtowane horyzontalnie, by jak najlepiej doświetlić wnętrze oraz zrytmizować elewację).*
- 5 *Płaski dach ze wskazaniem na znajdujący się na nim ogród lub taras.*



■ *Willa Savoy, proj. Le Corbusier, Poissy (Francja), 1929 rok.*

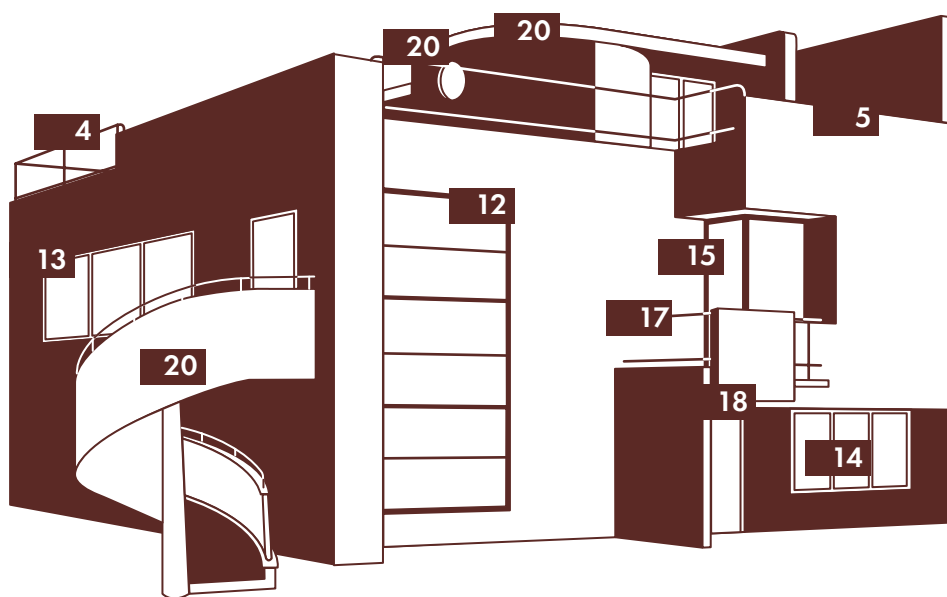
*Ikoniczny dom mieszkalny, w którym projektant zawarł pięć postulowanych przez siebie cech architektury modernistycznej.*

### Charakterystyka modernistycznej architektury willowej w Polsce

Nasz poradnik dotyczy przede wszystkim remontów poznańskiej jednorodzinnej zabudowy modernistycznej sprzed 1939 roku. Przejdźmy zatem do cech przedwojennych budynków tego typu. Oto ich lista:

- 1 Przemysłane zestawienie prostych brył i ich wzajemne proporcje.
- 2 Asymetrycznie zakomponowane bryły budynków i ich elewacje.
- 3 Elewacje zdominowane przez linie poziome, skonstrastowane czasem dla kompozycyjnej równowagi pionowym akcentem (pionem klatki schodowej, ryzalitem, kominem).
- 4 Płaskie dachy (bardzo rzadko z umieszczonym na nich tarasem).
- 5 Często całkowita rezygnacja z gzymsu lub okapu.
- 6 Elewacje i bryły niemal pozbawione dekoracji o tradycyjnej, historyzującej formie (bez naczółków nadokiennych, lizen, pilastrów, portyków, kolumn, silnie zaznaczonych gzymśów, tralek, płaskorzeźb, zdobionych tynków).
- 7 Bardzo częsta rezygnacja z ozdobnych detali o charakterze figuralnym (postaci ludzkich, zwierząt, motywów roślinnych itp.).
- 8 Materiały wykończeniowe: szlachetny tynk, kamień, cegła lub kształtki klinkierowe, cegła cementowa, stal, szkło.
- 9 Starannie przemysłane relacje między materiałami wykończeniowymi, gdzie ceramika, kamień lub metal stanowią zazwyczaj drobny akcent dla gładkich tynkowanych powierzchni.
- 10 Jasne barwy tynkowanych elewacji (różne odcienie szarości, beżów, biel).
- 11 Rezygnacja z jaskrawych kolorów lub powściągliwe, punktowe ich użycie.
- 12 Okna lub portfenetry o dużej powierzchni w stosunku do całości elewacji.
- 13 Znaczna liczba okien o szerokości znacznie przekraczającej wysokość; pasmowe układy okien.
- 14 Podział okien na pionowe (najczęściej) prostokątne kwatery, zazwyczaj bez dodatkowych poziomych podziałów.
- 15 Okna narożne nadające bryle dynamikę.
- 16 Wąskie i wysokie pionowe akcenty okien klatek schodowych podzielonych w poziomie na mniejsze kwatery (w niektórych przypadkach, ze względu na podobieństwo, określane jako „termometry”).
- 17 Proste balustrady i poręcze (najczęściej ze stalowych rur) ze znaczącą przewagą elementów poziomych.
- 18 Lekkie daszki przed wejściem do budynku, bez wsporników lub podparte asymetrycznie.
- 19 Ażurowe, przezierne ogrodzenia.

- 20** Elementy zaliczane do nurtu tzw. architektury okrętowej (bardzo charakterystyczne, ale występują rzadziej):
  - zaoblone pojedyncze naroża lub – w większej skali – wybrane części bryły: ryzality, balkony, tarasy, werandy,
  - akcenty w postaci pojedynczych okrągłych okien, tzw. bulajów,
  - stalowe spiralne schodki prowadzące najczęściej na dachowe tarasy (rzadko, najczęściej w willach o najbardziej awangardowej formie).
- 21** Swobodnie kształtowany rzut mieszkań, płynne przenikanie się wewnątrz (w najbardziej awangardowych przypadkach).
- 22** Szerokie, podwójne przesuwne drzwi między pokojami.
- 23** Lastrykowe posadzki.
- 24** Drewniane parkiety, najczęściej układane w jodełkę.
- 25** Wnętkowe, wbudowane meble.



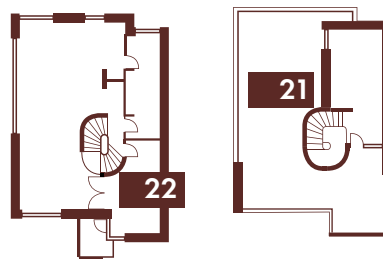
ogólne

- 1
- 2
- 3
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 19



Grafika własna na podstawie willi autorstwa awangardowych architektów Barbary i Stanisława Brukalskich ((kilka elementów dodanych z innych realizacji z tego samego okresu).

Warszawa, ul. Niegolewskiego, 1929 rok.



- 23
- 24
- 25

Nie wszystkie te rozwiązania znajdziemy na Abisynii. Dlaczego? Szczegółów dostarczy krótka historia powstania osiedla **14-19**

### Rozwój zabudowy jednorodzinnej Grunwaldu w latach 30 XX w.

#### Na polach Grunwaldu

Do końca lat 20. XX wieku zachodnie obszary dzisiejszego Grunwaldu były polami uprawnymi. Zwarta zabudowa miasta kończyła się za szpitalem przy ul. Przybyszewskiego i znajdującym się za nim hipodromem. Na tereny te zaczęli z zainteresowaniem patrzeć majętni poznaniacy marzący o willi z ogrodem. *Położenie było bardzo wysoko oceniane*. Liczyła się stosunkowa bliskość centrum, przyzwoite skomunikowanie (końcowy przystanek tramwaju przy szpitalu) oraz dobry mikroklimat (wolne od zanieczyszczeń powietrze nawiewane przez wiatr wiejący przeważnie z zachodu, brak wilgoci).

Początek dynamicznego rozwoju inwestycji mieszkaniowych na Grunwaldzie zbiegł się w czasie z Powszechną Wystawą Krajową (PeWuKą) urządzoną przez Poznań w roku 1929. Za szpitalem i hipodromem wytyczono wtedy biegnącą po lekkim łuku ulicę *Ostroroga*, przylegający do niej zaułek o nazwie *Zakręt, ulice Skarbka i Lubeckiego*. Powstały przy nich nowe okazałe wille. Większość zaprojektowano przeważnie w tradycyjnym stylu typowym dla lat 10. i 20. XX wieku, jednak *kilka domów przybrało nowoczesne formy* zyskującym sobie popularność nurtem modernistycznym.

Nie bez znaczenia były wzorce z PeWuKi. Co prawda na wystawie nie było osobnej prezentacji modelowych form nowoczesnego zamieszkania, ale kilka tymczasowych pawilonów uzmysłowiło poznaniakom, jak wygląda nowy nurt. Na powszechną wyobraźnię oddziaływały chyba najbardziej dwa obiekty ulokowane w parku Wilsona: *Pawilon Pracy Kobiet* oraz tzw. *Pawilon Pięknej Pani* (reklamujący dom mód B. Herse z Warszawy).

Najbardziej nowoczesną willę przypominał ten ostatni obiekt autorstwa jednej z pierwszych polskich architektek *Anatolii Hryniewickiej-Piotrowskiej*. Zarówno skala, jak i forma mogły przywodzić na myśl awangardowy *dom trójrodzinny* z warszawskiego Żoliborza (proj. Bohdan Lachert, Józef Szanajca, 1927 rok). Drugi, mniejszy, również „kobięcy”, pawilon zaprojektowany przez słynnego później *Bohdana Pniewskiego*, operował natomiast formami modernizmu w wersji lux z elementami stylu marynistycznego. Przykłady te ośmieliły odważniejszych poznaniaków, by u lokalnych architektów zamówić nadążające za modą nowoczesne projekty.

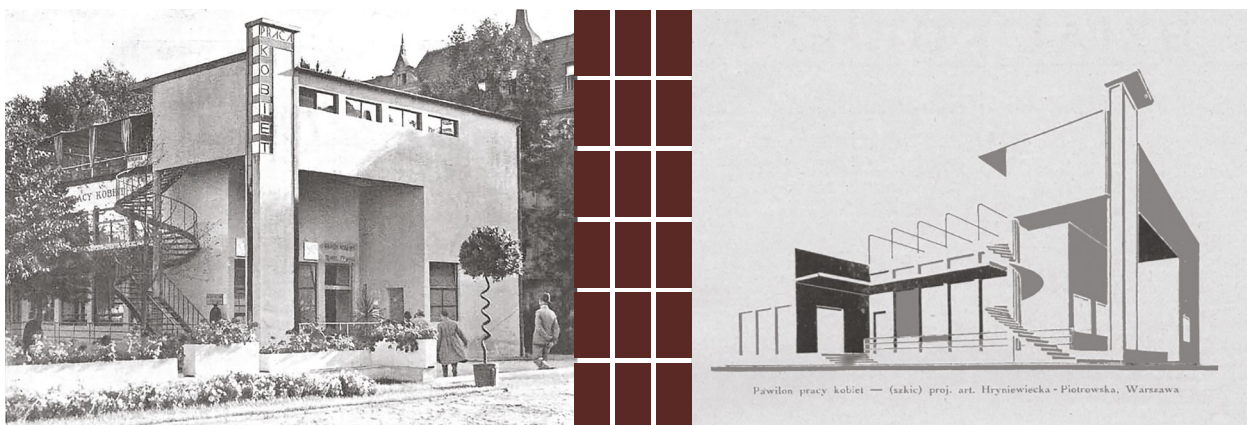
#### Piaski Abisynii

Osiedle Kasztelanów zwane częściej *Abisynią*, czyli enklawa zabudowy o całkowicie współczesnych formach powstała kilka lat po PeWuCe na terenach należących do Banku Gospodarstwa Krajowego. Na przełomie lat 1932 i 1933 siatkę ulic oraz podział na parcele wyznaczyło zatrudnione w magistracie młode małżeństwo: *Miruta Słońska i Kazimierz Gawroński*, a nad rozwojem dzielnicy czuwał ówczesny szef Wydziału Rozbudowy Miasta, ceniony architekt i urbanista *Władysław Czarnecki*.

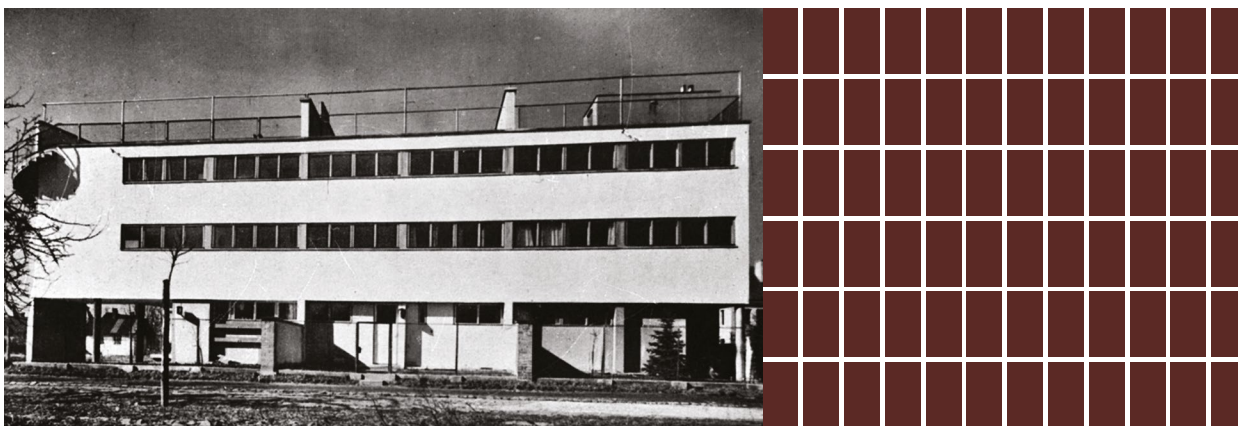




*Pawilon Pięknej Pani (domu towarowego B. Herse), proj. Bohdan Pniewski.  
Poznań, park Wilsona (tereny PeWuKi), obiekt tymczasowy, 1929 rok.*

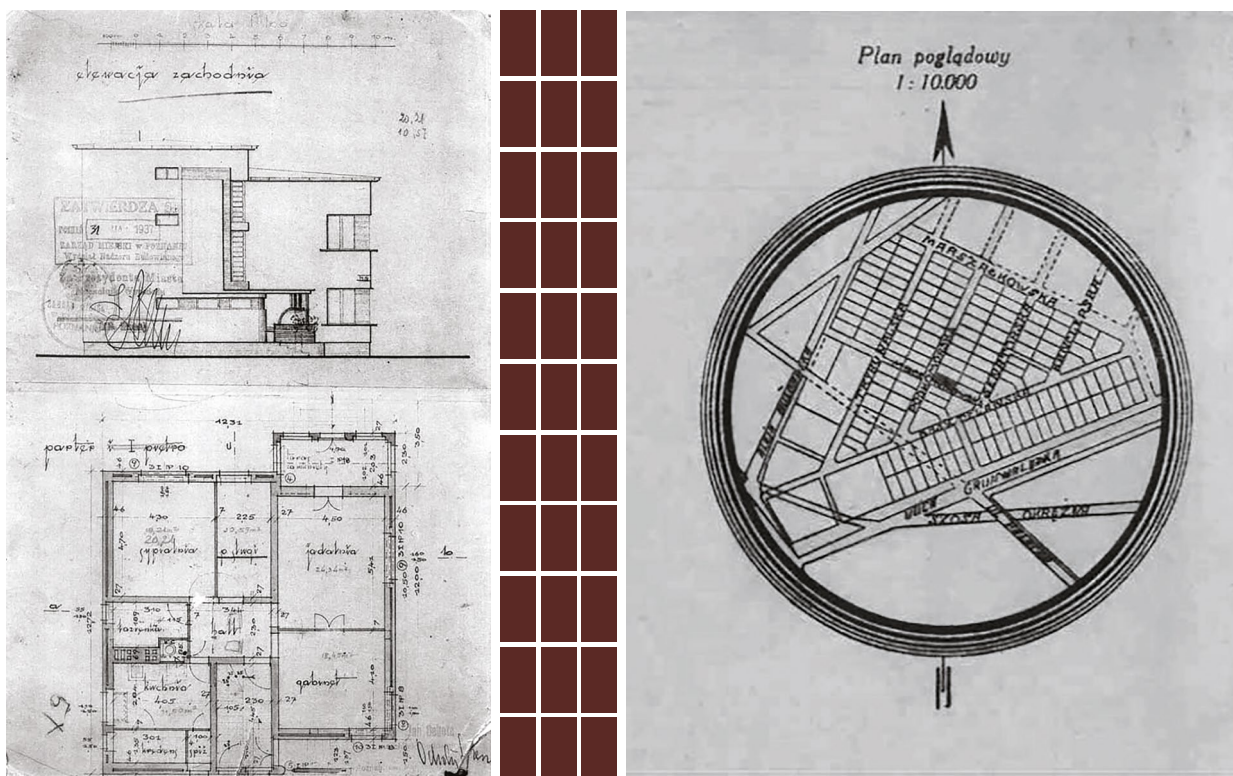


*Pawilon Pracy Kobiet, proj. Anatolia Hryniewicka-Piotrowska.  
Poznań, park Wilsona (tereny PeWuKi), obiekt tymczasowy, 1929 rok.*



*Dom Trójrodzinny, proj. Bohdan Lachert i Józef Szanajca.  
Warszawa, ul. Katowicka, 1927 rok.*

*Całość została wkomponowana między ulicę Grunwaldzką i nowo wytyczoną ulicę Marszałkowską. Równoległe do Grunwaldzkiej poprowadzona została ulica Kasztelańska. Rolę „bramy” do nowego osiedla miała odgrywać krótka zadrzewiona uliczka (dziś Drzewieckiego). Prostopadle do Marszałkowskiej wytyczono natomiast cztery węższe ulice: Kanclerską, Senatorską, Podkomorską i Trybunalską poprowadzone tak, by zapewnić stojącym przy nim willom jak najlepsze doświetlenie. Ulice te łączą się z Kasztelańską pod ostrym kątem, a w każdym punkcie styku wygospodarowano miejsce na bardzo mały skwer. By ułatwić przejście między ulicami architekci zaproponowali *trzy piesze łączniki*: dwa krótsze (jeden nigdy niezrealizowany, drugi zlikwidowany) oraz dłuższy (ul. Miecznikowska).*



Lewa: oryginalny projekt willi przy ul. Podkomorskiej na Abisynii, proj. Jan Ochota (stan obecny budynku: po modyfikacjach).

Prawa: fragment planu parcelacyjnego Osiedla Abisynia/Kasztelanów w Poznaniu wykonany na zamówienie Wydziału Rozbudowy Miasta w 1935 roku.

Osiedle zostało zakomponowane poprawnie, choć trudno ukryć fakt, że węższe ulice są nieco za ciasne. *Brakuje też niemal całkowicie przestrzeni wspólnych* (placyków, większych skwerów, enklaw zieleni) oraz budynków użyteczności publicznej. Miały one jednak powstać w niezabudowanym wówczas pasie między ulicami Rycerską i Cześnikowską. Wojna pokrzyżowała te plany, a po niej, w latach 50. i 60. XX wieku obszar ten został przekształcony w modernistyczne osiedle z zabudową wielorodzinną (im. Świerczewskiego, dziś: Popiełuszki).

Budowa Abisynii ruszyła dopiero pod koniec 1935 roku po formalnych perturbacjach związanych z zatwierdzeniem przedsięwzięcia na szczeblu ministerialnym. Mierzące 950 m kw. działki szybko znajdowały nabywców ze względu na korzystne warunki kredytowania budowy przez BGK. *Urzednicy postawili jednak kupującym twarde, ale sensowne warunki.* By uniknąć spekulacji gruntami oraz długiego oczekiwania na ich zabudowę, nabywca miał rok



na sporządzenie projektu i rozpoczęcie inwestycji oraz dwa lata na jej zakończenie. W przeciwnym razie działka wracała do banku.

Jeszcze ważniejszym wymogiem były *szczegółowe zasady budowy domów i zagospodarowania działek, tak by całe osiedle miało spójny i harmonijny charakter*. Zdecydowano o nadaniu mu całkowicie nowoczesnego, modernistycznego wyrazu za pomocą prostych budynków krytych płaskim dachem, jasno tynkowanych z dopuszczalnymi akcentami ozdobnymi wykonanymi z klinkieru. To właśnie takim formom, zbliżonym do kształtów zabudowy basenu Morza Śródziemnego oraz północnej Afryki (a także piaszczystym gruntom, na których powstały oraz trwającej właśnie wojnie włosko-abisyńskiej) osiedle zawdzięcza swoją zwyczajową nazwę *Abisynia*.

Sporządzone przed wojną wytyczne oraz zachowana fragmentarycznie dokumentacja fotograficzna i projektowa pozwalają nam dzisiaj, na potrzeby tego poradnika, *uwypuklić te cechy budynków oraz zagospodarowania osiedla, które trzeba zachować, odnowić i podkreślić lub – jeśli to możliwe – odtworzyć*.



Lewa: Rysunek willi Rybarczyków przy ul. Senatorskiej, rys. W. Bąkowski ze zb. Rodziny Rybarczyków.

Prawa: Rysunek fasady willi Drożdżyńskich przy ul. Podkomorskiej, proj. J. Ochota (?) ze zb. Rodziny Pawelskich.

Lista najważniejszych wymogów dotyczących formy zewnętrznej oraz usytuowania stawianych inwestorom przez BGK:

■ domy muszą stać 4 metry od ulicy i 4 metry od granicy sąsiedniej działki;

■ powierzchnia niezabudowana działki musi mierzyć co najmniej 580 m kw. (nie licząc przedogródków od strony ulicy);

■ domy muszą mieć wysokość od 7 do 9 m i mogą mieć dwie kondygnacje mieszkalne (parter i piętro); jedynie domy przy ulicy Grunwaldzkiej mogą być wyższe: do 12,5 m, oraz liczyć trzy kondygnacje mieszkalne;

■ piwnice i poddasza mogą być przeznaczone jedynie na cele gospodarcze;

■ wejścia do budynków oraz klatki schodowe dopuszczalne są od strony północnej;

■ dachy muszą być płaskie (maksymalne nachylenie połaci dachowych wynosi 15 stopni);

- tynkowane elewacje muszą być pozbawione jakichkolwiek zdobień w formie rustyk lub pionowych albo poziomych pasów;
- zabronione są jakiegokolwiek gzymsy, kolumny, filary, pilastry, lizeny i ornamenty;
- obramowania okien i drzwi mogą być wykonane jedynie z cegły klinkierowej o wiśniowym odcieniu;
- zabronione są okiennice i kraty na elewacjach;
- szkło barwione w oknach może być użyte wyłącznie za oddzielną zgodą urzędników magistratu;
- ogrodzenie musi być ażurowe, wykonane z siatki metalowej rozpiętej na żelaznej ramie i osadzone na cokole z klinkieru; drut kolczasty ogrodzenia nie może wystawać poza obręb działki;
- maksymalna powierzchnia budynków gospodarczych lub garaży wynosi 60 m kw. – obiekty te mogą stać jedynie w narożu działki i to tylko wówczas, gdy sąsiad zdecyduje się na podobną, przylegającą do obiektu formę;
- zabronione są wszelkie szyldy, reklamy, tablice firmowe, godła kupieckie, reklamy świetlne i witryny (z wyjątkiem niewielkich tabliczek informacyjnych dotyczących zawodu).

Obostrzenia te były przestrzegane, jednak bez wielkiego rygoryzmu. Na Abisynii zdarzają się domy, które od chwili powstania częściowo lub nieznacznie łamią narzucone reguły. Niemniej, dzięki wprowadzonym wymogom udało się nadać osiedlu i jego domom spójny charakter. Jednocześnie duże zróżnicowanie form domów pozwoliło uniknąć monotonii.

Domy ustawiono karnie w jednej linii zabudowy i nie przekraczano dopuszczalnej wysokości oraz liczby pięter. Dominowały gładkie, jasno tynkowane elewacje. Cegły klinkierowej używano oszczędnie, nie tylko do obramień otworów i cokołów ogrodzeń, ale też w celu zaakcentowania podpór, naroży, wejść, albo poziomych linii kształtujących bryłę lub elewacje. Przezierne ogrodzenia dawały wgląd na teren działki i optycznie „poszerzały” ulice. W szybkim tempie, do 1939 roku uporano się z budową większości domów oraz – po perturbacjach – urządzeniem jezdni, chodników oraz oświetlenia.

Architektura budynków Abisynii zaprojektowanych zarówno przez znanych oraz utalentowanych architektów (z Władysławem Czarneckim, Janiną Czarnecką i Adamem Ballenstedtem na czele), jak i przez mniej znanych budowniczych dawała wrażenie nowoczesności. Daleko było jej jednak do ówczesnej awangardy oraz najciekawszych willi stawianych w innych miastach Polski i Europy. Grunwaldzki modernizm jest raczej przysadzisty, masywny i brakuje mu nieco lekkości widocznej w proporcjach oraz elewacjach bardziej zaawansowanej architektury modernistycznej.

Poznańska zachowawczość sprawiła również, że do repertuaru nowych form wkładały się bardziej tradycyjne cechy, jak np. gzymsy lub – z rzadka – figuralne zdobienia albo nawet tralki. Wiele zmian i przeróbek dokonanych po wojnie i w ostatnich latach zatarało sporą liczbę cennych pierwotnych cech oraz zaburzyło udane proporcje albo relacje między detalami. Najbardziej niekorzystne zmiany dotyczą ogrodzeń, które zyskały formy nie tylko bardzo różnorodne, ale też zupełnie niepasujące do istniejącej architektury.



Osiedle Kasztelanów/Abisynia w budowie, widok na ul. Kasztelańską w 1936 roku.  
 Źródło: Kurier Poznański, 12 lipca 1936 roku.



Lewa: dom Słuszkiewiczów przy ul. Kanclerskiej.  
 Prawa: zainspirowana stylem okrętowym willa Paczosów przy ul. Grunwaldzkiej.  
 Fot. ze zb. Biblioteki Raczyńskich oraz M. Korpala.



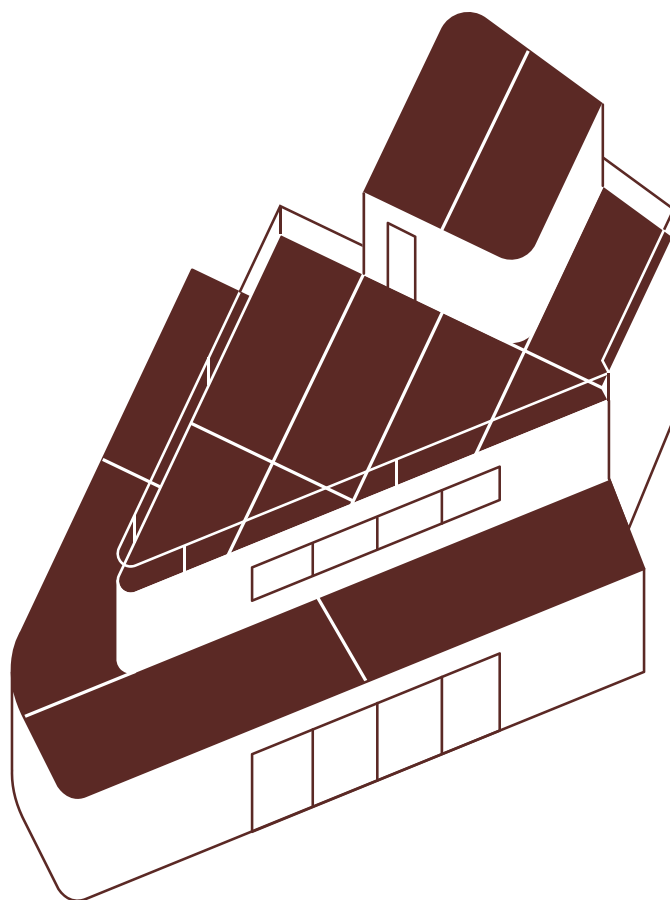
Lewa: willa przy ul. Senatorskiej proj. J. Ochoty.  
 Prawa: willa przy ul Grunwaldzkiej proj. W. Orwata.  
 Fot. G. Borys oraz ze zb. P. Orwata.





Remont willi Michalskich przy ul. Kasztelańskiej.  
Fot. ze zb. Rodziny Michalskich.

# jak remontować?



# jak remontować?

## przygotowania

Zanim przystąpimy do remontu lub modernizacji warto zebrać jak najwięcej informacji, dzięki którym renowacja przebiegnie sprawnie, efekt będzie optymalny, a pieniądze wydane na remont zostaną spożytkowane w najlepszy możliwy sposób.

*Prace należy powierzyć architektowi z doświadczeniem w odnowie budynków zabytkowych lub o wartości historycznej. Architekt, w trakcie prac nad projektem, zdejmie z inwestora ciężar sprawdzania istotnych kwestii związanych z remontem lub przebudową. Zarówno podczas wyboru projektanta, jak i wykonawcy prac budowlanych stanowczo nie należy kierować się najniższą ceną. Pozorna oszczędność może zaowocować niską jakością prac oraz narazić nas na kosztowne poprawki.*

## co sprawdzić?

Przed rozpoczęciem prac warto zbadać:

- zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- czy budynek wpisany jest do gminnej ewidencji lub rejestru zabytków;
- historię i pierwotny kształt budynku (dokumenty prywatne lub wyszukane w Archiwum Państwowym, ew. – w przypadku zabudowy powojennej – w archiwum Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania);
- stan techniczny budynku i jakość zachowania jego poszczególnych części: detali oraz elementów wyposażenia; warto również ustalić, co w zewnętrznej formie budynku ulegało przekształceniom lub zniszczeniu oraz na czym one polegały.

*W przypadku budynków ujętych w gminnej ewidencji lub rejestrze zabytków niezwykle korzystne, choć nieobowiązkowe, jest wystąpienie o zalecenia konserwatorskie do Biura MKZ. W ten sposób zdejmemy z siebie ciężar podejmowania niektórych trudnych decyzji oraz odpowiedzialność spowodowaną niewłaściwym przebiegiem remontu (możliwe jest wstrzymanie prac).*

Jeśli nie zdecydujemy się na takie bezpośrednie uzgodnienie, to konsultacją z Biurem MKZ zajmą się urzędnicy WUiA, którym należy zgłosić zamiar remontu lub przebudowy. W przypadku wątpliwości konserwator może zwrócić się do inwestora o wyjaśnienia lub uzupełnienia (co, w przeciwieństwie do pierwszej opcji, może trochę wydłużyć czas postępowania).

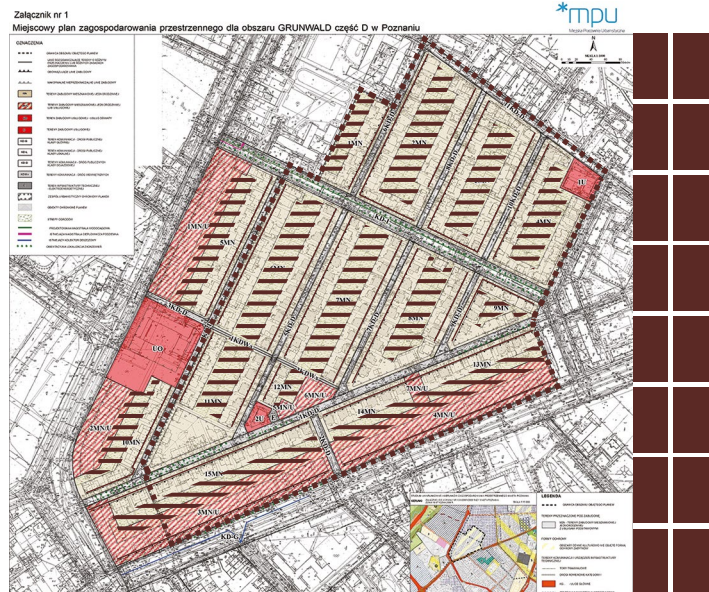
## Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Obszar osiedla Kasztelanów/Abisynii objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Grunwald część D. Dokument uchwalony w 2014 roku reguluje najważniejsze zagadnienia związane z budową, przebudową lub przekształceniami istniejącej zabudowy.

Plan wprowadza ochronę układu urbanistycznego, zarówno przed, jak i powojennego ograniczonego ulicami Cześnikowską, Podstolińską, Marszałkowską, Grunwaldzką i Trybunalską (szczegóły: na rysunku planu). Oznacza to, że na tym terenie zachowany musi zostać „układ ulic, stref ogrodów, układu zabudowy, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu”.

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Grunwald część D w Poznaniu.

- ..... zespół urbanistyczny chroniony planem
- obowiązujące linie zabudowy
- ≡ strefy ogrodów



Znacząca większość przedwojennych willi została także zaznaczona jako „*obiekty objęte ochroną planu*”. Oznacza to, że w budynkach tych muszą zostać zachowane „kształt połaci dachowych, detale architektoniczne elewacji, charakterystyczne otwory okienne i drzwiowe”. Wille te wpisano również na ogół do *gminnej ewidencji zabytków* **24**

Plan nakazuje m. in.

- zachowanie obecnej linii zabudowy od strony ulicy,
- urządzenie zielenią „stref ogrodów” zaznaczonych na rysunku planu,
- ogrodzenia ażurowe lub w formie żywopłotów,
- maksymalną wysokość domów wynoszącą 9 metrów (lub zachowanie wysokości przekraczającej obecnie ten parametr).

Dokument zakazuje m.in.

- lokalizacji urządzeń reklamowych,
- lokalizacji szyldów wolnostojących lub umieszczanych na budynkach, które mogłyby przesłaniać detale wystroju architektonicznego, takie jak obramowania portali i okien, balustrady, gzymsy i zwieńczenia,

- lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
- ogrodzeń pełnych i z betonowych elementów prefabrykowanych,
- lokalizacji w strefach ogródów stanowisk postojowych i stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych.

Plan chroni również istniejącą zielenią wysoką (drzewa).

Plan miejscowy zawiera też wiele innych szczegółowych rozwiązań dotyczących poszczególnych obszarów lub posesji. Zapisy oraz rysunek planu Grunwald część D dostępne są bezpośrednio w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Poznania [bip.poznan.pl](#), zakładka Prawo lokalne/uchwały Rady Miasta.

Pełna nazwa dokumentu to „Uchwała nr LXIII/983/VI/2014 z dnia 2014-02-25”.

Można również odszukać plan na interaktywnej mapie, znajdującej się na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej [www.mpu.pl](#)

## Gminna ewidencja zabytków

Wiele spośród przedwojennych willi Abisynii ujęto w gminnej ewidencji zabytków. Fakt ten należy koniecznie sprawdzić, bo urząd nie ma obowiązku zawiadamiania o wpisie właściciela budynku.

Ujęcie w ewidencji oznacza, że ochronie i uzgodnieniom z Biurem Miejskiego Konserwatora Zabytków podlega zewnętrzna forma budynku, a nie trzeba mieć pozwolenia na budowę (w przypadku wpisu do rejestru ochrona dotyczy także wnętrza oraz potrzebne jest pozwolenie na prowadzenie prac).

Ujęcie w ewidencji (a także wpisy do rejestru) również można sprawdzić w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Poznania.

➤ [bip.poznan.pl](#), zakładka: Biblioteka dokumentów Biuletynu Informacji Publicznej/ Wykaz obiektów na terenie miasta Poznania wpisanych do rejestru zabytków nieruchomości.

➤ nazwa pliku do pobrania: Wykaz obiektów wpisanych do Gminnej ewidencji zabytków.

Poszukiwania materiałów archiwalnych warto prowadzić:

■ w zasobach Archiwum Państwowego w Poznaniu (lub, w przypadku budynków powojennych, archiwach Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Poznania) i Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków,

■ w zbiorach prywatnych,

■ szukając archiwalnych fotografii w Internecie (np. na stronie Cyfrowego Muzeum Poznania CYRYL, [cyryl.poznan.pl](#)),

■ czytając publikacje poświęcone zabudowie Abisynii i Grunwaldu (wykaz znajduje się na końcu Poradnika). **40**



## Barwy

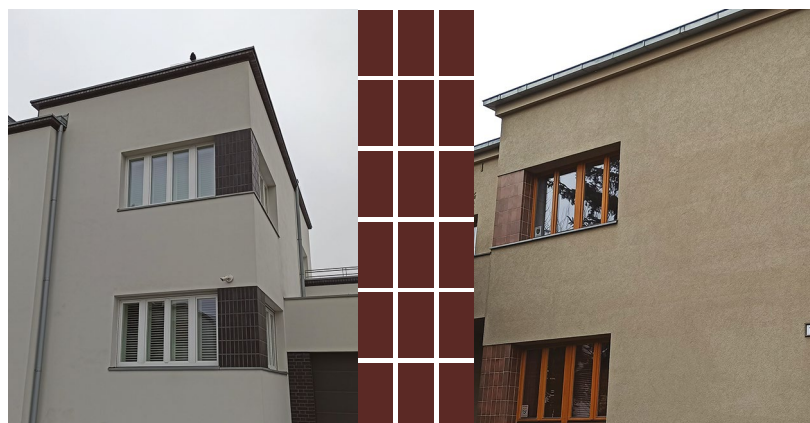
Tynkowane elewacje powinny być jasne oraz mieć neutralny charakter. Wykluczone jest stosowanie krzykliwych, jaskrawych, żywych barw, ponieważ zaburza to spójność przestrzeni, a w skrajnych przypadkach (kilka sąsiednich domów pomalowanych na kontrastowe kolory) prowadzi do estetycznego chaosu. *Silna, żywa barwa odwraca również uwagę od dyskretnej urody modernistycznego budynku* i niekorzystnie konkuruje z naturalną zielenią ogrodów.

Zalecane jest sprawdzenie oryginalnego koloru tynku pod warstwami przemalowań i dostosowanie się do pierwotnej koncepcji lub w miarę wierne do niej nawiązanie.

Jeśli nie uda się ustalić oryginalnej barwy, *wskazane są różne odcienie szarości, beżu oraz – warunkowo – biel*. W szczególnych przypadkach dopuszczalne jest stosowanie niewielkich akcentów barwnych stanowiących przemyślany kontrast dla kolorów elewacji. Dotyczy to jednak jedynie drobnych detali takich jak uchwyty, klamki lub kasetony z numerem domu.

W szczególnych przypadkach możliwe jest *podkreślenie pewnych elementów budynku innym odcieniem* dominującego koloru elewacji, np. przestrzeni pasów międzyokiennej. Nie należy jednak tworzyć wzorów ani stosować barwnych plam o innym odcieniu lub barwie, jeśli nie stanowią one logicznego uzupełnienia pierwotnie zaprojektowanej kompozycji elewacji lub bryły.

Rozpatrując przyszły kolor elewacji należy *zwrócić uwagę na sąsiedztwo*, tak by stanowczo nie wyróżniać budynku barwą lub odcieniem. Ideałem jest ustalenie w gronie sąsiadów, we współpracy z architektem lub przedstawicielami WUiA lub MKZ, gamy kolorystycznej użytej na całej ulicy lub jej fragmencie.



Trafnie dobrane barwy elewacji na odremontowanych willach.

Lewa: ul. Senatorska

Prawa: ul. Podkomorska

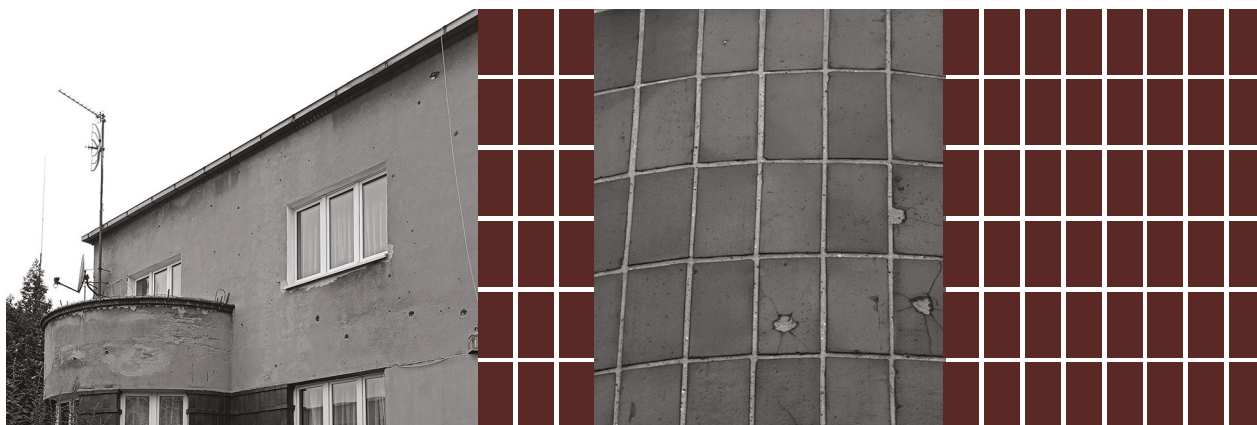
## Tynki

Przedwojenne elewacje okrywano *tradycyjnymi tynkami cementowo-wapiennymi lub szlachetnymi* (z domieszką kruszyw, żwiru, szkła, mielonego kamienia). Tynki te były zazwyczaj barwione w masie i *nie wymagały malowania*.

Jeśli pozwala na to stan techniczny, podczas prac remontowych należy dążyć do *zachowania pierwotnego tynkowania*, a ewentualne braki uzupełnić możliwie zbliżonym materiałem. Jeśli zniszczony tynk wymaga wymiany, należy zastosować wyprawę tynkarską o podobnych parametrach. *Nie należy stosować współczesnych tynków cienkowarstwowych*, patrz - Termomodernizacja **30**

W przypadku zachowanych do dziś *śladów po ostrzeliwaniu* budynku podczas wojny warto rozważyć zachowanie bez poprawek wybranego fragmentu elewacji *jako świadectwa historii*. Zabieg taki nie osłabi estetyki budynku. Przeciwnie, podkreśli jego historyczną metrykę i pozwoli mu zachować indywidualny rys.

*Wykluczone jest zastępowanie tynku innymi materiałami* (z wyjątkiem sytuacji, gdy przywracamy usunięte wcześniej detale z klinkieru), m.in. okładzinami kamiennymi, innego rodzaju ceramiką, okładzinami z tworzyw sztucznych lub płyt włóknocementowych.



Ślady po ostrzale z 1945 roku na oryginalnych tynkach elewacji.

## Detale

Tam, gdzie pozwala na to stan techniczny, należy dążyć do *zachowania pierwotnych płytek lub cegieł klinkierowych*. W przypadku konieczności uzupełnienia brakujących lub zniszczonych elementów warto poszukać *materiału „z odzysku”* (porozbiórkowy lub po remoncie) o podobnych wymiarach, fakturze i kształcie.

Jeśli niemożliwe jest pozyskanie oryginału lub jego zasoby są niedostateczne, należy znaleźć *współczesny materiał o najbardziej zbliżonej barwie i fakturze*. Przedwojennej ceramice niepowtarzalnego charakteru nadają niejednorodny kolor i niewielkie niedoskonałości kształtu oraz powierzchni. Stąd też niewskazane jest stosowanie współczesnych maszynowo wykonywanych okładzin klinkierowych rodem z marketów budowlanych, których *jednorodna barwa i idealne kształty będą wyglądać sztucznie*.

W przypadku, gdy kwerenda archiwalna wykazała, że z elewacji zniknęły klinkierowe akcenty, należy stanowczo dążyć do *odtworzenia ich w formie zgodnej z duchem oryginału*. Istotny jest przy tym sposób układania płyt i cegły w poziomie albo w pionie. Zastosowany pierwotnie układ był bowiem częścią kompozycji ścian i murów. Dominującym kolorem klinkieru na Abisynii jest *barwa wiśniowa*, zatem – jeśli odtwarzamy okładziny od zera – należy sięgać właśnie po ten kolor.



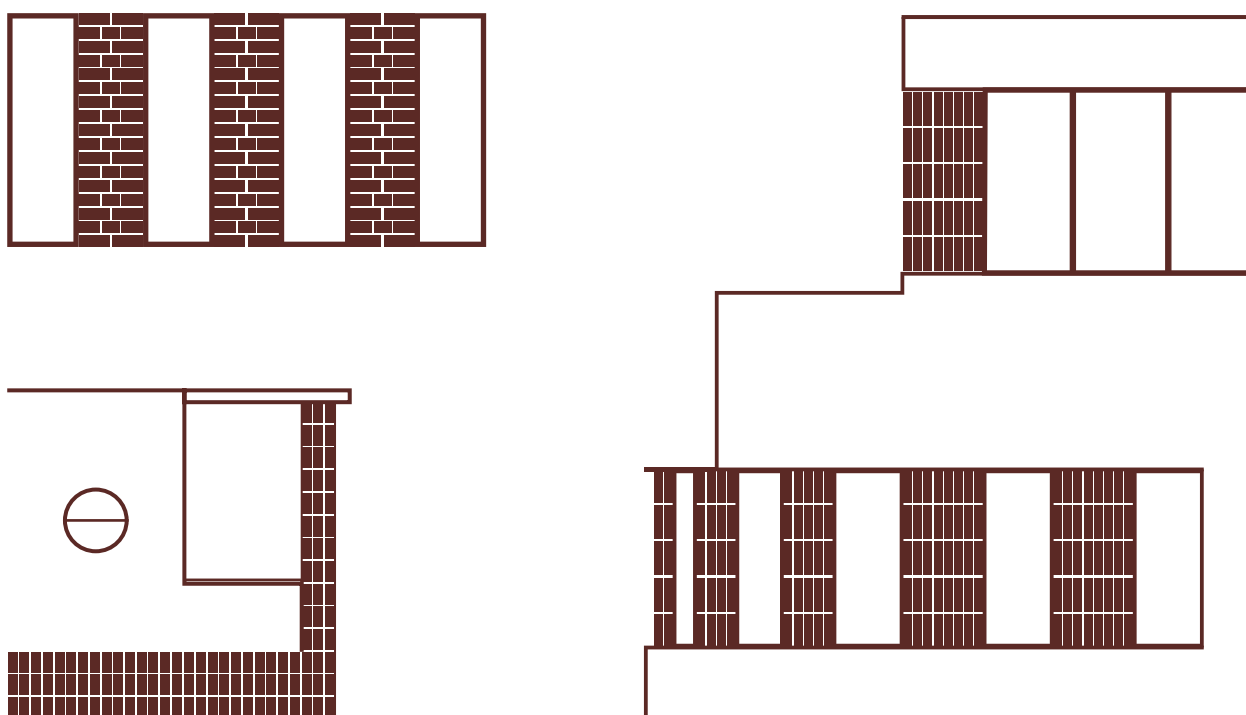
Charakterystyczne zastosowanie detalu z płytek i cegieł klinkierowych na Abisynii (przykłady zachowane do dzisiaj):  
m.in. pasy międzyokienne, cokół, obramienia otworów drzwiowych i okiennych, akcentowanie naroży budynków.

Oczywiście, *niedopuszczalne jest wprowadzanie na elewacjach jakichkolwiek nowych zdobień lub materiałów*. Jeśli doszło do takich zmian w przeszłości, należy je usunąć.

Niedopuszczalne jest też montowanie w widocznych miejscach (na elewacji, dachach, daszkach lub balkonach) klimatyzatorów oraz elementów instalacji klimatyzacyjnej. Montaż tego typu urządzeń nie może w jakikolwiek sposób na formę elewacji i bryły

## Okna

W architekturze modernistycznej *okna odgrywają niezwykle ważną rolę, jako jeden z głównych elementów kompozycji elewacji*. Zazwyczaj osadzano je płytko, by stworzyć wrażenie równej elewacji bez głębokich otworów. W kompozycji okien bardzo istotną funkcję pełni podział na kwatery, a także proporcje między ramą, a powierzchnią szyby. W dawnym budownictwie ramy drewnianych okien były „szczuplejsze” niż obecnie, co nadawało otworom okiennym elegancki i lekki wygląd.



Charakterystyczne kształtowanie wyrazu elewacji w willach Abisynii za pomocą pasów okien i pojedynczych akcentów w formie okrągłych otworów, tzw. bulajów, (przykłady zachowane do dzisiaj).

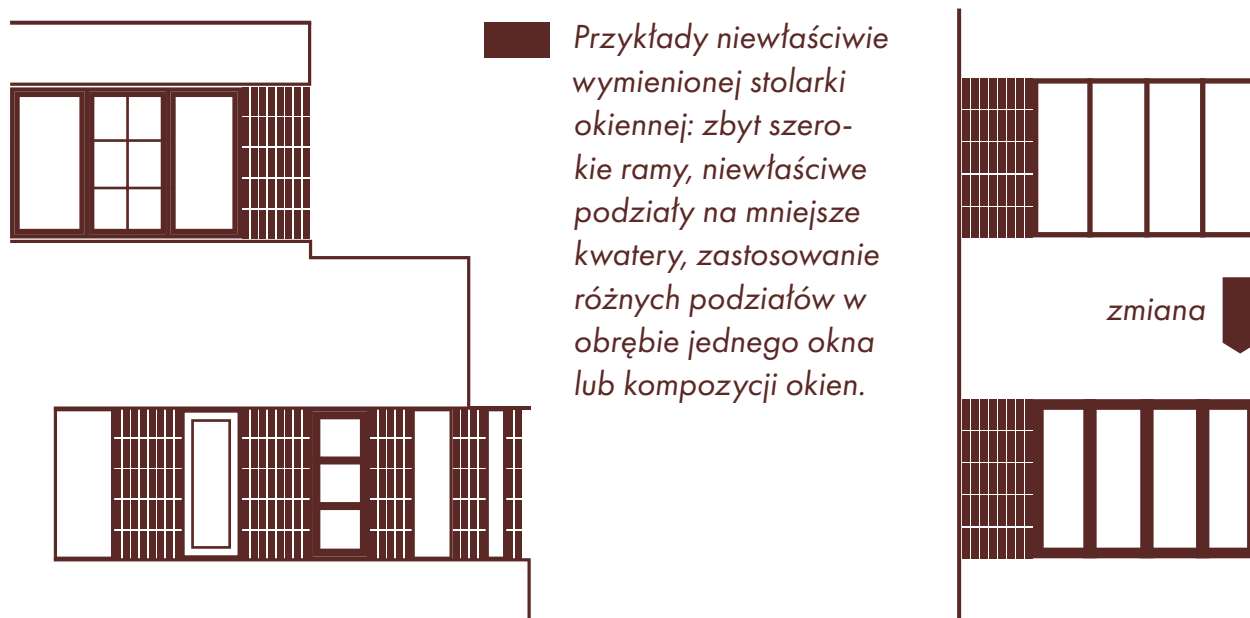
## Renowacja

Najlepszym rozwiązaniem jest zatem staranna *renowacja starej stolarki okiennej przeprowadzona przez dobrego fachowca*. Zachowując oryginalne lub dawne ramy można wstawić w nie nowe zespolone szyby oraz przeprowadzić inne drobne zabiegi mające na celu redukcję strat ciepła.

## Wymiana

Jeśli jednak stare okna są w fatalnym stanie lub nie zachowały się, to stanowczo *nie należy montować okien z PCV*. Po pierwsze, zaburzy to niekorzystnie proporcje (znacznie

masywniejsze ramy), a po drugie okna takie źle się starzeją. Najlepszym rozwiązaniem jest zamówienie współczesnych okien z drewna o przekroju ram zbliżonym do oryginału. *Wymiary ram są szczególnie istotne w przypadku małych okienek.* Za szerokie profile potrafią doprowadzić do sytuacji, w której z okienka pozostanie miniaturowa szybka otoczona masywnym obramowaniem.



W przypadku, gdy pierwotnie istniejące *okna zostały zamurowane*, ale wiadomo, gdzie się znajdowały i jaki był ich kształt, warto poważnie rozważyć ich odtworzenie. Układ i forma okien mają znaczący wpływ na kompozycję elewacji. Z tego względu należy stanowczo *powstrzymać się przed tworzeniem nowych otworów okiennych* oraz zmianą proporcji istniejących oryginalnych okien (wyjątkiem mogą być tu otwory w elewacjach ogrodowych, np. nowe lub większe drzwi prowadzące na taras lub do ogrodu).

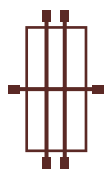
To samo dotyczy nowych otworów drzwiowych. Zdarzają się przypadki przebicia nowych wejść, dobudowywania do już istniejących wiatrołapów etc. co przeważnie dewastuje oryginalny zamysł architekta. Dotyczy to zwłaszcza ul. Grunwaldzkiej, gdzie w wielu willach prowadzona jest działalność gospodarcza.

## Barwy

*Kolorem ram powinien być przede wszystkim biały*, jednak w uzasadnionych wypadkach można zdecydować się na naturalne drewno lub inny kolor, który jednak musi stanowić element przemyślanej kompozycji barwnej autorstwa architekta.

## Żaluzje/kraty

*Niedopuszczalny jest montaż żaluzji zewnętrznych z kasetą widoczną na elewacji.* Wykluczone są również kraty w oknach (z wyjątkiem pierwotnych dekoracyjnych rozwiązań).



Przykład pierwotnej dekoracyjnej kraty okiennej.

## Balkony i tarasy

Balkony oraz tarasy są bardzo istotnym elementem decydującym o formie domu. Nie należy w jakikolwiek sposób modyfikować ich formy poprzez zmianę formy balustrad lub detali. *Niedopuszczalne jest też zabudowywanie w jakiejkolwiek formie balkonów, tarasów i logii widocznych od strony ulicy.* W przypadku elewacji ogrodowej działanie takie jest dopuszczalne jedynie warunkowo, po ocenie sytuacji i wykonaniu projektu przez doświadczonego i wrażliwego architekta.

## Termomodernizacja (ocieplanie)

*Docieplenie domów o wartości historycznej jest bardzo problematyczne.* Z jednej strony kusząca jest wizja mniejszych strat ciepła, z drugiej strony – gruba warstwa docieplenia potrafi znacznie oszpecić budynek. *„Spuchnięte” ściany oraz bryły składające się na kompozycję modernistycznego budynku tracą swoje pierwotne proporcje.* Po ociepleniu otwory okienne robią się znacznie głębsze i „zapadają” się optycznie – wydają się mniejsze. Maleje także powierzchnia balkonów. Pod warstwą ocieplenia *znikają też oryginalne detale i materiały wykończeniowe,* które trudno jest odtworzyć w udany sposób na warstwie styropianu. Wreszcie, styropian okrywa się *cienkowarstwowymi tynkami* o znacznie gorszej formie i jakości od oryginału. Docieplone mury źle i szybko się starzeją. Przez cienki tynk przebijają nierzadko punkty zamocowania docieplenia. Nienastłoneczone elewacje szybko okrywają się mchem.

Zaleca się zatem *rezygnację z tego rodzaju termomodernizacji,* tym bardziej, że przedwojenne wille Abisynii mają grube mury, które – odpowiednio odnowione i zaizolowane (co przeciwdziała „podciąganiu” wilgoci z gruntu) mogą okazać się wystarczające. *Zazwyczaj największe straty ciepła obserwuje się w obrębie okien, drzwi i dachów,* których termoizolacyjność można poprawić bez wpływu na zewnętrzną formę budynku. Istnieją również metody docieplenia domów od wewnątrz, choć wymagają innych materiałów i precyzyjnych obliczeń, by nie doprowadzić do skraplania się pary wodnej na ścianach wewnątrz i zawilgocenia pomieszczeń.

Przed decyzją o jakiegokolwiek formie termomodernizacji należy koniecznie zlecić fachowcowi *audyt energetyczny,* którego częścią jest badanie z użyciem kamery termowizyjnej. Pozwoli to precyzyjnie ustalić, którędy ciepło „ucieka” najbardziej.

## dachy

*We wszystkich budynkach, które pierwotnie miały dachy płaskie, należy bezwzględnie utrzymać ten stan.* Niedopuszczalna jest zmiana kształtu dachu oraz realizacja dobudówek

z dachami o nachyleniu większym niż 15 procent, krytymi dachówką lub blachą. Jeżeli w ostatnich dekadach nastąpiła taka modyfikacja, należy ją usunąć lub przeprojektować.

Coraz bardziej palącą kwestią jest *montaż na dachach paneli fotowoltaicznych*. Rozwiązania te, bardzo korzystne z ekonomicznego i ekologicznego punktu widzenia, miewają często wybitnie zły wpływ na kształt i estetykę budynku. Panele należy zatem montować w taki sposób, by nie były jakkolwiek widoczne z poziomu ulicy lub ogrodu. Zasadniczo *wykluczony jest też montaż paneli tego typu na elewacjach lub zamiast balustrad balkonów albo tarasów*.

## ogrodzenia

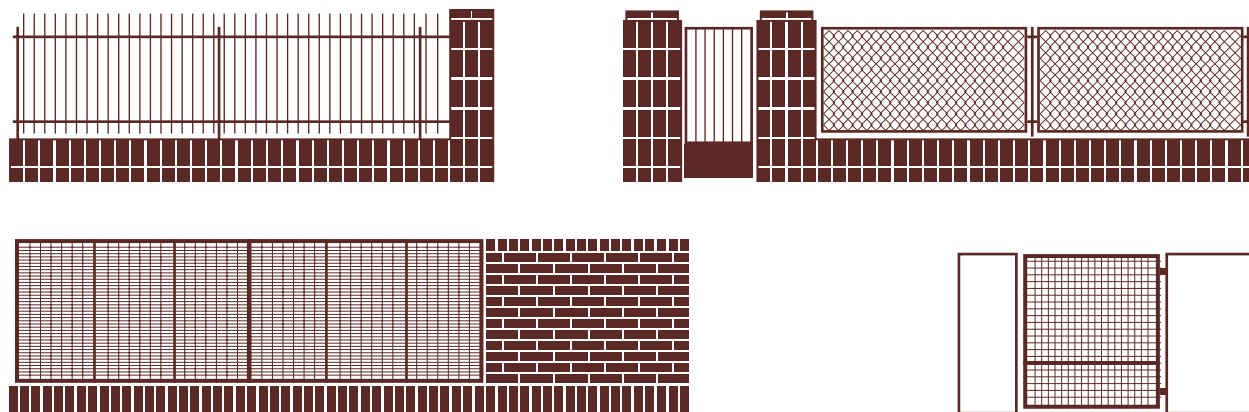
Wskazane jest *zachowanie istniejących lub przywrócenie zlikwidowanych ogrodzeń ażurowych*, najlepiej z siatki o wymiarach i charakterze możliwie zbliżonym do rozwiązań zalecanych przez BGK przed wojną wraz z klinkierowym cokołem i słupkami.

Dopuszczalne są również wariacje na temat takiego rozwiązania, czyli siatka o nieco mniejszych okach lub innym splocie. Najważniejsze jest jednak, by *zachować przezierność ogrodzenia*. Dzięki temu stosunkowo wąskie ulice Abisynii nie zamienią się w rodzaj nieprzyjaznych korytarzy obudowanych pełnymi lub niemal pełnymi ścianami ogrodzeń. Między innymi z tego powodu *niedopuszczalne jest montowanie wzdłuż lub zamiast ogrodzenia paczkomatów*. Niedopuszczalne jest też wieszanie na ogrodzeniach jakichkolwiek form reklam, płacht z nadrukiem, tablic itp.

*Ażurowe ogrodzenie daje optyczne wrażenie przenikania się przestrzeni oraz subiektywne poczucie swobody u przechodnia*. Umożliwia również wgląd na zielen przedogródków i ogrodów, dzięki czemu ulice, przy których nie ma niskiej zieleni i drzew zyskują bardziej przyjazny charakter.

Jeżeli jednak koniecznie, ze względu na prywatność, chcemy osłonić się przed wzrokiem przechodniów, to zaprowadźmy *żywoplit* (dopuszczony również planem miejscowym).

Niezwykle ważne jest *zachowanie oryginalnej formy cokołów oraz słupów ogrodzeń wykończonych klinkierem* – utrzymując przy tym oryginalny układ płytek lub cegieł. W przypadku, gdy ogrodzenie zmieniło formę, zaleca się przywrócenie im kształtu najbliższego pierwotnemu rozwiązaniu.



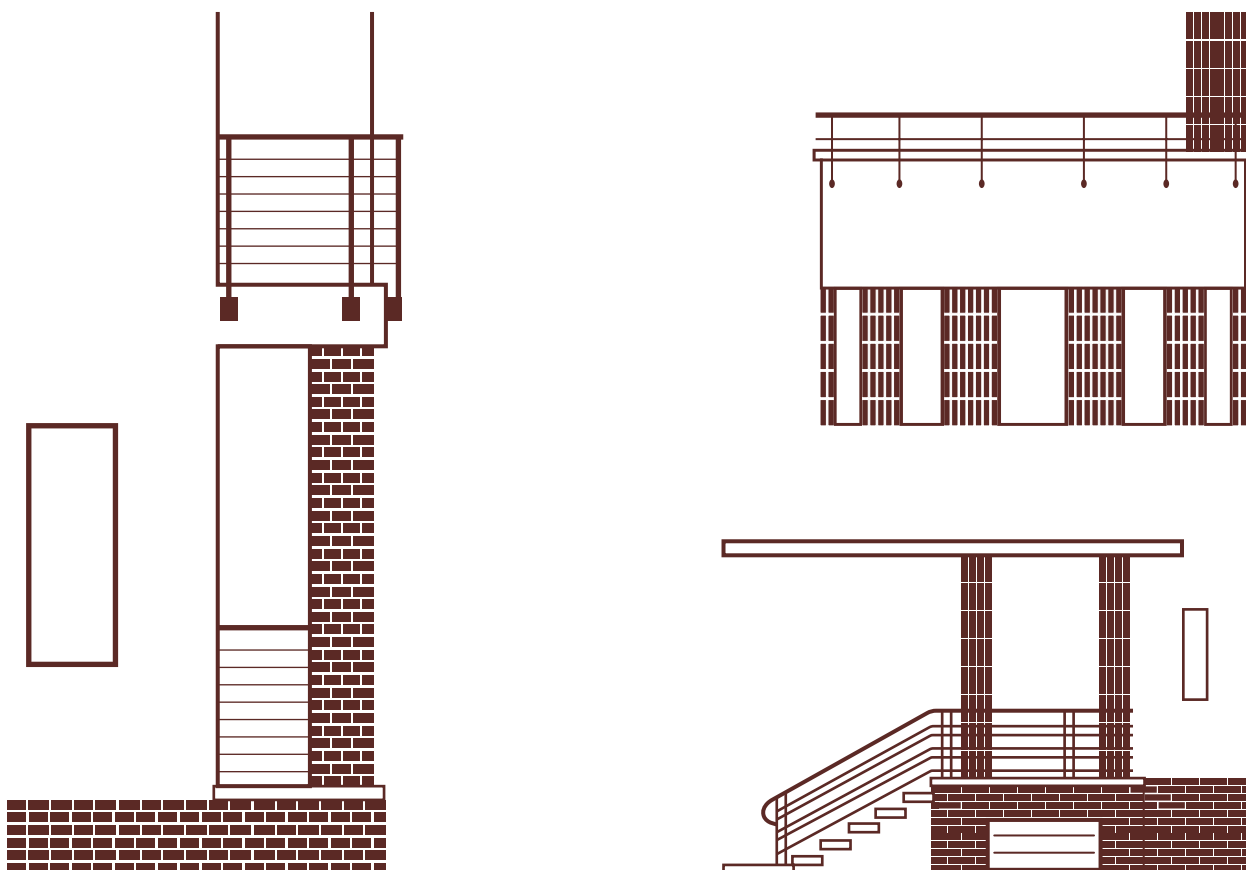
■ Dobre przykłady istniejących (oryginalnych i częściowo zmodyfikowanych) ogrodzeń posesji na Abisynii.



## balustrady, poręcze, uchwyty i inne detale

Tam, gdzie zachowały się oryginalne balustrady, poręcze lub uchwyty *należy poddać je gruntownej konserwacji*. Oczywiście, wymiana dopuszczalna jest wtedy, gdy stan techniczny nie pozwala na bezpieczne użytkowanie nadmiernie zniszczonych elementów. Należy przy tym *odtworzyć istniejące formy wykorzystując przy tym taki sam lub wizualnie podobny materiał*, dbając przy tym o spełnienie współczesnych norm bezpieczeństwa. Niezbędne jest zachowanie takich samych wymiarów np. rur lub płaskowników tworzących balustrady i poręcze. Podobnie, jak w przypadku ram okiennych, proporcje tych elementów mają duże znaczenie dla wyrazu plastycznego bryły i elewacji.

Jeśli ustaliliśmy, że istniejące elementy pochodzą z późniejszego okresu i nie dysponujemy zdjęciami oryginalnej formy, starajmy się stosować *rozwiązania najbliższe kształtom stosowanym w epoce*, kiedy powstawał budynek (np. „okrętowe” balustrady z przewagą elementów poziomych).



Zachowane do dziś oryginalne balustrady i poręcze willi Abisynii, charakterystyczne dla modernizmu lat 30. XX w.

### Posadzki i schody zewnętrzne

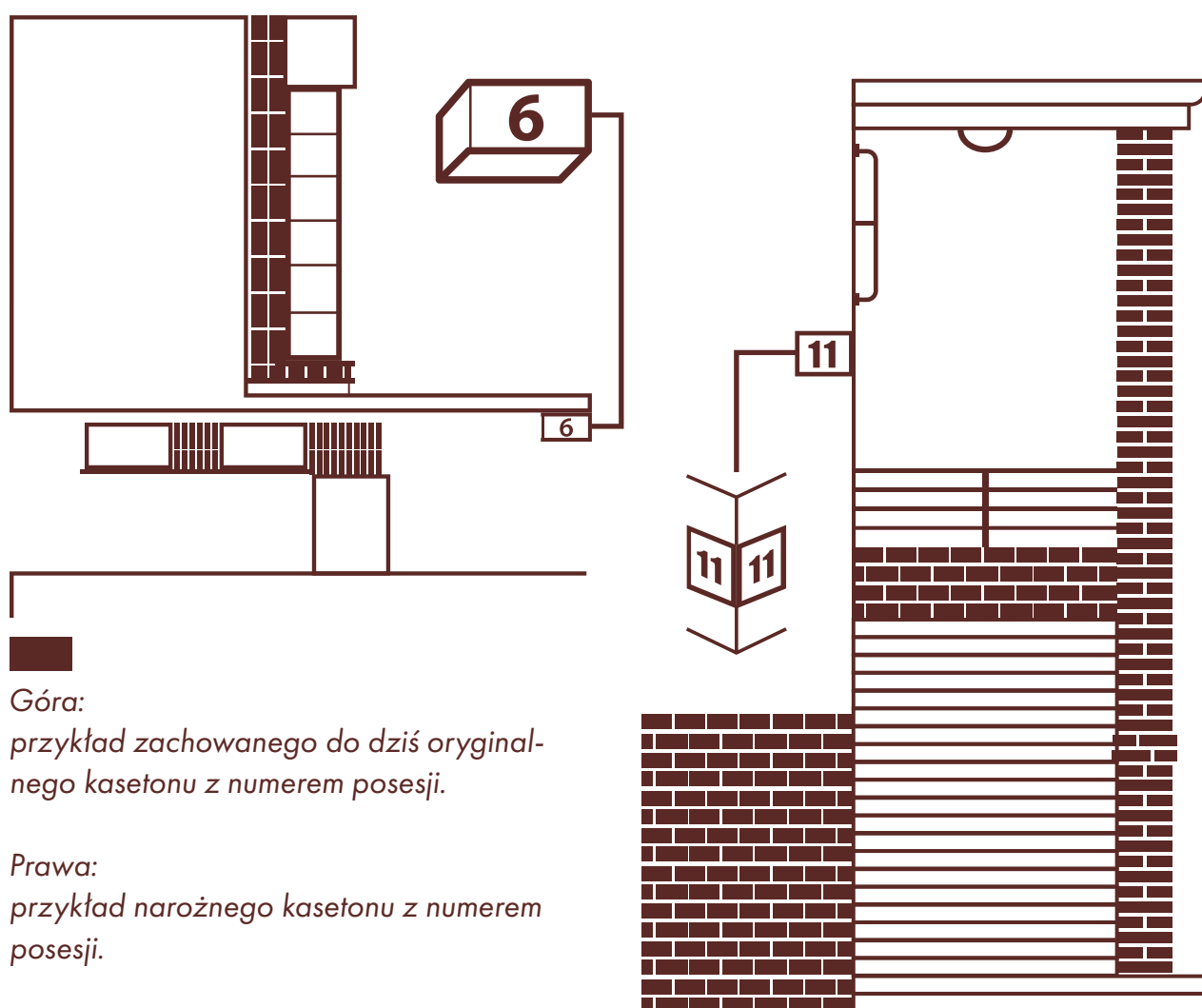
Dla architektury modernistycznej bardzo charakterystyczne są posadzki, schody, niekiedy również parapety, formowane z *lastryko*. Na przestrzeni lat materiał ten uległ nierzadko mniejszym lub znacznym uszkodzeniom i/lub wytarł się w najbardziej eksploatowanych miejscach. Taki stan skłania często właścicieli do całkowitej wymiany posadzek lub okrycia



ich nowymi płytkami. Nie warto. Po pierwsze od kilku lat *lastryko wraca do łask*, po drugie – wyraźnie wskazuje na metrykę budynku, a po trzecie – *daje się je w udany sposób naprawić*. Trzeba przy tym pamiętać, by nowy materiał był zbliżony optycznie do starego (podobne wymiary kruszywa, kolor, jakość). Zalecenia te odnoszą się również do lastrykowych posadzek i stopni we wnętrzach budynków.

### **Kasetony z numerami posesji**

Przedwojenne wille Abisynii były zazwyczaj oznaczane za pomocą charakterystycznych *kasetonów z numerem posesji*. Istniejące elementy tego typu należy zachować, a w przypadku, gdy zostały usunięte – przywrócić. Jeśli nie udało się ustalić, czy numer w takiej formie widniał na elewacji, zasadne i zalecane jest umieszczenie go w formie jak najbliższej zachowanym egzemplarzom.



### **Inne tabliczki**

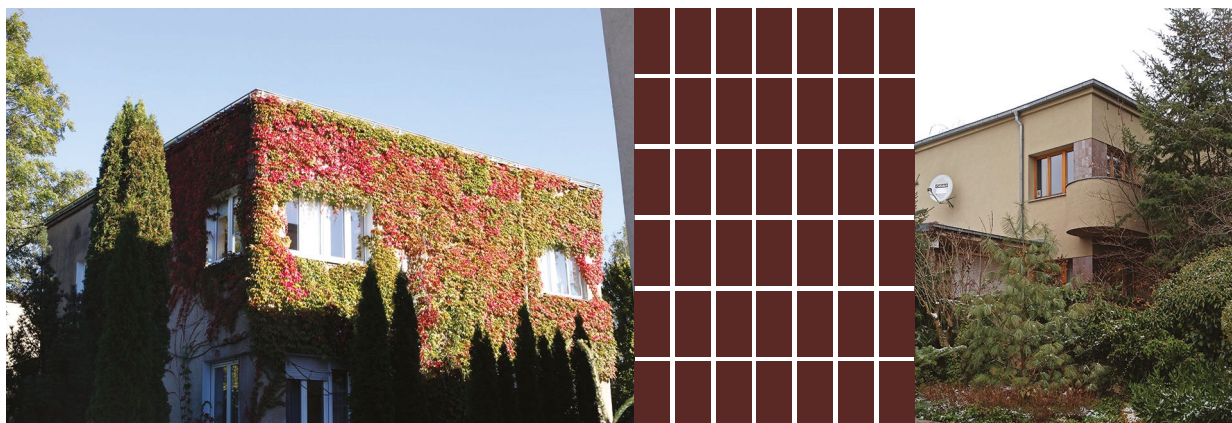
W przypadku, gdy zachowały się oryginalne *przedwojenne tabliczki*, np. z informacją o firmie chroniącej posesję lub zakładzie ubezpieczeniowym – należy zachować je jako świadectwo epoki oraz oryginalny detal wyróżniający budynek.

## zieleni

Zieleni, zwłaszcza wysoka, odgrywa bardzo ważną rolę, zarówno estetyczną, jak i praktyczną w zabudowie każdego typu. Ponadto w zespołach architektury modernistycznej niezwykle interesujący jest kontrast prostych zdyscyplinowanych brył domów ze swobodą kształtów drzew lub krzewów. Każde dorodne drzewo rosnące zarówno przed domem jak i w ogrodzie wymaga zatem zdecydowanej ochrony.

Drzewa, razem z niską zielenią ogrodów bardzo korzystnie wpływają na mikroklimat, obniżają temperaturę i regulują wilgotność w upalne dni. Wysokie okazy dają cień, ograniczają nagrzewanie się ścian, chodników i jezdni. Sadząc nowe okazy, należy wybierać gatunki liściaste. W szare zimowe dni bezlistne korony drzew przepuszczą więcej światła.

Korzystne jest też sadzenie pnączy, które okrywają ściany budynków. Jeżeli boimy się, że źle wpłyną na elewację, to warto umieścić na niej dyskretny i dający się łatwo zdemontować stelaż, po którym będą się piąć rośliny.



Korzystne przykłady współistnienia zieleni i architektury modernizmu.

Lewa: willa Skalskich przy ul. Kasztelańskiej.

Prawa: willa Wierzbickich proj. J. Ochoty przy ul. Podkomorskiej.

Fot. A. Przybylski.

Stanowczo należy unikać utwardzania dużych połaci przedogródków, podjazdów lub ogrodów nawierzchnią nieprzepuszczającą wody. Po pierwsze, pozwoli to lepiej nawodnić glebę, a po drugie – zapobiec zalaniu piwnic przez gwałtowne ulewy, które coraz częściej występują w naszym klimacie. Im więcej powierzchni, w którą może wsiąkać woda tym lepiej i bezpieczniej.

Urządzając lub przekształcając ogrody warto komponować je tak, by tworzyły w miarę spójną całość z ogrodami sąsiadów. Wtedy, zgodnie, z intencją twórców osiedla, powstanie rodzaj spójnego ogrodowego parku podzielonego jedynie ledwo widoczną siatką ogrodzeń.



Korzystne przykłady ożywienia za pomocą drzew prostej architektury modernizmu powojennego (ul. Kanclerska) i sprzed 1939 roku (u zbiegu ul. Senatorskiej i ul. Miecznikowskiej).

## wnętrza

### *Klamki, okucia, uchwyty, kaloryfery*

Na przestrzeni lat wiele detali i elementów wyposażenia zużyło się i/lub zostało zastąpionych nowymi formami. Niemniej istnieją domy, w których zachowały się częściowo lub w całości oryginalne detale. Ich *wartość rośnie z upływem czasu*, zatem należy je zachować, a w przypadku, gdy nie jest to możliwe lub np. „zestaw” klamek zdekompletował się, *uzupełnić współczesnymi elementami o zbliżonej formie*.

Podobnie z *kaloryferami*. Rezygnując ze starych żeberkowych grzejników, *nie warto zastępować ich typową panelową produkcją*. Na rynku dostępnych jest obecnie wiele kaloryferów, które – mając bardziej współczesne formy – wpisują się dobrze w klimat modernistycznych wnętrz sprzed wojny.

### *Parkiety*

Większość podłóg w domach Abisynii wykańczano drewnem: *parkietem (najczęściej układanym „w jodełkę”) lub – w tańszej wersji – deskami*. Jeśli oryginalne (lub położone w późniejszych latach) drewniane podłogi zachowały się w przyzwoitym stanie, wskazane jest ich zachowanie i renowacja. Odpowiednio dobrane współczesne lakiery lub oleje do konserwacji pozwolą wydobyć ze starego materiału jego podniszczoną urodę.

Jeśli w minionych latach drewno zastąpiono innymi materiałami (np. linoleum, PCV) warto przywrócić oryginalny stan, *rezygnując przy tym ze stosowania współczesnych paneli podłogowych*, nawet tych o wyższej jakości. Panele, mimo że dość dobrze imitują wygląd drewna, są tańsze i bardziej odporne na wilgoć lub zarysowania, to znacząco *pogarszają akustykę wnętrza* (echo), źle się starzeją i – mimo imitacyjnych wysiłków producentów – są po prostu mniej estetyczne.

## Drzwi wewnętrzne, ościeżnice

O charakterze wnętrza decydują w dużym stopniu drzwi i ościeżnice. Za wszelką cenę warto dążyć do zachowania solidnych i utrzymanych w modernistycznym stylu oryginałów. Jeśli to niemożliwe lub po wojnie zamontowano drzwi o niższej jakości, warto wymienić je na nowe, najlepiej drewniane, o *prostych formach dopasowanych do modernistycznego ducha całego budynku*.

## Drewniane schody

Na przestrzeni lat *wiele oryginalnych schodów i poręczy zniknęło pod „kożuchem” warstw olejnej farby*. Po ocenie wytrzymałości drewnianej konstrukcji i decyzji o jej zachowaniu należy z pomocą dobrego specjalisty *oczyścić drewno z nawarstwień*, przez które nawet najładniejsze schody potrafią wyglądać substandardowo. Podczas zdzierania warstw farby warto pokusić się o odszukanie pierwotnego koloru i przywrócić go – jeśli odpowiada naszym gustom.

## Lamperie

Niektóre istniejące do dziś (lub ukryte pod warstwami farby) lamperie klatek schodowych na Abisynii wykonane były w technice tzw. *marmoryzowania*, by przypominały kamienną okładzinę. Jeśli takie rozwiązanie zachowało się częściowo lub w całości, warto zastosować je ponownie, choćby jako świadectwo rozdźwięku między aspiracjami a finansowymi możliwościami pierwotnych właścicieli.

## powojenna architektura Abisynii

Zabudowę wytyczonych przed wojną ulic kontynuowano po wojnie, zarówno w formie uzupełnień, nowych zespołów zabudowy bliźniaczej po północnej stronie ulicy Marszałkowskiej i przy ulicy Trybunalskiej, włączając w to usytuowaną przy tej ulicy szkołę. Powojenne budynki były skromniejsze, jednak częściowo zostały podporządkowane ustalonym przed wojną zasadom dotyczącym m.in. sytuowania ich względem ulicy lub wysokości. Były nowszych domów są prostsze, mniej okazałe, bez zaoblonych ryzalitów lub balkonów i pozbawione klinkierowego detalu. Stanowią jednak spójne uzupełnienie architektury sprzed 1939 roku. Dobre zachowanie ich charakteru jest zatem równie ważne, zwłaszcza, że ulegają one stałym i nierzadko mało korzystnym przeróbkom.

Większość zamieszczonych wyżej porad odnosi się zatem również do architektury powojennej, oczywiście w ograniczonym zakresie, takim który dotyczy zastosowanych w nich rozwiązań. Zasadne jest m.in. stosowanie oszczędnej kolorystyki elewacji, wprowadzenie bardziej jednolitych ogrodzeń, zachowanie płaskich dachów, rezygnacja z przypadkowych

dobudówek oraz wątpliwej jakości ozdób. Warto zachować jak najwięcej oryginalnych detali lub materiałów wykończeniowych o wysokiej jakości (metaloplastyka oraz lastriko). Ponadto, co bardzo ważne, w przypadku budynków bliźniaczych, koniecznie należy powstrzymać się przed różnicowaniem formy i koloru przyległych do siebie segmentów. Różnice mogą być nieznaczne, jednak co do zasady obie części powinny być do siebie podobne. Znaczną korektę barw elewacji zaleca się również szkole, która „krzyczy” w przestrzeni ulicy stanowczo zbyt jaskrawymi i pstrokatymi murami.

Wreszcie, dalekie od remontowej ortodoksji, ale warte przemyślenia jest dopasowanie powojennej zabudowy do wzorców narzuconych w 1935 roku. Prezentowany dalej przykład z ul. Trybunalskiej pokazuje, że takie działanie, przeprowadzone starannie i z wyczuciem, prezentuje się zaskakująco korzystnie.



*Powojenny dom przy ul. Trybunalskiej przekształcony w udany sposób w duchu przedwojennej architektury Abisynii, proj. Sasiak-Sobusiak Pracownia Projektowa.*

*Zasada generalna dotycząca współczesnych materiałów używanych podczas remontu.*

*Materiały wykończeniowe powinny cechować dużą trwałość i odporność na starzenie się. Dlatego też należy zrezygnować z elementów z tworzyw sztucznych, kompozytów lub zamienników imitujących pierwotne, solidne rozwiązania.*





### *Boniowanie*

Dekoracyjna obróbka tynku upodabniająca jego powierzchnię do okładziny kamiennej m.in. za pomocą atrapy spoin między kamiennymi ciosami licującymi ścianę.

### *Cokół*

Najniżej usytuowana nadziemna część budowli, często wyróżniona na zewnątrz innym materiałem wykończeniowym. Cokołem określa się również podmurówkę ogrodzenia.

### *Detal architektoniczny*

Element wykończenia budynku, zarówno jako rodzaj dekoracji bądź urozmaicenia (np. elewacji), jak i nieduży szczegół o funkcji użytkowej i/lub dekoracyjnej.

### *Elewacja*

Zewnętrzna ściana budynku wraz ze wszystkimi występującymi na niej elementami architektonicznymi. Elewację frontową (główną, reprezentacyjną) nazywa się również fasadą.

### *Gzys*

Poziomy element wystający przed lico elewacji, zazwyczaj profilowany, niekiedy bogato zdobiony. Chroni elewację przed ściekającą wodą i pełni funkcję dekoracyjną. Może biec zarówno przez całą długość, jak i fragment elewacji. Kiedy znajduje się przy górnej krawędzi elewacji, mamy do czynienia z gzymsem wieńczącym. Umieszczony w obrębie ściany może zaznaczać podział budynku na kondygnacje lub części (gzys międzykondygnacyjny). Gzys nad oknem zwany jest też naczółkiem.

### *Klinkier*

Wypalone wyroby ceramiczne (płytki i cegły) o wysokiej odporności na mróz oraz niskiej nasiąkliwości. Często stosowany jako trwały element dekoracyjny.

### *Linia zabudowy*

Linia ograniczająca obszar sytuowania budynków na działce. Dzięki linii zabudowy od strony ulicy domy stoją w uporządkowany sposób.

### *Lizena*

Pionowy płaski element dekoracyjny wystający przed lico elewacji, prostszy do pilastra (bez bazy, trzonu i głowicy).

### *Naczółek nadokienny*

Dekoracyjny gzyms nad górną krawędzią okna.

### *Okna bulaje*

Bulaj to niewielkie okrągłe okno na statku lub okręcie. Zapożyczony przez modernizm stanowi najczęściej pojedynczy akcent na elewacji kontrastujący z prostymi liniami budynku.

### *Okna wstępowe*

Poziomo usytuowane długie ciągi okien. Niekiedy biegną przez całą szerokość elewacji i są znaczącym elementem jej kompozycji.

### *Pilaster*

Pionowy płaski element w formie filaru wystający nieznacznie przed lico elewacji, podzielony, podobnie jak kolumna, na bazę, trzon i dekoracyjną głowicę.

### *Portfenetr*

Wysokie okno, zbliżone formą do drzwi (zazwyczaj dwuskrzydłowych), sięgające podłogi, zabezpieczone balustradą.

### *Rustyka*

Dekoracyjna obróbka faktury kamiennego muru lub okładziny nadająca jej surowy „naturalny” wygląd.

### *Ryzalit*

Wyraźnie wysunięta przed lico elewacji część budynku, najczęściej na planie czworoboku lub półkola, o takiej samej wysokości jak cała budowla. Niekiedy na tyle obszernej, by pomieścić niewielkie pomieszczenie lub być dobrze doświetlonym fragmentem większej sali lub pokoju. Ryzalit jest znaczącym elementem kompozycji bryły budynku. Stanowi jej urozmaicenie. Często umieszczany pośrodku fasady, z ulokowanym w nim wejściem. Stosuje się też ryzality boczne lub narożne.

### *Tralka*

Pionowy element balustrady podtrzymujący poręcz. Ma formę profilowanego słupka z drewna lub kamienia, nierzadko o wymyślnej i dość masywnej formie.

Przybylski Aleksander, „Abisynia”, Poznań 2017

oraz

Le Corbusier, „Karta ateńska”, Warszawa 2017

Korduba Piotr, Paradowska Aleksandra, „Na starym Grunwaldzie. Domy i ich mieszkańcy”, Poznań 2012

Kubiak Szymon Piotr, „Modernizm zapoznany. Architektura Poznania 1919-1939”, Warszawa 2014

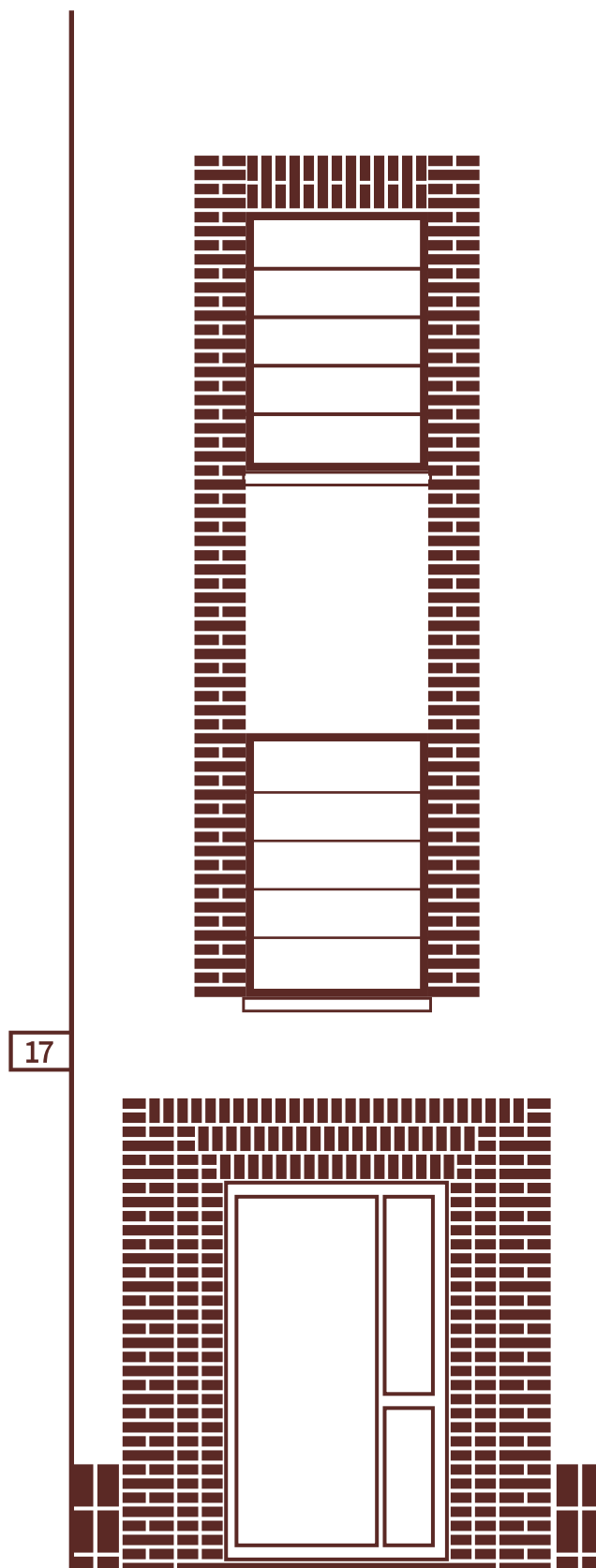
Wiśłocka Izabella, „Awangardowa architektura polska 1918-1939”, Warszawa 1968

Kronika Miasta Poznania 2011/2, „Grunwald”, Poznań 2011



Fasada domu przy ul. Podkomorskiej. Proj. A. Ballenstedt.





■ Fasada domu przy ul. Podkomorskiej. Proj. W. Bandych (?).

